

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Siret Hallap

**MAAKORRALDUSTOIMINGUTE JA TEHINGULISE KÄSUTAMISE
PIIRITLEMINE**

Magistritöö

Juhendaja
mag. iur. Triinu Rennu

Tartu
2024

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. MAAKORRALDUSTOIMINGUTE OLEMUS JA NENDE ERISTAMINE TEHINGULISEST KÄSUTAMISEST	8
1.1. Maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise olemus	8
1.1.1. Maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise sisustamine	8
1.1.2. Maakorralduse üldpõhimõtted.....	16
1.1.3. Erinevad maakorraldustoimingud ja nende läbiviimine.....	18
1.2. Maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise eristamine eesmärgi ja kinnisasja olemuse põhjal.....	28
1.3. Kinnisasja oluliste osade mõju maakorraldustoimingute läbiviimise võimalikkusele 32	
1.4. Kinnisasjaõiguse tehinguline käsutamine maakorraldustoimingu asemel või lisaks maakorraldustoimingule	37
2. TEHINGULISE KÄSUTAMISE JA MAAKORRALDUSTOIMINGUTE VORMINÕUE 44	
2.1. Tehingulise käsutamise notariaalse tõestamise vorminõude olemus ja selle funktsioonid.....	44
2.2. Maakorraldustoimingute läbiviimise vorminõude olemus	49
2.3. Notariaalse tõestamise vorminõude funktsioonide täitmine maakorraldustoimingute läbiviimisel	52
2.4. Omandipõhiõiguse sisu ning selle seos tehingulise käsutamise ja maakorraldustoimingute läbiviimise vorminõudega	54
KOKKUVÕTE	60
Demarcation of land consolidation steps from the disposal of a real right	64
Summary.....	64
KASUTATUD ALLIKAD	70
Kasutatud kirjandus	70
Kasutatud õigusaktid	70

Kasutatud kohtupraktika.....	71
Kasutatud muud materjalid.....	72

SISSEJUHATUS

Maakorralduse peamine roll on ajalooliselt olnud põllumajandusliku maakasutuse parendamine ümberkorralduste kaudu, mis aitas taludel end paremini majandada ja mõisadel tootlikkust kasvatada.¹ Tänapäeval on maakorralduse eesmärgid osaliselt muutunud, peaasjalikult juba seetõttu, et suurem osa inimestest ei kasuta enam maad oma elatusallikana ja tehnika areng on mõjutanud põllumajandusmaa kasutust. Olenevalt konkreetse maaomaniku vajadustest võib maakorraldus täita erinevaid ülesandeid alates naabrite vahelisest piiri muutmisest, et viia kinnisasjade piir vastavusse tegeliku valdusega, kuni kinnisvara arendaja algatusel läbi viidavate maakorraldustoiminguteni, et moodustada olemasolevatest maatükkidest detailplaneeringule vastavad krundid.

Tänaasel päeval viiakse maakorraldustoiminguid läbi enamjaolt eraisiku huvides, kuid maakorralduse olulisteks väljunditeks on ka riikliku tähtsusega projektide, nagu nt Rail Balticu rajamine, läbi viimine. Rail Balticu projektis lahendatakse ligikaudu 12 protsenti kõigist maade omandamistest riigi maakorralduse kaudu,² mistõttu see on arvestatavaks alternatiiviks maa raha eest omandamisele. Rail Baltic oli riigi maa avalikes huvides omandamise vajaduse suurenemise tõttu 2018. aastal kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS)³ kehtestamise ja seeläbi maakorralduse regulatsiooni täiendamise oluliseks ajendiks. Kuna maareformi käigus vabaks jäänud maadest oli riigile tekkinud küllaltki suur maareserv, siis leiti, et selle arvelt on võimalik kinnisasjade avalikes huvides omandamisel kompenseerida omanikele maa kaotus raha asemel ka maas.⁴ KAHOS-e väljatöötamisele eelnenud 2015. aastal koostatud Rail Balticu kompensatsioonimeetmete uuringus leiti, et maakorraldustoimingute, sh ümberkruntimise, kasutamine Rail Balticuga seoses maade omandamisel looks võimaluse teha maaomanikega rohkem kokkuleppemenetlusi ja vältida sundvõõrandamisega tekkivaid probleeme.⁵ Koos KAHOS-e vastu võtmisega lisati muuhulgas maakorraldusseadusesse (MaaKS)⁶ säte, mis sõnaselgelt eristab maakorraldustoimingu tegemist ja kinnisasjaõiguse

¹ Salu, M., Krinal, M., Rennu, T. Maakorraldus maareformi ajal ja pärast seda. – Maa-amet. Maareform 30. Artiklid ja meenutused 2021, lk 249. – https://maaamet.ee/sites/default/files/documents/2021-11/Maareform_30_Artiklid_ja_meenutused.pdf (28.04.2024).

² Salu, M., Krinal, M., Rennu, T., lk 269.

³ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus. – RT I, 06.07.2023, 17.

⁴ Salu, M., Krinal, M., Rennu, T., lk 268.

⁵ Analüüs Rail Baltic raudtee rajamisega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude hüvitamise võimalustest kinnisasjade omanikele ja kasutajatele: Advokaadibüroo Sorainen AS ja Eesti Rakendusuuringu Keskus Centar OÜ lõpparuanne Tehnilise Järelevalve Ametile. [Tallinn]: Sorainen: Eesti rakendusuuringu keskus Centar [2015], lk 9. – <http://www.digar.ee/id/nlib-digar:361767> (28.04.2024).

⁶ Maakorraldusseadus. – RT I, 17.03.2023, 64.

käsitamist – vastavalt MaaKS § 2 lg-le 5 ei toimu maakorraldustoimingu läbiviimise käigus kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse (AÕS)⁷ tähenduses.

MaaKS § 2 lõige 1 sätestab maakorralduse kui tegevuse, mille eesmärk on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Maakorraldustoimingute läbiviimise tulemusena muutuvad kinnisasja senised piirid nt kinnisasjade osade vahetamise või kinnisasja piiri muutmise teel. Käesoleva töö raames käsitletakse maakorraldustoiminguid, mille käigus toimub ühe kinnisasja koosseisu kuuluva maa üleminek teise kinnisasja koosseisu: kinnisasjade osade vahetamine, kinnisasja piiri muutmise ja ümberkruntimine. Viimast neist käsitletakse küll vähemal määral, kuna ümberkruntimisel kinnitatakse maakorralduskava kinnitatakse haldusaktiga, mistõttu on tegemist haldustoiminguga ja mitte eraõigusliku kokkuleppega.⁸

Kinnisasja tehinguline käsutamine tähendab tehingu alusel kinnisasja või selle osa omandi üleandmist või koormamist (sh ka piiratud asjaõiguse üleandmist, koormamist või muutmist) või teise isiku kasutusse andmist. Käesoleva töö raames analüüsitakse tehingulise käsutamise mõiste all kinnisasja või selle osa omandi üleandmist, mis eeldab vastavalt AÕS §-le 64¹ asjaõiguslepingu sõlmimist. Maakorralduse käigus, nt kinnisasja piiri muutmisel, toimub sisuliselt ühele isikule kuuluva kinnisasja osa üleandmine teisele isikule kuuluva kinnisasja koosseisu, kuid siiski ei ole maakorraldustoimingute läbiviimisel tegemist kinnisasja või selle osa omandi üleandmisega, vaid tegemist on seaduses sätestatud erikorruga maakasutuse korrastamiseks.

Maakorraldustoimingu läbiviimise ja kinnisasjaõiguse käsutamise eristamine eeldab igal konkreetsel juhtumil maakorraldusnõuete hindamist, milleks on erialapädevus olemas maakorraldajatel. Vastava erialapädevuse puudumise tõttu võib juristidel olla keeruline maakorraldusnõudeid hinnata, millest tulenevalt on tekkinud praktikas mitmeid vaidlusi maakorraldustoimingute ja kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise piiritlemise üle. Maakorraldus ja tehinguline käsutamine täidavad õiguskorras erinevaid olulisi ülesandeid, mille lahendamiseks on kummagi jaoks välja töötatud erinevad reeglid. Ühe nähtuse ekslik tuvastamine teisena võib tekitada kinnisasjaomanikele täiendavat koormust, sest maakorralduse regulatsioon on omanikele menetluslikult ökonoomsem kui kinnisasja tehinguline käsutamine.

⁷ Asjaõigusseadus. – RT I, 17.03.2023, 58.

⁸ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 9. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/4bf419b9-13c1-4e3d-9c3a-923356d542ad/kinnisasja-avalikes-huvides-omandamise-seadus> (28.04.2024).

Maakorraldustoimingute ja kinnisasja tehingulise käsutamise piiritlemise küsimus vajab õigusteoreetilist uurimist. Kõnealuse teema põhjaliku uurimise kaudu on võimalik sõnastada probleemseid kohti ja neid õigusteoreetiliselt analüüsida, mille tulemusi on võimalik kasutada teemaga kokkupuutuvatel isikutel, muuhulgas maakatastri pidajal, kinnistusosakonnal ja notaritel. Vaja on suuremat selgust selle kohta, millal hõlmab kinnisasja osa üleandmine endas kinnisasja käsutamist, ja seega on vajalik notariaalselt tõestatud käsutustehingu sõlmimine, ning millal on tegemist lihtsa maakorraldustoiminguga, mille puhul sõlmitakse omanike vahel kokkulepped maakorraldustoimingute käigus. Samuti on oluline kindlaks teha, kas maakorraldustoimingute läbiviimisele kehtestatud leebem vorminõue võrreldes kinnisasja tehingulise käsutamisega võimaldab tagada menetlusliku ökonoomsuse kõrval ka piisavat õiguskindlust.

Kuna eespool nimetatud Rail Balticu ja teiste taristu projektidega seotud kinnisasjade avalikes huvides omandamised on jätkuvad, ning maa raha eest omandamise alternatiivina kasutatakse kompensatsioonina ka riigile kuuluvat maad, sh kinnisasja piiri muutmise ja kinnisasjade osade vahetamise teel, siis on ka nende projektide valguses aktuaalne maakorraldustoimingute piiritlemine kinnisasja tehingulisest käsutamisest – seda eelkõige eraomanikele asjaajamise lihtsustamiseks ja bürokraatia vähendamiseks. Käesoleva magistr töö autor on otsustanud teemat lähemalt uurida selleks, et analüüsida praegust õiguslikku olukorda ja selle probleemkohti ning teha kindlaks selgemad piiritlemise reeglid. Seni ajani ei ole nimetatud teemat Eesti õiguskirjanduses terviklikult käsitletud ning teema on õiguslikult täielikult läbi uurimata, mistõttu on vajalik ka teemakohasest materjalist olulisima kokku koondamine ja läbi analüüsimine.

Käesoleva magistr töö peamiseks eesmärgiks on välja selgitada, mis eristab maakorraldustoiminguid tehingulisest käsutamisest ning mis on nende eristamise eesmärk. Magistr töö eesmärgist lähtuvalt on töö autor püstitanud järgmised uurimisküsimused:

- 1) Milliseid kriteeriume tuleb maakorraldustoimingute ja kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise eristamisel hinnata?
- 2) Kas ja mil viisil on võimalik läbi viia maakorraldustoiminguid kinnisasjaga, millel asub kinnisasja oluliseks osaks olev ehitis?
- 3) Kas kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise vorminõuete funktsioonide eesmärgid on sisuliselt täidetud ka maakorraldustoimingute läbiviimisel?

Käesoleva töö käigus käsitletakse nii teoreetilist materjali, sealhulgas õiguskirjandust, õigusakte ja seaduseelnõude seletuskirju, kui ka teemakohast Riigikohtu ja madalamate kohtuastmete praktikat. Kuna mitmed asjakohased maakorraldusõiguse muudatused on suhteliselt värsked, on töös käsitletava temaatika lahendamisel oluline osa seaduseelnõude seletuskirjadel. Töös seatud eesmärgi lahendamiseks kasutatakse peamiselt kvalitatiivset meetodit, analüüsidest maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise kui nähtuste sisu teoreetiliselt.

Käesolev magistritöö on jaotatud kaheks peatükiks. Töö esimeses peatükis käsitletakse maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise olemust. Sealhulgas kirjeldatakse maakorraldustoimingute sisu ja nende läbiviimise korda. Samuti analüüsitakse esimeses peatükis põhjalikult maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise piiritlemise kriteeriume, muuhulgas keskendutakse nii maakorraldustoimingute kui ka tehingulise käsutamise eesmärgile. Samuti on analüüsitud kinnisasja oluliste osade mõju maakorraldustoimingute läbiviimisesse, sealhulgas ehitisega kinnisasja osa üleandmist maakorraldustoimingu käigus. Lisaks on analüüsitud maakorraldustoimingute läbiviimisega seonduvalt võimalikku vajadust kinnisasjaõiguse tehinguliseks käsutamiseks.

Töö teises peatükis käsitletakse maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise vorminõudeid, uurides, mis on kummalegi kehtestatud vorminõude sisu ja eesmärk. Siin analüüsitakse põhjalikult tehingulise käsutamise vorminõude funktsioone, et võrrelda notariaalset tõestamist kinnisasja tehingulise käsutamise puhul maakorraldustoimingu läbiviimise menetlusega. Samuti otsitakse teises peatükis vastust küsimusele, kas tehingulise käsutamise vorminõuetest tulenevad funktsioonid on sisuliselt maakorraldustoimingute läbiviimisel täidetud ning kuidas ja mil viisil need maakorraldustoimingu aset leiavad. Ühtlasi käsitletakse põhiseaduses sätestatud omandipõhiõiguse sisu ning selle seost tehingulise käsutamise ja maakorraldustoimingute läbiviimise vorminõudega.

Magistritööd iseloomustavad kõige enam järgmised märksõnad Eesti märksõnastikust: maakorraldus, asjaõigus, kinnisvara, kinnisvaratehingud, võõrandamine.

1. MAAKORRALDUSTOIMINGUTE OLEMUS JA NENDE ERISTAMINE TEHINGULISEST KÄSUTAMISEST

1.1. Maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise olemus

1.1.1. Maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise sisustamine

MaaKS § 2 lg 1 kohaselt on maakorraldus tegevus, mille eesmärgiks maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Maakorraldustoiminguteks MaaKS § 1g 2 kohaselt kinnisasja või selle osa ümberkruntimine, kinnisasjade osade vahetamine, kinnisasja piiri muutmine, kinnisasja jagamine, kinnisasjade liitmine, kinnisasja piiri kindlakstegemine ning kinnisomandi kitsenduste selgitamine. Neist esimest ehk ümberkruntimist nimetatakse keeruliseks maakorraldustoiminguks ning järgnevaid nimetatakse lihtsateks maakorraldustoiminguteks.

Maa-ameti andmetel viidi 2023. aastal eelnimetatud maakorraldustoimingutest enim läbi kinnisasja jagamist, mida tehti 2743 korral. Järgmisel kohal oli kinnisasja piiri muutmine, mida viidi läbi kokku 591 korral, neist 459 korda maakorralduskava alusel, 75 korda omanike kokkuleppe alusel ja 57 korda planeeringu alusel. Kinnisasja piiri kindlakstegemine leidis aset 552 korral ning kinnisasjade liitmine 176 korral. 2023. aastal ei viidud kordagi läbi ümberkruntimist. 2023. aastale eelneval neljal aastal püsis maakorraldustoimingute läbiviimine suures plaanis üsna stabiilsena. 2020. aastal tõusis hüppeliselt kinnisasja piiri kindlakstegemine ning maakorralduskava alusel kinnisasja piiri muutmine.⁹ Eelnevast nähtub, et kinnisasja piiri muutmine, mille statistika sisaldab ka sellega üsna sarnast kinnisasjade osade vahetamist, on Eestis üsna levinud ning selle läbiviimise järsk kasv on tõenäoliselt seotud MaaKS-i seadusemuudatustega 2018. aastal, millega sätestati seaduses maakorraldustoimingu ja kinnisasja tehingulise käsutamise eristamise säte.

Maakorraldustoimingutest tekitavad praktikas enim segadust ümberkruntimine, kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine, kuna nende käigus antakse kinnisasja koosseisu kuuluvast maast osa üle teise kinnisasja koosseisu. Seetõttu teisi maakorraldustoiminguid käesoleva töö raames ei käsitleta või puudutatakse põgusalt.

⁹ Maa-ameti 05.02.2024 kiri töö autorile (kiri adressaadi valduses).

Kinnisasjaõiguse tehinguline käsutamine on tehingu alusel kinnisasja või selle osa omandi üleandmine, koormamine (sh ka piiratud asjaõiguse üleandmine, koormamine või muutmine) või teise isiku kasutusse andmine. Käesoleva töö raames käsitletakse eelnimetatuist kinnisasja või selle osa omandi üleandmist, mis eeldab vastavalt AÕS §-le 64¹ notariaalselt tõestatud kokkuleppe ehk asjaõiguslepingu sõlmimist. See hõlmab endas kõik tehingulised kinnisasja omaniku vahetused eriõigusjärgluse korras ehk olukorrad, kus kinnisasja või selle osa omand antakse pooltevahelise kokkuleppega üle uuele omanikule.¹⁰

AÕS § 64¹ kohaselt on tehinguliseks kinnisasja omandi üleandmiseks vajalik õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe ehk asjaõigusleping ning sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. See tähendab, et asjaõiguse kehtiv käsutamine toimub kolme eelduse täitmisel: kehtiva asjaõiguslepingu ehk käsutustehingu sõlmimine, käsutusõiguse olemasolu kinnisasja käsutanud isikul ning õigusmuudatuse kohta tehtud kehtiv kanne kinnistusraamatus.¹¹ Riigikohus on seejuures leidnud, et eelnimetatuist ainuüksi käsutusõiguse puudumine ei too siiski kaasa asjaõiguslepingu tühisust, mistõttu on käsutusõiguse puudumise korral võimalik kinnisasja heauskne omandamine AÕS § 56¹ lg 1 kohaselt.¹²

Maakorraldustoimingute läbiviimine on kinnisasja tehingulise käsutamisega võrreldes olemuslikult väga erinev. Maakorraldustoimingu läbiviimise puhul ei toimu kinnisasja osa omandi üleandmist, muutuvad vaid omandi piirid ja asukoht. See tähendab ühtlasi, et maakorraldustoimingu läbiviimisega seoses ei muutu kinnisasja omanikud. Seoses kinnisasja omandi üleandmisega tuleb kinnisasja tehingulise käsutamise puhul sõlmida notariaalselt tõestatud omandi üleandmise leping ehk asjaõigusleping. Kuna ümberkruntimise regulatsioon sätestas MaaKS-i vastuvõtmisest alates, et ümberkruntimise kohta tehakse kinnistusraamatusse kanded ümberkruntimiskava alusel, siis sellega seoses on püsinud muutumatuna seisukoht, et ümberkruntimise eriregulatsioon asendab AÕS § 64¹ kohaldamise.¹³ Kinnisasjade osade vahetamise ja kinnisasja piiri muutmisega seoses on seaduse tõlgendamine ajas muutunud.

MaaKS-is ei olnud algselt sätet, mis sõnaselgelt välistaks maakorraldustoimingu läbiviimisel kinnisasjaõiguse käsutamise, mistõttu tekkis väärarusaam, et maakorraldustoimingu läbiviimisel oli vajalik ka omandi üleandmiseks notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu sõlmimine. Riigikohtu varasema seisukoha järgi, mida kohus väljendas 2012. aasta

¹⁰ Kõve, V. AÕS § 64¹/3.2.1. – Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.

¹¹ RKTko 3-2-1-127-13 p 20.

¹² RKTko 3-2-1-41-06 p 17.

¹³ Kõve, V. AÕS § 54/3.4.1.3.

kohtuotsuses, oli kinnisasja piiri muutmise puhul igal juhul tegemist ka kinnisasja tehingulise käsutamisega AÕS § 64¹ mõttes.¹⁴ Seega oli kohtu hinnangul ka MaaKS-i raames kinnisasja piiri muutmise puhul tegemist omandi üleandmise tehinguga, kuna katastriandmete muutmine tõi endaga kaasa kinnisasja koosseisu muutmise kinnistusraamatus ja seega ühtlasi kinnisasja osa üleandmise.

Eelnimetatud seisukohta on toetatud ka 2014. aastal ilmunud AÕS kommenteeritud väljaandes, leides, et sama tõlgendust tuleb kohaldada ka kinnisasjade osade vahetamise regulatsioonile.¹⁵ Sellel ajal toimus maakorraldustoimingute läbiviimine üpris keerulisel viisil. See hõlmas esmalt kinnisasja piiri muutmist maakatastris ja seejärel notariaalselt tõestatud kinnisasja osa võõrandamise ja omandi üleandmise lepingu sõlmimist, põhjustades ühtlasi suure hulga kinnistusraamatu kannete vastuoluliseks muutumist, kuna omanikel puudus tihtipeale huvi pärast katastrikande muutmist notariaalselt tõestatud omandi üleandmise lepingu sõlmimiseks.¹⁶

Selline väärtõlgendus, mille kohaselt maakorraldustoimingute tegemisel nõuti notariaalselt tõestatud omandi üleandmise lepingu sõlmimist, oli valdav alates AÕS-i jõustumisest 1993. aastal kuni MaaKS-i muudatuseni 2018. aastani.¹⁷ Koos 2018. aastal vastu võetud KAHOS-ega lisati MaaKS-i uue sättena paragrahv 2 lg 5, mille kohaselt MaaKS-i alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist AÕS tähenduses. Nimetatud sätte seadusesse lisamine ei olnud üksi piisav, et kohe õigusselgust luua – ligi kaks aastat toimus tihe kohtuvaidluste jada seoses kinnistusosakonna järjekindla seisukohaga, mille kohaselt maakorraldustoimingu tegemine eeldab igal juhul ka notariaalselt tõestatud omandi üleandmise lepingu sõlmimist.¹⁸ Alles 12. novembril 2019. aastal Tallinna Ringkonnakohtu poolt tehtud määrus, millega kohus asus kindlale seisukohale, et kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine on MaaKS-i kohaselt läbiviidavad maakorraldustoimingud ja nendega seoses ei ole vajalik notariaalselt tõestatud omandi üleandmise lepingu sõlmimine, tõi olukorda muudatuse.¹⁹ Sellega seoses saabus lõpuks õigusselgus ning taas oli võimalik maakorralduse läbiviimine selle ajalooliselt väljakujunenud ja ka teiste riikide praktikale

¹⁴ RKTko 3-2-1-67-12 p 27.

¹⁵ Kõve, V. AÕS § 54/3.4.1.3.

¹⁶ Salu, M., Krinal, M., Rennu, T., lk 266.

¹⁷ Salu, M., Krinal, M., Rennu, T., lk 265.

¹⁸ Samas, lk 267.

¹⁹ TlnRnKm 2-19-8071 p 9; Salu, M., Krinal, M., Rennu, T., lk 265.

vastaval viisil.²⁰ Pärast seda lahendit on kohtud järjekindlalt leidnud, et maakorraldustoimingu läbiviimise käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist AÕS tähenduses.²¹

Maakorraldus on õiguskorras kehtestatud kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise erikorrana. See tähendab, et MaaKS § 2 lg 5 on erinormiks AÕS § 64¹ suhtes, millega on seaduses sätestatud erikord maakorraldustoimingute, nagu kinnisasjade osade vahetamine, kinnisasja piiri muutmine ja ümberkruntimine, läbiviimise käigus kinnisasja osade üle andmiseks. See tähendab, et maakorraldustoimingute läbiviimisele AÕS nimetatud sätet ei kohaldata. Nimetatud seisukohta on väljendatud ka näiteks Pärnu Maakohtu 2019. aasta määruses.²²

Maakorraldus annab muuhulgas võimaluse vältida liigseid, ebaotstarbekaid ja kulukaid toiminguid ning võimaldab osakruntide tekitamise asemel moodustada kohe lõppeesmärgist lähtuvad kinnisasjad.²³ Kui maakorraldustoimingute tegemiseks ei oleks kehtestatud erikorda võrreldes kinnisasja või selle osa omandi üleandmisega, tuleks näiteks kinnisasja piiri muutmise asemel sama tulemuse saavutamiseks esialgu jagada olemasolev maaüksus eraldi maaüksusteks, jagada tekkinud maaüksus olemasolevast kinnistusregistriosast välja ja moodustada uus registriosa, seejärel sõlmida notariaalselt tõestatud kinnisasja võõrandamise leping ja omandi üleandmise asjaõigusleping, ühendada omandatud kinnisasi omandaja olemasoleva kinnistusregistriosaga ning lõpuks liita samas registriosas olevad maaüksused üheks maaüksuseks. Nimetatud etappide läbiviimine ei ole alati võimalik näiteks tulenevalt maakorraldusnõuetest, mis oma sisu poolest juba nõuavad otstarbekate maaüksuste moodustamist ning ka siilude ja kiilude vältimist. Seega annab maakorraldusõigus kinnisasjaomanikele võimaluse teha kõik vajalikud toimingud ühe menetluse käigus ja ilma vaheetappideta. Seetõttu on see vähem koormavam, nii majanduslikult kui ka ajakulu arvestades, nii omanikele endile kui ka ametnikele.

