

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Helis Kraav

JURDEPÄÄSUTEE TAGAMINE ASJAÕIGUSSEADUSE ALUSEL

Magistritöö

Juhendaja
Dr. iur. Villu Kõve

Tartu
2025

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. JUURDEPÄÄSUÕIGUS	8
1.1 Juurdepääsuõiguse nõude esimene eeldus	8
1.1.1 Juurdepääsu puudumine avalikult kasutatavalt teelt.....	8
1.1.2. Täiendav juurdepääs	11
1.1.3. Juurdepääs elamumaale.....	13
1.1.4. Juurdepääs metsamaale	14
1.2. Juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus	17
1.3. Juurdepääsu taotleja huvi ülekaalus.....	18
1.4. Juurdepääsuõiguse nõuet välistavad asjaolud	22
2. JUURDEPÄÄSUTASU JA KORRASHOIUKULUDE HÜVITAMINE	26
2.1. Juurdepääsutasu eesmärk ja nõudeõiguse tekkimise aeg.....	26
2.2. Diskontomäär	28
2.2.1. Viivitusintress.....	28
2.2.2. Kasutusintress.....	30
2.3. Omandiõiguse riive	31
2.4. Kinnisasja väärtuse vähenemine	34
2.5. Maamaks	39
2.6. Juurdepääsutasu määramine maa hindamise seaduse järgi.....	41
2.7. Juurdepääsutee korrashoiukulude hüvitamine	46
2.7.1. Juurdepääsutee korrashoiukohustus.....	46
2.7.2. Korrashoiukulude jagunemine juurdepääsutee kasutamisel mitme isiku poolt	49
2.7.3. Korrashoiukulude arvestamine	50
KOKKUVÕTE	52
ENSURING THE RIGHT OF ACCESS UNDER THE LAW OF PROPERTY ACT ...	58
KASUTATUD LÜHENDID	64

KASUTATUD KIRJANDUS.....	65
KASUTATUD ÕIGUSAKTID	68
KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA	71

SISSEJUHATUS

Juurdepääsuteede probleemid said alguse maareformist, kui keskenduti maatükkide tagastamisele ja erastamisele nende ajaloolistes piirides, oskamata ette näha teede kasutamisest tekkivaid probleeme. See tõi kaasa lahuskinnisasjade tekke, millele juurdepääs avalikule teele on võimalik üksnes läbi naaberkinnisasjade. Juhtus see, mida ei osatud oodata – omanikud hakkasid teid sulgema ja ei lubanud naabritel enam oma kinnisasjadele pääseda.¹ Sellises olukorras võiks ju eeldada, et naabrid sõlmivad omavahel kokkuleppe, kuid praktikas see nii lihtne ei ole, sest isikute nägemused kokkuleppest on erinevad ja inimesi ei saa sundida teeservituudi lepingut sõlmima.

Probleemile prooviti lahendust leida 2001. aastal, mil tehti ettepanek täiendada asjaõigusseaduse rakendamise seaduse² (edaspidi AÕSRS) §-e 15²–15⁴. Eelnõu seletuskirja kohaselt on tagastamised ja erastamised toimunud ilma juurdepääsuks vajalikke servituute seadmata, mistõttu peavad kinnisasjade omanikud ise tegelema juurdepääsu tagamisega. Muudatusega sooviti anda õigustatud subjektidele õigus nõuda servituudi seadmist. Kuna juurdepääsu vaidlused olid jõudnud Riigikohtusse, peeti probleemi lahendamist oluliseks kogu ühiskonna jaoks. Siiski käesolev eelnõu ei liikunud pärast esimest lugemist edasi.³

Eesti Vabariigi põhiseaduse⁴ (edaspidi PS) § 32 lg 2 esimese lause kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Asjaõigusseaduse⁵ (edaspidi AÕS) § 68 lg 1 kohaselt on omand isiku täielik õiguslik võim asja üle, seega omandiõigus võimaldab omanikul vara vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. See ei ole siiski absoluutne õigus, kuivõrd PS § 32 võimaldab omandisse sekkuda kahel viisil: omandi sundvõõrandamise ning omandi kasutamise ja käsutamise kitsendamise kaudu.⁶

¹ Lind, M., Rennu, T. Paralleelmaailmad teede ja liinide rägastikus. – Maa- ja Ruumiamet. Maareform 30. Artiklid ja meenutused. Tallinn: OÜ Trükisilm 2021, lk 289, 301. – https://maaruum.ee/sites/default/files/documents/2021-11/Maareform_30_Artiklid_ja_meenutused.pdf (12.10.2024).

² Asjaõigusseaduse rakendamise seadus. – RT I, 04.12.2024, 3.

³ Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-de 15² - 15⁴ täiendamise seaduse eelnõu seletuskiri. 793 SE I. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/1ff14860-7da9-3af5-ba50-cdbf7532f529/asjaoigusseaduse-rakendamise-seaduse-%C2%A7-de-15%C2%B2---15.4-taiendamise-seadus/> (12.10.2024).

⁴ Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT I, 15.05.2015, 2.

⁵ Asjaõigusseadus. – RT I, 17.03.2023, 58.

⁶ Kull, I. AÕS I § 68/3.6.3.1-3.6.3.2. – Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014; Ots, M., Kelli, A., Roosma, P. (koost). PSK § 32/16. – Madise, Ü. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 5. vlj. Tartu: Iuridicum 2020.

AÕS §-i 140 kohaselt on kinnisomandi kitsendused seadusjärgsed või need seatakse haldusakti, kohtulahendi või tehinguga. Käesolevas töös käsitletaksegi ühte võimalikku omandikitsendust – AÕS § 156 lg-st 1 tulenevat juurdepääsuõiguse nõuet, mille puhul on tegemist kohtulahendi alusel tekkiva kitsendusega.⁷ AÕS § 156 lg 1 kohaselt on õigus juurdepääsu üle võõra kinnisasja nõuda siis, kui puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt. Arvestades juurdepääsuõiguse regulatsiooni lakoonilisust Eesti õiguses on kõige olulisem jäetud kohtupraktika sisustada, sealhulgas nõude eelduste sisustamine. Teema käsitlemisel on autor piirdunud AÕS §-ist 156 tuleneva eraõigusliku juurdepääsuõiguse määramisega ja puudutanud avaliku õiguse mehhanisme üksnes minimaalselt vajalikul määral, kuivõrd viimase näol on tegemist eraldiseisva mahuka teemaga, mille kaasamine töömahu piiranguid arvestades ei ole võimalik. Samal põhjusel ei ole võimalik käsitleda kitsenduse mittekandmist PARI süsteemi ega ka analüüsida kõiki juurdepääsuõiguse menetlusõiguslikke probleeme.

Juurdepääsutee vaidlustes on keskseteks vaidluskohtadeks juurdepääsu asukoht, tasu ja korrashoiukohustus. Viimase osas ei ole jõutud ühtsele arvamusele, kuivõrd kohtupraktikas esinevad kaks erinevat lähenemisviisi.⁸ Aastate jooksul on ka juurdepääsutasu arvutamise põhimõtted märkimisväärselt muutunud. 20. aprillil 2022. aastal selgitas Riigikohus, et tasu peab hõlmama hüvitist maamaksu, juurdepääsutee korrahoiukulude ning omandiõiguse riive eest.⁹ Kuid juba vähem kui kahe kuu pärast töötas Riigikohus välja uue juurdepääsutasu arvutamise meetodi.¹⁰ Siit kerkivadki esimesed küsimused, kas valemi arvutamiseks valitud alused on asjakohased, kas kõiki tasu komponente saab käsitleda perioodilistena ning kuidas arvutada tasu siis, kui kinnisasja väärtuse vähenemist ei esine. Lisaks jõustus 01.01.2022 maa hindamise seaduse¹¹ (edaspidi MHS) § 8¹, mille kohaselt määratakse tehnovõrgu ja -rajatise või tee eelduslikuks kasutustasuks kolm protsenti maa turuväärtusest või maksustamishinnast, kui viimane vastab turuväärtusele. Kasutustasude ühtlustamise üheks eesmärgiks on peetud ühtse ja läbipaistva tasu määramise meetodi kujundamist. Kuigi säte on peamiselt välja töötatud sundvalduse kasutustasu arvutamise lihtsustamiseks ja kohalike omavalitsuste (edaspidi KOV)

⁷ RKTkm 3-2-1-31-17, p 15.1; RKTkm 3-2-1-180-15, p 37; RKTko 3-2-1-33-04, p 22.

⁸ RKTkm 3-2-1-180-15, p 31; TlnRnKm 2-15-19639/163, p 84; TrtRnKo 2-08-1455/44, p 3; TlnRnKm 2-20-11494/111, p 23.

⁹ RKTkm 2-19-5997/98, p 17.

¹⁰ RKTkm 2-19-20416/41, p 15.2-15.5.

¹¹ Maa hindamise seadus. – RT I, 04.12.2024, 15.

halduskoormuse vähendamiseks,¹² on vajadus analüüsida, kas seda on võimalik rakendada ka juurdepääsu vaidlustes.

Tulenevalt juurdepääsuõiguse määramise probleemkohtadest on magistritöö eesmärgiks uurida, millised eeldused peavad olema täidetud juurdepääsuõiguse nõude rahuldamiseks. Samuti otsitakse vastust küsimusele, kuidas juurdepääsutasu kohtupraktikas arvutatakse ning kas juurdepääsutasu määramisel on põhjendatud rakendada Riigikohtu välja töötatud valemit, sealhulgas kasutada selle ühe komponendina võlaõigusseaduse¹³ (edaspidi VÕS) § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määra. Alaküsimusena uuritakse, kas juurdepääsutasu tuleks arvutada abstraktset meetodit kasutades, nagu see on ette nähtud MHS §-s 8¹. Viimasena uuritakse, kellel lasub juurdepääsutee korrashoiukohustus.

Juurdepääsuõigusega seotud vaidluste näol ei ole tegemist uue probleemiga, vastupidi, juurdepääsu probleeme on kohtud lahendanud aastakümneid. Töö aktuaalsust kinnitab tõsiasi, et kuigi kohtud on AÕS §-i 156 järjepidevalt sisustanud, on juurdepääsuõiguse määramine jätkuvalt keeruline, hõlmates mitmeid kriteeriume, mille osas on kohtupraktika kiirelt muutunud või pole ühtsest seisukohta välja kujunenud. Samuti ei saa eeldada, et juurdepääsu vaidluste arv või nende keerukus tulevikus väheneks. Seetõttu on sätte õiguspärase rakendamise ja õigusselguse huvides vajalik analüüsida AÕS § 156 kohaldamisel ilmnenuid probleeme ning vajadusel pakkuda lahendusi.

Autorile teadaolevat on eraõiguslikku juurdepääsuõigust käsitletud vaid ühes magistritöös aastal 2010,¹⁴ kus peamine rõhuasetus on teeservituudil, mitte AÕS §-il 156. Lisaks on Riigikohus 2014. aastal koostanud kohtupraktika analüüsi¹⁵ juurdepääsuteid puudutavate vaidluste kohta ning Justiits- ja Digiministeerium on 2019. aastal avaldanud avalik-õigusliku

¹² Maa hindamise seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. 418 SE, lk 8-9. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/e15eba1d-4c03-43a4-94d3-8e82bb2d2b9d/> (19.02.2025); Maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri algatamise juurde. 406 SE, lk 2, 9. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/39d67fc9-f245-4945-9e89-74b6efceefa4/maa-hindamise-seaduse-maamaksuseaduse-ja-teiste-seaduste-muutmise-seadus/> (24.01.2025).

¹³ Võlaõigusseadus. – RT I, 04.07.2024, 18.

¹⁴ Koorts, H. Teeservituut ja juurdepääsuõigus: olemus ja piiritlemine. Tallinn: Tartu Ülikool õigusteaduskond Tallinnas 2010.

¹⁵ Aavik, M. Juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Kohtupraktika analüüs. Tartu: Riigikohus õigusteabe osakond 2014. – https://www.riigikohus.ee/sites/default/files/elfinder/analyyisid/2014/juurdepaas_avalikult_kasutatavale_teele_m_aavik.pdf (31.05.2025).

regulatsiooni analüüsi.¹⁶ Kuigi viimane keskendub peamiselt avalik-õiguslikele mehhanismidele, käsitleb see tasu problemaatikat Riigikohtu tsiviilkolleegiumi kohtupraktika põhjal, mis on käesoleva magistritöö kontekstis relevantne. Siiski on möödunud aastate jooksul Riigikohtu praktikas toimunud märkimisväärsed muudatused, mis on mõjutanud juurdepääsuõiguse määramist. Justiits- ja Digiministeeriumi analüüs mh ei käsitle AÕS §-ist 156 tuleneva nõude rahuldamise eeldusi ja on koostatud enne uue tasu arvutamise meetodi väljatöötamist. Ka eelnevalt toodud põhjustel omab käesolev magistritöö praktilist ning uuendusliku väärtust.