Kinnisasja tehingulisel käsutamisel sõlmitav omandi üleandmise asjaõigusleping on vastavalt AÕS §-le 64¹ õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe. Ka kinnisasjade osade vahetamise ja kinnisasja piiri muutmise kui maakorraldustoimingute läbiviimisel omanike poolt kinnitatav maakorralduskava sisaldab endas omanike eraõiguslikku kokkulepet. Viimati nimetatud kokkulepe ei sisalda aga kokkulepet omandi üleandmiseks – kuivõrd omandi

²⁰ Salu, M., Krinal, M., Rennu, T., lk 265; vt ka Maakorraldusseadus. – RT 1937, 30. Juba 1937. aasta maakorraldusseadus võimaldas teha kinnistusraamatusse kanne kinnisasjale juurdelõike üleandmise kohta maakorralduskava alusel, seejuures müügilepingut sõlmimata.

²¹ Nt lahendis TrtRnKm 2-22-11579 p 8.

²² PMKm 13.09.2019, 2-19-13369 (koopia autori valduses).

²³ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 8.

üleandmist ei toimu –, vaid kinnisasja uute piiride ja ulatuse määramiseks vastavalt koostatud maakorralduskavale. Kokkulepe ehk leping kujutab endast mitmepoolset tehingut. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS)²⁴ § 67 lg 1 kohaselt on tehing toiming või omavahel seotud toimingute kogum, milles sisaldub kindla õigusliku tagajärje kaasatoomisele suunatud tahteavaldus. Tahteavalduse mõistet seaduses defineeritud ei ole, küll aga võib sellena mõista õigusliku tagajärje kaasatoomisele suunatud tahte väljendamist.²⁵ Tehingu õiguslikud tagajärjed saavad tehingust tervikuna ning mitte üksikutest tahteavaldustest.²⁶ Kinnisasja tehingulisel käsutamisel tuleb asjaõiguslepingu sõlmimiseks nii õigustatud isikul, kelleks on kinnisasja võõrandamisel kinnisasja omanik, kui ka teisel poolel, kelleks on kinnisasja omandaja, avaldada tahet konkreetse õigusliku tagajärje, st omandi ülemineku, saabumiseks. Maakorraldustoimingu tegemisel tuleb kokkuleppe sõlmimiseks kinnisasjaomanikel avaldada oma tahet maakorraldaja poolt koostatud maakorralduskavas kirjeldatud õiguslike tagajärgede saabumiseks, st kinnisasjade osade vahetamiseks või piiri muutmiseks.

Lisaks asjaõiguslepingu sõlmimisele on kinnisasja omandi üleandmiseks ehk soovitava tagajärje saabumiseks vastavalt AÕS §-le 64¹ vajalik vastava kande tegemine kinnistusraamatus. Maakorralduskava kinnitamiseks tuleb maakorraldustoimingu läbiviimisel osalevatel kinnisasjaomanikel avaldada tahet maakorralduskavaga nõustumiseks. Maakorraldustoimingu lõpetamisel saavad õiguslikud tagajärjed uute piiridega katastriüksuste maakatastrisse kandmisega, millele järgneb kannete tegemine kinnistusraamatus: muutunud katastriandmete kohta kannete tegemine kinnistute kohta avatud registriosade esimeses jaos ning vajadusel kinnisasju koormavate õiguste kohta kannete tegemine või kustutamine kinnistute kohta avatud registriosade kolmandas jaos.

Kinnistusraamatusse kande tegemiseks tuleb kinnistusosakonnale esitada kinnistamisavaldus ja muud kinnistamiseks vajalikud dokumendid. Kinnistusraamatuseaduse (KRS)²⁷ § 46 lg 1 ja 2 kohaselt selgitab kinnistamiseks pädev isik välja, kas kande tegemiseks on esitatud kõik nõutavad vormikohased dokumendid ja kande tegemine ei ole mingil põhjusel välistatud ning teeb kinnistamisavalduse läbivaatamise järel kandemääruse. KRS § 33 lg 1 kohaselt tehakse kinnistusraamatusse kanded kinnistamiseks pädeva isiku, see tähendab kohtunikuabi või kohtuniku, kandemääruse alusel.

²⁴ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 06.07.2023, 98.

²⁵ RKTko 2-18-9475 p 13.1.

²⁶ Sein, K., Varul, P. TsÜS § 67/3.2. – Varul, P. jt. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tartu: Juura 2023.

²⁷ Kinnistusraamatuseadus. – RT I, 06.07.2023, 43.

Kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise puhul on Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse esitajaks KRS § 34 lg 1 kohaselt isik, kelle õigusi kanne puudutab või kelle kasuks kanne tehakse. Kinnisasja omandi üleandmisel on kinnistamisavalduse esitajaks kinnisasja omandaja. KRS § 34 lg 2¹ kohaselt peab kinnistamisavaldus olema kas notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud. Kinnisasjaõiguse käsutamisel peab kinnistamisavaldus olema igal juhul notariaalselt kinnitatud tulenevalt KRS § 34 lg-st 7¹, kuna kinnistamisavaldusele tuleb lisada notariaalselt tõestatud kinnisasjaõiguse käsutamise tehing. Sellisel juhul edastab kinnistamisavalduse koos kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse kinnitanud notar. Mõjuval põhjusel on võimalik kinnistamisavaldus ja muud kinnistamiseks vajalikud dokumendid esitada kinnistusosakonnale teise notari vahendusel.

Maakorraldustoimingu läbiviimisega seoses esitab kinnistamisavalduse kinnistusosakonnale maakatastri pidaja ehk Maa-amet tulenevalt KRS § 34 lg-st 1¹. Sama lõike kolmanda lause kohaselt asendab maakatastri pidaja poolt esitatud kinnistamisavaldus isiku, kelle õigusi kanne puudutab või kelle kasuks kanne tehakse, avaldust. Ka KRS § 13 lg 4 esimene lause sätestab, et kui katastriüksuse piirid muutuvad looduses ehk kui toimub kinnisasjade osade vahetamine, kinnisasja piiri muutmine või ümberkruntimine, esitab kinnistamisavalduse andmete muutmiseks riigi maakatastri pidaja. Viimati nimetatud sätte lisati seadusesse koos 2018. aastal vastu võetud KAHOS-ega, mille eelnõu seletuskirja kohaselt oli katastripidajale kinnistamisavalduse esitamise õiguse andmise peamiseks eesmärgiks kinnisasjaomanike halduskoormuse vähendamine ja maakatastri andmete operatiivsem kandmine kinnistusraamatusse.²⁸ Maakatastri pidaja poolt lihtsa maakorralduse, ümberkruntimise jms puhul kinnistusosakonnale esitatav kinnistamisavaldus peab olema kas notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud. Seega maakorralduse korral ei pea kinnisasjade omanikud erinevalt kinnisasja tehingulisest käsutamisest ise kinnistusosakonnale kinnistamisavaldust esitama. Ühtlasi on maakorralduse käigus esitatava kinnistamisavalduse kohustuslik vorm leebem võrreldes kinnisasja tehingulise käsutamise korral esitatava kinnistamisavalduse kohustusliku vormiga.

Kinnistusraamatusse kande tegemiseks on lisaks kinnistamisavalduse esitamisele nõutav puudutatud isiku nõusolek. Puudutatud isik on KRS § 34¹ lg 1 kohaselt isik, kelle kinnistusregistriossa kantud õigust kanne, sealhulgas kande tegemine, muutmine või

²⁸ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 7.

kustutamine, kahjustaks. Kinnisasja omandi üleandmisel on puudutatud isikuks KRS § 34¹ lg 2 p 3 kohaselt üleantava asjaõiguse omaja ehk võõrandaja. Maakorraldustoimingu tegemisel lisatakse KRS § 13 lg 4 kohaselt kinnistamisavaldusele kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud. Nimetatud avaldusele lisatakse kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud. MaaKS § 29 lg 1 sätestab ümberkruntimise kohta, et ümberkruntimiseks ei ole vaja nõusolekut piiratud asjaõiguse omajalt, kui asjaõiguse sisu ümberkruntimise käigus ei muutu, ega ka muude õiguste omajatelt. Puudutatud isiku nõusolek peab KRS § 34¹ lg 5 kohaselt olema notariaalselt kinnitatud. Sama paragrahvi lõike 5¹ kohaselt loetakse puudutatud isiku notariaalselt kinnitatud nõusolek võrdseks digitaalallkirjastatud või notariaadiseaduse (NotS)²⁹ § 53 lõike 1 punkti 5² alusel kinnitatud nõusolekuga ehk maakorralduse käigus Maa-ameti poolt kinnitatud kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse omaja nõusolekuga. Seega on maakorraldus kinnisasja tehingulisest käsutamisest erinev veel seetõttu, et lisaks tavapärasele puudutatud isikutele loetakse kinnistusraamatusse kande tegemisel puudutatud isikuks ka maakorralduses osaleva kinnisasja omanik, kelle roll piirdub kinnistusraamatusse kande tegemisel nõusoleku andmisega. Seejuures on kinnisasja omaniku ja teiste puudutatud isikute nõusolek võimalik anda lisaks notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud vormile ka Maa-ameti poolt kinnitatud vormis.

Kinnistusraamatusse tehakse kanne KRS § 33 lg 2 kohaselt pärast riigilõivu tasumist, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Riigilõiv on riigilõivuseaduse (RLS)³⁰ § 2 kohaselt seaduses sätestatud juhul ja RLS-is sätestatud määras tasutav summa lõivustatud toimingu tegemise eest. RLS § 74 kohaselt määratakse kinnistusraamatu toimingute eest tasutava riigilõivu suurus lähtuvalt tehinguväärtusest RLS lisa 2 järgi või kindla summana. Kinnisasjaõiguse tehingulisel käsutamisel tuleb tasuda riigilõivu vastavalt sellele, millise kande tegemist taotletakse.

Riigilõivu tasumine on ette nähtud nii kinnistu uue omaniku kohta kande tegemise eest RLS § 76 kohaselt kui ka kinnistu osa liitmise eest teise kinnistuga ning samuti kinnistute jagamise ja ühendamise eest RLS § 80 kohaselt. RLS § 25 lg 1 p 9 kohaselt ei võeta riigilõivu ümberkruntimiskava alusel kande tegemisel. Sama sätestab ma MaaKS § 28 lg 1, mille kohaselt on ümberkruntimise läbiviimisel asjaõiguse kohta kinnistusraamatusse kande tegemine, muutmine või kustutamine riigilõivuvaba. Sarnased sätted seoses lihtsate maakorraldustoimingutega kinnistusraamatusse kannete tegemise kohta puuduvad. Teisalt

²⁹ Notariaadiseadus. – RT I, 06.07.2023, 60.

³⁰ Riigilõivuseadus. – RT I, 30.12.2023, 7.

puudub seaduses ka vastupidine säte, mille kohaselt lihtsate maakorraldustoimingutega seoses kinnistusraamatusse kande tegemise eest riigilõivu võetakse.

Tallinna Ringkonnakohus on 2019. aastal korduvalt leidnud, et maakorralduse käigus kinnisasja piiri muutmisel tehtavate kannete sisu ja eesmärgi ning RLS §-s 3 sätestatud lõivustatud toimingu mõistet arvestades ei ole maakorraldustoiminguga seoses kinnistusraamatusse kannete tegemine lõivustatud RLS mõistes. Põhjendusena on kohus välja toonud asjaolu, et kinnisasja piiri muutmisel tehakse kinnistusraamatusse kandeid Maa-ameti kui katastripidaja ametiülesannete täitmisega seoses ning ühtlasi ei ole kinnistusraamatu esimesse jakku kantavad andmed ehk kinnistu katastritunnus, sihtotstarve, asukoht ja pindala kanneteks AÕS ja KRS tähenduses. Samuti ei kohaldu kohtu hinnangul maakorraldustoimingu käigus kinnisasja piiri muutmisele RLS § 80, kuna tegemist ei ole kinnistu jagamise, ühendamise või kinnistu osa liitmisega teise kinnistuga AÕS mõistes, vaid maakorraldustoiminguga.³¹ Eeltoodust tulenevalt ei ole vaja maakorraldustoimingu tegemisega seoses kinnistusraamatusse kannete tegemisel tasuda riigilõivu. Kinnisasja tehingulise käsutamise puhul on riigilõivu tasumine vajalik.

Tehingu tegemise tagajärjel on tehingu tegija saabuva õigusliku tagajärjega seotud.³² See tähendab, et ühtviisi pärast kinnisasja omandi üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimist ja pärast maakorralduskava kinnitamist ei saa osapool tahteavaldust tagasi võtta. Pärast asjaõiguslepingu sõlmimist või maakorralduskava kinnitamist on võimalik kokkulepitut muuta üksnes kokkuleppel, ühepoolselt seda teha ei saa. Kui kinnistusraamatusse on tehtud asjaõiguslepingu alusel omaniku muutmise kanne, tuleb õigusliku olukorra tagasipööramiseks sõlmida asjaõigusleping omandi tagasi andmiseks. Juhul kui maakorraldustoimingu läbiviimise järgselt ilmneb, et uus olukord ei vasta omanike tegelikule tahtele, on võimalik olukord parandada uue maakorraldustoimingu tegemisega, millega parandatakse eelnevalt tehtud vead. Juhul kui omanik ei ole veel maakorraldusega seoses andnud nõusolekut kinnistusraamatusse kande tegemiseks, on tal võimalik maakorralduskava elluviimist takistada nõusoleku andmata jätmisega.

AÕS § 64¹ kohaselt sõlmitava asjaõiguslepingu näol on tegemist käsutustehinguga. Käsutustehingu sisuks on õiguste ja kohustuste üleandmine. Seda eristatakse kohustustehingust, mille sisuks on õiguste või kohustuste ülemineku kohustuse tekkimine. Kui

³¹ TlnRnKm 2-19-7411 p 8; TlnRnKm 2-19-8071 p 9.

³² Sein, K., Varul, P. TsÜS § 67/3.2.

kinnisasjaõiguse tehinguline käsutamine toimub käsutustehingu alusel, siis kohustustehing annab üksnes õiguse nõuda käsutustehingu sõlmimist. Näiteks kinnisasja võõrandamise lepingu sõlmimisel võtab võõrandaja kohustuse anda kinnistu omand üle omandajale, omandi üleminek toimub aga asjaõiguslepingu ehk käsutustehingu alusel.

Käsituseks kohustava tehingu eristamine käsutustehingust seondub ühtlasi abstraktsioonipõhimõttega, mis tähendab seda, et käsutustehingu kehtivus ei sõltu kohustustehingu kehtivusest ja vastupidi. Seetõttu on kinnisasja käsutamisel võimalik käsutuslepingu sõlmimine ja kinnistusraamatusse kande tegemine ka ilma kehtiva kohustustehinguta. Juhul kui kohustustehingu kehtivuse takistuseks on seaduses nõutud vorminõude täitmata jätmine, siis sellisel juhul muutub kohustustehing kehtivaks vastavalt AÕS § 119 lg-le 2.

Maakorraldustoimingu tegemisel erinevalt asjaõiguslepingu sõlmimisest ei eristata kohustus- ja käsutustehingu tegemist, kuna tegemist ei ole tehinguga, mille käigus toimub kinnisasjaõiguse käsutamine AÕS tähenduses. Siiski on ka siin võimalik eristada kokkulepet, mille eesmärgiks on kaasa tuua maakorralduskavas kirjeldatud õigusmuudatused ehk kinnisasja piiri muutumine, kokkulepe, mille eesmärgiks on sätestada maakorraldustoimingu läbiviimisega kaasnevad kohustused, nagu näiteks piiri muutmise kaasneva hüvitise maksmise kokkulepe.

1.1.2. Maakorralduse üldpõhimõtted

Maakorralduse üldpõhimõtte kohaselt on maakorralduse läbiviimisel maa otstarbeka kasutamise ja majandamise tagamiseks vajalik arvestada maakorralduse lähtealustega. See tähendab, et maakorraldaja peab maakorralduse läbiviimisel alati juhinduma nimetatud lähtealustest. Maakorralduse lähtealused on sätestatud MaaKS § 2 kolmandas lõikes: nendeks on maakorralduse nõuded, kehtestatud planeeringu korral planeeringulahendus, kinnisasja omaniku õigused ning avalikud huvid.

Maakorralduse nõuded on MaaKS § 5 lg-s 1 sisustatud kui seadusest, tehnilistest ja majanduslikest teguritest tulenevad tingimused, mille täitmine tagab kinnisasja otstarbeka kasutamise ja majandamise. Sama paragrahvi teine lõige sätestab peamised maakorralduse nõuded: 1) omaniku taotlus kinnisasja otstarbekaks kasutamiseks; 2) loodusvarade säästlik kasutamine, terve elukeskkonna tagamine ja maastiku omapära hoidmine; 3) kinnisasja sobivus

ettenähtud sihtotstarbeks; 4) kinnisasjale otstarbeka juurdepääsutee tagamine; 5) kinnisasja terviklikkuse ja otstarbeka kuju tagamine, lihtsate ja selgete piiride loomine ning looduslike piiride arvestamine; 6) kinnisasja kiildumise ja ribasuse vältimine; 7) teede, liinide, muude ehitiste ja maaparandussüsteemide otstarbekas rajamine ja kasutamine. Kõik eelnimetatud nõuded aitavad ühel või teisel moel kaasa maakorralduse eesmärgi täitmisele ehk kinnisasja otstarbeka kasutamise ja majandamise tagamisele. Maakorraldustoimingute läbiviija peab igal konkreetsel juhul eelnimetatud nõudeid omavahel kaaluma ning maakorralduskava koostamisel leidma omanikega koostöös lahenduse, mis arvestab nimetatud nõuetega parimal võimalikul moel.

Eelnevalt käsitletud maakorraldusnõuete alusel toimub muuhulgas maakorraldustoimingute ja kinnisasja tehingulise kasutamise piiritlemine. Nimetatud teemat käsitletakse pikemalt töö alapeatükis 1.2.

Kui kinnisasja suhtes on kehtestatud planeering, tuleb maakorralduse läbiviimisel arvestada ka vastava planeeringulahendusega. Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS)³³ § 3 lg-le 1 määratakse planeeringuga ära konkreetse maa-ala maakasutus- ja ehitustingimused. Planeeringud jagunevad vastavalt PlanS-ile üleriigiliseks planeeringuks, riigi eriplaneeringuks, maakonnaplaneeringuks, üldplaneeringuks, kohaliku omavalitsuse planeeringuks ja detailplaneeringuks. Maakorraldust mõjutab tugevamalt detailplaneering, sest juhul kui detailplaneeringus on ära määratud krunt, siis on see vastavalt PlanS § 126 lg-le 6 katastriüksuse moodustamise aluseks. Siiski on ka teistel planeeringutel oluline roll maakorralduse kujundamisel, muuhulgas võib üldplaneeringuga olla määratud krundi minimaalne suurus, millega tuleb samuti maakorraldustoimingute läbiviimisel arvestada.

Maakorralduse lähtealus, mille kohaselt tuleb maakorralduse läbiviimisel lähtuda muuhulgas kinnisasja omaniku õigustest, sätestab maakorraldustoimingu läbiviija üldise kohustuse arvestada maakorraldustoimingu läbiviimisel maa omaniku õigustega. Sellega sarnane tähendus on maakorralduse nõudel, mille kohaselt tuleb maakorralduse läbiviimisel lähtuda omaniku taotlusest kinnisasja otstarbekaks kasutamiseks. Viimati nimetatute sätestab maakorraldustoimingu läbiviija kohustuse võtta maakorraldustoimingu läbiviimisel aluseks omaniku avalduses esitatud taotluse sisu. Juhul kui maakorralduses osalevad mitme kinnisasja omanikud, tuleb seejuures arvestada kõigi nende kinnisasjade omanike õiguste ja huvidega.

³³ Planeerimisseadus. – RT I, 30.06.2023, 57.

Kuna maakorraldustoimingud saavad toimuda üksnes omanike kokkuleppel, siis üldjuhul ei ole võimalik, et maakorraldus läheks mõne asjaosalise kinnisasja omaniku õiguste ja huvidega vastuollu.

Maakorralduse läbiviimisel tuleb lisaks erahuvidele arvestada ka avalike huvidega. Kui kinnisasja omanik lähtub maakorraldusprotsessis sellest, mis talle endale kasulik on, siis riigi ülesandeks on korraldada maa üldist otstarbekat kasutamist. Riigi huvides on maa igakülgne arendamine ja säästlik kasutamine selliselt, et see oleks kasulik ka tulevastele põlvetele. Feliks Virma on väitnud, et maakorralduse põhieesmärgiks on suurendada maa turuväärtust väiksemate maatükkide koondamise või maa harimiseks sobivama kujuga maaüksuste moodustamise teel.³⁴ Nimetatud väide seondub ka avaliku huviga maakorralduses. Riigile on kasulik see, et maakasutus ei oleks tükeldatud ja kinnisasjade piirid oleksid otstarbekalt paika pandud – sellega kaasneb muuhulgas maa kui ressursi väärtuse tõus. Ühiskonna toimimise seisukohast on oluline, et maakasutuse korraldamisel oleks muuhulgas arvestatud teede ja tehniliste kommunikatsioonide, nagu nt elektrivõrgu, otstarbeka rajamise ja kasutamisega, et moodustatavad kinnisasjad oleksid vastastikku üksteise kasutamist toetavad. Seega kui maakorralduse osalised on kokku leppinud toimingute tegemises, mis võib avaliku huvi läbi kaudselt mõjutada kolmandate isikute huve, näiteks juurdepääsu tee kadumise näol, tuleb maakorraldustoimingu läbiviijal kaaluda maakorralduse osaliste huve avalike huvidega, sealhulgas kolmandate kinnisasjade omanike huvidega.

1.1.3. Erinevad maakorraldustoimingud ja nende läbiviimine

Eespool on nimetatud, milliseid maakorraldustoiminguid võimaldab MaaKS läbi viia. Järgnevalt käsitletakse põhjalikumalt nimetatuid kinnisasjade osade vahetamise, kinnisasja piiri muutmise ja ümberkruntimise sisu ja läbiviimise korda, et edaspidi oleks võimalik põhjalikumalt analüüsida nende eristamist kinnisasja tehingulisest käsutamisest.

Kinnisasjade osade vahetamine on MaaKS § 12 lg 1 kohaselt kinnisasjaomanike kokkuleppel läbi viidav maakorraldustoiming, mille tagajärjel toimub kinnisasja või selle osa koondamine ja kinnisasjade osade vahetamine muuhulgas planeeringu- või maakorraldusnõuetega vastavusse viimiseks. Kinnisasjade osade vahetamine tähendab seda, et kinnisasja koosseisu

³⁴ Virma, F. Maasuhted, maakasutus ja maakorraldus Eestis. Tartu: Halo 2004, lk 25.

kuuluvast maaüksusest osa vahetatakse osaga teise kinnisasja koosseisu kuuluvast maaüksusest.

Kuna kinnisasjade osade vahetamise käigus vahetatakse selliseid kinnisasja osi, millest ei ole maakorraldusnõuete kohaselt võimalik iseseisvaid maaüksuseid luua, siis oleks osade vahetamise võimaluse puudumisel soovitava tagajärje saavutamine võimatu. Näiteks olukorras, kus naabrid on rajanud kinnisasju piirava aia kinnisasjade piiriga lõikuvalt selliselt, et aiast kummalegi poole jääb ka osa aiataguse naabri maast, on võimalik kinnisasjade osade vahetamise teel viia kinnisasjade piir vastavusse valduse tegeliku ulatusega. Eelnimetatud näites kirjeldatud vahetatavad maatükid ei oleks tõenäoliselt iseseisvalt kasutatavad, mistõttu ei saaks olukorda lahendada kinnisasjade jagamise ja jagamisel moodustunud kinnisasjade vastastikku võõrandamisega.

Kinnisasja piiri muutmine on reguleeritud koos kinnisasjade osade vahetamisega MaaKS § 12 lg-s 1 ning see viiakse kinnisasjaomanike kokkuleppel läbi kinnisasja piiri korrastamiseks ja planeeringu- või maakorraldusnõuetega vastavusse viimiseks. Kinnisasja piiri muutmine erineb kinnisasjade osade vahetamisest seetõttu, et selle käigus ei toimu vastastikkust osade vahetamist – üle antakse vaid ühe kinnisasja koosseisu kuuluvast maaüksusest osa teise kinnisasja koosseisu, mille tõttu kinnisasja piir muutub.

Kinnisasja piiri muutmise vajadus võib tuleneda erinevatest asjaoludest: näiteks kinnisasja piir ei lähe kokku valduse tegeliku ulatusega; ühe kinnisasja omaniku ehitatud ehitist ulatub osaliselt üle kinnisasja piiri; maareformi käigus on piirid ebamõistlikult paika pandud; omanikule vajalik juurdepääsutee jääb naaberkinnisasjale. Sarnaselt kinnisasjade osade vahetamisele toimub ka kinnisasja piiri muutmine sellistes olukordades, kus üle antavast kinnisasja osast ei ole otstarbekas moodustada eraldiseisvat maaüksust. Näiteks juhul kui ühe kinnisasja küljes on pikk kitsas riba, mille kasutamine on selle kinnisasja omanikule majanduslikult ebamõistlik, kuid mille kasutamine oleks naaberkinnisasja omanikule palju kasulik, võib nimetatud siilu jagamine eraldi kinnisasjaks olla vastuolus kinnisasja kiildumise ja ribasuse vältimise põhimõttega, kuid kinnisasja otstarbekama kasutamise ja majandamise võiks saavutada hoopis kinnisasja piiri muutmisega selliselt, et siil antaks üle teise kinnisasja koosseisu.

Kui maakorraldustoimingu raames vahetatavate kinnisasjade osade väärtused on võrdsed, siis ei tule vahetamisel üksteisele hüvitisi tasuda. Juhul kui kinnisasjade osade vahetamisega või kinnisasja piiri muutmisega seoses väheneb ühele omanikule kuuluva kinnisasja väärtus, on tal

MaaKS § 12 lg 3 kohaselt õigus nõuda teiselt omanikult väärtuse vähenemise osas hüvitist. Hüvitis määratakse kindlaks osaliste kokkuleppel. Kui osalised kokkuleppele ei jõua, võib maakorralduse läbiviija korraldada kinnisasjade hindamise ning sellisel juhul võetakse aluseks hindamistulemus. Üldjuhul makstakse hüvitis rahas, kuid osapooled võivad kokku leppida ka teisiti.

Ümberkruntimine on MaaKS § 16 lg 1 kohaselt maakorraldustoimingute kogum, mille käigus korraldatakse ümber ühte maakorralduspiirkonda kuuluvad kinnisasjad, moodustades ning kinnistades uued kinnisasjad. Vajadus ümberkruntimise läbiviimiseks võib tekkida olukordades, kus ümber on vaja korraldada suurem hulk kinnisasju ühes piirkonnas, mistõttu üksikute maakorraldustoimingute abil kinnisasjade korrastamine oleks aja- ja ressursimahukam kui olukorra lahendamine seotud maakorraldustoimingute kogumi abil.

Ümberkruntimise käigus kinnisasjade moodustamisel arvestatakse maakorraldusnõuetega, et tagada uute kinnisasjade otstarbekas majandamine ja kasutamine. Kuna ümberkruntimine hõlmab võrreldes lihtsate maakorraldustoimingutega suuremat hulka kinnisasju ja omab seetõttu laiemat mõju, on selle läbiviimiseks sätestatud lisaks üldistele maakorralduse nõuetele lisanõuded. MaaKS § 24 lg 2¹ kohaselt on lisaks üldistele maakorralduse nõuetele oluline arvestada ka ümberkruntimises osalevate kinnisasjade omanike kokkuleppeid ning samuti ümberkruntimise eesmärki; kinnisasja koondamise ja kompaktsuse põhimõtet; endise kinnisasja looduslikke ja majanduslikke näitajaid, sealjuures krunditakse võimaluse korral maakasutus ümber sarnase maakasutusega alale; ja ka teisi kinnisasja väärtust mõjutavaid tegureid.

MaaKS § 19 lg 1 kohaselt võib maakorralduspiirkonda kuuluda ehk ümberkruntimises osaleda minimaalselt kolm kinnisasja. Ümberkruntimises võivad osaleda lisaks maakorraldusnõuetega vastuolus olevatele kinnisasjadele ka kinnisasjad, mis juba vastavad maakorraldusnõuetele, kuid on vajalikud ümberkruntimise otstarbekaks läbiviimiseks.³⁵ MaaKS § 19 lg 2 kohaselt võib maakorralduspiirkonnast täielikult või osaliselt välja arvata kinnisasjad, mis raskendavad ümberkruntimist, samuti kinnisasja osa ning hoonealuse ja hoone teenindamiseks vajaliku maa, mida ümber ei krundita. Üldjuhul on olemasolevad hooned omanikule olulised ning samaväärse ja muudele maakorraldusnõuetele vastava kinnisasja leidmine maakorralduspiirkonnas võib olla keeruline. Siiski ei saa eelnevast tulenevalt väita, et hoonete olemasolu välistab

³⁵ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 72.

ümberkruntimise, sest omanike kokkuleppel ja muude nõuete täitmisel ei ole kinnisasja sarnane maakasutus määrav. Ümberkruntimise läbiviimise eelduseks on, et kõik maakorralduspiirkonda kuuluvate kinnisasjade omanikud on ümberkruntimiskavaga nõus. Kui mõni omanik ei ole nõus, arvatakse osaline MaaKS § 24 lg 3 kohaselt maakorralduspiirkonnast välja. Ümberkruntimine saab sarnaselt lihtsatele maakorraldustoimingutele toimuda üksnes kõigi omanike kokkuleppel.

Kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine hõlmavad endas kinnisasja osa eraldamist, et anda see teise kinnisasja koosseisu. Nimetatud toimingu käigus ei moodustata eraldatavast kinnisasja osast eraldi kinnisasja. Kinnisasja jagamine kui maakorraldustoiming ei ole võrreldav kinnisasja tehingulise käsutamisega, kuivõrd selles osaleb igal juhul vaid ühe kinnisasja omanik. Kinnisasja jagamise põhimõtted omavad siiski tähtsust muude maakorraldustoimingute läbiviimise seisukohalt. Kuna eraldiseisva kinnisasja moodustamise võimalikkus on üks kriteeriumidest, mida töös edaspidi analüüsitakse seoses maakorraldustoimingu ja kinnisasja tehingulise käsutamise eristamisega, siis käsitletakse siinkohal lühidalt ka kinnisasja jagamise kui maakorraldustoimingu sisu.

Kinnisasja jagamine on MaaKS § 13 kohaselt kinnisasja omaniku soovil läbiviidav maakorraldustoiming, mille käigus jagatakse kinnisasi kaheks või enamaks reaalosaks selliselt, et iga osa on iseseisev kinnisasi. Kinnisasi on MaaKS § 13 lg 4 kohaselt jagamatu, kui jagamise tulemusena muutub võimatuks kinnisasja kasutamine vastavalt sihtotstarbele või kui ei ole võimalik moodustada katastriüksust. Kinnisasja jagamine ja uue maaüksuse moodustamine ei ole otstarbekas juhul, kui maaüksust ei saa kasutada selleks ettenähtud viisil, näiteks juhul, kui elamumaa sihtotstarbega maaüksus ei võimalda rajada otstarbekat majapidamist koos vajalike abiehitiste ja ehitisi teenindava maaga või näiteks kui maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus ei võimalda majanduslikult mõistlikult põllumajandussaadusi toota.

Riigikohtu tsiviilkolleegium on selgitanud, et kinnisasja jagamise võimalikkuse kindlakstegemiseks tuleb muuhulgas hinnata maatüki olemust ja maakorraldusnõudeid. Riigikohtu hinnangul on võimalik kindlaks teha, kas asja olemus võimaldab selle jagamist, kui hinnata elukeskkonna ja maastiku omapära hoidmise, otstarbeka juurdepääsutee tagamise, kinnisasja kiildumise ja ribasuse vältimise ning teede, liinide, muude ehitiste ja maaparandussüsteemide otstarbeka kasutamise võimalust.³⁶ Nagu Riigikohus eelnimetatud

³⁶ RKTko 3-2-1-103-03 p 26.

lahendis välja on toonud, on jagamise eelduseks see, et moodustatav kinnisasi vastaks MaaKS §-s 5 sätestatud maakorralduse nõuetele. Teises lahendis on Riigikohtu tsiviilkolleegium leidnud, et kaasomandis olevat kinnisasja on võimaik koos selle oluliste osadega jagada reaalosadeks üksnes erandjuhtudel.³⁷ Samuti võib kinnisasja jagamine olla võimatu juhul, kui kinnisasja jagamisel läheks kinnisasja suurus vastuollu üldplaneeringuga määratud krundi minimaalsuurusele. Kinnisasja jagamatuse korral tuleb kinnisasi säilitada ühe tervikuna või leida muu maakorraldustoiming, mida kasutades on võimalik soovitud tulemuseni jõuda.

Lihtsaid maakorraldustoiminguid, nagu kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine, viiakse MaaKS § 10 lg 1 kohaselt läbi korraldavate kinnisasjade omanike taotlusel. Nimetatud taotlus tuleb esitada maaüksuse asukohajärgsele kohalikule omavalitsusele, kellel on MaaKS § 3 lg 1 kohaselt lihtsate maakorraldustoimingute läbiviimise pädevus. Kohalik omavalitsus hindab maakorraldustoimingu lubatavust ja vastuolu puudumist kehtiva planeeringuga, samuti määrab maaüksuse aadressi ja sihtotstarve. Sisuliselt viib lihtsaid maakorraldustoiminguid läbi isik, kellel on maakatastriseaduse kohaselt väljastatud maakorraldustööde tegevuslitsents, ehk maamõõtja. Samuti võib kõiki maakorraldustoiminguid läbi viia Maa-amet.

Ümberkruntimist võib samuti läbi viia kinnisasja omaniku taotlusel. Nimetatud taotlus peab sisaldama ümberkruntimise põhjendust ja eesmärki. Vastavalt MaaKS § 17 lg-le 1 esitatakse taotlus kinnisasja asukohajärgsele kohalikule omavalitsusele, kellel on ümberkruntimise läbiviimise pädevus. Kuna ümberkruntimine ei ole kuni kava väljatöötamise ja otsuste vastuvõtmiseni otseselt seotud katastrimõõdistamisega, vaid hõlmab endas rohkem läbirääkimisi, osalejatele õiguslike selgituste andmist, hindamist ja maakorralduskava koostamist, samuti haldusaktide väljatöötamist ja piiratud asjaõiguste omanike õigustega tegelemist, siis erinevalt lihtsate maakorraldustoimingute läbiviimisest ei ole selle läbiviijal vaja kehtivat maakorraldustööde tegevuslitsentsi.³⁸ Ümberkruntimist võib läbi viia isik, kellel on kutseseadusele vastav kehtiv 6. või 7. taseme maakorraldaja kutse. Lisaks võib ümberkruntimist, nagu ka lihtsaid maakorraldustoiminguid, läbi viia Maa-amet.

Maakorralduse läbiviijal ehk maamõõtjal või ümberkruntimise läbiviijal on vastavalt MaaKS § 4 lg-le 2 alljärgnevad õigused: 1) maakorralduse läbiviimise eesmärgil viibida päikesetõusust kuni päikeseloojanguni võõral kinnisasjal; 2) saada tasuta maakorralduse osalistelt,

³⁷ RKTko 3-2-1-61-12 p 12

³⁸ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 66.

riigiasutustelt ja kohalikelt omavalitsustelt maakorralduse läbiviimiseks vajalikke andmeid; 3) teha kinnisasjade omanikele ettepanekuid kinnisasjade vahelise piiri muutmiseks vastavalt algatatud maakorraldustoimingutele; 4) otstarbeka maakorralduse läbiviimiseks teha ettepanekuid riigi reservmaast või maareformi seaduse (MaaRS)³⁹ § 31 lõikes 2 nimetatud maast juurdelõike tegemiseks korraldatavale kinnisasjale; 5) kinnitada maakorralduskavast tehtavaid väljavõtteid.

Lisaks on maakorralduse läbiviija tulenevalt MaaKS § 4 lg-st 3 kohustatud välja selgitama osaliste arvamused maakorralduse läbiviimiseks ning hoidma temale seoses maakorralduse läbiviimisega teatavaks saanud maakorralduse osaliste saladusi. Eelnimetatust tulenevalt peab maakorralduse läbiviija selgitama välja poolte tegeliku tahte maakorralduse läbiviimisel. Samuti saab ta vajadusel nõustada osapooli piiri muutmise küsimustes, aitamaks tagada, et maakorralduse tagajärg vastaks kõigi osapoolte tahtele ning et maakorralduse läbiviimisel oleks arvestatud maakorraldusnõuetega ja muude maakorralduse lähtealustega. Ühtlasi on maamõõtjal tulenevalt NotS § 53 lg 1 p-st 5 õigus kinnitada kinnisasja omaniku maakorralduskavale antud allkirja õigsust ning sama lõike punktist 5¹ tulenevalt on ümberkruntimist läbi viima õigustatud isikul õigus kinnitada maakorralduse osalise ja piiratud asjaõiguse omaja ümberkruntimiskavale antud allkirja õigsust. Eeltoodu aitab tagada maakorralduskava usaldusvärsuse nii selle allkirjastaja isikusamasuse osas kui ka selles osas, et maakorralduse osapoolte tahe oleks välja selgitatud ja kavas korrektselt kajastatud.

MaaKS § 10 lg 3 kohaselt on lihtsate maakorraldustoimingute läbiviimise aluseks maakorralduskava, mis kujutab endast kinnisasja vahetus-, jagamis-, liitmis- või piiri muutmise plaani. Kinnisasja omanikud kinnitavad kokkuleppe saavutamisel maakorralduskava oma allkirjadega. Kinnisasjade osade vahetamisel ja kinnisasja piiri muutmisel, erinevalt näiteks kinnisasja jagamisest, on üldjuhul kaasatud mitme kinnisasja erinevad omanikud, mistõttu on nende maakorraldustoimingute läbiviimisel maakorralduskava kinnitamise puhul tegemist omanike eraõigusliku kokkuleppega.

Pärast maakorralduskava kinnitamist omanike poolt määrab maakorralduse läbiviija MaaKS § 10 lg 5 kohaselt maakorraldustoimingute läbiviimise tulemusel kinnisasjade vahelised piirid looduses ja koostab katastriüksuse moodustamise toimiku. Katastriüksuse moodustamise reeglid on sätestatud maakatastriseaduse (MaaKatS)⁴⁰ §-s 16, mille lg 1 kohaselt taotleb

³⁹ Maareformi seadus. – RT I, 06.07.2023, 53.

⁴⁰ Maakatastriseadus. – RT I, 17.03.2023, 56.

kinnisasja omanik või seaduses sätestatud isik katastrimõõdistamise tingimusi, seejärel tellib kinnisasja omanik katastripidaja väljastatud tingimuste alusel maamõõtjalt katastrimõõdistamise ning maamõõtja esitab katastrimõõdistamise andmed katastripidajale elektrooniliselt.

Täpsemad reeglid katastriüksuse moodustamise korra määramise reeglite kohta on kehtestatud keskkonnaministri määrusega⁴¹. Nimetatud määruse kohaselt toimub katastriüksuse moodustamisel läbiviidava katastrimõõdistamise käigus piiri määramine, tähistamine, mõõdistamine ja uue piiri puudutatud katastriüksuste omanikele kättenäitamine. Katastrimõõdistamise lõpus vormistab maamõõtja piiriprotokoll, misjärel kantakse katastrikande menetluse tulemusena moodustunud katastriüksus maakatastrisse.

Maaregister sisaldab MaaKatS § 9 lg 2 kohaselt katastriüksuse kohta muuhulgas järgmisi andmeid: katastritunnus, koha-aadress, kasutamise kitsendused, sihtotstarve, pindala ja piiripunktide andmed.

Kui lihtsate maakorraldustoimingute läbiviimisega seoses ilmneb hüvitise maksmise vajadus, arveldatakse omanike vahel MaaKS § 10 lõike 6¹ kohaselt enne katastriüksuste maakatastris registreerimist. Seejärel registreeritakse katastriüksused MaaKS § 10 lg 6² kohaselt maakatastris maakorralduse läbiviija esitatud katastriüksuse moodustamise toimiku ja kinnisasjade omanike vahelise kokkuleppe alusel.

Ümberkruntimine hõlmab lihtsate maakorraldustoimingutega võrreldes rohkem etappe. MaaKS § 16 lg 2 kohaselt järgnevad ümberkruntimise avalduse esitamisele eeltööd, mille käigus kohalik omavalitsus või tema volitatud isik selgitab välja ümberkruntimise otstarbekuse, vajalikud maakorraldustoimingud ja maakorralduspiirkonna ulatuse ning osalised ja maakorralduskulud. Seejärel korraldatakse MaaKS § 20 lg 1 kohaselt osaliste koosolek ümberkruntimise eesmärgi, osaliste ja maakorralduspiirkonna kindlaksmääramiseks. Kui ümberkruntimises osalevad omanikud on andnud ümberkruntimiseks nõusoleku, algatab kohalik omavalitsus ümberkruntimise.

MaaKS § 23 kohaselt viiakse ümberkruntimise algatamise järgselt esmalt läbi osalevate kinnisasjade hindamine, mille tulemustest lähtutakse pärast ümberkruntimise läbiviimist

⁴¹ Katastriüksuse moodustamise kord. Keskkonnaminister 14.08.2018 nr 30. – RT I, 19.08.2022, 9.

vajadusel hüvitiste maksmisel. Seejärel toimuvad MaaKS § 24 lg 2 kohaselt osalejate vahel läbirääkimised ümberkruntimiskava koostamiseks ja kokkulepete saavutamiseks. MaaKS § 10 lg 3 kohaselt on ümberkruntimise läbiviimise aluseks maakorralduskava, täpsemalt ümberkruntimiskava. MaaKS § 25 lg 1 kohaselt koostab maakorralduse läbiviija ümberkruntimise kava, arvestades omanike poolt läbirääkimistel saavutatud kokkuleppeid.

Uute kinnisasjade moodustamine toimub hindamise tulemusena saadud väärtuste alusel. Juhul kui uue kinnisasja moodustamine endise väärtusega samas väärtuses ei ole siiski otstarbekalt võimalik, tuleb MaaKS § 16 lg 3 kohaselt tasuda osalisel, kes saab suurema väärtusega kinnisasja, osalisele, kelle kinnisasja väärtus väheneb, rahalist hüvitist. MaaKS § 26 lg 4 kohaselt kinnitavad maakorralduse osalised allkirjaga oma nõusoleku ümberkruntimiskavas kokku lepituga, kava kinnitajaks on kohalik omavalitsus. Ümberkruntimise elluviimiseks on MaaKS § 26¹ lg 1 kohaselt vaja kava kooskõlastada ka Maa-ametiga, välja arvatud riigi maakorralduse puhul. Kava elluviimise käigus tehakse MaaKS § 27 lg-te 1 ja 2 kohaselt vajadusel omanike vahelisi tasaarveldusi ja makstakse hüvitisi ning maakorralduse läbiviija teeb katastrimöödistamise.

Maakorraldustoimingute lõpetamiseks tuleb muudatused kanda lisaks maakatastrile ka kinnistusraamatusse, milleks esitab vastavalt MaaKS § 11 lg-le 4 kinnistamisavalduse maakatastri pidaja. Maakatastri pidaja märgib esitatavas kinnistamisavalduses, millisest registriosast katastriüksus kustutatakse ja millisesse kantakse, samuti märgib maakatastri pidaja registriosa kolmandas jaos olevate kannete kehtima jäämise, kustutamise või ülekandmise. Niisamuti sätestab ka MaaKatS § 4 lg 4¹ katastripidaja õiguse kinnistamisavalduse esitamiseks maakorraldustoimingu alusel kinnistusraamatusse kande tegemiseks juhul, kui katastriandmeid ei vahetata elektroonilise ristikasutuse teel.

KRS § 13 lg 4 teise lause kohaselt esitab maakatastri pidaja koos kinnistamisavaldusega kinnistusosakonnale ka kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud. KRS § 13 lg 3¹ kohaselt toimub ka ümberkruntimiskava kinnitamise otsuse alusel kinnistusraamatus registriosa esimesse jakku kannete tegemine maakatastri pidaja kinnistamisavalduse alusel. Ümberkruntimiseks, erinevalt lihtsate maakorraldustoimingute läbiviimisest, ei ole MaaKS § 29 lg 1 kohaselt vaja nõusolekut piiratud asjaõiguse omajalt, kui asjaõiguse sisu ümberkruntimise käigus ei muutu, ega ka muude õiguste omajatelt.

Eelnevalt on käsitletud maakorraldustoiminguid, nagu kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine, peamiselt kui erahuvides tehtavaid eraõiguslikke kokkuleppeid. Lisaks erahuvides toimuvale maakorraldusele viiakse maakorraldust siiski läbi ka avalikes huvides, mille läbiviimisele on kehtestatud kohati erireeglid. Maakorraldus, milles riik osaleb, jaguneb kaheks: maakorraldus üldregulatsiooni järgi ehk maakorraldus, mille eesmärgiks on riigi maakasutuse korrastamine, ning maakorraldus eriregulatsiooni järgi ehk maakorraldus seoses kinnisasja omandamisega vastavalt KAHOS-ile ja maakorraldus seoses maareformiga vastavalt MaaRS-ile.

Maakorraldustoiming, mille eesmärgiks on riigi maakasutuse korrastamine, viiakse läbi vastavalt MaaKS-i üldregulatsioonile – seda eristab vaid asjaolu, et maakorralduses osaleb kas ühe osapoolena või ka ainsa osapoolena eraisiku asemel riik. Riigil võib tulenevalt erinevatest asjaoludest tekkida vajadus oma maakasutuse korrastamiseks. Näiteks võib riik soovida korrastada oma kinnisasjade piire, mis on maareformi käigus ebamõistlikult paika pandud, või liita maareformi käigus iseseisva kasutuseta jäänud kitsad maaribad nendega külgnevate maatükkide külge. Lisaks võib riik jagada riigimaast välja tänavate või teede ehitamiseks valikud maaeraldused ning samuti teostada kinnisasjade jagamisi riigimaa haldamise otstarbekamaks muutmiseks riigimaa müüki või kasutusse andmise eesmärgil.⁴² Lisaks sellele, et riigimaa tehakse maakorraldustoiminguid riigi algatusel, võib riik maakorralduses osaleda ka juhul, kui eraomaniku taotlus maakorraldustoimingu läbiviimiseks hõlmab riigimaad. Riik osaleb sellises maakorralduses vaid juhul, kui maakorraldustoimingu läbiviimine muudab otstarbekamaks nii eraomaniku kui ka riigi maa kasutuse.

Riigi maakorraldus on MaaKS § 29¹ lg 1 kohaselt riigi huvi korral MaaKS alusel läbi viidav maakorraldustoiming. Riigi maakorralduse üheks liigiks on KAHOS-e raames läbiviidav maakorraldus, mis lähtub kinnisasja avalikes huvides omandamise soovist. Nimetatud juhul viiakse maakorraldus läbi MaaKS-is sätestatud korras, võttes arvesse KAHOS-est tulenevaid erisusi.

2018. aastal vastu võetud KAHOS-ega koos loodi regulatsioon kinnisasja avalikes huvides omandamisega seoses maakorralduse läbiviimiseks – peamiselt kinnisasjade osade vahetamiseks ja ümberkruntimiseks. Vastavalt KAHOS-e eelnõu seletuskirjale sooviti seadusega sätestada täiendavad kompensatsioonimehhanismid avalikes huvides maa

⁴² Maa-amet. Maakorraldus riigimaa ja riigi maakorraldus. – <https://maaamet.ee/riigimaa-toimingud/kinnisvara-haldamine/maakorraldus-riigimaa-ja-riigi-maakorraldus> (28.04.2024).

väljaostmise kõrvale, mis annaks suurema tõenäosuse maa omanikuga maa võõrandamise osas kokkuleppele jõudmiseks.⁴³ KAHOS § 2 lg 1 kohaselt on võimalik kinnisasja avalikes huvides omandada üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitise eest. Kinnisasja omanikule makstakse KAHOS § 11 lg 3 kohaselt tasu eelkõige rahas, kui pole kokku lepitud teisiti. Maakorralduse, sh ümberkruntimise, läbiviimine on seega alternatiiviks riigi poolt kinnisasja omandamisele juhtudel, kui kinnisasja omanik võib ühel või teisel põhjusel eelistada maa saamist rahalisele kompensatsioonile. Maakorralduse võimalused suurendavad seeläbi tõenäosust, et riik saavutab avalikes huvides kinnisasjade omandamisel kinnisasjaomanikega kokkuleppe ja vähendavad ühtlasi sundvõõrandamise vajadust.

Riigi maakorralduse alla liigitub ka MaaRS-i alusel seoses maareformiga läbi viidav maakorraldus. Nimetatud maakorraldusega lahendatakse maareformi käigus tekkinud iseseisva kasutusvõimaluseta maatükkide probleemi, liites need piirnevate kinnisasjadega.⁴⁴ Sellisel juhul viiakse maakorraldus läbi MaaKS-is sätestatud korras, võttes arvesse MaaRS paragrahvis 31³ sätestatud erisusi.