Kuna käesoleva magistritöö teema on iga riigi sisepoliitika reguleerida, moodustavad keskse allikate grupi Eesti kohtupraktika ja õiguskirjandus. Teema objektiivsemaks ja põhjalikumaks käsitluseks on kasutatud ka teiste õigussüsteemide regulatsioone ja kohtupraktikat. Põhjusel, et Eesti asjaõigusseaduse juurdepääsuõiguse regulatsiooni allikateks on olnud Saksa ja Šveitsi õigus,¹⁷ analüüsitakse töös võrdlevalt nii Saksa, Šveitsi kui ka Austria seadusandlust ning kohtupraktikat. Seetõttu toetub autor lisaks eestikeelsetele ka saksakeelsetele allikatele.

Töö eesmärgi saavutamiseks kasutas autor analüütilist ja võrdlevat meetodit. Analüütiline meetod seisneb seadusandluse, kohtupraktika ja õiguskirjanduse analüüsimisel. Võrdlev meetod võimaldab uurida eri riikide regulatsioone, tuvastada nende sarnasusi ja erinevusi Eesti õigusega ning vajadusel toetab praktiliste lahenduste pakkumisel.

Magistritöö on jaotatud kaheks suuremaks peatükiks. Esmalt antakse ülevaade juurdepääsuõiguse nõude eeldustest ja nende sisust nii Eesti kui ka Saksa, Šveitsi ja Austria õiguses. Selle raames selgitab autor, kuidas tuleb käsitleda täiendava juurdepääsu nõuet, arvestada väljakujunenud tava ja kinnisasja kasutamise sihtotstarvet juurdepääsuõiguse määramisel. Magistritöö teises peatükis analüüsitakse juurdepääsutasu komponente ja tasu käsitlemist Eesti, Saksa, Šveitsi ja Austria kohtupraktikas. Viimasena analüüsitakse juurdepääsutee korrashoiukulude hüvitamist. Kuna kohtupraktikas valitseb kaks lähenemist, selgitatakse, kas kulud peab kandma õigustatud isik või koormatud kinnisasja omanik. Vajadusel pakub autor välja omapoolseid lahendusi probleemkohtade ületamiseks.

Märksõnad: piiratud asjaõigused, koormamine, omand, õigusemõistmine.

¹⁶ Oras, M., Tarros, K. Juurdepääs kinnistutele. Avaliku õiguse regulatsiooni analüüs. Tartu: Justiits- ja Digiministeerium 2019. – <https://www.justdigi.ee/sites/default/files/documents/2021-07/Kinnistutele%20juurdep%C3%A4c3%A4su%20anal%C3%BC%3%BCS.pdf> (13.02.2025).

¹⁷ Murumets, V. AÕSK I 3. ptk, 3. jg, p 2.

1. JUURDEPÄÄSUÕIGUS

1.1 Juurdepääsuõiguse nõude esimene eeldus

1.1.1 Juurdepääsu puudumine avalikult kasutatavalt teelt

Riigikohtu praktikas on välja toodud, et AÕS § 156 lg-st 1 tuleneva juurdepääsuõiguse nõude rahuldamiseks on vajalik, et täidetud oleksid järgmised eeldused: 1) juurdepääsu taotleja kinnisasjalt avalikule teele juurdepääsu puudumine; 2) taotleva juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus ja 3) taotleja juurdepääsu vastu omatava huvi ülekaalus, võrreldes kinnisasja, mille kaudu juurdepääsu soovitakse, omaniku õiguste juurdepääsust tuleneva kitsendusega.¹⁸ Samuti ei tohi esineda AÕS § 156 lg-st 3 tulenevaid asjaolusid, mis välistaksid juurdepääsuõiguse nõude esitamise. Järgmisena käsitletakse igat eeldust üksikhaaval.

AÕS § 156 lg 1 esimeseks eelduseks on vajaliku juurdepääsu puudumine avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt. Eraldi seisvaks osaks võib olla sama kinnisasja koosseisu kuuluv eraldatud katastriüksus, mis näiteks võib olla eraldatud kinnisasjast raudteega.¹⁹ Ehitusseadustiku²⁰ (edaspidi EhS) § 92 lg 5 järgi on avalikult kasutataks teeks riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igapäevselt õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Järelikult esmalt kontrollib kohus, kas vaidlusalusel kinnisasjal puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Riigikohus ei ole sõnaselgelt öelnud, milline juurdepääs AÕS § 156 mõistes on vajalik, kuid kohtupraktikast on võimalik järeldada, et vajalikuks peetakse juurdepääsu, mis on vajalik kinnisasja sihtotstarbeliseks kasutamiseks. Eelkõige joonistub see välja täiendava juurdepääsu hindamisel (vt lähemalt ptk-st 1.1.2).²¹

AÕS § 156 lg 1 sõnastuse probleemkohta aitab paremini mõista võrdlus teiste riikide seadusandlusega. Saksa tsiviilseadustikus²² (*Bürgerliches Gesetzbuch*, edaspidi BGB) on AÕS § 156 lg-ga 1 sarnane regulatsioon. BGB § 917 lg 1 kohaselt, kui kinnisasjal puudub

¹⁸ RKTko 3-2-1-33-04 p 18; RKTko 3-2-1-85-05 p 16; RKTko 3-2-1-14-06 p 25; RKTko 3-2-1-41-08 p 20; RKTko 3-2-1-48-10 p 22; RKTkm 3-2-1-170-12 p 9; RKTkm 2-17-12857/119, p 15.

¹⁹ RKTko 3-2-1-48-10, p 23.

²⁰ Ehitusseadustik. – RT I, 04.12.2024, 4.

²¹ RKTko 3-2-1-33-04, p 18; RKTkm 2-19-15916/87, p 14.

²² Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik). – <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (01.01.2025).

korrapäraseks²³ kasutamiseks vajalik ühendus avaliku teega, võib omanik nõuda naabritelt, et nad lubaksid kinnisasjade kasutamist vajaliku ühenduse loomiseks kuni puuduse kõrvaldamiseni.²⁴ BGB § 917 ei nõua, et kinnisasjal puuduks igasugune ühendus avaliku teega, vaid otsustavaks teguriks on kinnisasja korrapäraseks kasutamiseks vajalik juurdepääs.²⁵ Juurdepääsu vajadust saab jaatada ainult siis, kui see muudab kinnisasja sihtotstarbelise kasutamise võimalikuks. Vajadust ei eksisteeri, kui omanikul on olemas muu juurdepääs, isegi kui alternatiiv on keerulisem, ebamugavam või kallim, kuid naabreid vähem koormav. See tähendab, et nõude rahuldamine sõltub konkreetse kinnisasja kasutamise viisist, suurusest, asukohast ja muudest asjaoludest.²⁶

Austria õigus eristub teistest riikidest oma detailsuse poolest, kuna Austrias on kehtestatud eraldi hädaolukorra tee seadus²⁷ (*Notwegegesetz*, edaspidi NWG). NWG §-i 1 lg 1 kohaselt on õigus juurdepääsuteed kohtu kaudu nõuda siis, kui kinnisasjal puudub korrapäraseks²⁸ majandamiseks või kasutamiseks vajalik ühendus avalikult kasutatava teega, olgu juurdepääs täielikult puuduv või ebapiisav. Korrapärase majandamise või kasutamise all tuleb mõista seda kasu, mida kinnisasi on oma olemuse ja seisundi järgi võimeline pakkuma.²⁹ See, kas taotletav juurdepääsutee on kinnisasja korrapäraseks majandamiseks või kasutamiseks vajalik, on vaja välja selgitada ja tõendada iga üksikjuhtumi puhul eraldi.³⁰

Erinevalt Saksa ja Austria õigusest, ei ole Šveitsi tsiviilseadustik³¹ (*Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, edaspidi ZGB) vajalikku juurdepääsu täpsustanud. Šveitsi ZGB § 694 lg 1 sätestab, et kui kinnistu omanikul ei ole piisavat juurdepääsu oma kinnistult avalikule teele, on tal õigus nõuda naabritelt hädavajaliku juurdepääsuõiguse andmist vastutasuks täieliku hüvitise

²³ Saksa õiguskirjanduses ja kohtupraktikas kirjeldatud ja kasutatud mõistet "korrapärane kasutamine" saab Eestis võrdsustada kinnisasja sihtotstarbelise kasutamisega.

²⁴ Kuigi BGB § 917 lg 1 on mõeldud hädaolukordade lahendamiseks, saab ka Saksamaal juurdepääsuõigust määrata nii tähtajaliselt kui tähtajatult. Tähtajaline juurdepääsuõigus võib olla asjakohane näiteks olukorras, kus olemasolev juurdepääs on katkenud hooajalise üleujutuse või ajutiste teetööde tõttu. Vt Brückner, B. (koost). MüKoBGB § 917 Rn. 14. – Gaier, R. (toim). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 8: Sachenrecht §§ 854-1296. 9. Aufl. München: C.H. Beck 2023.

²⁵ MüKoBGB/Brückner § 917 Rn. 10.

²⁶ BGH V ZR 138/14; MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 11, 28.

²⁷ Gesetz vom 7. Juli 1896, betreffend die Einräumung von Nothwegen (Austria 7. juuli 1896. aasta seadus, mis käsitleb juurdepääsutee määramist) . –

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001701&FassungVom=2025-01-31> (21.12.2024).

²⁸ Ka siin võib Austria kohtupraktika kontekstis mõista korrapärase majandamise või kasutamise all kinnisasja sihtotstarbelist majandamist või kasutamist.

²⁹ OGH 3 Ob 50/22g.

³⁰ OGH 8 Ob 91/14m.

³¹ Schweizerisches Zivilgesetzbuch (Šveitsi tsiviilseadustik). – https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de (18.12.2024).

eest. Seda sätet koos teiste naabrusõigustega rakendatakse hädaolukorras. Kuigi ZGB § 694 lg 1 ei sõnasta sihtotstarbelist kasutamist, tuleneb see kohtupraktikast, kuivõrd igakordselt peab välja selgitama, kas tegemist on hädaolukorraga.³² Hädaolukorraga on tegemist juhul, kui kinnisasja omanikul puudub tema kinnisasja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalik ühendus avalikult kasutatava teega või olemasolev tee on selleks ebapiisav.³³

Enne juurdepääsuõiguse määramist ei pea tee looduses eksisteerima, sest juurdepääsuõiguse määramine võib olla alles tee rajamise aluseks.³⁴ Saksamaal on Ülemkohus analüüsinud, kas juurdepääsuõigus saab tekkida ka tavaõiguse alusel, kuid leiti, et juurdepääsuõigus saab tuleneda lepingust või kohtulahendist, kuid mitte tavaõigusest. Tavaõigus tekib pikaajalise praktika kaudu, mis on püsiv, konstantne ja üldine ning inimeste poolt tunnustatud siduva õigusnormina. See hõlmab üldist ja abstraktset regulatsiooni, mis ei tohi piirduda üksikjuhtumitega. Tava saab tekkida ainult suure hulga õigussubjektide vahel ja õigussuhetega seoses, kuid mitte konkreetse õigussuhetega üksikute kinnisasja omanike vahel. Seda isegi siis, kui teed on kasutatud aastakümneid.³⁵

Eelnevast tuleneb, et juurdepääsuõigust saab määrata vaid kõikide eelduste täitmisel. Kuigi analüüsitud õigussüsteemides on Eesti õigusega palju sarnasusi, seisneb nimetatud riikide regulatsioonide eripära selles, et esimese eeldusena peab puuduma kinnisasja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalik ühendus. Kuigi Eesti seaduses, õiguskirjanduses ega kohtupraktikas ei ole vajalikku juurdepääsu defineeritud, saab kohtupraktikast järeldada, et selle all tuleks mõista kinnisasja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikku juurdepääsu.³⁶ Tegemist on olulise kriteeriumiga, kuna ilma sihtotstarvet arvestamata ei ole võimalik adekvaatselt hinnata juurdepääsu puudumist. Näiteks võib teatud juhtudel aktsepteerida, et elamumaale on juurdepääs ainult jalgteel kaudu, kui see tagab elamumaa sihtotstarbelise kasutamise. Samuti omab kinnisasja sihtotstarbelise kasutamise arvestamine tähtsust maaomanike huvide tasakaalustamisel ja täiendava juurdepääsu määramisel. Näiteks on olukord, kus juurdepääsu nõutakse kinnisasjale, kus asuvad garaažid, kuid juurdepääs nendeni hakkaks kulgema läbi elamumaa. Sellisel juhul ei tohi juurdepääs takistada elamumaa omaniku õigust oma kinnistut hoonestada, s.t sihtotstarbeliselt kasutada.³⁷ Seetõttu võiks Eesti võtta eeskju analüüsitud

³² BGE 117 II 35; BGE 5C 226/2003, p 7.3.