Riigile kuuluvast maast võib MaaKS § 30¹ lg 1 kohaselt teha kinnisasja piiri muutmiseks juurdelõike piirnevale kinnisasjale, et muuta otstarbekamaks kinnisasja kasutamine ja majandamine. MaaRS § 31² lg 1 kohaselt käsitletakse kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana üldjuhul kas ebakorrapärase kujuga, nt riba-, siilu- või kiilukujulist maatükki või maatüki väiksusest tulenevalt iseseisva kasutusvõimaluseta maatükki, millel üldjuhul puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning mis on üldjuhul tekkinud looduses maareformi läbiviimise käigus või erinevast plaani- või kaardimaterjalist või erinevatest mõõdistusviisidest tingitud vigade tõttu. Kui eelmises lauses kirjeldatud maatükk ei kuulu erastamisele, tagastamisele või iseseisvalt kasutatava maaüksusena munitsipaalomandisse andmisele või riigi omandisse jätmisele, on võimalik see liita piirneva kinnisasjaga, eeldusel, et see parandaks piirneva kinnisasja maakasutust. Maareformi läbiviimisel võib kinnisasja piiri muutmiseega juurdelõike omandajaks olla nii eraisik kui ka riik või kohalik omavalitsus.

⁴³ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 3.

⁴⁴ Salu, M., Krinal, M., Rennu, T., lk 265.

1.2. Maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise eristamine eesmärgi ja kinnisasja olemuse põhjal

Maakorraldustoimingute läbiviimine on näiliselt sarnane kinnisasjaõiguse tehingulisele käsutamisele, kuna mõlema käigus annab kinnisasja omanik teisele isikule üle kas terve kinnisasja või selle osa. Maakorraldustoimingu tegemise tagajärjel võib ühe kinnisasja omanik anda teisele kinnisasja piiri muutmise käigus osa oma kinnisasjast, omanikud võivad vahetada kinnisasjade osi üksteisega ning ümberkruntimise käigus võivad kinnisasja asukoht ja kuju täielikult muutuda. Kinnisasja tehingulise käsutamise käigus annab kinnisasja omanik endale kuuluva kinnisasja omandi üle teisele isikule, samuti võivad kinnisasjaomanikud vahetada endile kuuluvaid kinnisasju, lisaks võib omanik anda üle endale kuuluva kinnisasja osa, jagades kinnisasja eelnevalt eraldiseisvateks kinnisasjadeks. Sisuliselt on maakorraldustoimingute läbiviimine ja kinnisasja tehinguline käsutamine siiski väga erinevad.

Maakorraldustoimingu ja kinnisasja tehingulise käsutamise eristamisel tuleb esmalt hinnata, kas kinnisasja olemus jääb samaks või on eesmärgiks omandi varjatud üleandmine teisele isikule.⁴⁵ Toimingu sisu ja eesmärgi hindamiseks on pädev katastripidaja.⁴⁶ Seetõttu on maakorraldustoimingu ja kinnisasja tehingulise käsutamise sisulise kontrollimise pädevus katastripidajal.⁴⁷ Pärnu maakohus on 2019. aastal tehtud määruses isegi märkinud, et kinnistusosakonnal puudub pädevus katastripidaja poolt haldusmenetluses sooritatud haldustoimingute, see tähendab maakorraldustoimingute, sisuliseks hindamiseks,⁴⁸ viidates sellele, et maakorraldustoimingu sisu, sealhulgas maakorraldusnõuete hindamise, sisuline pädevus on katastripidajal endal. Maakorralduse eesmärgiks on MaaKS § 2 lg 1 kohaselt maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. See tähendab, et maakorraldustoimingute läbiviimisega parandatakse kinnisasja kasutusvõimalusi, aga olemuslikult kinnisasi ei muutu.

Kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise eesmärgiks on omandi üleandmine teisele isikule, maakorralduse tehingulise käsutamise puhul omandi üleandmist ei toimu, kuna muutub üksnes omandi eseme asukoht looduses.⁴⁹ Seega kui kinnisasja osa antakse teisele omanikule üle selliselt, et kinnisasja põhiolemus muutub, on osapoolte eesmärgiks olnud kinnisasjaõiguse

⁴⁵ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 65.

⁴⁶ Samas.

⁴⁷ Samas, lk 49.

⁴⁸ PMKm 04.06.2019, 2-19-4870 (koopia autori valduses) p 9.

⁴⁹ Rennu, T. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest. – Õiguskeel 2018/4, lk 3.

tehinguline käsutamine, mistõttu ei ole võimalik seda lahendada maakorraldustoimingu tegemisega.

Kuna maakorraldustoimingute läbiviimise eesmärgiks on maakasutuse korrastamine, siis tuleb toimingu eesmärgi kindlakstegemisel esmajoones hinnata maakorraldusnõudeid. Maakorraldusnõuete hindamise tulemusel on võimalik otsustada, kas maakorraldustoimingu tagajärjel moodustatav kinnisasi vastab maakorraldusnõuetele ja seega parandab maakasutust. Kui katastripidaja leiab maakorraldusnõuete hindamisel, et toimingu tulemusel jääb kinnisasi olemuslikult samaks ja omanike tahe on suunatud üksnes maakasutuse otstarbekamaks muutmisele, näiteks maareformi käigus ebamõistlikult paika pandud piiride korrastamise kaudu, on tegemist maakorraldusliku toiminguga. Selline oli olukord järgnevas näites. Tartu Maakohus tegi 2018. aastal kohtumääruse, milles nõustus katastripidaja hinnanguga, et kinnisasja olemus ei muutunud seeläbi, et varasemalt hoonele liiga lähedal olev kinnisasja piir liigutati hoonest ligikaudu 2 meetrit kaugemale, st anti hoonega kinnisasja koosseisu üle ligikaudu 2 meetri laiune riba, mis võimaldaks ehitist paremini teenindada ja kasutada. Kohus nõustus katastripidaja selgitusega, mille kohaselt juhul kui kinnisasjade vahelise piiri korrastamise käigus ei ole võimalik ühe kinnisasja koosseisust teise kinnisasja koosseisu üle minevatest ribadest moodustada MaaKS §-s 5 sätestatud maakorralduse nõuetele vastavaid iseseisvaid kinnisasju, tuleb piiriküsimus lahendada lihtsa maakorralduse läbiviimisega ehk kinnisasja piiri muutmise teel.⁵⁰ Teisalt aga, kui katastripidaja leiab, et toimingu tegemise tulemusel ei parane maakasutus kuidagi või võib isegi halveneda, näiteks kinnisasja sihtotstarbelise kasutamise võimatuse muutumise teel, tuleb keelduda maakorraldustoimingu läbiviimisest. Juhul kui viimati nimetatud toiming on võimalik läbi viia kinnisasja või selle osa võõrandamise tehinguna, tuleb pöörduda notari poole notariaalselt tõestatud võla- ja asjaõiguslepingute sõlmimiseks.

Maakorraldusnõuete täitmine aitab tagada kinnisasja otstarbeka kasutamise ja majandamise. Juhul kui kinnisasja osa vastab maakorraldusnõuetele, on sellest järelikult võimalik moodustada eraldiseisev kinnisasi. 2018. aastal vastu võetud KAHOS-e eelnõu seletuskirja kohaselt tuleb juhul, kui vahetada soovitakse kinnisasja osa, millest on maakorraldusnõuete kohaselt võimalik moodustada iseseisvalt kasutatav kinnisasi, sõlmida selle maatüki üleandmiseks notariaalselt tõestatud kinnisasja võõrandamise leping ja omandi üleandmise asjaõigusleping.⁵¹ Tallinna Ringkonnakohus on 2019. aastal tehtud määruses märkinud

⁵⁰ TMKm 03.12.2018, 2-18-17534 (koopia autori valduses) p 5.

⁵¹ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 69-70.

vastupidises olukorras, kus viidi läbi maakorraldustoimingut ja üleantavast kinnisasja osast ei olnud võimalik moodustada eraldiseisvat kinnisasja, et maakorraldustoimingut eristab kinnisasja omandi üleandmise tehingust see, et maakorraldustoimingu läbiviimise käigus ei moodustata kinnisasja vahetatavast osast eraldi kinnisasja.⁵² Eraldi kinnisasja moodustamise võimalikkus on seega üks olulisi maakorraldustoimingu ja kinnisasja tehingulise käsutamise eristamise viise, sest juhul kui üleantavast kinnisasja osast on võimalik moodustada maakorraldusnõuetele vastav kinnisasi, ei ole järelikult kinnisasja otstarbekaks kasutamiseks ja majandamiseks vajalik selle liitmine teise kinnisasjaga.

Eeltoodu ei tähenda siiski, et juhul kui üleantavast kinnisasja osast ei ole võimalik eraldiseisvat kinnisasja moodustada, on kinnisasjade osade vahetamise või kinnisasja piiri muutmise puhul kahtlemata tegemist maakorraldustoiminguga. Kui kinnisasja omanik soovib naaberkinnisasja omanikule üle anda kinnisasja osa, millega kaasneks kinnisasjade olemuse muutumine, on võimalik kinnisasja osa üleandmise asjaõigusleping sõlmida ka juhul, kui üleantavast kinnisasja osast ei ole võimalik moodustada iseseisvat katastriüksust. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 2020. aasta määruses on kirjeldatud olukorda, milles avaldajad olid sõlminud notariaalselt tõestatud lepingu kinnisasja piiri muutmiseks ning palusid Maa-ameti poolt notarile esitatud allkirjastamata otsuse alusel kanda kinnistusraamatusse veel maakatastrisse kandmata katastriüksused ja kustutada kinnistusraamatust seniste katastriüksuste andmed. Selles asjas arutleti selle üle, kas tegemist on maakorraldustoiminguga või kinnisasja tehingulise käsutamisega ning kes, kas Maa-amet või lepinguosalisel notari vahendusel, peaks esitama kinnistusosakonnale nõuetekohase kinnistamisavalduse konkreetsetesse kinnistusregistriosadesse uute katastriüksuste kandmiseks. Kuigi nimetatud asjas ei olnud moodustatud iseseisvaid maaüksuseid, leiti, et tegemist oli kinnisasjaõiguse käsutamisega asjaõigusseaduse tähenduses.⁵³

Eelnimetatud olukord, milles sõlmitakse kinnisasjade osade vahetamise või kinnisasja piiri muutmise leping ilma iseseisvaid kinnisasju moodustamata, kuid seejuures lepitakse kokku omandi üleandmises, ei ole harukordne. Magistritöö autor on oma töös notaribüroos puutunud kokku mitmete sarnaste olukordadega, milles lepinguosalisel sõlmivad notariaalselt tõestatud kinnisasja osa omandi üleandmise lepingu katastripidaja poolt allkirjastamata otsuse ehk niinimetatud elteatise alusel, milles katastripidaja on märkinud, millised katastriüksused on kavas lõpetada ja millised uued katastriüksused maakatastrisse kanda. Pärast lepingu tõestamist

⁵² TlnRnKm 2-19-8071 p 9.

⁵³ RKTkm 2-20-154 p 15.

edastab notar lepingu esmalt katastripidajale, kes kannab lepingu alusel uued katastriüksused maakatastrisse ning edastab notarile digitaalselt allkirjastatud vormis otsuse maakatastrisse kande tegemise kohta. Seejärel edastab notar lepingu koos katastripidaja otsusega kinnistusosakonnale kinnistusraamatusse kannete tegemiseks, sh katastripidaja otsuse alusel uute katastriüksuste kinnistusraamatusse kandmiseks.

Lisaks eelnevalt kirjeldatud viisidele toimingute eesmärgi kindlakstegemiseks on Riigikohus 2020. aasta määruses leidnud, et hindamisel tuleb arvesse võtta ka sõlmitud kokkulepete sisu, lepingu sisu ja pealkirja. Nimetatud asjas olid kinnisasjaomanikud notariaalselt tõestatud lepingus sõlminud kokkulepped kinnisasjade osade omandi üleandmise kohta. Seejuures on kohus selgitanud, et muuhulgas võivad asjaosaliste tahte sõlmida kinnisasja osade võõrandamiseks võlaõiguslik müügileping ja omandi üleandmise asjaõigusleping osutada lepingu sisu ja pealkiri – konkreetsetes asjas oli notar nimetanud notariaalaktis asjaosaliste tahteavaldusi kinnisasja osade üleandmise kohta asjaõiguslepinguteks ja viidanud notariaalaktis võlaõiguseaduse (VÕS)⁵⁴ müügilepingu regulatsioonile.⁵⁵ Riigikohus on seega seisukohal, et juhul kui osapooled on juba kokku leppinud, et tegemist on omandi üleandmise tehinguga, siis see on tehingu eesmärgi hindamisel peamine. Töö autor ei ole pigem eelnimetatud Riigikohtu seisukohaga nõus. Seda põhjusel, et kui MaaKS kohaselt maakorraldusnõuete hindamisel on jõutud järeldusele, et toimingute puhul on sisuliselt tegemist maakorraldustoiminguga, siis ei ole järelikult olemuslikult tegemist sellise tehinguga, mille käigus peaks toimuma omandi üleandmine ja omaniku vahetus. Seetõttu on sellises olukorras õige läbi viia maakorraldustoiming.

Eeltoodust tulenevalt on maakorraldustoimingute ja kinnisasja tehingulise käsutamise eristamisel üheks peamiseks kriteeriumiks toimingute eesmärk. Kui kinnisasjaomanike eesmärgiks on maakasutuse korrastamine ja otstarbekamaks muutmine, siis on võimalik muudatused läbi viia maakorraldustoimingute läbiviimisega. Kui eesmärgiks on aga omandi üleandmine ja omanike muutumine, siis tuleb tehing lahendada notariaalselt tõestatud võlaõigus- ja asjaõiguslepingute sõlmimise teel. Toimingute eesmärgi hindamiseks tuleb hinnata maakorraldusnõudeid, et teha selgeks, kas soovitava muudatuse tulemusena moodustatav kinnisasi vastab maakorraldusnõuetele ja kas maakasutus seeläbi paraneb.

⁵⁴ Võlaõiguseadus. – RT I, 06.07.2023, 116.

⁵⁵ RKTKm 2-20-154 p 15.

Teiseks oluliseks kriteeriumiks maakorraldustoimingute ja kinnisasja tehingulise käsutamise eristamisel on kinnisasja olemuse muutumine või olemuse püsimine muutumatuna. Nimetatud asjaolu on üsnagi seotud toimingu eesmärgi välja selgitamisega, kuna selle kindlaks tegemine toimub taas maakorraldusnõuete hindamise kaudu. Kui kinnisasja maakorraldusnõuete hindamise tulemusel leitakse, et toimingu tulemusel jäävad kinnisasjad olemuslikult muutumatuks ja üksnes paraneb maakasutus, on võimalik läbi viia maakorraldustoiming. Kui kinnisasja olemus hoopis muutub, näiteks on võimalik kinnisasja küljest eraldatavast kinnisasja osast moodustada iseseisvalt kasutatav maatükk, siis tuleb toimingu lõpuleviimiseks sõlmida notariaalselt tõestatud kinnisasja osa võõrandamise leping ja omandi üleandmise kokkulepe.

1.3. Kinnisasja oluliste osade mõju maakorraldustoimingute läbiviimise võimalikkusele

Kinnisasja tehingulise käsutamise oluline põhimõte on, et Eestis kehtib maa ja sellel asuvate oluliste osade, näiteks ehitiste, ühtse käibe printsiip.⁵⁶ Nimetatud põhimõte tuleneb TsÜS § 53 lg 2 esimesest lausest, mille kohaselt ei saa asi ja selle olulised osad olla eri isikute omandis. See tähendab, et kinnisasja käsutamine on võimalik üksnes koos kinnisasja oluliste osadega.

Selleks, et aru saada, millised asjad on käibes üheskoos, tuleb teha kindlaks, mis on asja olulised osad. Asja oluline osa on TsÜS § 53 lg 1 kohaselt asja koostisosa, mida ei saa asjast eraldada, ilma et asi või sellest eraldatav osa häviks või oluliselt muutuks. Nimetatud säte kehtib ühtmoodi nii vallas- kui kinnisasjade oluliste osade kohta.⁵⁷ Kui kinnisasjast eraldada selle oluline osa, muutub järelikult kinnisasi oluliselt. Asja oluline muutumine tähendab eelkõige seda, et selle majanduslik tähendus või kasutusomadused halvenevad oluliselt.⁵⁸ Kinnisasi üldjuhul hävineda ei saa. Kuna kinnisasja olulise osa eraldamine kinnisasjast muudab selle majanduslikku tähendust või kasutusomadusi oluliselt, siis eelduslikult muudab see ka kinnisasja olemust.

Maakorraldustoimingu üks peamine tunnus on, et selle läbiviimise järel säilib kinnisasja olemus senisel kujul. Juhul kui kinnisasja osa üleandmise tulemusel muutub kinnisasja olemus, on tegemist tehinguga, mis eeldab kinnisasja osa tehingulist käsutamist.

⁵⁶ Kõve, V. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu: 2009, lk 182.

⁵⁷ Paal, K. TsÜS § 53/3.1.

⁵⁸ Samas § 53/3.3.3.

Kinnisasjaks on TsÜS § 50 lg 1 järgi maapinna piiritletud osa ehk maatükk. Kinnisomandi ruumilist ulatust reguleerib AÕS § 127 lg 1, mille kohaselt ulatub kinnisasi nii maapinnale, õhuruumile kui ka maapõuele sellise kõrguse ja sügavuseni, milleni ulatub kinnisasja omaniku huvi kinnisasja kasutamisel. Oluline on ka kinnisasja horisontaalne ulatus, mida reguleerib AÕS § 128. Nimetatud sätte esimese lõike kohaselt määratakse piir külgnevate maatükkide vahel maakatastri andmete ja piirimärkidega seaduses sätestatud korras. Kinnistusraamatu esimesse jakku kantud andmed muuhulgas kinnisasja asukoha ja pindala kohta ei ole KRS § 13 lg 2 teise lause kohaselt kanneteks AÕS ja KRS tähenduses. Seetõttu on oluline tähele panna, et kinnistusraamatusse kantud andmed piiri kohta ei ole määravad.⁵⁹

Kinnisasja olulised osad on TsÜS § 54 lg 1 kohaselt kinnisasjaga püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Sama paragrahvi neljanda lõike kohaselt on ka kinnisasjaga seotud asjaõigused kinnisasja olulised osad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Viimati nimetatud juhul on eelkõige mõeldud õigusi, mis annavad kinnisasja igakordsele omanikule teise kinnisasja suhtes kehtiva õiguse, nagu näiteks servituut, mis annab kinnisasja omanikule õiguse ehitada üle piiri.⁶⁰ Oluline erand maa ja ehitiste õigusliku ühtsuse põhimõttest on sätestatud TsÜS § 54 lg-s 2, mille kohaselt ei ole kinnisasja olulisteks osadeks võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitised või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.⁶¹

Ehitise legaaldefiniitsioon tuleneb ehitusseadustikust (EhS)⁶². EhS § 3 lg 1 kohaselt on ehitised inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitised jagunevad vastavalt EhS § 3 lg-le 2 hooneteks ja rajatisteks. Hoone on samas lõikes sisalduva definiitsiooni järgi väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitised ning rajatis on ehitised, mis ei ole hooned. Rajatiste alla kuuluvad näiteks sild, elektrimaakaabelliin ja raadiomast. Hooned võivad olla elamud ja elamu teenindamiseks vajalikud hooned ning ka mitteelamud.

Kui ehitised on ehitatud selliselt, et see ulatub üle kinnisasja piiri, siis AÕS § 148 lg 1 kohaselt on see selle kinnisasja osa, mille piirest ta väljub, kui kinnistusraamatusse on kantud kinnisasja piiriülest ehitamist lubav asjaõigus või kui naaberkinnisasja omanik peab piiriülest ehitamist

⁵⁹ RKTko 3-2-1-67-12 p 20.

⁶⁰ Paal, K. TsÜS § 54/3.3.

⁶¹ Kõve, V., lk 182.

⁶² Ehitusseadustik. – RT I, 30.06.2023, 3.

vastavalt sama paragrahvi lõikele 2 taluma. Eelnimetatud paragrahvi lõike 2 kohaselt peab omanik heauskselt ehitatud kinnisasja osa taluma, küll aga võib ta naabrilt nõuda kinnisasja osa omandamist või perioodilist hüvitist, lõike 3 kohaselt võib omanik pahauskselt naabrilt nõuda oma kinnisasja piiridesse ulatuva kinnisasja osa kõrvaldamist. Kui aga ehitis, näiteks kuur, on ehitatud täielikult naaberkinnistule, siis eelnimetatud üle ehitamise sätted ei kehti.⁶³ Siiski on võimalik, et kuuri ehitanud naaberkinnisasja omanik oli heausklik, eeldades, et ehitas kuuri iseenda kinnisasjale. Sellisel juhul võib kuuri ehitanud kinnisasjaomanikul tekkida huvi kinnisasja piiri muutmiseks selliselt, et kuur asuks tema kinnisasjal, ehk viia kinnisasjade piirid vastavusse tegeliku valdusega.

Kinnisasja olulisteks osadeks on ka kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. TsÜS § 62 lg 2 kohaselt on asja vili asjast loodusjõul või inimese kaasabil tulenevad saadused, samuti tulu, mida asi annab õigussuhte tõttu. Kinnisasja oluliseks osaks oleva viljana käsitletakse siin seega näiteks teravilja, aga ka puuvilju, juurvilju jms. Vastavalt asja olulise osa regulatsioonile TsÜS § 53 lg-s 1 muudab ka näiteks metsa kui kinnisasja olulise osa kinnisasjast eraldamine eelduslikult kinnisasja olemust.

Kuna kinnisasjade osade vahetamise või kinnisasja piiri muutmise käigus peab säilima kinnisasja senine olemus ning seejuures paranema maakasutus, siis oleks võimalik sellest järeldada, et maakorraldustoimingu läbiviimisel ei ole võimalik üle anda sellist kinnisasja osa, millel asub kinnisasja oluliseks osaks olev ehitis, mets või koristamata viljaga põld. See ei ole siiski õige, kuna maakorraldustoiminguid on võimalik läbi viia kinnisasja osadega, mille koosseisu kuulub näiteks metsamaa.⁶⁴ Samuti ei ole seatud piiranguid maakorraldustoimingute läbiviimisele põllumaa või muu taimestikuga kaetud maa suhtes. Harju Maakohtu 2019. aastal tehtud määruses on kohus leidnud, et olukorras, kus ühe kinnisasja koosseisu kuulub põllumajandusliku maa siil, mis piirneb ühelt poolt teega ja teiselt poolt naaberkinnisasjaga, mis on ühtlasi kasutusel põllumajandusliku maana, on võimalik kinnisasja piiri muutmise kui maakorraldustoimingu läbiviimise käigus anda siil üle naaberkinnisasja omanikule ja võimaldada sellega naaberkinnisasjal ühtse majanduslikult tervikliku põllumajandusliku maa moodustamine.⁶⁵ Maakorraldustoimingute läbiviimisele maa suhtes, millel asub kinnisasja oluliseks osaks olev ehitis, on seatud piirangud.

⁶³ Volens, U. AÕS § 148/3.1.3.

⁶⁴ Sellele on viidatud KAHOS-e eelnõu seletuskirjas. Vt: Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 74.

⁶⁵ HMKm 19.03.2019, 2-19-1689 (koopia autori valduses) p 6.

Lihtsate maakorraldustoimingute, nagu kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine, läbiviimisele seoses kinnisasjal asuva ehitisega seadus otseselt mingeid piiranguid ei sea. MaaKS § 19 lg-s 2 on ümberkruntimise kohta sätestatud, et ümberkruntimist ei viida läbi hoonealuse ja hoone teenindamiseks vajaliku maa suhtes. 2018. aastal vastu võetud KAHOS-e eelnõu seletuskirjas on sama sätet selgitatud selliselt, et hoonete alust maad ei saa hoonete tõttu ümber kruntida.⁶⁶

Siiski on ka kinnisasjade osade vahetamise ja kinnisasja piiri muutmise läbiviimisega seoses levinud arusaam, et ehitisega kinnisasja osa maakorraldustoimingu läbiviimise käigus üle anda ei saa. Magistritöö autor on oma töös notaribüroos puutunud korduvalt kokku sellega, et Maaamet on suunanud kinnisajaomanikud maakorraldustoimingu läbiviimise asemel notari juurde notariaalselt tõestatud omandi üleandmise lepingut sõlmima põhjusel, et üleantaval kinnisasja osal asub ehitis. Seejuures on põhjendatud, et kuna ehitis asub üleantaval kinnisasja osal, on järelikult tegemist kinnisasja tehingulise käsutamisega.

Mis võib olla selle põhjuseks, et kinnisasja oluliseks osaks oleva ehitise üleandmist eristatakse näiteks kinnisasja oluliseks osaks oleva metsa üleandmisest?

Kui maakorraldustoiming viiakse läbi kinnisasja piiri valduse tegeliku ulatusega vastavusse viimiseks, siis üldjuhul ei too see endaga kaasa asjas osalevate kinnisasjade väärtuste olulist muutumist.⁶⁷ Kinnisasjal asuvad ehitised võivad üsna oluliselt mõjutada kinnisasja väärtust, mistõttu võib ehitisega maa maakorraldustoimingu läbiviimise käigus üle andmine tuua kaasa asjas osalevate kinnisasjade väärtuste olulise muutumise. Teisalt võib ka kinnisasjal asuv mets omada kinnisasja väärtusele suurt mõju. Metsamaa võib tihtipeale olla isegi kõrgema väärtusega kui mõni kinnisasjal asuv ehitis. Seetõttu ei saa ehitise kõrge väärtus olla põhjuseks, miks kinnisasja oluliseks osaks oleva ehitisega maakorraldustoimingu tegemine ei ole lubatud. Kinnisasjade väärtuste muutumine ei ole maakorraldustoimingute läbiviimist takistavaks asjaoluks, samuti ei tähenda see, et tegemist on tingimata kinnisasja käsutamise tehinguga. Maakorraldustoimingu läbiviimisel on kinnisasja omanikul võimalik nõuda vahetatavate kinnisasjade osade vahe või kinnisasja piiri muutmise käigus üleantava kinnisasja osa väärtuse pealt hüvitist vastavalt MaaKS § 12 lg-le 3.

⁶⁶ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 72.

⁶⁷ Samas, lk 69.

Kui kinnisasjal asub selle oluline osa, siis määrab maakorraldustoimingu tegemise võimalikkuse kinnisasja põhiolemus. Näiteks kui naaberkinnisasjadel asuvad elamud koos kõrvalhoonetega, mida kumbki omanik kasutab oma kinnisasjal ühtse tervikuna, siis sellisel kinnisasjal asuva hoone üleandmine maakorraldustoimingu käigus ei ole võimalik. Seda põhjusel, et hoone kinnisasjast eraldamine muudaks võimatuks kinnisasja kasutamise senisel viisil, mistõttu muutuks kinnisasja olemus.

Teisalt on võimalik, et kinnisasja olulisel osal ei ole kinnisasja olemuse, sealhulgas kinnisasja kasutusomaduste, seisukohalt olulist tähtsust. Eespool tõin näite, mille kohaselt kinnisasjaomanik on heausklikult ehitanud kuuri naaberkinnisasjale. Võtame eelduseks, et naaberkinnisasja eelmine omanik oli aastaid varem ehitanud oma kinnisasjale aia, mis ei kulge mööda kinnisasja tegelikku piiri, vaid on piirist tükk maad tema enda kinnisasjale lähemal ning mõlema kinnisasja omanikud lähtuvad oma valduse ulatuse määramisel aia asukohast ja mitte tegelikest piiriandmetest. Sellisel juhul kasutab kuuri ja kuuri kasutamiseks vajalikku maa-ala üksnes kuuri ehitanud omanik, mistõttu ei mõjuta kuuri olemasolu selle kinnisasja, millel see asub, olemust ega kasutusomadusi. Tartu Maakohus on 2018. aastal teinud määruse sarnases asjas, milles leidis, et kinnisasjade omanike kokkulepe kinnisasja piiri muutmiseks, et tekitada kinnisasjale juurdepääs maakorralduslikult kõige sobivama asukoha kaudu ning et ühtlasi viia kinnisasjade piir vastavusse tegeliku kasutusega, on sisult maakorraldustoiming.⁶⁸ Nimetatud kohtuasjas ei olnud siiski tegemist olukorraga, kus maakorraldustoimingu käigus oleks üle antud kinnisasja oluliseks osaks olev ehitis. Sellest olenemata on autori hinnangul võimalik ka eespool toodud näites nimetatud juhul omanike kokkuleppel muuta kinnisasja piiri selliselt, et piiri asukoht viiakse vastavusse valduse tegeliku ulatusega ehk aia taha jääv kinnisasja osa koos sellel asuva kuuriga antakse üle naaberkinnisasja omanikule. Seda põhjusel, et näites nimetatud hoone ei oma selle kinnisasja, millel see asub, olemuse seisukohalt olulist tähtsust.

Teine põhjus, miks mõni kinnisasja oluline osa mõjutab maakorraldustoimingu läbiviimise võimalikkust rohkem kui teine, on selles, et iga kinnisasja oluline osa ei ole kinnisasja suhtes võrdse majandusliku tähtsusega. Näiteks on kinnisasja olulisteks osadeks ühtmoodi nii kinnisasjal asuv elamu, tööriistakuur kui ka salvkaev. Kui viimati nimetatud kinnisasja olulised osad kinnisasjast eraldada, siis mõjutab elamu olemasolu kinnisasja majanduslikus mõttes ilmselt rohkem kui näiteks kuuri või salvkaevu olemasolu. Sarnaselt ei ole kinnisasjale majanduslikus mõttes suurt mõju sellel, kui põllumajandusliku kinnisasja servast eemaldatakse

⁶⁸ TMKm 12.12.2018, 2-18-18409 (koopia autori valduses) p 5.

kinnisasja kogupindalaga võrreldes väike metsamaa tükk, et anda see kõrval asuva metsakinnisasja koosseisu.

Töö autor on eelnevast tulenevalt seisukohal, et maakorraldustoimingu läbiviimine on ühtmoodi võimalik nii kinnisasja osaga, millel asub kinnisasja oluliseks osaks olev mets, põld kui ehitis, sealhulgas hoone. Küll aga tuleks katastripidajal igal konkreetsel juhul hinnata, mil määral mõjutab kinnisasja osal asuv ehitis või muu kinnisasja oluline osa maakorraldustoimingu käigus asjasse puutuvate kinnisasjade olemust, sh kinnisasja kasutusomadusi, ja millist majanduslikku tähtsust see kinnisasja suhtes omab. Selle hindamise tulemus tuleks võtta aluseks lõpliku otsustuse tegemisel, kas kinnisasja osa, millel asub kinnisasja oluline osa, saab üle anda maakorraldustoimingu läbiviimise käigus või tuleb teha kinnisasja käsutamise tehing.

1.4. Kinnisasjaõiguse tehinguline käsutamine maakorraldustoimingu asemel või lisaks maakorraldustoimingule

Maakorraldustoimingute läbiviimine erineb kinnisasja tehingulisest käsutamisest muuhulgas seetõttu, et esimese puhul ei ole vajalik sõlmida notariaalselt tõestatud kinnisasja osa omandi üleandmise lepingut, teise puhul on omandi üleandmise kokkuleppe sõlmimine vajalik. MaaKS alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus sõlmitakse kõik kokkulepped toimingu tegemise käigus ning kokkulepete lisaks notariaalselt tõestamine ei ole vajalik. Eelnevalt juba viidatud 2020. aasta määruses on Riigikohtu tsiviilkolleegium selgitanud, et toimingu tõlgendamisel kinnisasja osa omandi üleandmisena on määravaks notari poolt notariaalaktis kirja pandud osalejate tahe.⁶⁹ Autor eelnimetatud kohtu seisukohaga pigem ei nõustu. Seda põhjusel, et juhul kui toiming vastab sisuliselt maakorraldustoimingu tingimustele, ei muuda lepingus kirjapandud kokkulepped ja selgitused toimingu tegelikku sisu. Seega on sellises olukorras MaaKS kohaselt siiski õige viia läbi maakorraldustoiming.

Pärnu Maakohtu 2019. aasta määruses on kohus leidnud, et olukorras, kus kinnisasja koosseisu üle antavast maatükist ei ole võimalik moodustada MaaKS §-s 5 sätestatud maakorralduse nõuetele vastavat iseseisvalt kasutatavat kinnisasja ning maakorralduse käigus üleantava maatüki kaudu tagatakse juurdepääs teisele asjas osalevale kinnistule avalikult kasutatavalt teelt, on õiguspärane ja ühtlasi ainuke võimalik viis lahendada piiriküsimus lihtsa

⁶⁹ RKTkm 2-20-154 p 15.

maakorralduse ehk kinnisasja piiri muutmise teel.⁷⁰ Seega on Pärnu Maakohus erinevalt eelnimetatud Riigikohtu lahendile seisukohal, et juhul, kui maakorraldusnõuetele vastavat eraldiseisvat kinnisasja ei ole võimalik moodustada ning maakorraldustoimingu tegemine parandaks kinnisasjale juurdepääsu võimaldamisega kinnisasja kasutusvõimalusi, ei ole võimalik nimetatud olukorda lahendada kinnisasja tehingulise käsutamise teel. Töö autor nõustub kohtu seisukohaga ning leiab, et nimetatud kohtumääruses kirjeldatud olukorras on vastavalt MaaKS regulatsioonile õige viis olukorra lahendamiseks maakorraldustoimingu läbiviimine.

Ka neil juhtudel, kui maakorraldustoiming viiakse täielikult läbi MaaKS alusel, on võimalik, et pärast maakorraldustoimingu läbiviimist võib mingil põhjusel olla vajalik notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimine. Kinnisasju koormavate õiguste olemasolu ei määra seda, kas kinnisasjaga on võimalik maakorraldustoiminguid läbi viia, välja arvatud selles osas, et kinnisasju koormavate õiguste omajad kui puudutatud isikud peavad maakorraldustoimingu läbiviimisega seoses kinnistusraamatusse kannete tegemiseks andma oma nõusolekud. Juhul kui õiguse omaja ei anna nõusolekut maakorraldustoimingu läbiviimiseks, siis see on maakorraldustoimingu läbiviimisel takistuseks. Maakorraldustoimingu läbiviimine on seega võimalik üksnes juhul, kui see ei kahjusta kinnistutega seotud õiguste omajate huve ning nimetatud isikud on andnud selleks oma nõusoleku.⁷¹

Seoses maakorraldustoimingu läbiviimise käigus tehtavate muudatustega võib osutada vajalikuks piiratud asjaõiguse seadmise lepingute sõlmimine. Samuti võivad kinnisasju koormavad õigused kohustada maakorraldustoimingu läbiviimise järgselt pooli sõlmima erinevaid notariaalselt tõestatud kinnisasjaõiguste käsutamise lepinguid. Seoses maakorralduses osalevaid kinnisasju koormavate piiratud asjaõiguste ja märgetega võib olla vajalik kas seniste õiguste muutmises kokku leppimine või uute õiguste seadmises kokku leppimine. Piiratud asjaõiguste, näiteks servituudi, seadmise leping tuleb sellisel juhul sõlmida notariaalselt tõestatud vormis. 2022. aastal vastu võetud MaaKS, AÕS ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskirjas on väljendatud seisukohta, et notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu sõlmimine võib olla vajalik üksnes maakorraldustoimingu läbiviimise käigus uue piiratud asjaõiguse seadmise lepingu või senise piiratud asjaõiguse sisu muutmiseks.⁷²

⁷⁰ PMKm 13.09.2019, 2-19-13369 (koopia autori valduses).

⁷¹ Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (761 SE) seletuskiri, lk 25. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/2dda0c63-3e0e-412f-8936-769b4b0e23d2/maakatastriseaduse-asjaõigusseaduse-ja-teiste-seaduste-muutmise-seadus> (28.04.2024).

⁷² Samas.

Kõigi maakorraldustoimingute läbiviimise eelduseks on kinnisomandi kitsenduste selgitamine. Kinnisomandi kitsenduste selgitamine on MaaKS § 14 lg 1 kohaselt maakorraldustoiming, mille tulemusena määratakse kindlaks kinnisomandi kitsendusi põhjustava objekti asukoht ja kitsenduse ulatus. Kitsenduste all peetakse silmas nii seadusjärgseid kitsendusi kui ka haldusakti, kohtulahendi või tehinguga seatavaid kitsendusi. Kui kinnisasi, millega viiakse läbi maakorraldustoimingut, on koormatud kitsendusega, koostatakse MaaKS § 14 lg 3 kohaselt kitsenduse asukoha ja ulatuse plaan, millel näidatakse ka katastriüksuse piirid. Selle plaani alusel on võimalik kindlaks teha, kas maakorraldustoimingu tulemusel jäävad olemasolevad kitsendused püsima või muutuvad mingil määral. Näiteks olukorras, kus muudetakse kinnisasja piiri ning kinnisasi on koormatud servituudiga, tuleb kindlaks teha servituudi ala asukoht ja ulatus, et selgitada välja servituudi edasine vajalikkus ja võimalik uude kinnisturegistrisõssa ülekandmise vajadus.

Kuna maakorraldustoimingu läbiviimisel esitab kinnistamisavalduse muudatuste kinnistusraamatusse kandmiseks katastripidaja, siis lisaks sellele on katastripidajal ka pädevus kontrollida piiratud asjaõiguste ruumilist ulatust ning hinnata, millisesse kinnisturegistrisõssa ruumilise ulatusega piiratud asjaõigus jääb.⁷³

Kui kinnisasjade osade vahetamise, kinnisasja piiri muutmise või ümberkruntimise käigus muutuvad asjas osaleva kinnisasja kinnistusregisõria kolmandasse jakku kantud andmed, märgib KRS § 15 lg 3 kohaselt maakatastri pidaja kinnistamisavalduses regisõriosade kaupa regisõria kolmandas jaos olevate kannete kehtima jäämise, kustutamise või ülekandmise. See tähendab, et kui kinnisasja piiri muutmise käigus tuleb näiteks ühe kinnistu kolmandas jaos olev realservituudi kanne kanda üle teise kinnistu kolmandasse jakku, tehakse see kanne katastripidaja poolt esitatava kinnistamisavalduse alusel. Nimetatud avaldusele tuleb KRS § 13 lg 4 kohaselt lisada kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud. Puudutatud isiku nõusolek ei ole KRS § 34¹ lg 7 p 6 kohaselt nõutav juhul, kui maakatastri pidaja taotleb kanne tegemist, muutmist või kustutamist ümberkruntimiskava kinnitamise otsuse alusel.

MaaKS § 29 lg 2 kohaselt kustutatakse realservituudid, mis on kava alusel kaotanud oma otstarbe, kinnistusraamatust. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt juhul kui kinnisasja koormavaid

⁷³ Samas.

õigusi ei kustutata, laienevad need vahetusel saadud kinnisasjale või kantakse maakorralduskava alusel üle maakorralduse tulemusena moodustatud kinnisasjale. Muus osas kohaldatakse vastavalt lõikele 4 kinnisasjale AÕS ja KRS kinnisasjade jagamise, ühendamise, liitmise ja eraldamise kohta käivaid sätteid.

Kinnisasjade osade vahetamisel ja kinnisasja piiri muutmisel toimub sisuliselt kinnisasja jagamine ja jagamisel moodustunud kinnisasja osa liitmine teisele kinnisasjale, erisusega, et kõik toimingud tehakse ühekorraga ning eraldi jagamise ja liitmise toiminguid läbi ei viida. Maakorraldustoimingute läbiviimisel ei toimu kinnistu jagamist, ühendamist või teise kinnistuga liitmist asjaõiguse käsutamise mõttes, nagu kinnitab ka Tallinna Ringkonnakohus oma 2019. aasta määruses.⁷⁴ Siiski tuleb töö autori hinnangul sarnaselt ümberkruntimise kohta sätestatule MaaKS § 29 lg-s 4 lähtuda kinnistusraamatusse kantud õiguste kehtima jäämise üle otsustamisel AÕS ja KRS kinnisasjade jagamise, ühendamise, liitmise ja eraldamise kohta käivatest sätetest.

AÕS § 54 lg 4 kohaselt jääb kinnisasja jagamise korral õigus, mille esemeks on kinnisasi tervikuna, koormama kõiki jagamise tulemusel tekkinud kinnisasju. Õiguste all on siin mõeldud nii piiratud asjaõigusi, neid koormavaid õigusi kui ka märkeid.⁷⁵ Sama paragrahvi lõike 5 kohaselt jääb kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks oli jagatava kinnisasja osa, koormama vastavat jagamise tulemusel tekkinud kinnisasja. KRS § 55 lg 1 kohaselt juhul, kui jagatakse piiratud asjaõigusega koormatud kinnistut, mille piiratud asjaõiguse esemeks on kinnistu tervikuna, jäetakse kanne endises registriosas püsima ja tehakse kanne ka uude registriossa. Sama paragrahvi lõike 1¹ kohaselt juhul, kui piiratud asjaõiguse esemeks on jagatava kinnistu osa, jäetakse piiratud asjaõiguse kanne vastavas registriosas kehtima või tehakse vastavasse uude registriossa uus kanne.

Eelmises lõigus nimetatud põhimõtete alusel jääb ka kinnisasjade osade vahetamisel või kinnisasja piiri muutmisel kehtima olemasoleva kinnisasja küljest eraldatava kinnisasja osa suhtes õigus, mille esemeks oli kinnisasi tervikuna või mille esemeks oli kinnisasja see osa, mis tervest kinnisasjast eraldati. Siinkohal on erandiks näiteks hüpoteegid, mis koormavad küll kogu kinnisasja või selle mõttelist osa, kuid mida eraldatavale kinnisasja osale üle ei kanta tulenevalt maakorraldustoimingute üldpõhimõttest, et kinnisasja olemus jääb muutumatuks – see tähendab, et juhul kui maakorraldustoimingute läbiviimisel osalev kinnisasi on koormatud

⁷⁴ TlnRnKm 2-19-8071 p 9.

⁷⁵ Kõve, V. AÕS § 54/3.5.3.1.

hüpoteegiga, jääb hüpoteegiga koormatuks senine kinnisasi muutunud piirides. Küll aga tuleb sellisel juhul saada hüpoteegipidaja kui puudutatud isiku nõusolek kinnistusraamatusse vastavate kannete tegemiseks. Riigikohus on 2007. aasta otsuses leidnud, et hüpoteegipidaja poolt kinnisaja jagamiseks nõusoleku andmisest keeldumine võib olla vastuolus hea usu põhimõttega, kui jagamine ei kahjusta hüpoteegipidaja õigusi, eelkõige juhul kui kinnisaja jagamisel eraldatav kinnisaja osa moodustab hüpoteegiga koormatud kinnisajast väga väikese osa ja hüpoteegiga koormatuks jääva kinnisaja väärtus jagamise tulemusena ei vähene.⁷⁶

AÕS § 54 lg 2 kohaselt jäävad kinnisajade ühendamisel kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima. Juhul kui õiguste endisel kujul kehtima jäämine ei ole võimalik, jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima vastavalt kinnisaja omaniku ja puudutatud isikute notariaalselt tõestatud kokkuleppele. Kinnisajade ühendamise puhul kehtib üldreegel, et ühendamise käigus ei tohi kahjustada kinnisaja koormavate õiguste omajate õigusi.⁷⁷ Juhul kui kinnisajade ühendamise korral koormavad mõlemat ühendatavat kinnisaja või kinnisaja osa erinevate isikute kasuks kantud õigused, ei saa need õigused jääda kehtima endisel kujul. Seda põhjusel, et õiguste omajatel olid ühendatavates registriosades kindlad järjekohad ja kannete üle kandmisel ei ole neil võimalik säilitada oma seniseid järjekohti. Selliseks juhuks on AÕS § 54 lg 2 sätestanud reegli, et juhul, kui õiguste endisel kujul kehtimajäämine ei ole võimalik, jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima vastavalt kinnisaja omaniku ja puudutatud isikute notariaalselt tõestatud kokkuleppele. Kui õigused ei saa senisel kujul kehtima jääda, saab kinnisaja ühendada üksnes õigustatud isikute nõusolekul.⁷⁸ Erandjuhtudel on võimalik, et õiguse omaja poolt õiguste reastamisega mittenõustumise puhul on tegemist heade kommete vastase kahju tekitamisega, mistõttu on kinnisaja omanikul õigus nõuda nõusoleku andmist.⁷⁹

AÕS § 54 lg 3 kohaselt laienevad kinnisajade ühendamise korral ühendatud kinnisaja koormanud asjaõigused kogu tekkinud kinnisajale. AÕS kommenteeritud väljaandes on leitud, et lisaks kinnistusraamatusse kantud õigustele laienevad kinnisajade ühendamisel kogu kinnisajale ka kinnistusraamatusse mittekantavad seadusjärgsed kitsendused.⁸⁰ Seadusjärgseteks kitsendusteks on näiteks looduskaitsepiirangud, erinevad naabusõigused ja seadusest tuleneva ostueesõigusega seotud käsutuskitsendused.

⁷⁶ RKTko 3-2-1-35-07 p 18-19.

⁷⁷ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisajaõigus: Käsiraamat. Tartu: Juura 2023, lk 280.

⁷⁸ Kõve, V. AÕS § 54/3.5.2.2.

⁷⁹ Samas § 54/3.5.3.1.

⁸⁰ Samas § 54/3.5.2.1.

Eelnimetatud põhimõtete järgi jäävad kinnisasjade osade vahetamisel või kinnisasja piiri muutmisel kehtima kinnisasja, mille külge liigetakse eraldatud kinnisasja osa, koormavad õigused ning sellele laienevad ka teise kinnisasja küljest eraldatud kinnisasja osa koormavad õigused. KRS § 59 lg 1 sätestab AÕS § 54 lg 3 täiendusena, et kinnistute ühendamisel kantakse kanded edasi peetavasse kinnistusregistriosse üle ja need kehtivad kogu kinnistu kohta. Kinnistute ühendamisel ühte ühendatavat kinnistut teise kasuks koormavad reaalservituudid, reaalkoormatised ja ostueesõigus, kustutatakse kinnistusosakonna poolt, kui omanik ei määra teisiti.

Maakorraldustoimingute läbiviimisel toimub kinnisasju koormavate kinnistusraamatusse kantud õiguste kehtima jäämise üle otsustamine eelnimetatud põhimõtete järgi. Näiteks olukorras, kus kinnisasja piiri muutmisel koormab kinnisasja, mille koosseisust antakse teise kinnisasja koosseisu üle kinnisasja osa, teeservituut ning seejuures asub servituudi ala üksnes üleantaval maatükil, siis kustutatakse esimese kinnisasja kohta kinnistusraamatus avatud registriosa kolmandast jaost kanne servituudi kohta ja tehakse kanne sama teeservituudi kohta teise kinnisasja kohta kinnistusraamatus avatud registriosa kolmandasse jakku. Kuna KRS § 15 lg 3 võimaldab katastripidajal maakorralduse läbiviimise järgselt kinnistusraamatusse kannete tegemiseks kinnistamisavalduse esitamisel märkida registriosade kaupa kolmandas jaos olevate kannete kehtima jäämise, kustutamise või ülekandmise, siis esitab nimetatud avalduse katastripidaja. Juhul kui teine kinnisasi on koormatud näiteks hüpoteegiga, tekib seejuures küsimus kannete järjekoha kohta. 2022. aastal vastu võetud MaaKS, AÕS ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskirjas on leitud, et piire saab muuta üksnes juhul, kui see ei kahjusta KRS § 34¹ nimetatud isikute ehk kinnistusraamatusse kantud õiguste omajate huve ning nimetatud isikud on andnud oma nõusoleku.⁸¹ Seaduses ei ole sätestatud seda, kas juhul, kui katastripidaja märgib seoses maakorraldustoimingu läbiviimisega kolmanda jao kannete kehtima jäämise, kustutamise või ülekandmise, on tal seejuures võimalik kinnistamisavaldusse kirja panna ka see, milline on õiguste edaspidine järjekohasuhe. Juhul kui see on võimalik, siis eelnimetatud näites kirjeldatud juhul on – eeldusel, et puudutatud isikud annavad selleks oma nõusolekud – võimalik lasta teeservituut kanda kinnistusraamatusse hüpoteegist eespool asuvale järjekohale. Võtame eelduseks, et esimese kinnisasja kohta avatud registriosa kolmandas ja neljandas jaos peale teeservituudi kande muid kandeid ei olnud. Sellisel juhul puudutatud isikute huvid eelduslikult kahjustada ei saa, seejuures ei vähenda teeservituut üldjuhul hüpoteegipidaja jaoks tagatise väärtust või vähendab seda minimaalselt. Teisalt aga,

⁸¹ Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (761 SE) seletuskiri, lk 25.

kui katastripidajal ei ole õigust esitada kinnistamisavaldus õiguste järjekohtade muutmiseks ning kolmandas jaos olevad kanded tuleb kanda üle selliselt, et need saavad kinnistusraamatus esimese vaba järjekoha, võib tekkida olukord, milles õiguste omajatel ei ole võimalik seada oma õiguste järjekohti selliselt, et need kahjustaksid nende huve minimaalselt. Eelnevalt toodud näites kirjeldatud olukorras tähendaks see seda, et teeservituudi kohta tuleks kanne kinnistusraamatusse teha hüpoteegist tagapool asuvale järjekohale. Nimetatud olukorras kahjustaks see teeservituudiga õigustatud isiku huve, kuna hüpoteegi võimalikul sundtäitmisel kustutatakse servituudi kanne kinnistusraamatust ja õigustatud isik jääks ilma õigusest kasutada teed juurdepääsuks oma kinnisasjale.