³³ BGE 136 III 130; BGE 80 II 311.

³⁴ RKTkm 2-19-517/133 p 17; RKTkm 3-2-1-42-10, p 31.

³⁵ BGH V ZR 155/18. Sama tuleneb ka Saksa õiguskirjandusest vt MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 60.

³⁶ RKTkm 2-16-3663/95, p 20; RKTko 3-2-1-33-04, p 18.

³⁷ TlnRnKm 2-13-57763/65, p 13.

riikidest ja täpsustada nõude rahuldamise esimest eeldust järgmiselt: „kinnisasja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajaliku juurdepääsu puudumine avalikult kasutatavalt teelt“.

Selle muudatuse võiks teha ka seadusandja, täiendades AÕS § 156 lg 1 esimest lauset järgmiselt: „Omanikul, kelle kinnisasjale puudub sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja“.

1.1.2. Täiendav juurdepääs

Kuna sihtotstarbeline kasutamine on määrav nii täiendava juurdepääsu kui ka elumumaa ja metsamaa puhul, on sobilik neid teemasid käsitleda esimese eelduse all. Nii Eesti, Saksa, Austria kui ka Šveitsi õiguses valitsevad täiendava juurdepääsuõiguse kohta samad põhimõtted, mille kohaselt üldjuhul ei pea kinnisasjale tagama täiendavat juurdepääsu üle võõra isiku kinnisasja.³⁸ Eesti õiguses tuleneb see AÕS § 156 lg 1 neljanda lause sõnastusest, mille kohaselt peab juurdepääsu määramisel arvestama ka koormatava kinnisasja omaniku huve.

Täiendava juurdepääsu hindamisel on eriti oluline arvestada kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist, kuna juurdepääsuõiguse eesmärk ei ole tagada omanikule mugavust või majanduslikku kasu, vaid kõrvaldada olukordi, kus kinnisasja kasutamine muutuks ilma juurdepääsuta sihtotstarbekohaselt võimatuks. Täiendava juurdepääsu puhul ei saa samastada olukordi, kus avaldaja saab hoonet kasutada sihtotstarbeliselt, olukordadega, kus sihtotstarbeline kasutamine on täiesti välistatud. Näiteks on Riigikohus tühistanud alama astme kohtulahendi olukorras, kus avaldaja soovis majandustegevuse jätkamiseks kasutada kaalumismaja ühe poole asemel mõlemat poolt. Riigikohus heitis kohtutele ette, et juurdepääsu määramise eelduseks ei saa olla üksnes äriühingu äriühinguline huvi kasutada oma kinnisasja võimalikult kasumlikult, mugavalt ja efektiivsemalt.³⁹

Šveitsi kohus leidis, et olenevalt olukorrast võib kinnisasja sihtotstarbeliseks kasutamist jaatada, kui tee võimaldab juurdepääsu kinnisasjale, kuid mitte iga hoone juurde, kuna juurdepääsutee eeldusi tuleb tõlgendada kitsalt ja juurdepääsu tuleb määrata ainult hädaolukorras.⁴⁰ Sel põhjusel ei rahuldanud Šveitsi Ülemkohus nõuet määrata juurdepääsu garaažini, sest olemasolev juurdepääs tagas kinnisasja sihtotstarbelise kasutamise ja garaažini

³⁸ OGH 8 Ob 11/14x; OGH 8 Ob 23/10f; BGE 84 II 614; MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 28.

³⁹ RKTkm 2-19-15916/87, p 14.

⁴⁰ BGE 80 II 311.

pääsemine oleks olnud mugavuse mitte vajaduse küsimus. Seetõttu ei olnud kohtul alust määrata täiendavat juurdepääsu, mis kujutaks endast püsivat sekkumist koormatava kinnisasja omanikule.⁴¹ Samal põhimõttel ei määranud Saksa Ülemkohus juurdepääsu olukorras, kus omanik soovis täiendavat juurdepääsu paadisilla juurde.⁴²

Siiski erandlikel asjaoludel võib täiendava juurdepääsu määrata ka siis, kui juurdepääs avalikule teele on juba olemas.⁴³ Sellisel juhul peab juurdepääs olema eraldi põhjendatud. Täiendava juurdepääsu vajadust on Riigikohus näinud olukorras, kus olemasoleva ühenduse kasutamine on ebamõistlikult kulukas, näiteks juhul, kui selle kasutamiseks tuleb teostada mahukaid lammutustöid.⁴⁴ Samuti olukorras, kus elektriposti asukoht piiras juurdepääsu kinnisasja teatud osale selliselt, et ainus juurdepääs sellele kinnisasja osale kulges läbi elamu. Kuna tee oli looduses juba olemas, ei saanud selle kasutamist pidada tee omaniku jaoks ebamõistlikult koormavaks.⁴⁵

Analüüsi põhjal väärrib Eesti kohtupraktikas tunnustamist, et täiendavat juurdepääsu koheldakse erandina ega ei määrata kergekäeliselt. Selline lähenemine on kooskõlas ka teiste analüüsitud riikide kohtupraktikaga. Erandeid esineb, kuid sellisel juhul tuleb maaomanike vastandlikke huve kaaluda ja kõrvale kaldumist põhjendada.⁴⁶ Täiendav juurdepääs peab lahendama ainult hädaolukordi ning on oluline, et selle määramisele kehtivad ranged tingimused.⁴⁷ Täiendava juurdepääsu määramine on õigustatud ainult siis, kui olemasolev tee ei taga omanikule kinnisasja sihtotstabelist kasutamist. Juurdepääs, mis ei ole kinnisasja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalik, tuleb tagada isikute vahelise kokkuleppega, mitte sundkorras kohtu poolt. Küll aga leiab autor, et kuna selliseid tarbetuid vaidluseid kohtutes esineb, võiks seadusandja kaaluda seaduse täpsustamist viisil, mis reguleerib rõhutatult täiendava juurdepääsu määramise tingimusi. Seetõttu võiks AÕS § 156 lg 1¹ sõnastada järgmiselt: „Kinnisasja omanikul ei ole õigust nõuda täiendavat juurdepääsu, kui kinnisasjal on juurdepääs avalikult kasutatavale teele, välja arvatud juhul, kui olemasolev juurdepääs ei taga kinnisasja sihtotstarbekohast kasutamist“.

⁴¹ BGE 84 II 614.

⁴² BGH V ZR 138/14.

⁴³ RKTKo 3-2-1-45-04 p 14.

⁴⁴ RKTKo 3-2-1-48-10, p 25.

⁴⁵ TMKm 2-18-16045/25, p 7, 10.

⁴⁶ RKTKo 3-2-1-48-10, p 25.

⁴⁷ MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 28.

1.1.3. Juurdepääs elamumaale

Juurdepääsuõigus hõlmab õigust kasutada teed jalgsi liikumiseks ega hõlma reeglina õigust läbida teed autoga. Küll aga on Riigikohus asunud seisukohale, et üldjuhul peab elamiseks kasutatavale kinnisasjale vähemalt üks juurdepääs mootorsõidukiga olema tagatud.⁴⁸ Sama seisukohta on väljendanud ka Saksamaa ja Austria Ülemkohus – elamumaa sihtotstarbeline kasutamine hõlmab võimalust sõita kinnisasjale igapäevaste esemete kohaletoimetamiseks ja teenindustranspordi juurdepääsu, sh jäätmete kõrvaldamist.⁴⁹ Saksa Ülemkohus on leidnud, et juurdepääs kinnisasjale on tagatud, kui hoone sissepääsu ja parkimiskoha vahemaa on kuni 50 meetrit. See tähendab, et kinnisasja sihtotstarbeliseks kasutamiseks ei ole tingimata vaja, et mootorsõidukiga pääseks sissepääsu ette, vaid piisab sellest, kui sõidukiga saab jõuda vähemalt 50 meetri kaugusele hoone sissepääsust, võimaldades edasi liikuda jalgsi.⁵⁰ Lisaks on Saksa kohtupraktikas välja toodud, et juurdepääsuõigus ei hõlma kinnisasjal parkimist. Ainuüksi see, et kinnisasja vahetus läheduses on raskusi parkimisega, ei tähenda, et juurdepääsuõigus peaks parkimisvõimaluse tagama.⁵¹ Siiski oleneb õigus parkimiseks konkreetsetest asjaoludest, sest suuremaid mootorsõidukeid ei pruugi olla võimalik parkida eemale tee äärde.⁵² Ka Eestis on ringkonnakohtu tasandil märgitud, et tiheasustusalal ei saa eeldada, et elanikel peaks igal juhul olema võimalus mootorsõidukeid hoida elamu või kinnisasja hoovis.⁵³

Isegi, kui mootorsõidukiga juurdepääs on üldjuhul nii Eestis kui Saksa kohtupraktika kohaselt elamumaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalik, ei kehti see põhimõtte eranditult. On arvukalt kinnisasju, näiteks linnapiirkondi kuhu mootorsõidukiga juurdepääsu pole kunagi ette nähtud. Näiteks 1970. aastate lõpus rajati Saksamaal elamukomplekse nii, et planeerigu kohaselt jäid sõiduteed hoonetest eemale.⁵⁴ Sellistes piirkonnas on kinnisasja sihtotstarbeline kasutamine võimalik ka ilma mootorsõiduki juurdepääsuta. Nii võib vaidlustes määravaks saada elamukompleksi planeering ja sellisel juhul ei ole oluline taotlejate tervislik seisund ega vanus.⁵⁵

⁴⁸ RKTko 3-2-1-85-05 p 22.

⁴⁹ BGH V ZR 106/07; BGH V ZR 278/12; MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 20; OGH 3 Ob 183/03p.

⁵⁰ BGH V ZR 138/14; BGH V ZR 278/12.

⁵¹ BGH V ZR 85/78; BGH V ZR 278/12.

⁵² MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 27.

⁵³ TrtRnKm 2-11-18058, p 11.

⁵⁴ MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 21; OLG I-9 U 4/13.

⁵⁵ BGH V ZR 268/19.

Ka Riigikohtu hinnangul oleneb mootorsõidukiga juurdepääsuõiguse andmine konkreetsetest asjaoludest. Kohtul tuleb kaaluda, kas kinnisasja ja hoonete sihtotstarbeline kasutamine on võimalik mootorsõidukiga hoovi pääsemata või mitte, milline on hoonete juurde parkimise võimalus ja sõidukiga hoone teenindamise vajadus. Isegi kui hoonete juurde pääsemist peab võimaldama mootorsõidukiga, ei pea juurdepääs olema tagatud igapäevaselt. Autoga juurdepääsu määramine üle võõra isiku kinnisasja peab olema eraldi põhjendatud.⁵⁶ Seega on kohtud leidnud, et kuigi elamumaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks on mootorsõidukiga juurdepääs üldjuhul vajalik, ei saa seda pidada absoluutseks õiguseks. Juurdepääs võib olla tagatud ka kinnisasjani viiva jalgteel kaudu. Juurdepääsuõigus ei hõlma parkimisõigust, kuid nagu ikka võivad ka siin esineda erandid.

1.1.4. Juurdepääs metsamaale

Juurdepääsuõiguse problemaatika ei puuduta ainult elamumaid, vaid ulatub ka teistesse valdkondadesse. Magistritöö mahtu arvestades käsitleb autor üksnes metsamajandamist, kuivõrd mets katab veidi üle poole Eesti maismaast. Metsamajandamisele iseloomulikult võivad juurdepääsu vajadused tekkida ootamatult, näiteks üraski või tormikahjustuste tõttu. Keskkonnaportaali ja Statistikaameti andmetel oli 2023. aastal lubava märke saanud metsateatiste järgi raiepindalaks 118 356 ha ja metsakahjustusi tuvastati 4807 ha ulatuses.⁵⁷ Selliste kahjustuste esinemisel on juurdepääsu kiire tagamine hädavajalik, et vältida kahjustuste ulatuslikku levikut ja täiendavaid majanduslikke kahjusid.

Nagu ka muudelgi juhtudel on ka metsaomanikul kokkuleppe puudumisel võimalik kohtu kaudu nõuda juurdepääsuõigust AÕS § 156 alusel ja taotleda esialgset õiguskaitset tsiviilkohtumenetluse seadustiku⁵⁸ (edaspidi TsMS) § 477¹ (koosmõjus TsMS § 618³) alusel. Esialgse õiguskaitse rakendamisel saab kohus reguleerida poolte vahelist õigussuhet kohtumenetluse ajaks, kuid ei saa põhivaidlust lahendada esialgse õiguskaitse korras sisuliselt.⁵⁹ See tähendab, et esialgse õiguskaitse raames on võimalik anda metsaomanikule luba teostada viivitamatut sekkumist vajavad tööd, aga kohus ei saa esialgse õiguskaitse raames asja lõplikult lahendada. Esialgse õiguskaitse taotluse rahuldamises ei saa kunagi kindel olla,

⁵⁶ RKTko 3-2-1-33-04 p 18; RKTkm 2-19-15916, p 13.

⁵⁷ Keskkonnaportaali. Mets. – <https://keskkonnaportaali.ee/et/teemad/mets> (28.01.2025); Eesti Statistikaamet. Metsaraie raiedokumentide alusel. – https://andmed.stat.ee/et/stat/majandus_metsamajandus/MM04 (28.01.2025).

⁵⁸ Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I, 31.12.2024, 41.

⁵⁹ RKTko 3-2-1-14-13, p 12.

mistõttu võivad hädavajalikud raietööd edasi lükkuda isegi mitmeks aastaks, kuni jõutakse lõpliku kohtulahendini. Tegelikuses on metsaomaniku jaoks määrava tähtsusega metsa majandamine vastavalt metsa spetsiifilistele vajadustele, mis võib hõlmata näiteks vaid 10 päeva kestvat metsamaterjali väljavedu, millele järgneb pikem periood, mil metsamajandamist ei esine.

Selliste olukordade vältimiseks on Austrias ja mitmetes Saksamaa liidumaades kehtestatud regulatsioonid, mis tagavad metsamajandamise jaoks hädavajaliku juurdepääsu haldusmenetluse korras. Näiteks viidatud Saksamaa metsaseaduste kohaselt võib metsandusamet⁶⁰ kohustada kinnisasja omanikku lubama oma maa kasutamist, kui metsamajandamine ei ole võimalik ilma võõra kinnisasja kasutamiseta või kui see on võimalik üksnes ebamõistlike kuludega.⁶¹ Kui eeldused on täidetud, ei ole naaberkinnisasja omanikul võimalik tee kasutamiseks andmisest keelduda. See suunab kinnisasja omanikke senisest enam püüdlema kokkuleppe saavutamise poole enne haldusorgani poole pöördumist.

Saksamaaga sarnaselt sätestab ka Austria metsaseadus 1975⁶² (*Forstgesetz*, edaspidi ForstG) § 66 lg 1, et metsaomanikul on õigus kasutada võõrast kinnisasja metsamaterjali väljaveoks ja vajadusel ladustamiseks, kui juurdepääs ilma võõra kinnisasja kasutamiseta ei ole võimalik või oleks seotud ebamõistlike kuludega. Seejuures järgides minimaalse kahju tekitamise põhimõtet. Ebamõistlike kulude kriteerium nõuab, et võrrelda tuleks metsamajandamisest saadavat tulu ja transpordikulusid, võõra kinnisasja koormamise ulatust ning metsamaterjali väärtuse võimalikku vähenemist.⁶³ Kohus on selgitanud, et kulud on ebamõistlikud näiteks siis, kui metsamajandamisest saadav tulu ei kata raie- ja transpordikulusid, mistõttu jääb saamata selline tulu, mida võiks mõistlikult juhitud, sarnase tegevusalaga ja asukohaga ettevõtte saada.⁶⁴ Kuigi tegemist on äritegevusega ja võiks väita, et täiendava juurdepääsu määramine ei ole

⁶⁰ Näiteks Staatsbetrieb Sachsenforst, mis on Saksimaa riiklik metsandusamet.

⁶¹ Waldgesetz für Baden-Württemberg (LWaldG BW § 28). – <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-WaldGBWrahmen> (01.01.2025). Hessisches Waldgesetz (HessWaldG § 10). – <https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-WaldGHEpP24> (01.01.2025). Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Mecklenburg-Vorpommern LWaldG § 17). – <https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-WaldGMV2011V4IVZ> (01.01.2025). Waldgesetz für das Saarland (SaarLWaldG § 15). – <https://recht.saarland.de/bssl/document/jlr-WaldGSLrahmen> (01.01.2025). Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG § 26). – <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/5405-SaechsWaldG#p27> (01.01.2025). Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (ThürWaldG § 26 lg 2). – <https://landesrecht.thueringen.de/bsth/document/jlr-WaldGTH2008V8IVZ> (01.01.2025).

⁶² Bundesgesetz über das Forstwesen (Austria 1975. aasta metsaseadus). – <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10010371> (30.12.2024).

⁶³ VwGH 92/10/0143.

⁶⁴ *Ibidem*; VwGH 2012/10/0040.

majandusliku kasu eesmärgil lubatud, tuleb viidatud seadusandluse kontekstis märkida, et regulatsioon teeb erandi metsamajandamisele. Seda põhjusel, et mets on pikaajaliselt taastuv ja väärtuslik loodusressurss, mille hävimist ei aktsepteerita, kaitstes ühtlasi ka metsaomanike õigust teenida tulu oma elu jooksul kasvatatud metsast. See, kas pikk väljaveotee tagab metsa sihtotstarbekohase kasutuse, jääb haldusorgani kaalutusotsuseks, kuna oleneb konkreetse juhtumi asjaoludest. Selliselt määratav juurdepääs on ajutine, sest ForstG § 66 lg 5 näeb ette, et luba piiratakse juba raiutud metsamaterjali kogusega või kogusega, mis eeldatavasti raiutakse järgmise viie aasta jooksul. Väljaveoks määratakse ajavahemik tulenevalt koguse, raietööde aja ja väljaveotingimuste järgi, mh annab seadus võimaluse tähtaega pikendada.

Kui Austria ForstG § 66 sätestab ajutise õiguse, siis ForstG § 66a lg 1 annab haldusorganile võimaluse kohustada maaomanikku taluma metsamajandamiseks vajaliku püsiva tee rajamist, hooldamist ja kasutamist. Seda siis, kui kinnisasja sihtotstarbeline majandamine on võimatu või võimalik ainult ebanõistlike kuludega seoses juurdepääsu puudumisega, sh kui olemasolev juurdepääs ei võimalda metsamajandamist. See on erandlik meede, mida rakendatakse ainult juhul, kui kõik muud võimalused on ammendunud. Sama võimaluse näevad ette ka Baden-Württembergi (LWaldG BW § 28 lg 3) ja Saarimaa (SaarLWaldG § 15 lg 3) metsaseadus.

Nii Saksamaa kui Austria metsaseadused sisaldavad juurdepääsuõiguse talumise hüvitamist reguleerivaid sätteid. Tee omanikul on õigus saada kasutamise eest mõistlikku hüvitist.⁶⁵ Metsaomanik peab hüvitama tee kasutamisest tekkinud kahju, mh on õigus nõuda tagatist eeldatava kahju ulatuses.⁶⁶ Kui pooled ei jõua kokkuleppele kasutamise viisi ja hüvitamise osas, otsustab selle taotluse alusel metsandusamet.⁶⁷

Eelnevast tulenevalt, Saksamaa ja Austria seadusandlus näitab, et haldusorgani kaasamine juurdepääsuküsimuste lahendamisse on üks võimalikest kohtuvälistest lahendustest, mis arvestab metsamaa eripära. Ühelt poolt aitaks selline muudatus kiirendada otsuste tegemist, mis tuleb kasuks olukordades, kus viivitamine võib põhjustada kahjusid. Teiselt poolt vähendaks selline käsitlus kohtute koormust, suunates inimesed kokkulepete saavutamise ebaõnnestumisel esmalt haldusorgani poole.

⁶⁵ Näiteks LWaldG BW § 28 lg 2; SaarLWaldG § 15 lg 1; SächsWaldG § 26 lg 2.

⁶⁶ Näiteks ThürWaldG § 26 lg 2; SaarLWaldG § 15 lg 1; ForstG § 67 lg 1.

⁶⁷ Nii on sätestanud: HessWaldG § 10; Mecklenburg-Vorpommern LWaldG § 17; SaarLWaldG § 15 lg 2; ThürWaldG § 26 lg 2; ForstG § 67 lg 4.

Ka Eestis võiks analoogne lahendus avaldada positiivset mõju nii inimestele kui kohtusüsteemile. Autori hinnangul võiks Eestis ülesande täitmiseks sobilik olla eelkõige Maa- ja Ruumiameti, kelle üheks olemasolevaks ülesandeks on Maa- ja Ruumiameti põhimääruse⁶⁸ §-i 6 p-ide 7 ja 8 kohaselt maareformi toimingute suunamine ja elluviimine ning riigile vajalike maade omandamine ja riigimaade haldamine, mis mh hõlmab riigimaale servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmist.⁶⁹ Seetõttu on ametil olemas eelteadmised vastava rolli täitmiseks. Välja pakutud regulatsiooni rakendamiseks tuleks täiendada metsaseadust,⁷⁰ lisades sätteid, mis käsitlevad nõude eelduseid, tasu, kahju hüvitamise ning menetluslikku korda.

1.2. Juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus

Juurdepääsunõude rahuldamise teiseks eelduseks on maakorralduslik võimalikkus. Maakorraldusseaduse⁷¹ (edaspidi MaaKS) § 2 lg 1 järgi on maakorralduse eesmärgiks maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. MaaKS § 5 lg 2 kohaselt tuleb maakorralduse läbiviimisel eelkõige tagada kinnisasja terviklikkus ja otstarbekas kuju, vältida kinnisasja ribasust ja kiildumist ning tagada teede, liinide, muude ehitiste ja maaparandussüsteemide otstarbekas rajamine ja kasutamine, mh tagada ka kinnisasjadele otstarbekas juurdepääs.⁷²

Riigikohtu lahendeid analüüsid ei sisusta kohtud maakorralduslikku võimalikkust MaaKS-es sätestatud viisil, seda eelkõige juba olemasolevale teele juurdepääsuõiguse määramise juhtudel. Näiteks on Riigikohus märkinud, et maakorralduslikult on võimalik juurdepääsu kinnisasjale tagada, kui teed on ka varem juurdepääsuks kasutatud⁷³ või maakorralduslikust võimatusest ei saa rääkida, kui tee on olemas ja läbitav.⁷⁴ Kohus peab hindama, kas olemasolev tee võimaldab määratavat kasutamist, kuid sel juhul ei ole tegemist maakorraldusliku küsimusega MaaKS mõistes, vaid kohus sisuliselt analüüsib, kas olemasolevat juurdepääsuteed on võimalik ka praktiliselt kasutada. Kui tee seisukord ei võimalda juurdepääsuõiguse määramist, on see juba

⁶⁸ Maa- ja Ruumiameti põhimäärus. – RT I, 27.12.2024, 18.

⁶⁹ Maa- ja Ruumiamet. Servituudid ja ajutised kasutused. – <https://maaruum.ee/riigimaa-tehingud-ja-maakorraldus/riigimaa-korraldus-ja-toimingud/servituudid-ja-ajutised-kasutused> (26.01.2025).

⁷⁰ Metsaseadus¹. – RT I, 19.12.2024, 6.

⁷¹ Maakorraldusseadus. – RT I, 04.12.2024, 17.

⁷² TlnRnKo 3-09-1655/44, p 12.

⁷³ RKTko 3-2-1-85-05, p 17. Sama on teinud ka maakohtud TMKm 2-21-4249/30, p 20; VMKm 2-20-911/29, p 19.

⁷⁴ RKTkm 2-19-517/133, p 17.

teeremonti puudutav küsimus, mitte maakorralduslik küsimus. Samasugust seisukohta on väljendanud ka õiguskantsler.⁷⁵

Seevastu maakorralduslike nõuetega tuleks arvestada juurdepääsutee rajamisel, kuna tee asukoha määramisel tuleb tagada ka kinnisasja terviklikkuse, otstarbeka kasutamise ja majandamise säilimine. Ringkonnakohtu järeldus, et hoonete vahelise ruumi ebapiisavuse tõttu ei ole võimalik maakorralduslikult teed rajada, ei kujuta maakorralduslikku analüüsi, vaid kohus taaskord sisuliselt hindab, kas tee rajamine on asukohta üldse võimalik.⁷⁶ Maakorralduslike nõuetega oleks vastuolu näiteks siis, kui rajatav tee jagaks õueala ebaotstarbekalt tükkiideks.

Analüüsitud riikide kohtupraktikas ei ole maakorralduslikku võimalikkust määratletud kui selgesõnalist eeldust, kuid Eestiga samu põhimõtteid järgitakse sellegipoolest. Näiteks Austria on sätestanud seaduses, et juurdepääsu võib määrata ainult siis, kui see ei muuda koormatud kinnisasja korrapärast haldamist või kasutamist võimatuks või ei kahjusta seda oluliselt (NWG § 4 lg 2). Seega näiteks ei ole üldjuhul põhjendatud rajada teed risti läbi põllumaa, kui seda saab teha ka näiteks põllumaa äärt mööda. Arvestades eelnevat, saab järeldada, et Riigikohus ei ole nimetatud eelduse nimetamisel ja analüüsimisel silmas pidanud maakorraldust maakorraldusseaduse tähenduses. Küll aga ei tähenda see, et kinnisasja otstarbekat kasutamist ja majandamist ei tuleks juurdepääsu asukoha määramisel arvesse võtta. Eelnevast tulenevalt võiks eelduse sõnastada üldisemalt näiteks järgmiselt: juurdepääsuõiguse määramise võimalikkus. Sellisel kujul on nimetatud eeldus kooskõlas eelduse sisuga, kuivõrd see hõlmab nii olemasoleva tee seisukorra ja selle kasutamise võimalikkuse hindamist kui ka tee rajamisega seotud maakorralduslike nõuete arvestamist.