Eelnimetatust tulenevalt leiab töö autor, et maakorraldustoimingute läbiviimisel võivad kinnisasju koormavate õiguste kehtima jäämisega seoses vajada täpsustamist katastripidaja õigused kinnistusraamatu kolmandas jaos olevate õigustega seoses kinnistamisavalduse esitamisel.

2. TEHINGULISE KÄSUTAMISE JA MAAKORRALDUSTOIMINGUTE VORMINÕUE

2.1. Tehingulise käsutamise notariaalse tõestamise vorminõude olemus ja selle funktsioonid

TsÜS § 82 kohaselt peab tehing olema notariaalselt tõestatud seaduse või poolte kokkuleppega ettenähtud juhtudel. Kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise kohustuslik notariaalse tõestamise vorminõue tuleneb seadusest. AÕS § 120 lg 1 esimese lause kohaselt peab kinnisomandi üleandmiseks vajalik asjaõigusleping olema notariaalselt tõestatud. Viimati nimetatud säte on tihedalt seotud AÕS § 64¹, mille kohaselt on kinnisasja või selle osa omandi üleandmiseks ning kinnisasja koormamiseks piiratud asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava piiratud asjaõigusega üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks vajalik õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe ehk asjaõigusleping ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti.

Notariaalse tõestamise õigus on TsÜS § 82 kohaselt Eesti notaril. Seaduses sätestatud juhtudel võib notariaalse tõestamise õigus olla ka muul isikul – nimetatud isikud on sätestatud NotS §-s 53. Notariaalse tõestamise regulatsioon on sätestatud tõestamisseaduses (TõS)⁸². Tõestamistoimingu liikideks on notariaalne tõestamine ja notariaalne kinnitamine. Notariaalse tõestamise puhul on tegemist spetsiifilise tunnistustoiminguga, mille käigus notar kui tunnistaja fikseerib teatud juriidilise fakti – nimetatud põhimõtte võeti TõS-i üle Mandri-Euroopa, sealhulgas Saksa dokumenteerimisõiguse üldprintsipi eeskujul.⁸³ TõS § 6 lg 1 kohaselt koostab notar tehingu tõestamiseks notariaalakti, milles notar kajastab sama seaduse § 1 lg 4 kohaselt tõestamistoimingu käigus isiklikult tajutud asjaolud. Tulenevalt sellest, et notariaalselt tõestatavad tehingud omavad suurt tähtsust õigussuhete kujundamisel, on notarile pandud tavapärase tunnistustoimingu tegemise kõrval ka muid ülesandeid, mis aitavad tehingu kehtivust ja poolte õigusi tagada.⁸⁴

Notariaalse tõestamise korral koostatavasse notariaalakti märgib notar enda ja osalejate isikuandmed ning osalejate poolt avaldatu. Samuti on notariaalakti koostamise olulisteks osadeks osaleja isiku tuvastamine, teo- ja otsusevõime tuvastamine, esindusõiguse tuvastamine,

⁸² Tõestamisseadus. – RT I, 06.07.2023, 105.

⁸³ Joamets, R. Tõestamisest tõestamisseaduses. – Juridica 2001/10, lk 679.

⁸⁴ Samas, lk 682.

registriseisu kontrollimine ja perekonnaseisu tuvastamine, tehinguga seotud oluliste asjaolude selgitamine, notariaalakti notari poolt osalejatele ettelugemine, selle osalejate poolt heakskiitmine ning osalejate ja notari poolt allkirjastamine. VÕS § 11 lg 5 kohaselt on notariaalselt tõestatav leping sõlmitud alates notariaalse tõestamise hetkest.

AÕS § 120 lg 3 kohaselt võib notar tõestada kinnisomandi üleandmiseks vajaliku asjaõiguslepingu üksnes juhul, kui talle on esitatud kinnisasja võõrandamise kohustustehing või kui see tõestatakse samaaegselt asjaõiguslepinguga. Ka kinnisasja võõrandamise kohustustehing peab AÕS § 119 lg 1 kohaselt olema notariaalselt tõestatud, kuid sama paragrahvi teise lõike kohaselt muutub vorminõuet järgimata sõlmitud kohustustehing kehtivaks, kui tehingu täitmiseks on sõlmitud asjaõigusleping ja tehtud vastav kanne kinnistusraamatusse. See ei tähenda siiski, et notar võiks tõestada asjaõiguslepingu ilma, et talle oleks esitatud notariaalselt tõestatud võlaõigusleping kinnisasja võõrandamise kohta.⁸⁵ Kinnisasja võõrandamise lepingu notariaalse tõestamise vorminõude allikaks on Saksa tsiviilseadustiku (BGB) § 311b.⁸⁶ Samaselt AÕS vastavale sättele muutub ka BGB kohaselt kohustustehing kehtivaks asjaõiguslepingu sõlmimisega ja kinnistusraamatusse kande tegemisega.

TsÜS § 83 lg 1 sätestab, et tehingu seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral on tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti. Seetõttu on ka kinnisasja või kinnisasja osa võõrandamise leping ja omandi üleandmise asjaõigusleping, mis sõlmitakse notariaalse tõestamise vormi järgimata, tühine. TsÜS kommenteeritud väljaandes on selgitatud, et tehingu tühisuse üle otsustamisel tuleb tõlgendada, milline on konkreetse vorminõude funktsioon ja eesmärk.⁸⁷ Kinnisasjade võõrandamisele ja omandamisele suunatud lepingute puhul on vorminõude eesmärgiks eelkõige notariaalse tõestamise hoiatus- ja nõustamisfunktsioon, mistõttu on vorminõude eesmärgiks välistada vorminõuet rikkudes tehtud tehingu kehtivus.⁸⁸ Kuna kinnisasja omandi üleminekuks on lisaks kehtivale asjaõiguslepingule vajalik ka sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, siis ei ole üldjuhul siiski suurt ohtu, et asjaõigusleping sõlmitakse vorminõuet rikkudes. Seda põhjusel, et kinnistamisavaldus, millega palutakse teha kinnistusraamatusse kanne omandi ülemineku

⁸⁵ Sein, K. TsÜS § 83/3.1.2.1.

⁸⁶ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> (28.04.2024)).

⁸⁷ Sein, K. TsÜS § 83/3.1.2.2.

⁸⁸ Sein, K. TsÜS § 83/3.1.1.

kohta, tuleb KRS § 34 lg 7¹ kohaselt teha samuti notariaalselt kinnitatud vormis ning esitada kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse kinnitanud notari vahendusel.

Kinnisasja tehingulisele käsutamisele sedavõrd range vorminõude kehtestamine näitab, et seadusandja on pidanud oluliseks kinnisasjaõiguse käsutamistehingute osapoolte kaitsmise vajadust. See tähendab, et notariaalne tõestamine täidab õiguskorras väga olulisi ülesandeid, mille täitmist oleks muul viisil keeruline tagada.

Tehingu notariaalse tõestamise olulisemateks funktsioonideks saab Riigikohtu hinnangul pidada alljärgnevat:

- 1) notari poolt kehtiva tehingu tegemiseks oluliste asjaolude paikapidavuse, muuhulgas notariaaltoimingu osaliste isikusamasuse välja selgitamine;
- 2) notari poolt osaliste kehtivast õigusest tulenevate riskide eest hoiatamine;
- 3) notari poolt osalistele erapooletult võimaluste, kuidas saavutada tehinguga osalejate taatele kõige paremini vastav tulemus, ja taotletava tehingu tagajärgede selgitamine;
- 4) notari poolt tahteavalduse ja oma selgitusi sisaldava notariaalakti sõnastamine, tagades, et need oleksid üheselt arusaadavad;
- 5) notari poolt riigi pädeva ametiisikuna tahteavalduse sisu ja kontrollitud asjaolude tõendamine;
- 6) notari poolt notariaalakti originaali oma kontoris arhiveerimine, sellega tutvumise ja sellest ärakirjade saamise võimaldamine.⁸⁹

Notariaalse tõestamise funktsioonidest tulenevalt on notariaalse tõestamise vorminõude peamised eesmärgid hoiatusfunktsioon, nõustamisfunktsioon ja tõendamisfunktsioon.⁹⁰ Järgnevalt käsitletakse neid funktsioone põhjalikumalt.

Kinnisasja võõrandamise puhul on notari üheks ülesandeks hoiatada osapooli tehinguga seotud riskide eest. Kuna kinnisasja võõrandamine ja selle omandi üleandmine on osapooltele üldjuhul majanduslikult suure tähtsusega tehing, ei ole osapooltel mõistlik sellise tehingu tegemisega kiirustada. Notariaalse tõestamise hoiatamisfunktsiooni eesmärgiks on kaitsta osapooli läbimõtlematult tehingute tegemise eest.⁹¹ Notariaalne tõestamine täidab seda funktsiooni muuhulgas läbi selle, et notariaalakt loetakse notari poolt osapooltele põhjalikult ette, mis aitab

⁸⁹ RKTkm 3-2-1-49-03 p 36.

⁹⁰ Sein, K. TsÜS § 82/3.1.

⁹¹ RKTko 3-2-1-127-03 p 29.

osalejatel tehingu tähendusest paremini aru saada; samuti aitab notariaalakti tõestamiseks eelnevalt aja broneerimine kaasa sellele, et osapooltel oleks võimalik enne tehingu toimumist täiendavalt tehingu tegemine läbi mõelda, seejuures kiirustamata.⁹² Seega aitab hoiatamine tagada selle, et osapooled sõlmiksid lepingu alles siis, kui nad saavad tehingust ja selle võimalikest tagajärgedest hästi aru ja on valmis lepingust tulenevaid kohustusi täitma.

Notari oluliseks ülesandeks on nõustada osapooli tehinguga seotud asjaolude ja tehingu tingimuste osas. Tehingu osapooled pöörduvad notari juurde siis, kui nad on läbinud esialgsed lepingueelsed läbirääkimised ning teavad vähemal või rohkemal määral, millist lepingut ja millistel tingimustel nad sõlmida soovivad. Notaril on võimalik nii tehingueelse konsultatsiooni käigus, lepingu esialgse projekti koostamisel kui ka lepingu tõestamise protsessis osapooli nõustada ja soovitada, kuidas osapooled oma tahte parimal võimalikul viisil realiseerida saavad. Osapooli nõustades on notar erapooletu, kaitstes mõlema tehingupoole huve.

Nõustamisfunktsiooniga seondub ka notari selgitamiskohustus. TõS § 18 sätestab notari selgitamiskohustuse. Nimetatud paragrahvi esimese lõike esimese ja teise lause kohaselt selgitab notar välja osalejate tahte ja õiguslikult korrektseks tehinguks olulised asjaolud; samuti selgitab notar osalejatele tehingu tähendust, õiguslikke tagajärgi ja tehingu tegemise erinevaid võimalusi. Eelnimetatud sätte allikaks on Saksa tõestamisseaduse (BeurkG)⁹³ § 17, mille lõigetes 1 ja 2 sätestatud selgitamiskohustus on Eesti vastavasse sättesse üle võetud sisuliselt muutumatu. Wolfram Waldner nimetab Saksa tõestamisseaduses sätestatud notari selgitamiskohustust notariaalse tõestamise üheks tähtsaimaks funktsiooniks. Samas selgitab Waldner, et selgitamise kõrval aitab nimetatud kohustus tagada, et tehingu osapooltele oleks kättesaadav kogu neile tehingu tegemiseks vajalik informatsioon.⁹⁴ Notari ülesanne on seega lisaks tehingu osapooltele tehinguga seotud asjaolude õigusliku tähenduse ja võimalike tagajärgede selgitamisele ka tagada, et kõik tehingu osapooled on tehinguga seotud asjaoludest ühtlaselt informeeritud. Seejuures tuleb notaril selgitamiskohustust täites anda vastavalt olukorrale vajalikud selgitused.⁹⁵ See tähendab, et selgituste andmisel tuleb arvesse võtta ka tehingu osapoolte enda õiguslikke ja majanduslikke teadmisi ning seetõttu pole notaril vaja anda selgitusi asjaolude kohta, millest osalejad on ilmselgelt teadlikud. Riigikohus on leidnud, et tehingu õigusliku tähenduse ning võimalike oluliste tagajärgede ja riskide osalejale selgitamine

⁹² Waldner, W. Tõestamisõigus notariaalpraktikas. Tallinn: Juura 2008, lk 21.

⁹³ Beurkundungsgesetz (BeurkG). Beurkundungsgesetz vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 271) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/beurkg/BeurkG.pdf> (28.04.2024)).

⁹⁴ Waldner, W., lk 59-60.

⁹⁵ Samas, lk 61.

aitab tagada selle, et tehing vastaks osalejate vabale ja tegelikule tahtele.⁹⁶ Kui tehingu osapool ei oma tehingust, sellega kaasnevatest riskidest ja võimalikest tagajärgedest head arusaama, ei pruugi see vastata täielikult tema tahtele ega tuua endaga kaasa soovitud tagajärgi. Kuna notari selgitamiskohustus on väga tihedalt seotud tehingu osapoolte tegeliku tahte väljaselgitamisega, täidab see seetõttu notariaalse tõestamise vorminõudega tehingute tegemisel kesksel rolli.

Lisaks tehingu osapoolte tegeliku tahte väljaselgitamisele kajastab notar TõS § 18 lg 1 kolmanda ja neljanda lause kohaselt osalejate tahteavaldused notariaalaktis selgelt ja ühemõtteliselt, hoolitsedes selle eest, et välistataks eksimused ja kahtlused ega kahjustataks kogenematu ja asjatundmatu osaleja huve. Selge notariaalakti koostamine aitab ühtlasi täita notari tõendamisfunktsiooni.

Notariaalse tõestamise tõendamisfunktsiooni ülesanne on tagada, et notar võimaldab tagantjärele tehingu sisu üheselt mõistetavalt selgeks teha ja tõendada.⁹⁷ Kuna notariaalakt koostatakse professionaalse erapooletu kolmanda isiku ehk notari poolt, siis annab see täiendava kindluse selle osas, et tehingu sisu on kirja pandud õiguslikult korrektselt ja vastab osapoolte poolt avaldatule. Lisaks aitab tehingu sisu korrektsust tagada notari poolt tehinguga seotud asjaolude kontrollimine ja notariaaltoimingu osaliste isikusamasuse välja selgitamine. Saksa notariaalpraktikas on tõendamise tagamist peetud notariaalse tegevuse algseks eesmärgiks, kuna notariaalsele dokumendile omistatakse seelses kohtumenetluses eriline tõendamisväärtus.⁹⁸ Saksamaa Liidukohtu hinnangul on notariaalne dokument täielik tõend selles sisalduvate tahteavalduste ja notari poolt tõendatud asjaolude suhtes.⁹⁹ Seega on seelses kohtumenetluses tõendite hindamisel konkureerivate tõendite esitamine välistatud.¹⁰⁰ TõS § 1 lg 5 kohaselt kehtib notariaalakti õigsuse eeldus, mis tähendab, et vastupidist tuleb tõendada. Eestis ei ole seega notariaalaktile niivõrd tugevat tõendusvõimet antud, kuna notariaalaktis sisalduva asjaolu ebaõigsust väitev isik võib dokumendis kirjapandust vastupidist tõendada ükskõik millise muu tõendiga.¹⁰¹ Sellest olenemata on notariaalakt kui notari poolt isiklikult tajutud asjaolude kirjeldus usaldusväärseks tõendiks selles fikseeritud juriidilise fakti osas.

⁹⁶ RKTkm 3-2-1-49-03 p 42.

⁹⁷ Sein, K. TsÜS § 82/3.1.

⁹⁸ Waldner, W., lk 17.

⁹⁹ BGH, 4. StR 198–98 = NJW 1998, lk 3790; BGH, 2. StR 88/01 = NJW 2001, lk 3135.

¹⁰⁰ Joamets, R., lk 680.

¹⁰¹ Samas.

Notari poolt koostatud dokumentide kui tõendite säilimisele aitab kaasa notariaadimäärustikus¹⁰² sätestatud notari dokumentide arhiveerimise ja säilitamise regulatsioon. Ühtlasi aitavad asjaolud, et TõS § 46 lg 1 kohaselt koostatakse notariaalakt ühes originaaleksemplaris, seda hoiustatakse notaribüroos või notari arhiivis ning paber kandjal originaaldokumenti või paber kandjal ära kirja digitaalsest originaaldokumendist väljastatakse vaid erandjuhtumitel, anda parema ülevaate käibes olevatest dokumentidest ning tagada, et õigustatud isikutel on võimalik hiljem vajadusel dokumentidega tutvuda ja neist ära kirju saada.

Kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise range notariaalse tõestamise vorminõude kehtestamisega on seadusandja näidanud, kui oluliseks peab kinnisasjaõiguse käsutamise tehingute sõlmimise läbimõeldust ja korrektsust. Kinnisasja tehingulise käsutamise tehingu juurde on vaja erapooletut kolmandat isikut, kes hoiatab osapooli läbimõtlematult tehingute tegemise eest, kontrollib ja selgitab osapooltele tehinguga seotud asjaolusid ning tõendab tagantjärele tehingu sisu. Notariaalse tõestamise vorminõude olemasolu aitab seega kaasa õiguskindluse tagamisele.

2.2. Maakorraldustoimingute läbiviimise vorminõude olemus

Maakorraldustoimingute läbiviimisele ei ole erinevalt kinnisasjaõiguse tehingulisele käsutamisele notariaalse tõestamise vorminõuet kehtestatud. Kuna maakorraldustoimingud viiakse läbi maakorralduskava alusel, siis sõlmitakse kinnisasjade osade vahetamisel ja kinnisasja piiri muutmisel kokkulepped maakorralduskava kinnitamisel omanike poolt. MaaKS-is ei ole sõnaselgselt sätestatud omanike poolt maakorralduskava kinnitamisele vorminõuet. NotS-is on sätestatud erinevad juhud, mil maamõõtja, ümberkruntimist läbi viima õigustatud isik või Maa-amet võivad seoses maakorraldusega kinnitada omaniku allkirja õigsust.

NotS § 53 lg 1 p 5 ja p 5¹ sätestavad maamõõtja ja ümberkruntimist läbi viima õigustatud isiku õiguse notari asemel tõestamistoimingut teha ehk nimetatud isikute õiguse kinnitada allkiri, mis on antud vastavalt kinnisasjade osade vahetamise plaanile ja kinnisasja piiri muutmise plaanile ning ümberkruntimiskavale. NotS § 53 lg 1 p 5² sätestab, et tõestamistoimingut võib notari asemel teha muuhulgas Maa-amet maakorralduse käigus kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse omaja tahteavaldusele antud allkirja õigsuse kinnitamisel. Eelnimetatud isikute poolt

¹⁰² Notariaadimäärustik. Justiitsminister 19.06.2009 nr 23. – RT I, 08.03.2024, 3.

allkirjade kinnitamine toimub paberil. Kuna kava kinnitamisega on võimalik ühtlasi anda nõusolek maatükkide registreerimiseks maakatastris ning andmete esitamiseks kinnistusraamatule, siis kehtivad tahteavalduse andmisele lisaks samad vorminõuded, nagu need on sätestatud kinnistusraamatusse kande tegemiseks.

KRS § 13 lg 4 kohaselt tuleb maakorraldustoiminguga, nagu kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine, korral katastripidaja poolt kinnistusosakonnale esitatavale kinnistamisavaldusele lisada kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud. Kinnisasja omanike poolt kinnitatud maakorralduskava ja kinnistamisavaldus esitatakse Maa-ameti poolt kinnistusosakonnale KRS § 13 lg-s 4 sätestatud omanike nõusolekuna. KRS §-s 34¹ on reguleeritud puudutatud isiku poolt kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks nõusoleku andmist, sealhulgas nõusoleku andmise vorminõuet. Maakorralduskava kinnitamiseks ja kinnistusraamatusse kande tegemiseks antav allkiri peab olema antud vähemalt KRS § 34¹ kohaselt puudutatud isiku nõusolekule sätestatud kohustuslikus vormis.

Puudutatud isiku nõusolek kinnistusraamatusse kande tegemiseks peab KRS § 34¹ lg 5 kohaselt olema notariaalselt kinnitatud. Notariaalne kinnitamine tähendab TsÜS § 81 lg 1 kohaselt seda, et tehingudokument on koostatud kirjalikult ja tehingu tegija allkiri peab olema notari poolt kinnitatud. Notariaalne kinnitamine on TõS § 39 lg 1 kohaselt üldjuhul võimalik juhul, kui allkiri on antud või omaks võetud notari juuresolekul. Seoses 2020. aastal TõS-i lisatud kaugtõestamise sätete kohaselt on notariaalne kinnitamine võimalik ka digitaalallkirja puhul, millisel juhul kinnitab notar TõS § 39 lg 1¹ kohaselt üksnes digitaalallkirja kehtivust ja mitte allkirja õigsust. Kuna notariaalse kinnitamise vormile on seaduses ette nähtud omanikku majanduslikus ja ajakulu mõttes vähem koormavad alternatiivid, siis ei ole eelduslikult nimetatud vorm maakorraldustoimingute läbiviimisel olulise tähtsusega.

KRS § 34¹ lg 5¹ kohaselt loetakse puudutatud isiku notariaalselt kinnitatud nõusolek võrdseks digitaalallkirjastatud või NotS § 53 lõike 1 punkti 5² alusel kinnitatud nõusolekuga. Digitaalallkirjastatud nõusoleku all on mõeldud TsÜS §-s 80 sätestatud elektroonilist vormi. Nimetatud paragrahvi teise lõike kohaselt peab elektroonilise vormi järgmiseks olema tehing tehtud püsivat taasesitamist võimaldaval viisil, sisaldama tehingu teinud isikute nimesid ja olema tehingu teinud isikute poolt elektrooniliselt allkirjastatud. Digitaalallkirjastamisega kaasneb võrreldes notariaalse kinnitamisega kõrgem risk, et allkirja ei ole tegelikult andnud digitaalallkirja omaja, vaid keegi teine tema ID-kaarti kasutades. Riigikohus on sellega seoses

asunud seisukohale, et kui isiku nimel antakse tahteavaldus kindla isiku ID-kaarti ja PIN-koode kasutades, siis tuleb eeldada, et tahteavalduse on andnud isik, kellele ID-kaart on väljastatud. Vastupidist tuleb tõendada isikul, kelle nimel on tahteavaldus tehtud ja kes väidab, et tema tahteavaldust teinud ei ole.¹⁰³

TsÜS § 80 lg 1 kohaselt ei ole elektrooniline vorm iseseisev vormi liik, vaid see asendab kirjalikku vormi. KRS-is ei ole puudutatud isiku nõusoleku võimaliku vormina sätestatud kirjalikku vormi. Nimetatud asjaolu tuleneb sellest, et justiitsministri määruse,¹⁰⁴ millega on kehtestatud kohtule dokumentide esitamise kord, kohaselt on võimalik kinnistusosakonnale kande tegemiseks dokumente edastada üldjuhul lisaks notarite poolt kasutatavale infosüsteemile „e-notar“ vaid veebilehe <https://kinnistuportaal.rik.ee/> kaudu. Kuna tänases maailmas on muutunud üha igapäevasemaks tehingute tegemine elektroonilisel teel, siis on eelduslikult elektroonilises vormis allkirjastamine maakorraldustoimingute läbiviimisel peamine.

NotS § 53 lg 1 p-s 5² sätestatud Maa-ameti õigus kinnitada maakorralduse käigus kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse omaja tahteavaldusele antud allkirja õigsus oli nimetatud juba ka ülevalpool. Nimetatud vorm omab maakorraldustoimingute läbiviimisel olulist tähtsust siis, kui Maa-ameti esindaja viibib maakorralduse läbiviimisega seoses maakorralduse osaliste kinnisasjadel. Samuti on nimetatud vormi kasutamise vajadus siis, kui omanikud eelistavad paberil dokumendi allkirjastamist digitaalallkirjastamisele.

Eeltoodust tulenevalt peab omanik maakorraldustoimingu läbiviimisel maakorralduskava kinnitama vähemalt notariaalselt kinnitatud, digitaalallkirjastatud, maamõõtja, ümberkruntimist läbi viima õigustatud isiku või Maa-ameti poolt kinnitatud allkirjaga. Katastripidaja võimalus esitada kinnisasjade osade vahetamise või kinnisasja piiri muutmise kui maakorraldustoimingute läbiviimisel kinnistusosakonnale kinnistamisavaldus ilma notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingut sõlmimata aitab tagada menetlusökonoomiat ning säästa omanike aega ja kulusid.¹⁰⁵ Seega on maakorraldustoimingute läbiviimisele kehtestatud kinnisasja tehingulisest käsutamisest leebema vorminõude eesmärgiks eelkõige kinnisasjaomanikele asjaajamise lihtsustamine.