1.3. Juurdepääsu taotleja huvi ülekaalus

Kolmandaks eelduseks on taotleja juurdepääsu vastu omatava huvi ülekaalus, võrreldes kinnisasja, mille kaudu juurdepääsu soovitakse, omaniku õiguste juurdepääsust tuleneva kitsendusega.⁷⁷ AÕS §-i 156 lg 1 eesmärk on võimaldada juurdepääsu viisil, mis koormab

⁷⁵ Õiguskantsleri hinnangul saab uue tee planeeringus juurdepääsutee rajamisel käsitleda maakorralduslikke küsimusi, sh juurdepääsuteede tagamist, kuid juba olemasoleva tee katte asendamise korral ei ole proportsionaalne lahendada maakorralduslikke küsimusi. Vt maanteelt mahaõidu rajamine. Õiguskantsleri 01.07.2021 kiri nr 7-4/211080/2104364, lk 2. – <https://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/2024-11/Maanteelt%20mahas%C3%B5idu%20rajamine.pdf> (03.03.2025).

⁷⁶ TlnRnKm 2-20-11494/111, p 19.

⁷⁷ RKTkm 2-19-6901/280, p 12; RKTkm 2-17-12857/119, p 15; RKTkm 2-14-23161/207, p 17.1.

kinnisasja omaniku huve võimalikult vähe.⁷⁸ See tuleneb ka sama paragrahvi neljandast lausest, mille kohaselt juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Kinnisasja omanike vastandlike huvide kaalumine on üks kõige olulisemaid eeldusi juurdepääsutee määramisel, mis aitab tagada naabrite mõisliku ühiselu.⁷⁹ Kohus peab kaaluma kõiki vaidluse olulisi asjaolusid, sh privaatsust, müra, tolmu, vibratsiooni,⁸⁰ liiklussagedust, tee kaugust hoonetest jne. Samuti taotleja kulutusi ühenduse loomiseks ja, kas naabri kinnisasja koormamine võiks olla taotlejale soodsam, kuid samas naabrile vähem koormavam.⁸¹ Kohus arvestab asukoha määramisel ka väljakujunenud tavaga, kuid see ei ole ainumäärav. Kui taval põhineva tee kasutamine võib osutada kinnisasja omanikule liiga koormavaks, tuleb samuti analüüsida, kas esineb naabrile vähem koormavam ja tee kasutajale soodsam alternatiiv.⁸²

Erinevate riikide juurdepääsuõiguse regulatsioonide ja kohtupraktika võrdlus näitab, et Eestiga sarnaseid põhimõtteid järgitakse ka teistes õigussüsteemides. Näiteks Saksamaa kohtupraktika kohaselt ei ole määrav, milline tee oleks lühem, vaid eesmärk on leida asjaolusid arvesse võttes sobivaim lahendus, mis koormab kõiki puudutatud isikuid kõige vähem, kuid tagab avaldajale juurdepääsu.⁸³ Riigikohtu sõnul võib tee, mis kulgeb läbi mitme kinnisasja, osutada sobivamaks, kui tee, mis kulgeb läbi ühe kinnisasja.⁸⁴ Ka Šveitsi ZGB § 694 lg 3 sätestab, et juurdepääsutee määramisel tuleb arvestada mõlema poole huve. Šveitsi kohtupraktika kohaselt peab koormatud kinnisasja omanik taluma teed üksnes ulatuses, mis on vajalik õigustatud isiku kinnisasja kasutamise puuduse kõrvaldamiseks. Kui valida tuleb mitme võimaliku alternatiivi vahel, on peamiseks kriteeriumiks see, milline tee kahjustab kinnisasja omaniku huve kõige vähem. Üksnes juhul, kui koormatud poole õigustatud huvide seisukohast ei ole oluline, milline lahendus valitakse, võivad määravaks osutada õigustatud isiku huvid.⁸⁵

Ka Austrias kehtivad samad põhimõtted – juurdepääsuõiguse saab määrata vaid siis, kui sellest saadav kasu ületab kinnisasja koormamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed (NWG § 2 lg 1). Kaalumisel ühelt poolt peab tagama kinnisasja võimalikult minimaalse koormamise ja teiselt poolt õigustatud isikule tekkivate kulude mõistlikkuse (NWG § 4 lg 1). Juurdepääsu võib

⁷⁸ RKTkm 2-19-517/133, p 16.

⁷⁹ RKTko 3-2-1-48-10, p 21.

⁸⁰ RKTkm 2-19-20416/41, p 14.

⁸¹ RKTkm 2-14-23161/207, p 17.1.

⁸² Murumets, V. AÖSK I § 156/3.1.5; RKTko 3-2-1-41-08, p 21; RKTko 3-2-1-45-04, p 16.

⁸³ OLG 1 U 71/21.

⁸⁴ RKTko 3-2-1-45-04, p 16.

⁸⁵ BGE 86 II 235.

määrata ainult siis, kui see ei muuda võimatuks või ei kahjusta oluliselt koormatava kinnisasja korrapärasest haldamisest või kasutamisest (NWG § 4 lg 2). Kohustus juurdepääsuteed taluda on ainult siis, kui see on ainus viis taotleja huvide kaitsmiseks.⁸⁶ NWG §-i 4 lg 1 järgi tuleks uute teede rajamist vältida ja huvide kaalumisel eelistada olemasolevaid teid, isegi kui ühendus avaliku teega on sel viisil pikem ning korrashoiukulud kõrgemad.⁸⁷ See on ka loogiline, kuivõrd reeglina on kõikidele soodsam ja vähem koormavam juba olemasoleva tee kasutamine. Nagu eelnevast nähtub, kuigi sõnastus riigiti varieerub, on põhimõtted sisuliselt samad.

Riigikohus on võtnud seisukoha, et hea usu põhimõtte kohaselt kuni 30 tonni kaaluvate sõidukitega juurdepääsu määramine on lubatud ainult juhul, kui see ei kahjusta koormatavat kinnisasja, kuivõrd kohus ei saa määrata juurdepääsu, mille tulemuseks on kahju tekitamine koormatavale kinnisasja omanikule.⁸⁸ Autori arvates selline tõlgendamine välistab kinnisasja sihtotstarbelise kasutamise majandus- ja kutsetegevuses, mis eeldab raskemate kui 30 tonni sõidukite kasutamist, näiteks metsanduses, põllumajanduses või ehitustegevuses. Pealegi kujutab igasugune mootorsõidukiga sõitmine endast kinnisasja kahjustamist.⁸⁹ Riigikohtunike eriarvamuses on põhjendatult välja toodud, et kinnisasja kahjustamise korral peaks kahjude kõrvaldamise kulud kandma juurdepääsuõiguse taotleja.⁹⁰ See on ka üks põhjuseid, miks seadus peaks selgelt sätestama, kes kannab korrashoiukulusid (vt ptk 2.7.). Samuti nähtub siit, miks on vajalik igakordselt hinnata kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist. Sihtotstarbeliseks kasutamiseks võib olla vajalik rasketehnika kasutamine, mis võib paratamatult kahjustada kinnisasja rohkem, kui sõiduauto, kuid ainuüksi see ei tohiks olla aluseks kinnisasja omaniku õiguste piiramisele.

Ka AÕS §-i 156 lg-t 2 kohaldades ei saa jätta kõrvale vastandlike huvide kaalumist. AÕS § 156 lg-st 2 tuleneb erijuht, kus kinnisasja osalise võõrandamise tõttu on võõrandatud osa kaotanud ühenduse avalikult kasutatava teega. Samasugune põhimõte eksisteerib ka Saksa (BGB § 918 lg 2) ja Šveitsi (ZGB § 694 lg 2) õiguses. Eelkõige on tegemist olukordadega, kus kinnisasja osa on võõrandatud ilma, et juurdepääsu küsimus oleks eelnevalt lahendatud. Sellises olukorras tuleb juurdepääs määrata kinnisasja kaudu, mille kaudu see seni toimus, seega AÕS § 156 lg 2 määrab kindlaks, millise kinnisasja omanik on kohustatud juurdepääsu taluma. Alternatiivsete teede analüüsimine, mis kulgevad teiste naaberkinnisasjade kaudu, ei ole AÕS § 156 lg 2

⁸⁶ OGH 8 Ob 15/08a.

⁸⁷ OGH 8 Ob 23/10f.

⁸⁸ RKTkm 3-2-1-31-17, p 12.

⁸⁹ BGH V ZR 24/13.

⁹⁰ RKTkm 3-2-1-31-17, p 5. Riigikohtunike Henn Jõksi, Jaak Luige ja Malle Seppiku eriarvamus.

juhtudel vajalik,⁹¹ kuna sätte eesmärgiks on väljakujunenud tava säilitamine ja teiste naaberkinnisasjade omanike põhjendamatu koormamise vältimine.⁹² Järelikult AÕS §-i 156 lg 1 mõistes tuleb kohtul kaaluda, milline tee oleks talumiskohustusega omaniku kinnisasja piires kõige vähem koormav.⁹³

Eesti, Saksamaa ja Šveitsi seadusandlusest erinevana saab välja tuua Austria õiguse. NWG § 4 lg 3 välistab juurdepääsutee määramise läbi hoonete, kinniste õuealade ja elamuhoonete kõrval asuvate aedade, mis on paigaldatud võõraste isikute sisenemise takistamiseks, samuti selliste kinnisasjade kaudu, mille kasutamine juurdepääsuteena ei ole avalike huvide tõttu lubatud. Siinkohal piisab piirdest, sh hekist, mis näitab kinnisasja omaniku kavatsust välistada võõraste juurdepääs kinnisasjale. Kinnine õueala eeldab piiritletud ruumi olemasolu, mille eraldatus ülejäänud keskkonnast on äratuntav.⁹⁴ Regulatsioon on vajalik nii privaatsuse kui ka kodurahu säilitamise huvides ning tagamaks, et kinnisasja omanikud saaksid oma vara rahus kasutada.⁹⁵ Kui algselt leiti, et määrav ei ole elumaja juures oleva aia suurus, siis Austria kohus hilisemas lahendis leevendas seda põhimõtet ja märkis, et juurdepääsuõiguse määramine, mis läbib aiaga piiratud ala, kuid asub elumajast kaugel, ei ole välistatud.⁹⁶ Järelikult, olenemata seaduses sätestatust, sõltub juurdepääsuõiguse määramine tee kaugusest elumajast, mille mõju otsustab kohus huvide kaalumise teel.

Kokkuvõtlikult peetakse nii Eesti kui ka teiste riikide regulatsioonides ja praktikas tähtsaks mõlema poole huvide tasakaalustamist, kinnisasja minimaalset koormamist ja vajadusel mitme võimaliku lahenduse kaalumist. Kuigi Austria NWG on põhjalikum kui teiste riikide regulatsioonid, leiab autor, et Eesti õigus ei vaja eraldi juurdepääsuõigust reguleerivat seadust. Asjaõigusseadust võiks täiendada ainult ebaselgete ja korduvaid vaidlusi põhjustavate probleemide osas. Ka hoonete, kinniste õuealade ja elumajade juurde kuuluvate aedade regulatsiooni vajalikkust saab pidada küsitavaks. Kuigi selline regulatsioon võiks teatud olukordades pakkuda tugevamat kaitset maaomanike privaatsusele, annab regulatsioon võimaluse pahatahtlikuks tegevuseks. Pealegi on Eesti kohtud põhjendatult lahendanud vaidlusi juurdepääsuõiguse üle, mis hõlmab ka sisehoove. See kinnitab, et teatud olukordades võib

⁹¹ RKTkm 2-19-6901/280, p 12; RKTkm 3-2-1-180-15, p 48; RKTko 3-2-1-36-09, p 10.

⁹² RKTkm 3-2-1-42-10, p 29.

⁹³ RKTkm 2-19-6901/280, p 12; RKTkm 3-2-1-180-15, p 48; RKTko 3-2-1-36-09, p 10.

⁹⁴ Egglmeier-Schmolke, B. Update Notweg. – Baurechtliche Blätter: bbl, 2021, vol 24, issue 3. – https://360.lexisnexis.at/d/artikel/update_notweg/z_bbl_2021_3_bbl_2021_03_0087_31d6323bc8?origin=rc (12.03.2025).

⁹⁵ OGH 3 Ob 112/23a.

⁹⁶ OGH 8 Ob 23/10f; Egglmeier-Schmolke, B, lk 97.

juurdepääsu määramine läbi kinniste alade olla vältimatu.⁹⁷ Õigusemõistmisel ka praegu kaaluvad kohtud määratava juurdepääsu mõju kinnisasja omaniku õigustele, sh privaatsusele.⁹⁸ Autor leiab, et kokkuleppe puudumisel peab juurdepääsutee asukoha määramise üle otsustamise ka edaspidi jätma kohtu diskretsiooniotsuseks.

1.4. Juurdepääsuõiguse nõuet välistavad asjaolud

AÕS § 156 lg 3 kohaselt ei ole kinnisasja omanikul õigust juurdepääsu nõuda, kui senine ühendus avalikult kasutatava teega või kinnisasja osade vahel on katkenud tema tahtel. Samasugune nõude välistamise alus esineb ka Saksa õiguses (BGB § 918 lg 1) ja Šveitsi kohtupraktikas.⁹⁹ Šveitsi Ülemkohus on selgitanud, et eelkõige on tegemist olukordadega, kus kinnisasja omanik on oma teadliku ja tahtliku tegevuse tulemusel jäänud ilma ühendusest avaliku teega.¹⁰⁰ Samal seisukohal on ka Riigikohus.¹⁰¹ Nii nagu Riigikohus märkis, on ka Saksa õiguskirjanduses ja Šveitsi kohtupraktikas välja toodud, et faktiline tahtlik tegu võib avalduda olemasoleva ühenduse katkestamises, kinnisvara võõrandamises ilma alternatiivse juurdepääsu tagamise meetmete võtmiseta, servituudist loobumises või juurdepääsu blokeerimises vms. Samamoodi ka siis, kui omanik ei tekita ise hädaolukorda, kuid annab sõnaselgelt loa senise ühenduse katkestamiseks.¹⁰² Näiteks on Šveitsi kohtupraktikas leitud, et juurdepääsu nõudeõigust ei ole, kui kinnisasja jagamisel on omanik teadlikult jätnud enda kinnisasjale juurdepääsu määramata, olles seeläbi faktiliselt nõustunud sellise lahendusega.¹⁰³ Saksa Ülemkohtu seisukoht ei välista juurdepääsuõiguse nõudmist olukordades, kus kinnisasja omanikul tekib vajadus juurdepääsu järele alles pärast kinnisasja sihtotstarbe muutmist. Vastupidine piiraks juurdepääsu regulatsiooni eesmärki ülemääraselt.¹⁰⁴

Teistest riikidest erinev juurdepääsuõigust välistav alus on Austria õiguses, kus juurdepääsutee määramine on seatud sõltuvusse kinnisasja omaniku raskest hooletusest. Austria NWG § 2 kohaselt juurdepääsuõiguse nõue on välistatud, kui juurdepääsutee puudumine on tingitud

⁹⁷ RKTko 3-2-1-41-08; RKTko 3-2-1-33-04.

⁹⁸ RKTkm 2-17-12857/119, p 17.1; RKTko 3-2-1-14-06, p 28; RKTko 3-2-1-45-04, p 15.

⁹⁹ BGE 5A_307/2023.

¹⁰⁰ *Ibidem*.

¹⁰¹ RKTkm 3-2-1-42-10, p 29.

¹⁰² MüKoBGB/Brückner BGB § 918 Rn. 3; BGE 5A_307/2023; RKTkm 3-2-1-42-10, p 29.

¹⁰³ BGE 134 III 49.

¹⁰⁴ BGH V ZR 138/14; Sama on välja toodud ka Saksa õiguskirjanduses: MüKoBGB/Brückner BGB § 918 Rn. 1-3, 5.

kinnisasja omaniku raskest hooletusest. Austria tsiviilseadustiku¹⁰⁵ (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*, edaspidi ABGB) § 1324 tähenduses on raske hooletusega tegemist siis, kui käibes nõutav hoolsus on jäetud järgimata ja seda objektiivset rikkumist saab ka subjektiivselt ette heita. Selle üle otsustamine toimub alati konkreetse juhtumi asjaolusid arvesse võttes. Vastavalt Austrias väljakujunenud kohtupraktikale peab NWG-st tulenevaid sätteid kohaldama kitsendavalt, kuivõrd eesmärgiks on kaitsta ainult kaitset väärivaid vara soetajaid.¹⁰⁶

Ainuüksi teadmine, et kinnisasjal puudub ühendus avaliku teega, ei tähenda veel rasket hooletust. Raske hooletus ilmneb juhul, kui omandaja oleks võinud jõupingutusi tehes leida mõistliku alternatiivi ühenduse loomiseks, mis võimaldaks kinnisasja korrapärast majandamist või kasutamist.¹⁰⁷ Eelkõige eeldab see, et on tehtud jõupingutusi kokkuleppe sõlmimiseks. Kuna tõendamiskoormus on taotlejal, ei saa teda pidada raskelt hooletuks, kui ta suudab tõendada, et teisele poolele tehti vastav pakkumine, mida ei võetud vastu. Kui pakkumist ei tehtud, peab taotleja tõendama, et kokkulepe oleks ebaõnnestunud teealuse maa omaniku ebarealistlike nõudmiste tõttu.¹⁰⁸ Seega kehtib põhimõte, et pakkumise tegemata jätmist saab pidada raske hooletuseks üksnes siis, kui on tõendatud, et vastaspool oleks pakkumise vastu võtnud ja probleem oleks lahendatud. Kui aga on selge, et vastaspool on õiguse määramisele põhimõtteliselt vastu ja oleks keeldunud adekvaatses pakkumisest, ei ole tegemist raske hooletusega. Kuna tagantjärele on äärmiselt raske tõendada, kas teealuse maa omanik oleks pakkumise aktsepteerinud, on soovitatav läbirääkimisi dokumenteerida ja teha pakkumine, mis vastab konkreetsetele asjaoludele.¹⁰⁹

Näiteks on Austria Ülemkohtu hinnangul raske hooletus esinenud, kui kinnisasi osteti juurdepääsu puudumise tõttu turuhinnast madalama hinnaga ning omandaja eesmärk oli juurdepääsuõigusega saadava ühenduse abil kinnisasja väärtust suurendada.¹¹⁰ Siiski ainuüksi soodsa hinnaga või tasuta kinnisasja omandamine ei ole piisav raske hooletuse tuvastamiseks, vajalikud on ka täiendavad asjaolud, mis viitavad raskele hooletusele.¹¹¹ Rasket hooletust mh ei saa välistada kohtumenetluse käigus vastaspoolele esitatud ostupakkumisega. Vastasel juhul saaks kinnisasja uus omanik esmalt teha ebamõistlikult madala ostupakkumise ja kui seda ei

¹⁰⁵ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (Austria tsiviilseadustik). – <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> (13.01.2025).

¹⁰⁶ OGH 5 Ob 221/16k.

¹⁰⁷ OGH 6 Ob 36/16m.

¹⁰⁸ OGH 8 Ob 15/08a; Eglmeier-Schmolke, B, lk 89.

¹⁰⁹ Eglmeier-Schmolke, B, lk 102.

¹¹⁰ OGH 6 Ob 36/16m.

¹¹¹ OGH 3 Ob 278/06p.

aktsepteerita, jääb tal hiljem kohtumenetluse ajal võimalus esitada turuhinnale vastav pakkumine, kõrvaldades selliselt raske hooletuse. Selle vältimiseks tuleb rasket hooletust hinnata üksnes taotleja kohtumenetluse eelse käitumise põhjal.¹¹²

Austria õiguses ei ole sarnaseid sätteid nagu on AÕS § 156 lg-d 2 ja 3, seetõttu on NWG § 2 tulenev Austria õigusruumis vajalik. Küsitav on, kas ka Eesti vajab täiendavat juurdepääsuõigust välistavat regulatsiooni ja, kuidas see suhestuks AÕS § 156 lg-dega 2 ja 3. Autor toob näite kasutades kinnisasja jagamise olukorda – kui kinnisasjast A eraldatakse ja võõrandatakse maatükk B ilma juurdepääsu määramata, tuleb juurdepääs AÕS § 156 lg 2 kohaselt tagada A omaniku poolt, kui varasemalt toimus ühendus läbi kinnisasja A. Austria õigussüsteemis võiks uut B omanikku pidada raskelt hooletuks, kui ta teadis juurdepääsu puudumisest ja ei püüdnud enne ega pärast kinnisasja soetamist A omanikuga juurdepääsu küsimust lahendada. Seega võib Austria käsitletuse kohaselt sellisel juhul olla nõudeõigus täielikult välistatud, samas kui Eestis seadusandlus võimaldab leida lahenduse.

Autor leiab, et Eesti õigus ei vaja täiendavat nõudeõigust välistavat regulatsiooni. Rangem lähenemine ei aitaks probleemide lahendamisele kaasa, kuna see eeldaks kohtutelt raske hooletuse mõiste sisustamist juurdepääsuõiguse vaidlustes. Vähem tähtis ei ole ka asjaolu, et raske hooletuse tuvastamise korral jäetakse juurdepääs määramata, mistõttu olukord jääks sisulise lahenduseta, samal ajal kui kohtute töökoormus suureneks. Seetõttu autori hinnangul on AÕS § 156 lg 3 Eesti õiguses piisav alus juurdepääsuõiguse välistamiseks.

Austria näide toob siiski esile vajaduse pöörata tähelepanu AÕS § 156 lg 1 kolmandale lausele, mis sätestab, et kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Kui Austria õiguses lasub kinnisasja omanikul raske hooletuse välistamiseks kohustus tõendada, et kokkulepet ei ole saavutatud,¹¹³ siis viitab ka AÕS § 156 lg 1 sõnastus sellele, et seadusandja on pidanud oluliseks, et kinnisasja omanikud püüaksid enne kohtusse pöördumist kokkuleppele jõuda. Küll aga saab kohtupraktikast tuua vaid üksikuid näiteid, kus on leitud, et AÕS § 156 lg 1 lähtub eeldusest, et enne kohtusse pöördumist peaksid kinnisasja omanikud püüdma saavutada kokkulepet.¹¹⁴ Kokkulepete ebaõnnestumist on kohtud analüüsitud, kuid seoses küsimusega, kelle kanda jäävad menetluskulud (TsMS § 172 lg 1).¹¹⁵ Selle raames on

¹¹² OGH 8 Ob 15/08a.

¹¹³ OGH 5 Ob 221/16k; OGH 8 Ob 15/08a.

¹¹⁴ TlnRnKm 2-18-10639/126, p 12; TlnRnKm 2-16-9132/91, p 9; TlnRnKm 2-17-12009/19, p 6.

¹¹⁵ TrtRnKm 2-20-13537/115, p 23; TrtRnKm 2-21-5188/168, p 14; TrtRnKm 2-22-17836/81, p 12; TrtRnKm 2-13-52153/62, p 15; TlnRnKm, 2-20-17870/50, p 7, 9; TlnRnKm 2-20-3711/88, p 17; TlnRnKm 2-13-60245/105.

näiteks ringkonnakohus leidnud, et avaldaja ei ole tõendanud, et ta on üritanud kohtuväliselt kokkulepet saavutada,¹¹⁶ mis näitab, et praktikas ei ole peetud kohtuvälise lahenduse otsimist oluliseks. Riigikohus on leidnud, et AÕS § 156 lg 1 ei kehtesta kohustuslikku kohtuvälisest lahendamise korda,¹¹⁷ kuid see ei tähenda, et seadusest tulenevalt ei oleks esmalt vajalik pöörduda kinnisasja omaniku poole. Seetõttu on Riigikohus märkinud, et kuna kokkuleppele jõudmine ei olnud tulemuslik, oli avaldaja pöördumine kohtusse põhjendatud.¹¹⁸ Minimaalselt selline hindamine peaks nähtuma kohtu põhjendustest alati. Antud hetkel see nii ei ole.

Kokkulepete ebaõnnestumise kontrollimisega saavutaksime selle, mida Austrias peetakse raske hooletuse regulatsiooni üheks peamiseks eesmärgiks. Selline käsitlus ei vaja seaduse täiendamist, kuivõrd AÕS § 156 lg 1 sõnaselget sätestab kokkulepete olulisuse ega koormaks ka kohtuid liigselt, kuna tõendamise kohustus jääb juurdepääsu taotleja kanda. See, kas kinnisasja omanikud on üritanud kokkulepet saavutada, võiks olla juurdepääsuõiguse esimeseks eelduseks või vähemalt eeldus n.ö sulgude ees. Kohtuväliste kokkulepete sõlmimise püüdluste kontrollimine ei pruugi vähendada kohtusse pöördujate arvu märkimisväärselt, kuna menetlusosaliste seisukohtade pinnalt saab järeldada,¹¹⁹ et enne kohtusse pöördumist siiski proovitakse naabriga kokkulepet saavutada. Samas on küsitavad pakutavad tingimused ning tasu. Seega, kui soovida veelgi samm edasi liikuda, võiksid kohtud hinnata ja tähtsustada ka kokkulepete sisu, nagu seda tehakse Austria kohtupraktikas (vt ülalt). Eelkõige seda, kas avaldaja poolt esitatud tingimused ja tasu ei olnud omakasulistlikud, vaid võtsid arvesse ka koormatud kinnisasja omaniku huve. See annaks avalikusele signaali, et tähtis on õiglaste ja tasakaalustatud tingimuste ning tasu pakkumine ning ei ole põhjendatud eeldada, et juurdepääsu on õigus saada tasuta või ebanõistlikult madala tasu eest. Selline lähenemine suunaks avaldajat keskendumale läbirääkimistele, mille tulemusel suureneks kokkulepete saavutamise tõenäosus.