¹⁰³ RKTko 2-16-124450 p 22.

¹⁰⁴ Kohtule dokumentide esitamise kord. Justiitsminister 28.12.2005 nr 59. – RT I, 02.04.2024, 8.

¹⁰⁵ Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (761 SE) seletuskiri, lk 25.

2.3. Notariaalse tõestamise vorminõude funktsioonide täitmine maakorraldustoimingute läbiviimisel

Kinnisasjaõiguse käsutamiseks kehtestatud notariaalse tõestamise vorminõude peamised funktsioonid on notari hoiatamisfunktsioon, nõustamisfunktsioon ja tõendamiskontrollifunktsioon, mida on käsitletud põhjalikumalt käesoleva töö alapeatükis 2.1. Kuna seadusandja ei ole maakorraldustoimingute läbiviimisele niivõrd ranget vorminõuet kehtestanud, ei ole järelikult peetud oluliseks nimetatud funktsioonide täitmist maakorraldustoimingute läbiviimisel notariaalse tõestamisega võrdsel tasemel.

Tulenevalt asjaolust, et maakorraldustoimingute läbiviimisel muutuvad kinnisasja senised piirid, sealjuures võib kinnisasja pindala kas suureneda, väheneda või jääda samaks, on siiski oluline ka maakorralduse osapoolte õiguste ja huvide kaitsmine toimingute läbiviimisel. Järgnevalt käsitletaksegi seda, kas tehingulise käsutamise vorminõuetest tulenevad funktsioonid on sisuliselt ka maakorraldustoimingute läbiviimisel täidetud ning kas ja mil viisil need maakorraldustoimingus aset leiavad.

Kinnisasja tehingulise käsutamise puhul oluline notari hoiatamisfunktsioon aitab tagada, et tehinguosalised ei kiirustaks lepingu sõlmimisega ja saaksid enne lepingu sõlmimist hästi aru tehingu sisust ja tehingu võimalikest tagajärgedest. Kuna maakorralduse läbiviijal on kohustus teha kindlaks kinnisasjade suhtes kehtivad kitsendused, siis peab ta nendega seotud asjaoludest omanikke informeerima. Seoses maakorralduse läbiviija poolt maakorraldusnõuete hindamisega tuleb tal muuhulgas selgitada omanikele nõuetest tulenevaid piiranguid maakorralduse läbiviimisele. Kuigi maakorralduse läbiviijal ei ole sarnaselt notariga sõnaselgelt seaduses sätestatud kohustust osalejate hoiatamiseks toimingu läbiviimisega seotud ohtudest, tuleb tal siiski anda osalejatele edasi kogu toiminguga seotud asjakohane informatsioon. Põhjus, miks hoiatamiskohustus ei ole sätestatud niivõrd range kohustusena, võib olla seotud sellega, et maakorralduse läbiviimisel on võrreldes kinnisasja tehingulise käsutamisega vähem kaasnevaid riske. Seda põhjusel, et maakorraldustoimingu tegemise tulemusel jäävad osalevad kinnisasjad põhioluliselt muutumatuks ning toimingu tulemusel muutub kõigi osalevate kinnisasjade kasutamine ja majandamine senisest otstarbekamaks.

Maakorralduse käigus paneb kinnisasjade uued piirid lõplikult paika erapooletu maakorraldustoimingu läbiviija, kes võtab seejuures arvesse maakorralduse nõudeid, kehtestatud planeeringu korral planeeringulahendusi ning kinnisasja omaniku õigusi ja avalikke

huve. Samuti on kinnisasjade osade vahetamise või kinnisasja piiri muutmise korral tasutavad hüvitised tulenevalt üle antavate kinnisasja osade väärtustest enamasti suhteliselt väikesed või puuduvad need sootuks, mistõttu ei kaasne suuri riske toiminguga seotud hüvitiste tasumisega. Juhul kui omanikud ei saavuta hüvitise osas kokkulepet, võimaldab sellega seonduvaid riske vähendada asjaolu, et MaaKS § 12 lg 3 kolmanda lause kohaselt on maakorralduse läbiviijal õigus korraldada kinnisasjade hindamine. Eelnimetatust tulenevalt on maakorraldusega omanikele kaasnevate riskide hulk minimaalne, mistõttu omanike hoiatamine maakorraldustoiminguga kaasnevatest riskidest ei oma olulist tähtsust.

Kinnisasja tehingulise käsutamise puhul nõustab notar osapooli tehinguga seotud asjaolude ja tehingu tingimuste osas, et tagada osapoolte piisav informeeritus tehinguga seotud asjaoludest. Maakorraldustoimingu läbiviimisel täidab nõustamisfunktsiooni olulisel määral maakorralduse läbiviija. Maakorraldustoimingu läbiviijal on maakorralduse läbiviimisel tulenevalt MaaKS § 4 lg-st 3 kohustus selgitada välja osaliste arvamused maakorralduse läbiviimiseks. Seaduses ei ole sätestatud maakorraldustoimingu läbiviija kohustust selgitada osapooltele toiminguga seotud olulisi asjaolusid, kuid osapoolte arvamuse väljaselgitamine sisaldab eelduslikult ka seda kohustust – vastasel korral ei oleks tagatud osapoolte arvamuse informeeritus. Ühtlasi on tal õigus teha kinnisasjade omanikele ettepanekuid kinnisasjade vahelise piiri muutmiseks. Nii nagu notar selgitab tehingu osapooltele tehingu tähendust ja tehingu tegemise erinevaid võimalusi, aitab maakorralduse läbiviija tagada selle, et maakorraldustoimingu tulemus vastaks kõigi osapoolte tahtele ning seejuures arvestaks maakorralduse nõuetega.

Kinnisasja tehingulise käsutamise puhul aitab notari tõendamisfunktsioon tagantjärele tehingu sisu üheselt mõistetavalt selgeks teha ja tõendada.¹⁰⁶ Maakorraldustoimingute läbiviimisel täidab maakorraldaja sarnaseid ülesandeid, koostades professionaalse erapooletu kolmanda isikuna kõigi osapoolte tahtele vastava õiguslikult korrektse maakorralduskava. Maakorralduskava koostamisel on maakorralduse läbiviijal vastavalt MaaKS § 4 lg 2 p-le 2 õigus saada tasuta maakorralduse osalistelt, riigiasutustelt ja kohalikelt omavalitsustelt maakorralduse läbiviimiseks vajalikke andmeid. Seega on maakorralduse läbiviijale tagatud sarnaselt notarile võimalus kontrollida maakorralduse läbiviimiseks vajalikke asjaolusid. NotS § 53 lõike 1 punkti 5² alusel on Maa-ametil õigus kinnitada kinnisasja omaniku maakorralduskavale antud allkirja õigsust. Omanik võib maakorralduskava kinnitada lisaks Maa-ameti poolt kinnitatud vormile ka notariaalselt kinnitatud vormis või digitaalallkirjaga. Nii

¹⁰⁶ Sein, K. TsÜS § 82/3.1.

notariaalselt kinnitatud vormis, Maa-ameti poolt kinnitatud vormis kui ka digitaalallkirjastatud nõusolek tagavad piisava usaldusvääruse allkirjastaja isikusamasuse osas.

Eeltoodust tulenevalt on töö autori hinnangul notariaalse tõestamise vorminõude funktsioonid sisuliselt täidetud ka maakorraldustoimingute läbiviimisel. Kuna maakorraldusega seotud maakorralduse läbiviija kohustused ei ole sedavõrd põhjalikult reguleeritud, nagu on notari kohustused kinnisasja käsutamise tehingute juures, siis ei täideta neid funktsioone päris võrdsel tasemel. Teisalt on see põhjendatud, kuna maakorraldustoimingute läbiviimine on kinnisasja tehingulisest käsutamisest oluliselt väiksema riskiga toiming, kuna toimingute läbiviimisel jääb kinnisasjade põhiolemus muutumatuks ja kinnisasjade omanikud ei muutu.

Madalate riskide tõttu ei ole maakorralduse läbiviimisel hoiatamisfunktsioon sedavõrd oluline, mistõttu maakorraldustoimingu läbiviijal ei ole notariga sarnast kohustust osalejaid toimingu läbiviimisega kaasnevatest ohtudest hoiatada. Kuna maakorralduse läbiviijal on kohustus selgitada välja osapoolte arvamused maakorralduse läbiviimiseks ja õigus teha osalejatele ettepanekuid piiri muutmiseks, siis annab maakorralduse regulatsioon piisavalt võimalusi nõustamisfunktsiooni täitmiseks. Maakorraldust viib läbi piisavate teadmiste ja oskustega professionaalne jurist, mistõttu on tagatud õiguslikult korrektse ja osalejate taatele vastava maakorralduskava koostamine. Täiendavalt aitab tõendamiskõlbliku funktsiooni täita asjaolu, et kohustuslik vorminõue võimaldab piisava kindlusega tagada maakorralduskavale allkirja andnud omaniku isikusamasuse. Seetõttu on maakorraldustoimingute läbiviimisele kehtestatud leebem vorminõue igati põhjendatud ning aitab tagada, et omanikud ei jäta keerulise asjaajamise või kõrgemate kulude hirmus maakasutust parandavaid toiminguid tegemata.

2.4. Omandipõhiõiguse sisu ning selle seos tehingulise käsutamise ja maakorraldustoimingute läbiviimise vorminõudega

AÕS § 68 lg-s 1 on omand defineeritud kui isiku täielik võim asja üle. Omandi definitsioonist tulenevalt on omanik see, kelle otsustusõigus temale kuuluva asja suhtes on peamine. See tähendab, et omanikul on õigus talle kuuluvat asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Omaniku õigus nõuda õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist täidab omandi kaitsefunktsiooni ning on ühtlasi seotud Eesti Vabariigi

põhiseaduse (PS)¹⁰⁷ §-s 32 sätestatud omandi puutumatus põhimõttega. AÕS kommenteeritud väljaandes on leitud, et põhiseadusest tulenev omandi puutumatus põhimõte tagab omandi kaitse kolmandate isikute ja riigi vastu, tagades ühtlasi efektiivse omandi käsutamise ja kasutamise.¹⁰⁸

PS § 32 sätestab omandipõhiõiguse. Omandipõhiõigus hõlmab endas nii õigust omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada kui ka omandi puutumatust ja kaitstust. Eesti Vabariigi põhiseaduse kommenteeritud väljaandes on märgitud, et riigi ülesanne on omandi puutumatus kaitseks kehtestada õigusnormid, mis võimaldaksid omandit kaitsta.¹⁰⁹ Kinnisasja tehingulise käsutamise notariaalse tõestamise vorminõue on üks viis omandipõhiõiguse tagamiseks. Notariaalne tõestamine annab kinnisasja käsutamise lepingute sõlmimisel tehinguosaliste õigustele täiendava kaitse. Notariaalse tõestamise käigus toimub notari poolt tehingu osapoolte isikusamasuse, teo- ja otsusevõime ning esindusõiguse kontroll ning notar teeb kindlaks osapoolte tegeliku tahte lepingu sõlmimiseks, samuti vormistab notar õiguslikult korrektse notariaalakti, milles märgib enda ja osalejate isikuandmed ja osalejate poolt avaldatu. Kinnisasja omandi üleandmise lepingute notariaalne tõestamine aitab seega tagada, et lepingud oleksid õiguslikult kehtivad ja siduvad ning et osapoolte õigused ja kohustused oleksid selgelt määratletud.

Maakorraldustoimingute läbiviimisele kehtestatud leebem vorminõue on tõstatanud küsimusi seoses võimaliku vastuoluga PS §-s 32 sätestatud omandi kaitse põhimõttega. Harju Maakohtu 2018. aasta määruses menetles kohus kinnistamisavaldust, mis oli kohtunikuabi poolt antud üle kohtunikule seoses avalduse läbivaatamisel ilmnunud õiguslike raskustega. Kohtunikuabi leidis kõnealuses asjas, et KRS § 13 lg 4 kohaselt võib olukorras, kus katastriüksuse piirid muutuvad looduses, riigi maakatastri pidaja poolt kinnistamisavalduse esitamine andmete muutmiseks olla vastuolus PS §-s 32 sätestatud omandi kaitstuse põhimõttega, kuna kinnisomandi üleandmise tehingu tegemine on võimaldatud ilma notariaalse tõestamise vorminõudeta. Kohtunikuabi seisukoha järgi on maakorraldustoimingu käigus kinnisasjast osa eraldamisel sisuliselt tegemist kinnisasja osa omandi üleandmisega ja seetõttu peaks tehingu tegemisse olema kaasatud notar, kes selgitaks välja tehingu osapoolte tegeliku tahte ja teeks kindlaks, et osapoolte huvid oleksid võrdselt kaitstud. Kohtu seisukoht oli, et kuna MaaKS alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist AÕS

¹⁰⁷ Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT I, 15.05.2015, 2.

¹⁰⁸ Kull, I. AÕS § 68/3.1.1.8.

¹⁰⁹ Ots, M., Kelli, A., Roosma, P. PSK § 32/1. – Madise, Ü. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 5. vlj. [Tartu]: Iuridicum 2020.

tähtsuses, on riigi maakatastri pidajal õigus kinnistamisavalduse esitamiseks ning kuna kinnistamisavaldusele lisatakse ka puudutatud isikute nõusolekud, ei ole nimetatud juhul tegemist omandi kaitstuse põhimõtte rikkumisega.¹¹⁰

Töö autor leiab, et kui eelnimetatud asjas ei olnud kohtu hinnangul leebem vorminõue vastuolus omandi kaitstuse põhimõttega, siis on asjakohane hinnata, kas vastupidiselt võib omandiõiguse põhiõiguse rikkumisega olla tegemist hoopis kinnisasja tehingulise käsutamise vorminõude puhul, kuna sellele kehtestatud vorminõue on võrreldes sisuliselt sarnase maakorraldustoimingu läbiviimise vorminõudega oluliselt rangem ega pruugi olla seejuures põhjendatud.

PS § 32 lg 2 teise lause kohaselt on igal õigus oma omandit vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Riigikohus on selgitanud, et PS § 32 lg 2 teine lause näeb omandiõiguse piiramiseks ette lihtsa seadusereservatsiooni, mis tähendab, et üldjuhul võib omandiõigust piirata mis tahes eesmärgil, mis ei ole PS-iga vastuolus.¹¹¹

Esmalt tuleb määrata omandipõhiõiguse esemeline ja isikuline kaitseala. Nii nagu on sätestatud PS §-s 32, kaitseb omandipõhiõigus igal õigust, mis tähendab tulenevalt PS § 9 lg-st 1, et õiguste kandjaks on igal sõltumata kodakondsusest või selle puudumisest. PS § 9 lg 2 kohaselt on juriidilised isikud kaitstud niivõrd, kui see on kooskõlas juriidiliste isikute üldiste eesmärkide ja selliste õiguste, vabaduste ja kohustuste olemusega. Riigikohus on leidnud, et kooskõlas juriidiliste isikute eesmärkidega ning omandiõiguse kaitse mõttega laieneb omandipõhiõigus ka juriidilistele isikutele.¹¹² Seega kuna omandipõhiõigus ulatub nii kõigile füüsilistele isikutele kui ka juriidilistele isikutele, siis on kinnisasjaomanik üldiselt isikulise kaitsealaga kaetud. Ühtlasi selgitab PS-i kommenteeritud väljaanne, et omandipõhiõiguse kaitseala ulatub muuhulgas kinnisasjadele,¹¹³ mis tähendab, et kinnisomand on samuti omandipõhiõigusega kaitstud.

Järgnevalt tuleb tuvastada riive olemasolu. Põhiõiguse riive üldise definitsiooni kohaselt on põhiõiguste riiveteks kõik põhiõiguslikult kaitstava hüve riigipoolsed ebasoodsad mõjutused.¹¹⁴ PS-i kommenteeritud väljaandes on leitud, et kuna asja käsutamine on asja juriidilise staatuse

¹¹⁰ HMKm 11.12.2018, 2-18-17312 (koopia autori valduses) p-d 6, 7 ja 14.

¹¹¹ RKPJKo 3-4-1-25-11 p 37.

¹¹² RKÜKo 3-2-1-143-03 p 18.

¹¹³ Ots, M., Kelli, A., Roosma, P. PSK § 32/6.

¹¹⁴ Alexy, R. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. – Juridica 2001/Eriväljaanne, lk 33.

määramine, siis on käsutusõiguse piiramise puhul igal juhul tegemist omandipõhiõiguse riivega.¹¹⁵ Kinnisasja tehingulise käsutamise notariaalse tõestamise vorminõue on oma olemuselt omaniku jaoks ebasoodne mõjutus, kitsendades omaniku poolt omandi vaba käsutamist ning tuues lisaks endaga kaasa omanikule täiendavaid kulusid, seega järelikult on selle puhul tegemist omandipõhiõiguse riivega.

Kuna kaitsevaldkonna riive on kindlaks tehtud, tuleb järgnevalt tuvastada, kas piirang on formaalselt põhiseaduspärane. PS § 11 esimese lause kohaselt tohib õigusi ja vabadusi piirata ainult kooskõlas põhiseadusega. Formaalse põhiseadusele vastavuse tuvastamiseks tuleb esmalt kontrollida seaduslikkuse nõuet. Riigikohus on 1994. aasta lahendis leidnud, et seaduslikkuse põhimõtte, mis on õiguse üldtunnustatud põhimõtte, ja PS §-s 3 sätestatud põhimõtte kohaselt on põhiõiguste ja -vabaduste piiramine võimalik üksnes seaduse alusel.¹¹⁶ Kinnisasja tehingulise käsutamise notariaalse tõestamise vorminõue on sätestatud nii AÕS § 120 lg-s 1 kui ka AÕS §-s 64¹. Samuti on notariaalse tõestamise vorminõue kehtestatud kinnisasja võõrandamise kohustustehingule AÕS § 119 lg 1 kohaselt. Kuna piirang on seaduses põhjalikult sätestatud, siis on kõnealune piirang seadusega piisavalt detailselt reguleeritud.

Samuti peab piirang formaalse põhiseadusepärasuse kehtivuseks vastama õigusselguse nõudele. Õigusselguse ehk määratuse nõue on sätestatud PS § 13 lg-s 2, mille kohaselt kaitseb seadus igapäevaste riigivõimu omavoli eest. Nimetatud nõude kohaselt peavad seadused ja muud õigusaktid olema sõnastatud nii selgelt kui arusaadavalt, samuti olema piisavalt ammendavad ja täpsed, et igapäevasteks suudaks regulatsiooni mõista ja kohandada sellele vastavalt oma käitumist.¹¹⁷ Kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise vorminõuet reguleerivad sätted AÕS-is on autori hinnangul igati selged ja täpsed ning vastavad õigusselguse nõudele täielikult.

Riigikohus on selgitanud, et formaalse põhiseaduspärasuse kehtivuseks peab põhiseaduse riive vastama pädevus-, menetlus- ja vorminõuetele.¹¹⁸ See tähendab, et piirang peab olema antud pädeva organi poolt ning see peab olema vastu võetud menetlus- ja vorminõudeid järgides. Nimetatud nõuetega seoses eelduslikult puudusi ei ole.

¹¹⁵ Ots, M., Kelli, A., Roosma, P. PSK § 32/15. – Madise, Ü. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 5. vlj. [Tartu]: Iuridicum 2020.

¹¹⁶ RKPJKo III-4/A-1/94.

¹¹⁷ Maruste, R. Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja -vabaduste kaitse. Tallinn: Juura 2004, lk 290.

¹¹⁸ RKPJKo 3-4-1-5-05 p 8.

Järgmisena tuleb tuvastada, kas piirang on materiaalselt põhiseaduspärane. See tähendab, et piirang peab vastama PS § 11 teises lauses sätestatud proportsionaalsuse põhimõttele. See tähendab, et piirang olema demokraatlikus ühiskonnas vajalik ega tohi moonutada piiratavate õiguste ja vabaduste olemust. Seega tuleb esmalt hinnata piirangu sobivust. Riigikohus on selgitanud, et piirang on sobiv siis, kui see soodustab eesmärgi saavutamist.¹¹⁹ Notariaalse tõestamise vorminõuete eesmäärke on põhjalikumalt käsitletud käesoleva töö alapeatükis 2.1. Nendeks on hoiatamisfunktsioon, nõustamisfunktsioon ja tõendamisfunktsioon. Töö autori hinnangul on tehingulise käsutamise notariaalse tõestamise vorminõue sobiv abinõu nimetatud eesmärkide täitmiseks, soodustades nimetatud eesmärkide saavutamist.

Järgnevalt tuleb hinnata piirangu vajalikkust. Riigikohus on selgitanud, et piirang on vajalik siis, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise abinõuga, mis koormaks isikut vähem, olles seejuures vähemalt sama efektiivne. Riigikohtu hinnangul tuleb arvestada seda, kui palju koormavad erinevad abinõud kolmandaid isikuid ja kui erinevad on abinõud riigi kulutustes.¹²⁰ Autori hinnangul on kinnisasja tehingulise käsutamise notariaalse tõestamise eesmärgid ühiskonnas piisavalt vajalikud, et õigustada piirangut.

Lõpuks tuleb hinnata, kas piirang on mõõdukas. Riigikohus on selle kohta selgitanud, et mõõdukuse hindamiseks tuleb ühelt poolt kaaluda põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust.¹²¹ Arvestades notariaalse tõestamise vorminõude mõju kinnisasja käsutamise tehingute tsiviilkäibeles, leiab autor, et kinnisasja tehingulise käsutamise tehingute läbiviimine professionaalse erapooletu kolmanda isiku ehk notari poolt, on nii ulatuselt kui intensiivsusest mõõdukas abinõu.

Käesoleva töö autor leiab siinkohal, et kinnisasja tehingulise käsutamise notariaalse tõestamise vorminõue kui põhiseaduse riive on igati põhiseadusega kooskõlas, kuna nimetatud tehingud on üldjuhul osapoolte jaoks nii majanduslikult kui ka emotsionaalselt kõrgema väärtusega ning teisalt on need tavainimese jaoks õiguslikult üsna keerulised, mistõttu on nende puhul oluline õiguskindluse tagamine.

Teisalt leiab autor, et kui eelnimetatud analüüsi viia läbi seoses maakorraldustoimingute notariaalse tõestamise vorminõude teoreetilise põhiseaduse riivega, siis ei vasta riive

¹¹⁹ RKPJKo 3-4-1-1-02 p 15.

¹²⁰ Samas.

¹²¹ Samas.

proportsionaalsuse põhimõttele. Maakorraldustoimingute läbiviimisel on oluline maakorraldusnõuete hindamine, milleks on pädevus olemas maakorraldajatel, seejuures notaritel nimetatud pädevus puudub. Seetõttu ei oleks riive sobiv abinõu eesmärgi täitmiseks. Samuti ei oleks täidetud vajalikkuse nõue, kuna maakorraldustoimingute läbiviimine praegu kehtiva vorminõudega täidab oma rolli efektiivselt, olles seejuures omanikele vähem koormavam kui notariaalse tõestamise vorminõue. Riigile on eelduslikult koormavam praegu kehtiv vorminõue, kuna katastripidaja õlule on pandud roll, mida täidaks notariaalse tõestamise vorminõude puhul notar. Autori hinnangul ei oleks piirang kuigivõrd mõõdukas, põhjustades ajalooliselt väljakujunenud maakorralduse läbiviimise korra ülereguleeritust võrreldes praegu kehtiva korraga. Eelnevast tulenevalt on autori hinnang, et notariaalse tõestamise vorminõue ei oleks maakorraldustoimingute läbiviimisel proportsionaalne piirang ning nimetatud juhul oleks tegemist omandiõiguse põhiõiguse rikkumisega.

KOKKUVÕTE

Käesoleva töö eesmärgiks oli välja selgitada, mis eristab maakorraldustoiminguid tehingulisest käsutamisest ning mis on nende eristamise eesmärk. Kuna maakorraldustoimingute tegemise regulatsiooni on viimasel ajal täiendatud, siis on kohtupraktikas korduvalt tõusetunud ka maakorraldustoimingute ja kinnisasjade tehingulise käsutamise piiritlemise küsimus. Ühtlasi ei ole nimetatud teema leidnud käsitlust õiguskirjanduses, mistõttu oli olemas vajadus maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise olemuse põhjalikuks läbitöötamiseks. Töö eesmärgi saavutamiseks uuris autor maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise olemust läbi nende nähtuste eesmärgi ja uuris muid kriteeriume, mida nende eristamisel on võimalik aluseks võtta. Sealhulgas analüüsis autor kinnisasja oluliste osade rolli kinnisasja olemuse määramisel. Samuti uuris autor maakorraldustoimingu läbiviimise vorminõuet ja võrdles seda kinnisasja tehingulise käsutamise vorminõudega. Autor analüüsis, kas, millisel määral ja millisel viisil on tehingulise käsutamise vorminõuete funktsioonide eesmärgid täidetud maakorraldustoimingute läbiviimisel.