¹¹⁶ TlnRnKm 2-19-2253/31, p 42.

¹¹⁷ RKTkm 2-19-517/133, p 17.

¹¹⁸ *Ibidem*.

¹¹⁹ TrtRnKm 2-22-3863/67, p 6; TrtRnKm 2-18-12098/255, p 1; TlnRnKm 2-21-14809/74, p 1; TlnRnKm 2-19-7789/82, p 9.

2. JUURDEPÄÄSUTASU JA KORRASHOIUKULUDE HÜVITAMINE

2.1. Juurdepääsutasu eesmärk ja nõudeõiguse tekkimise aeg

Juurdepääsutasu eesmärk on hüvitada koormatud kinnisasja omanikule juurdepääsutee talumise kohustusest tulenev omandi kitsendamine PS § 32 mõttes. Koormatud kinnisasja omanikule makstava tasu suurus sõltub juurdepääsuõiguse talumiskohustusega kaasnevatest negatiivsetest tagajärgedest, milleks võivad olla saamata jäänud tulu, korrashoiukulud, kasutuseeliste kaotus või kogu koormatava kinnisasja väärtuse vähenemine.¹²⁰ Ka Saksa (BGB § 917 lg 2), Šveitsi (ZGB § 694) ja Austria (NWG § 5 ja § 13) õigus näevad ette hüvitise tee kasutamise eest, mille eesmärk on Eestiga sama – kompenseerida omandi piirangust tulenevaid kahjulikke tagajärgi, mida juurdepääsuõiguse kehtestamine põhjustab koormatud kinnisasja omanikule.¹²¹ Juurdepääsutasu määratakse koormatud kinnisasja omaniku kasuks perioodiliste maksetena, s.t juurdepääsutasu maksma kohustatud isikuks on juurdepääsu vajav kinnisasja omanik.¹²² Saksa ja Austria õiguskirjanduses on märgitud, et see on nii ka siis, kui teed kasutavad õigustatud isiku üürnikud või rentnikud.¹²³

Kui kokkulepe menetlusosaliste vahel puudub on tasu määramine kohtu diskretsiooniotsus. Riigikohus on selgitanud, et tasu määramisel peab kohus välja selgitama ja kaaluma kõiki tasu määramiseks olulisi asjaolusid. Tasu tuleb määrata ka siis, kui teealuse maa omanik ei ole seda eraldi nõudnud, välja arvatud siis, kui omanik on selgesõnaliselt kohtus tasu nõudest loobunud.¹²⁴ Järelikult koormatud kinnisasja omanik ei pea maa kasutamist taluma ilma hüvituseeta. Sama leitakse ka Austria õiguskirjanduses.¹²⁵ Tasu määramisel pole aga alati neid põhimõtteid järgitud. Enne 1. jaanuari 2009 lahendati juurdepääsu vaidlused hagimenetluses, kus juhitudi kostja kui koormatava kinnisasja omaniku nõudest. Seetõttu ei saanud kohus määrata nõutust suuremat tasu ega kinnistu väärtuse vähenemise hüvitamist, kui koormatud kinnisasja omanik seda ei nõudnud, kuna hagimenetluses on kohus seotud poolte nõuetega (TsMS § 439).¹²⁶

¹²⁰ RKTkm 2-19-20416/41, p 15.4.

¹²¹ Egglmeier-Schmolke, B. ABGB Praxiskommentar. § 6 NWG – Schwimann, M., Kodek, G. (toim). Komm vlj. 5. vlj. Viin: LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co KG 2019. – https://360.lexisnexis.at/d/kommentar/notwegegesetz/j_80015_097350_80015_SchwimannKodek_Not_8a56e2749c?origin=tc (14.03.2025); BGH V ZR 85/20.

¹²² RKTkm 2-19-6901/280, p 14.

¹²³ MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 51; Egglmeier-Schmolke, B. ABGB Praxiskommentar. § 5 NWG.

¹²⁴ RKTkm 3-2-1-180-15, p 34, 42.

¹²⁵ Egglmeier-Schmolke, B. ABGB Praxiskommentar. § 6 NWG.

¹²⁶ RKTko 3-2-1-90-11 p 13; RKTko 3-2-1-33-04, p 22.

Vaidlusi on põhjustanud ka küsimus, millal tekib talumistasu nõudeõigus – kas alates tee kasutamisest, tee ehitamisest või kohtulahendist. Riigikohus lahendas selle küsimuse 2023. aastal öeldes, et juurdepääsu talumise kohustus ja tasu maksmise kohustus tekivad ajast, mil kohtulahend kohustuse talumise ja tasu osas jõustub. Tasu ei saa tagasiulatuvalt nõuda.¹²⁷ Ka Saksa õiguskirjanduse kohaselt on ajahetk olnud vaieldav, sest seadus seda ei reguleeri. Saksa Ülemkohtu praktikas on välja toodud, et tasu maksmise kohustus tekib üldjuhul tasu nõudmise hetkest. Selle kõrval on tunnustatud ka põhimõtet, et olukorras, kus tee kasutamine ei ole võimalik, tekib tasu maksmise kohustus alles nõude tunnustamisest, kokkuleppe saavutamisest või kohtulahendi jõustumisest. Kuid see, kas teed kasutatakse pärast kohtulahendiga tasu maksmise kohustuse tekkimist või, kas teed tuleb veel ehitada, pole enam tasumise seisukohast määrav.¹²⁸ Kuni tasu ei ole makstud on talumiskohustusega kinnisasja omanikul õigus BGB § 273 alusel keelduda tee kasutamise talumisest. Samuti vastupidi, õigustatud isik võib edaspidi keelduda tasu maksmisest, kui juurdepääsu taluma kohustatud kinnisasja omanik on asunud juurdepääsu takistama.¹²⁹ Sarnased alused Eestis näeb ette VÕS § 111 ja VÕS § 110. Šveitsi õiguse kohaselt tekib õigus teed kasutada siis, kui lepingu või kohtulahendi alusel on õigus kantud servituudina kinnistusraamatusse.¹³⁰ Seega ei ole tasu nõudeõigus seotud tee rajamise tööde või tee tegeliku kasutamise algusega.

Eelnevast saab järeldada, et juurdepääsutasu eesmärk on Eestis ja analüüsitud riikides samasugune. Kuigi sõnastused võivad varieeruda, lähtub kõigi käsitletud õigussüsteemide regulatsioon siiski samast loogikast – koormatud kinnisasja omanikul on õigus saada juurdepääsuõiguse talumise eest tasu ning juurdepääsu vajav isik on kohustatud seda maksuma. Lisaks talumistasu määrates ei saa kohus piirduda üksnes ühe poole esitatud seisukohtade või hinnangutega, kuid võrd tasu määramisel diskretsiooniõigust teostades peab kohus kaaluma kõiki esitatud asjakohaseid asjaolusid, sh vajadusel koguma tõendeid omal algatusel ja andma menetlusosalistele võimaluse esitada seisukohad ka tasu osas (TsMS § 5 lg 3; § 477 lg-d 5, 7).

¹²⁷ RKTkm 2-19-517/133, p 14.

¹²⁸ MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 53-54.

¹²⁹ MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 56; Grziwotz, H., Lüke, W., Saller, R. Praxishandbuch Nachbarrecht. München: C.H. Beck 2020, kapitel 4, rn 66.

¹³⁰ Kalniņš, E. Piespiedu servitūtu nodibināšana pret atlīdzību. – Jurista Vārds 2021/ 11 (1173), lk 147. – https://www.apgads.lv/fileadmin/user_upload/lu_portal/apgads/PDF/Juridiskas-konferences/JUZK-79-2021/juzk.79.14_Kalnins.pdf (17.12.2024).

2.2. Diskontomäär

2.2.1. Viivitusintress

1. juuni 2022. aasta Riigikohtu lahendis nr 2-19-20416 esitas kohus matemaatilise valemi olukordadeks, mil esineb kinnisasja väärtuse vähenemine. Vastavalt sellele peab juurdepääsutasu iga-aastase tasu arvutama järgmiselt: kinnisasja väärtuse vähenemine (koormatise vaba ja koormatud kinnisasja väärtuse vahe ehk rahavoo nüüdisväärtus) x diskontomäär (VÕS § 113 lg 1 teine lause). Valemit kasutades hõlmab tasu eelduslikult kõiki juurdepääsutasu komponente – kinnisasja väärtuse vähenemist, omandiõiguse riivet, kinnisasja korrashoiukulusid ja ka maamaksu hüvitamist.¹³¹ Järgnevalt analüüsib autor esmalt valemis esitatud diskontomäära ning seejärel käsitleb kõiki tasu komponente eraldi.

Kohus saab määrata juurdepääsutasu tähtajaliselt ja tähtajatult. Tähtajatu tasu määramisel lähtutakse perpetuiteedi põhimõttest, mis tähendab perioodilisi makseid piiramata aja jooksul, s.o lõputu annuiteet.¹³² Iga-aastase juurdepääsutasu leidmisel, tuleb diskontomäärana¹³³ kasutada seadusandja poolt mõistlikuks peetud VÕS § 113 lg 1 teises lauses nimetatud määra. Seda juhul, kui menetluses ei selgu, et kinnisasja senisele kasutusvaldkonnale vastav oodatav tulunorm on nimetatud määrast erinev.¹³⁴ VÕS § 113 lg 1 teise lause kohaselt on viivisemääraks VÕS §-is 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub kaheksa protsenti aastas.

Autori hinnangul seisneb probleem selles, et seaduse kohaselt on võlausaldajal õigus võlgnikult viivist nõuda rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral. Viivist arvestatakse protsendina võlgnevast summast alates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni selle kohase täitmiseni. Seadusandja on eelkõige soovinud sellega lihtsustada rahalise kohustuse täitmata jätmisel tekkiva kahju hüvitamise suuruse arvestamist, kuivõrd viivis on minimaalne kahju hüvitamise nõue, mida saab nõuda olenemata tegelikult tekkinud kahjust.¹³⁵ Sätte eesmärgiks on

¹³¹ RKTkm 2-19-20416/41, p 15.5.

¹³² Raudsepp, V. Korporatsioonide rahandus. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastuse trükikoda 1995, lk 18.

¹³³ Diskontomäär on finantsvaldkonna näitaja, mille abil arvutatakse tulevased rahavood nüüdisväärtusesse, vt audiitorkogu juhendmaterjal. Diskonteeritud rahavoogude hindamise meetodil koostatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisakti auditeerimine. Aprill 2013, lk 7. – https://www.auditorkogu.ee/uploads/Projekt_Diskonteeritud_rahavoogude_hindamise_meetodil_koostatud_kinnisvarainvesteeringu_õiglase_väärtuse_hindamisakti_auditeerimine_pdf.pdf (28.02.2025); TlnHko 3-20-1914/137, p 30. Riigikohtu lahendis nr 3-3-1-50-15 p-s 25 nimetatakse nüüdisväärtuseks tulevikus saadava või makstava raha praegust väärtust ehk diskonteeritud raha väärtust. Diskontomäär on hinnanguline määr, kuid see peab olema põhjendatud.

¹³⁴ RKTkm 2-19-20416, p 15.5.

¹³⁵ RKTko 3-2-1-132-04, p 15; RKTko 3-3-1-83-10, p 22.

motiveerida võlgnikku õigeaegselt rahalist kohustust täitma ning täitmata jätmisel on võlausaldajal õigus võlgnikku karistada.¹³⁶ Seega on põhjendatud seisukoht, et viivisel on sanktsiooniline iseloom.¹³⁷ Sama kinnitab ka VÕS § 113 lg 1 teise lause üheks alusallikaks olev Euroopa Liidu direktiiv nr 2011/7 art 2 p 6, mille kohaselt seadusjärgne viivis on maksmisega hilinemise korral makstav lihtintress, mis vastab viiteintressimäärale, millele on lisatud vähemalt kaheksa protsendipunkti.¹³⁸ Lisaks eelnevale ei ole juurdepääsutasu määramisel täidetud rahalise kohustuse sissenõutavus. VÕS § 82 lg 1 sätestab, kui täitmise tähtpäev on kindlaks määratud või tuleneb võlasuhte olemusest, tuleb kohustus täita sellel tähtpäeval. Juurdepääsutasu maksmise kohustus tekib küll kohtulahendi jõustumisest, kuid see ei tähenda, et samal ajal muutuks tasu sissenõutavaks. Riigikohus on välja toonud, et üldjuhul tuleb perioodiline rahasumma tasuda aasta lõpuks järgmise eest ette.¹³⁹ Sama on toodud välja ka Saksa õiguskirjanduses.¹⁴⁰ Juurdepääsutasu tasumise tähtpäeva määrab kindlaks kohus ning see kajastatakse ka kohtulahendi resolutsioonis, kuivõrd see on oluline kohtulahendi täitmise seisukohalt. Näiteks, kui kohus määrab, et juurdepääsutasu järgmise aasta eest tuleb maksta iga aasta 1. juuliks, siis on viivist õigus nõuda peale määratud täitmise tähtpäeva möödumist, s.t alates 2. juulist. Seetõttu ei ole põhjendatud kohaldada VÕS § 113 lg-t 1 tasu määramisel.