Alljärgnevalt käsitletakse magistr töö olulisemaid järeldusi püstitatud uurimisküsimuste kaupa. Esimese uurimisküsimusega otsiti vastust küsimusele, milliseid kriteeriume tuleb maakorraldustoimingute ja kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise eristamisel hinnata. Maakorraldustoimingute ja kinnisasja tehingulise käsutamise eristamine tekitab praktikas üsna palju segadust, kuna mõlema käigus annab üks isik teisele üle kas kinnisasja tervikuna või selle osa ning teine isik võtab vastu kinnisasja tervikuna või selle osa. Samuti on mõlema läbiviimiseks vajalik asjaosaliste kinnisasjade omanike kokkulepe. Kinnisasja tehingulise käsutamise ja maakorraldustoimingu peamine erinevus on, et tehingulise käsutamise korral antakse üle kinnisasja omand, aga maakorraldustoimingu tegemise käigus omandit üle ei anta, muutub vaid omandi eseme asukoht looduses. Toimingu sisu ja eesmärgi hindamiseks on pädevus katastripidajal. Üheks peamiseks kriteeriumiks maakorraldustoimingute ja kinnisasja tehingulise käsutamise eristamisel on toimingu eesmärk. Maakorraldustoimingu eesmärgiks on kinnisasja või selle osa kasutamise otstarbekamaks muutmine. Kinnisasja tehingulisel käsutamisel on eesmärgiks omandi üleandmine ja kinnisasja omanike muutumine. Eesmärgi hindamiseks tuleb maakorraldajal hinnata maakorraldusnõudeid, et teha kindlaks, kas toimingu käigus moodustatav kinnisasi vastab nõuetele ja parandab maakasutust.

Teine võimalus maakorraldustoimingute ja kinnisasja tehingulise käsutamise eristamiseks on hinnata, kas kinnisasja olemus toimingu tagajärjel muutub või jääb muutumatuks. Kinnisasja

olemuse muutumise kindlakstegemiseks tuleb samuti hinnata maakorraldusnõudeid, et teha kindlaks kas toimingute tagajärjel maakasutus paraneb. Kuna maakorraldustoimingute läbiviimise eesmärgiks on maakasutuse korrastamine ja mitte omandi üleandmine, siis selle läbiviimisel peab kinnisasja olemus jääma samaks. Kinnisasja osa omandi üleandmisel kinnisasja olemus muutub, kuna selleks on vaja kinnisasjast eraldada kinnisasja osa, mis on iseseisvalt kasutatav.

Maakorraldustoimingute ja kinnisasja tehingulise käsutamise eristamine on oluline seetõttu, et need täidavad õiguskorras erinevaid eesmärke. Kuna kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise kaudu toimub riigis kinnisasja õiguskäive, siis on põhjendatud sellele rangema vorminõude kehtestamine, et tagada kinnisasja võõrandamise ja omandi üleandmise tehingute tegemisel läbimõeldus ja korrektsus. Maakorraldustoimingute läbiviimisel on kinnisasja õiguskäibe seisukohalt peamiselt toetav roll, kuna see aitab korrastada juba olemasolevaid kinnisasju, et neid oleks edaspidi võimalik senisest otstarbekamalt kasutada. Kuna maakorraldustoimingute läbiviimine täidab siiski olulist rolli kinnisasjade korrastamisel, on menetlusökoonomia tagamiseks kehtestatud sellele võrreldes kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamisega erikord. Autor leidis siiski, et hetkel on ebaselge maakorraldustoimingute läbiviimisega seoses ühelt kinnisasjalt teisele ülekantavate õiguste järjestamise küsimus, seejuures pole selge, kas sellisel juhul on katastripidajal õigus esitada avaldus kannete järjekohtade muutmise kohta või tuleb kanded kanda alati esimesele vabale järjekohale.

Teise uurimisküsimuse raames otsiti vastust küsimusele, kas ja mil viisil on võimalik läbi viia maakorraldustoiminguid kinnisasjaga, millel asub kinnisasja oluliseks osaks olev ehitis. Põhjus, miks nimetatud küsimus esile kerkis, seisneb selles, et maakorraldustoimingute läbiviimisega seoses on ebaselge, kas ehitisega kinnisasja suhtes on võimalik maakorraldustoimingut läbi viia või mitte. Ümberkruntimisega seoses on seaduses sätestatud, et hoonealust ja hoone teenindamiseks vajalikku maad ümber ei krundita. Kinnisasjade osade vahetamise ja kinnisasja piiri muutmise seoses analoogne säte seaduses puudub. Siiski on katastripidaja mõneti põhjendamatult väljendanud seisukohta, et ehitis on maakorraldustoimingute läbiviimisel takistuseks. Teised kinnisasja olulised osad, nagu mets, muud taimed või koristamata vili, ei mõjuta maakorraldustoimingute läbiviimise võimalikkust. Püstitatud uurimisküsimusele vastamiseks tuli selgeks teha, miks ühe kinnisasja olulist osa sisaldava kinnisasja osaga on võimalik maakorraldustoimingut läbi viia ja teisega mitte. Uurimise käigus selgus, et maakorraldustoimingute läbiviimise võimalikkus oleneb sellest, millisel määral kinnisasjal asub ehitis või muu kinnisasja oluline osa mõjutab kinnisasja olemust, sh kasutusomadusi, ja millist majanduslikku tähtsust see kinnisasja suhtes omab. Kui kinnisasja oluline osa mõjutab

kinnisasja olemust, sh kasutusomadusi, olulisel määral, siis on selline kinnisasja osa võimalik üle anda üksnes kinnisasja tehingulise käsutamise käigus. Ühtlasi, kui kinnisasja oluline osa omab kinnisasja suhtes olulist majanduslikku tähtsust, siis ei ole võimalik seda maakorraldustoimingu käigus üle anda. Autori hinnangul on eelnevast tulenevalt võimalik maakorraldustoimingu läbiviimine ka kinnisasja oluliseks osaks oleva ehitise, sealhulgas hoone, suhtes, kui täidetud on eelnimetatud nõuded.

Kolmanda uurimisküsimuse raames analüüsi seda, kas kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise vorminõuete funktsioonide eesmärgid on sisuliselt täidetud ka maakorraldustoimingute läbiviimisel. Kinnisasja tehingulisele käsutamisele on võrreldes maakorraldustoimingute läbiviimisega seatud oluliselt rangem vorminõue. Kinnisasja omandi üleandmiseks on seaduses sätestatud kohustuslik notariaalse tõestamise vorminõue, maakorraldustoimingu läbiviimisel peab omanik maakorralduskava kinnitama vähemalt notariaalselt kinnitatud, digitaalallkirjastatud või Maa-ameti poolt maakorralduse käigus kinnitatud allkirjaga.

Notariaalse tõestamise vorminõude peamised funktsioonid on hoiatamisfunktsioon, nõustamisfunktsioon ja tõendamiskõneline funktsioon. Kuigi maakorralduse läbiviijal ei ole sarnaselt notariga sõnaselgelt seaduses sätestatud kohustust osalejate hoiatamiseks toimingu läbiviimisega seotud ohtudest, tuleb tal siiski anda osalejatele edasi kogu toiminguga seotud asjakohane informatsioon. Maakorraldustoimingu läbiviimisel ei ole osapoolte hoiatamine niivõrd oluline tulenevalt sellest, et selle puhul on võrreldes kinnisasja tehingulise käsutamisega tegemist oluliselt madalama riskiga tehinguga. Maakorralduse läbiviijal on seadusest tulenev kohustus selgitada välja osapoolte tegelik tahe maakorralduse läbiviimisega seoses. Lisaks on tal õigus teha osalejatele ettepanekuid piiri muutmiseks. Osalejate tahte väljaselgitamine ja toimingu läbiviimise viisi osas ettepanekute tegemine eeldab ühtlasi seda, et maakorralduse läbiviija selgitab osapooltele toiminguga seotud olulisi asjaolusid. Seetõttu leiab autor, et maakorralduse regulatsioon võimaldab tagada nõustamisfunktsiooni eesmärgi täitmise piisaval määral. Tõendamiskõnelise funktsiooni eesmärgi täitmine on maakorralduse läbiviimisel tagatud sellega, et maakorralduse läbiviijal on olemas piisavad teadmised ja oskused õiguslikult korrektse ja osalejate tahtele vastava maakorralduskava koostamiseks. Samuti on maakorralduskava kinnitamiseks nõutav vorminõue piisav, et tagada maakorralduskavale allkirja andnud omaniku isikusamasus. Seetõttu leiab autor, et kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise vorminõuete funktsioonide eesmärgid on piisaval määral täidetud ka maakorraldustoimingute läbiviimisel.

Eelnevalt tulenevalt on autori hinnangul võimalik asuda seisukohale, et maakorraldustoimingute eristamine kinnisasjaõiguse tehingulisest käsutamisest ja selle jaoks leebema vorminõude kehtestamine on igati põhjendatud tulenevalt uuritud nähtuste erinevast eesmärgist ja nende poolt täidetavast ülesandest õiguskorras. Kuna maakorraldustoimingute läbiviimisega ja kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamisega seotud õiguslikku olukorda ei olnud siimaaani Eesti õiguskirjanduses põhjalikult uuritud, siis võimaldab käesolev magistr töö teha esimeste seas selgemaks maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise piiritlemise reeglid. Ühtlasi on töös kaardistatud mõningaid maakorralduse regulatsiooniga seotud probleemkohti, mis vääriksid edasist diskussiooni ja millega seoses võib olla vajalik seaduse muutmine.

Demarcation of land consolidation steps from the disposal of a real right

Summary

Land consolidation has historically served an important role in improving agricultural land use to help farms manage themselves better and increase productivity on estates. Nowadays, the objectives of land consolidation have somewhat shifted in line with changes in people's lifestyles and technological advancements. For example, land consolidation can be used to adjust property boundaries between neighbours to correspond with the actual extent of ownership. Additionally, land consolidation can facilitate the formation of plots compliant with a detailed spatial plan related to real estate development.

Land consolidation is a process defined in the Estonian Land Consolidation Act, aimed at creating opportunities for the more practical use and management of immovables or parts thereof by taking land consolidation steps. As a result of land consolidation steps, the boundaries of immovables change, for instance, through the exchange of parts of immovables or the change of the boundary of immovables. This master's thesis addresses land consolidation steps involving the transfer of land belonging to one immovable to another: reallocation of an immovable or a part thereof, exchange of parts of immovables and change of the boundary of immovables. Reallocation of an immovable or a part thereof is addressed to a lesser extent, as the land consolidation plan confirmed during the land allotment is approved by an administrative act, making it an administrative procedure rather than a private agreement.

The disposal of a real right means transferring ownership or encumbrance of an immovable or its part, or granting its use to another person. Within the scope of this master's thesis, the concept of the disposal of a real right refers to the transfer of ownership of immovable property or its part, which requires entering into a real right contract according to the Estonian Law of Property Act. During land consolidation, such as changing of the boundary of immovables, essentially, a part of immovable property belonging to one person is transferred to the composition of an immovable property belonging to another person. However, land consolidation steps do not involve the transfer of immovable property ownership.

To distinguish between land consolidation steps and the disposal of a real right, it is necessary to assess land consolidation requirements. This falls under the competence of land consolidators. Lawyers lack this competence, which has led to several disputes in case law regarding the demarcation of land consolidation steps and the disposal of a real right. Land

consolidation and the disposal of a real right serve different purposes in the legal system, hence different procedural rules and formal requirements are established by law for each. Misidentifying one as the other may impose additional burdens on the owners of immovable property, as land consolidation regulation is more economical for owners compared to the disposal of a real right. The relevance of the topic of the thesis is, among other things, related to Rail Baltic and other infrastructure development projects, which involve land consolidation as an alternative to acquiring land for money.

The author of the master's thesis decided to delve deeper into the topic in order to analyse the current legal situation and its issues and to identify clearer rules for demarcating land consolidation steps from the disposal of a real right. Thus far, this topic has not been comprehensively addressed in Estonian legal literature, and it remains entirely unexplored from a legal perspective, necessitating the compilation of the most relevant material on the subject and theoretical analysis of its problematic aspects.

The main objective of this master's thesis was to determine what distinguishes land consolidation steps from the disposal of a real right and what the purpose of this distinction is. To achieve this goal, the thesis is divided into two chapters. The first chapter discusses the nature of land consolidation steps and the disposal of a real right, describing the principles of land consolidation steps and their procedure. This chapter also thoroughly analyses the criteria for demarcating land consolidation steps from the disposal of a real right, focusing on the objectives of these phenomena. It also examines the impact of integral parts of an item of immovable property on the implementation of land consolidation steps, including the transfer of a part of immovable property with a building in the course of a land consolidation step. Additionally, the possible need for the disposal of a real right in the course of land consolidation is analysed here. The second chapter addresses the required form provided for land consolidation and the disposal of a real right by law, examining the content and purpose of the respective required form for each. Additionally, the functions of the required form for the disposal of a real right are analysed, and notarial authentication in the disposal of a real right is compared with the procedure for land consolidation. This includes an analysis of whether and how the functions arising from the required form for the disposal of a real right are fulfilled during in the course of land consolidation. Furthermore, the fundamental right to property established in the Constitution of the Republic of Estonia and its relation to the required form for the disposal of a real right and land consolidation are discussed.

The author of the master's thesis used theoretical materials, including legal literature, legal acts, and explanatory memoranda of legislative bills. Additionally, the author examined relevant judgments of the Supreme Court and courts of a lower instance. To achieve the set objective of the thesis, a primarily qualitative method was employed, analysing the concept of land consolidation and the disposal of a real right theoretically.

The following addresses the main conclusions of the master's thesis according to the research questions posed. The first research question sought to find an answer to the question of what criteria should be assessed in distinguishing between land consolidation steps and the disposal of a real right. Distinguishing between land consolidation steps and the disposal of a real right creates quite a bit of confusion in practice, as in both cases, one person transfers either the entire immovable property or a part of it, and the other person accepts either the entire immovable property or a part of it. The main difference between the disposal of a real right and land consolidation steps is that in the former, the ownership of immovable property is transferred, while in the latter, ownership is not transferred; only the location of the immovable property changes in nature. The competence to assess the content and purpose of the transaction lies with the cadastral registrar. One of the main criteria for distinguishing between land consolidation steps and the disposal of a real right is the purpose of the transaction. The purpose of land consolidation is to make the use of an immovable property or its part more efficient. The purpose of the disposal of a real right is the transfer of ownership. To assess the purpose, the land consolidator must evaluate land consolidation requirements to determine whether the resulting immovable property complies with the requirements and thereby improves land use.

Another way to distinguish between land consolidation steps and the disposal of a real right is to assess whether the nature of the immovable property changes as a result of the transaction. To determine whether the nature of the immovable property changes as a result of the transaction, land consolidation requirements must be evaluated. Since the purpose of land consolidation steps is to organise land use rather than transfer ownership, the nature of the immovable property must remain the same in the process. When transferring ownership of a part of immovable property, the nature of the immovable property changes, as it is necessary to separate a part of the immovable property for separate use.

Distinguishing between land consolidation steps and transactions concerning real rights in immovables is important because they serve different purposes within the legal system. Through transactions concerning real rights in immovables, there is a legal turnover of

immovables within the country, hence justifying the imposition of stricter required form to ensure legal certainty in conducting such transactions. Land consolidation steps primarily have a supportive role from the perspective of legal turnover of immovables, as they help to organise existing immovables to be used more efficiently in the future. Therefore, a special procedure has been established for land consolidation to ensure procedural economy. However, the author found that currently, there is ambiguity regarding the question of arranging the ranking of rights extending from one immovable to another in the context of land consolidation steps. It is unclear whether, in such cases, the cadastral registrar has the right to submit a registration application to change the ranking of rights or if the entries must always receive the first available ranking.

Within the scope of the second research question, an analysis was conducted to determine whether and how land consolidation steps can be carried out with immovable property containing an integral part, such as a building. This question was raised because there is currently no clarity on whether land consolidation steps can be carried out concerning immovable property containing a building or not. Regarding the reallocation of an immovable or a part thereof, it is stipulated that land consolidation is not carried out with an immovable property containing a building. There is no analogous provision in the law concerning the exchange of parts of immovables or the change of the boundary of immovables. However, the cadastral registrar has expressed the opinion that a building is an obstacle to the implementation of land consolidation steps. Other integral parts of immovable property, such as forests, other plants, or unharvested crops, do not affect the feasibility of land consolidation steps. Therefore, it was necessary to clarify why it is possible to carry out land consolidation steps with immovable property containing integral part of one kind and not with another. It was revealed that the feasibility of land consolidation steps depends on the extent to which the building or other integral part of an item of immovable property affects the nature of the immovable property and its economic importance. If an integral part of an item of immovable property significantly affects the nature of the immovable property, then it can only be transferred in the course of the disposal of a real right. Furthermore, if an integral part of an item of immovable property has significant economic importance for the immovable property, it cannot be transferred in the course of land consolidation steps. Consequently, the author concludes that it is possible to carry out land consolidation steps with immovable property containing an integral part, including a building, if the aforementioned requirements are met.

As part of the third research question, an analysis was conducted to determine whether the functions of the required form for the disposal of a real right are essentially fulfilled in the course of land consolidation steps. Compared to land consolidation steps, the disposal of a real right is subject to significantly stricter required form. A required form of notarial authentication is prescribed by law for the transfer of immovable property ownership, while for land consolidation steps, the owner must approve the land consolidation plan, which must be at least notarially certificated, digitally signed, or certificated by the Estonian Land Board in the course of a land consolidation step.

The main purpose of the requirement for notarial authentication are the function of warning, duty to give explanations, and verification function. Although, unlike a notary, the land consolidator does not have an explicitly mandated obligation to warn the parties about the risks associated with the transaction, they must still provide all relevant information regarding the transaction. Warning the parties involved is not as crucial in the course of land consolidation steps, as it involves a significantly lower-risk transaction compared to transactional disposal of immovable property. A land consolidator is obliged to identify the real intentions of the parties regarding land consolidation steps and has the right to propose changes to the method of implementing the transaction. Because of that, the land consolidator informs the parties about all relevant circumstances related to the transaction. Therefore, the author believes that required form for land consolidation allows for sufficient fulfillment of the function of warning. The fulfillment of the duty to give explanations in the course of land consolidation steps is ensured by the fact that the land consolidator has sufficient knowledge and skills to prepare a land consolidation plan that is legally binding and corresponds to the intentions of the parties. Additionally, the required form for the approval of the land consolidation plan is sufficient to verify the identity of the owner who signs the land consolidation plan. Therefore, the author concludes that the functions of the required form for the disposal of a real right are sufficiently fulfilled in the course of land consolidation steps.

Based on the foregoing, the author believes that distinguishing between land consolidation steps and the disposal of a real right and the establishment of a less stringent required form for the former is entirely justified due to the different objectives of the phenomena studied and the tasks they perform in the legal system. Since the legal situation related to land consolidation steps and the disposal of a real right has not been thoroughly examined in Estonian legal literature, this thesis clarifies the rules for demarcating land consolidation steps from the disposal of a real right. Additionally, the thesis identifies some problematic aspects related to

land consolidation regulation, which require further discussion and may necessitate legislative changes.

KASUTATUD ALLIKAD

Kasutatud kirjandus

1. Alexy, R. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. – Juridica 2001/Eriväljaanne.
2. Joamets, R. Tõestamisest tõestamisseaduses. – Juridica 2001/10.
3. Kõve, V. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu: 2009.
4. Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus: Käsiraamat. Tartu: Juura 2023.
5. Madise, Ü. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 5. vlj. [Tartu]: Iuridicum 2020.
6. Maruste, R. Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja -vabaduste kaitse. Tallinn: Juura 2004.
7. Rennu, T. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest. – Õiguskeel 2018/4.
8. Salu, M., Krinal, M., Rennu, T. Maakorraldus maareformi ajal ja pärast seda. – Maaamet. Maareform 30. Artiklid ja meenutused 2021. – https://maaamet.ee/sites/default/files/documents/2021-11/Maareform_30_Artiklid_ja_meenutused.pdf (28.04.2024).
9. Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.
10. Varul, P. jt. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tartu: Juura 2023.
11. Virma, F. Maasuhted, maakasutus ja maakorraldus Eestis. Tartu: Halo 2004.
12. Waldner, W. Tõestamisõigus notariaalpraktikas. Tallinn: Juura 2008.

Kasutatud õigusaktid

13. Asjaõigusseadus. – RT I, 17.03.2023, 58.
14. Beurkundungsgesetz (BeurkG). Beurkundungsgesetz vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 271) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/beurkg/BeurkG.pdf> (28.04.2024)).
15. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> (28.04.2024)).
16. Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT I, 15.05.2015, 2.

17. Ehitusseadustik. – RT I, 30.06.2023, 3.
18. Katastriüksuse moodustamise kord. Keskkonnaminister 14.08.2018 nr 30. – RT I, 19.08.2022, 9.
19. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus. – RT I, 06.07.2023, 17.
20. Kinnistusraamatuseadus. – RT I, 06.07.2023, 43.
21. Kohtule dokumentide esitamise kord. Justiitsminister 28.12.2005 nr 59. – RT I, 02.04.2024, 8.
22. Maakatastriseadus. – RT I, 17.03.2023, 56.
23. Maakorraldusseadus. – RT I, 17.03.2023, 64.
24. Maakorraldusseadus. – RT 1937, 30.
25. Maareformi seadus. – RT I, 06.07.2023, 53.
26. Notariaadimäärustik. Justiitsminister 19.06.2009 nr 23. – RT I, 08.03.2024, 3.
27. Notariaadiseadus. – RT I, 06.07.2023, 60.
28. Planeerimisseadus. – RT I, 30.06.2023, 57.
29. Riigilõivuseadus. – RT I, 30.12.2023, 7.
30. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 06.07.2023, 98.
31. Tõestamiseadus. – RT I, 06.07.2023, 105.
32. Võlaõigusseadus. – RT I, 06.07.2023, 116.

Kasutatud kohtupraktika

Riigikohtu lahendid

33. RKPJKo III-4/A-1/94.
34. RKPJKo 3-4-1-1-02.
35. RKPJKo 3-4-1-5-05.
36. RKTKm 3-2-1-49-03.
37. RKTKo 3-2-1-103-03.
38. RKTKo 3-2-1-127-03.
39. RKTKo 3-2-1-41-06.
40. RKTKo 3-2-1-35-07.
41. RKTKo 3-2-1-61-12.
42. RKTKo 3-2-1-67-12.
43. RKTKo 3-2-1-127-13.
44. RKTKo 2-16-124450.

45. RKTKo 2-18-9475.
46. RKTKm 2-20-154.
47. RKÜKo 3-2-1-143-03.

Ringkonnakohtute lahendid

48. TlnRnKm 2-19-7411.
49. TlnRnKm 2-19-8071.
50. TrtRnKm 2-22-11579.

Maakohtute lahendid

51. HMKm 11.12.2018, 2-18-17312 (koopia autori valduses).
52. HMKm 19.03.2019, 2-19-1689 (koopia autori valduses).
53. PMKm 04.06.2019, 2-19-4870 (koopia autori valduses).
54. PMKm 13.09.2019, 2-19-13369 (koopia autori valduses).
55. TMKm 03.12.2018, 2-18-17534 (koopia autori valduses).
56. TMKm 12.12.2018, 2-18-18409 (koopia autori valduses).

Välisriikide kohtupraktika

57. BGH, 2. StR 88/01 = NJW 2001, lk 3135.
58. BGH, 4. StR 198–98 = NJW 1998, lk 3790.

Kasutatud muud materjalid

59. Analüüs Rail Baltic raudtee rajamisega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude hüvitamise võimalustest kinnisasjade omanikele ja kasutajatele: Advokaadibüroo Sorainen AS ja Eesti Rakendusuuringute Keskus Centar OÜ lõpparuanne Tehnilise Järelevalve Ametile. [Tallinn]: Sorainen: Eesti rakendusuuringute keskus Centar [2015]. – <http://www.digar.ee/id/nlib-digar:361767> (28.04.2024).
60. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/4bf419b9-13c1-4e3d-9c3a-923356d542ad/kinnisasja-avalikes-huvides-omandamise-seadus> (28.04.2024).

61. Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (761 SE) seletuskiri. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/2dda0c63-3e0e-412f-8936-769b4b0e23d2/maakatastriseaduse-asjaõigusseaduse-ja-teiste-seaduste-muutmise-seadus> (28.04.2024).
62. Maa-ameti 05.02.2024 kiri töö autorile (kiri adressaadi valduses).
63. Maa-amet. Maakorraldus riigimaaga ja riigi maakorraldus. – <https://maaamet.ee/riigimaa-toimingud/kinnisvara-haldamine/maakorraldus-riigimaaga-ja-riigi-maakorraldus> (28.04.2024).