Isegi kui viiviseintress diskontomäärana oleks aktsepteeritav, ei pruugi seaduses tulenev protsent kajastada õiglast tulumäära. See võib viia kahe äärmusliku tulemuseni – kas maaomanikule makstav hüvitis osutub põhjendamatult suureks või vastupidi, jääb ebapiisavaks. Kummalgi juhul ei ole tagatud õiglane tasakaal poolte huvide vahel. Diskontomäär tuleks põhjendada, sest valitud protsent ei tohi olla meelevaldne. Seni ei ole kohtud nimetatud intressimäär muutnud¹⁴¹ ega tulumäär konkreetsete asjaoludega sidunud, mida tuleks pidada problemaatiliseks.

¹³⁶ Raude, M. Viivise vähendamise võlgniku taotlusel ja kohtu algatusel. – *Juridica I/2015*, lk 26.

¹³⁷ Kõve, V., Haamer, M. VÕSK I § 113/3. – Varul, P. jt (koost). *Võlaõigusseadus I. Üldosa* (§§ 1-207). Komm vlj. 2. Tallinn: Juura 2016; RKTkO 3-3-1-83-10, p 22.

¹³⁸ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2011/7/EL, 16. veebruar 2011, hilinenud maksmisega võitlemise kohta äritehingute puhul (uuesti sõnastatud). – *ELT L 48/1*. – <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32011L0007> (10.12.2024). Euroopa Komisjon on esitanud uue ettepaneku määruse kehtestamiseks, mis asendaks kehtivat hilinenud maksete direktiivi, kuid ka uue määruse art 6 lg 1 kohaselt on viivisemääraks 8%. – <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52023PC0533&qid=1740745303208> (28.02.2025).

¹³⁹ RKTkM 2-19-20416/41, p 15.2.

¹⁴⁰ MüKoBGB/Brückner § 917 Rn. 52.

¹⁴¹ Tallinna ringkonnakohtu lahendis nr 2-20-4889/272 p-s 66 tõi ekspert välja, et 8% tuleks pidada liiga kõrgeks tulumääraks, kuivõrd see ei ole kooskõlas sama liiki varade tulumääradega. Eksperti hinnangul on mõistlik tulumäär 3%. Ringkonnakohus ei pidanud seda põhjendatuks, sest tulumäär ei võtnud arvesse tulevase majanduse muutusi. Lisaks ei olnud eksperthinnangust selge, milline on kinnisasja väärtuse vähenemise vahe, mida diskontomääraga tuleks korrutada.

Nagu eelnevast selgus, on juurdepääsutasu vastastikke huve tasakaalustav mehhanism, mille eesmärk on hüvitada koormatud maaomanikule talumiskohustusest tulenevad negatiivsed tagajärjed, mitte teekasutaja karistamine, eriti olukorras, kus õigustatud isik ei ole viivitusse veel sattunudki. Autori hinnangul on Riigikohus valemi väljatöötamisel ja vaidluse lahendamisel eiranud mitte ainult spetsiifilise vaidluse eripärasid, vaid ka seaduse õiguspärasust tõlgendamist ja senist kasutuspraktikat, kuivõrd ka Riigikohus on varasemalt korduvalt öelnud, et viivist nõutakse võlgnikult arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni.¹⁴²

2.2.2. Kasutusintress

VÕS § 113 lg 1 teise lause kohaselt lisandub kaheksale protsendile VÕS §-is 94 sätestatud intressimäär, milleks on Euroopa Keskpannga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuari ja 1. juulit. See väljendab tasu raha kasutamise eest, mida Euroopa Keskpank korrigeerib, kas inflatsiooni pidurdamiseks või hoogustamiseks.¹⁴³

Autori arvates ei saa intressimäär (ilma viivitusintressita) kasutada valemis esitatud viisil järgmisel põhjusel. Teadaolevalt on intressimäär ajas muutuv ning ei ole pikalt möödunud aeg, kui see oli null protsenti.¹⁴⁴ Ilmestamiseks tõusetuvat probleemi, toob autor näite – kohtus leiab tõestust, et põllumaale juurdepääsutee ehitamise tõttu väheneb kinnisasja väärtus 1000 euro võrra. Kohus määrab valemi kohaselt iga-aastaseks hüvitiseks 11,15% (8% + 3,15%) alusel 111,5 eurot. Järgnevatel aastatel hakkab kinnisasja omanikule makstav tasu vähenema, sest VÕS § 94 lg-st 1 tulenev intressimäär on käesoleval hetkel langustrendis.¹⁴⁵ Seetõttu on ebaloogiline eeldada, et sellise meetodi järgi arvutatud tasu on kooskõlas kõikide negatiivsete tagajärgedega, mida omanik peab taluma, sh maamaksu või korrashoiukulude muutustega. Ei saa välistada olukorda, et samal ajal, kui tasu intressimäär languse tõttu väheneb, tõusevad korrashoiukulud ja/või maamaks, tekitades paradoksaalse ja ebaõiglase olukorra. Seda eriti arvestades asjaoluga, et vastu on võetud maamaksuseaduse muutmise seadus,¹⁴⁶ mis on juba kaasa toonud maamaksu tõusu ja maamaksu muudatused ka jätkuvad. Kuna maamaksu määrad

¹⁴² RKTko 3-2-1-94-12, p 63; RKTko 3-2-1-47-15, p 12; RKTko 3-2-1-144-14, p 22.

¹⁴³ Euroopa Keskpank. EKP alandas intressimäärasid. Miks me seda tegime ja mida see inimeste jaoks tähendab? – <https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/html/interest-rates-changes.et.html> (23.10.2024).

¹⁴⁴ Eesti Pank. Võlasuhete intressimäär. – <https://www.eestipank.ee/volasuhete-intressimaar> (24.10.2024).

¹⁴⁵ *Ibidem*.

¹⁴⁶ Maamaksuseaduse muutmise seadus. – RT I, 30.06.2024, 1.

määrab kohalik omavalitus igal aastal uuesti, ei muutu maamaks omavalitsuse lõikes ühtlaselt.¹⁴⁷ Lisaks, arvestades kaitsemehhanismide, maksusoodustuste ja vabastuste individuaalsust, ei ole põhjendatud ühe intressimäära rakendamine kõigis olukordades (vt lähemalt ptk-st 2.5).

Järelikult ei ole autori arvates võimalik rakendada VÕS § 94 lg-st 1 tulenevat intressimäära valemis esitatud viisil, sest järgnevatel aastatel ei kata langev intressimäär tõusvaid koormatud maaomanikul lasuvaid kulusid nii nagu valemi alusel arvatud tasu eesmärgikohaselt katma peaks. Iseenesest on Riigikohus jätnud võimaluse kasutada VÕS § 113 lg-st 1 teisest lausest tulenevast määrast erinevat tulumäära,¹⁴⁸ kuid Riigi Teatajas avaldatud lahendites ei ole autorile teadaolevalt teistsugust tulunormi kohaldatud.

2.3. Omandiõiguse riive

Tasu arvutamine on osutunud probleemseks mitte üksnes eraõigusliku juurdepääsuõiguse määramisel AÕS § 156 lg 1 alusel, vaid ka kohalikel omavalitsustel sundvalduse seadmisel ja eratee avalikku kasutusse määramisel. Seetõttu jõustus 01.01.2022 MHS § 8¹, mille kohaselt tehnovõrgu ja -rajatise või tee eelduslikuks kasutustasuks määratakse kolm protsenti maa turuväärtusest või maksustamishinnast, kui viimane vastab turuväärtusele. Kasutustasule lisandub kasutusala ulatuses hüvitis maamaksu eest. Selle muudatusega sooviti vähendada kohalike omavalitsuste halduskoormust ja ühtlustada kasutustasusid, et tagada maaomanike võrdne ja läbipaistev kohtlemine.¹⁴⁹ Järgnevates peatükkides käsitleb autor Riigikohtu praktikas tunnustatud tasu komponente eraldi, mh analüüsib, kas juurdepääsutasu määramisel tuleks rakendada abstraktset meetodit, nagu see on ette nähtud näiteks MHS §-s 8¹.

Omandiõiguse riive osas üks suuremaid muutusi Riigikohtu praktikas toimus 2016. aastal, mil Riigikohus leidis, et omandiõiguse riive hüvitist ei saa määrata kinnisasja väärtuse vähenemise alusel, vaid see osa tasust peab hüvitama koormatud kinnisasja omanikule kinnisasja ainukasutusõiguse kaotuse.¹⁵⁰ Seda põhjusel, et kinnisasja väärtuse vähenemise arvestamine perioodilisse tasusse on probleemne, kuna see tuleks hüvitada omanikule juurdepääsu määramisel kohe ja ühekordselt. Kinnisasja väärtuse vähenemisele vastavat summat on

¹⁴⁷ Maksu- ja Tolliamet on välja toonud, kuidas maamaksu määrad 2025. aastal erinevad kohalike omavalitsuste vahel. – <https://ncfailid.emta.ee/s/KzEkyZtPXXKqMMAAt> (23.01.2025).

¹⁴⁸ RKTkm 2-19-20416, p 15.5.

¹⁴⁹ 418 SE, lk 8-9.

¹⁵⁰ RKTkm 3-2-1-180-15, p 35.

kinnisvara hindamise abil võimalik kindlaks teha, kuid puudub kriteerium, mille järgi seda perioodiliselt õiglaselt jaotada. Riigikohus peab problemaatiliseks ka kinnisasja väärtuse vähenemise hüvitamist ühekordselt, viidates nii sellele, et ühekordne tasu ei pruugi olla jõukohane kui ka asjaolule, et tee kasutamise õiguse vajadus võib kaduda, näiteks siis, kui kohalik omavalitsus muudab tee avalikult kasutatavaks teeks. Lõpuks jõudis Riigikohus järeldusele, et hüvitada tuleb kaotatud kasutuseelis tsiviilseadustiku üldosa seaduse¹⁵¹ (edaspidi TsÜS) § 62 lg 1 mõttes. Seejuures on Riigikohus seisukohal, et ainukasutuseõiguse perioodiline hüvitamine arvestab juba koormatud kinnisasja väärtuse võimalikku vähenemist ja aitab seda leevendada või ära hoida (vt ka ptk 2.4).¹⁵² Kasutuseelise hüvitamise eesmärk on taastada kinnisasja seisund, milles koormatud kinnisasja omanik oli enne, kui juurdepääsu veel polnud määratud ja omanikul oli võimalik maa-ala kasutada ka muul otstarbel. Tasu suuruse määramisel tuleb arvestada kõiki maatükil olevaid ehitisi, muinsuskaitselisi, maa otstarbest tulenevaid jms piiranguid ja muid olulisi asjaolusid.¹⁵³

Koormatud kinnisasja omanikule tuleb omandiõiguse riive hüvitada ka juhul, kui juurdepääs määratakse juba olemasoleva eratee kaudu, ning ka siis, kui koormatud kinnisasja omanik ise hakkab juurdepääsuteed kasutama.¹⁵⁴ Kui tee on juba olemas, ei saa rääkida maa kasutamise võimaluse kaotamisest, vaid kasutuseelise tuleks hüvitada kulutusi, mida õigustatud isik koormatud kinnisasja omaniku kulul säästab.¹⁵⁵ Olemasolevale teele juurdepääsu määramisel ei saa pidada koormatud kinnisasja omaniku õiguste riivet intensiivseks ning õigustatud on määrata väiksem talumistasu.¹⁵⁶ Riigikohus on välja toonud, et kasutuseelise suuruse leidmisel on võimalik üheks lähtekohaks võtta kasu, mida koormatud kinnisasja omanik oleks võinud saada maatükki ise kasutades.¹⁵⁷ Seega on Riigikohus esitanud erinevad lähenemisviise, kuid kohtupraktikas on juurdunud kasutuseelise leidmine lähtudes eeldatavast keskmisest üürihinnast, võttes aluseks konkreetse kinnisasjaga võimalikult sarnaste maatükkide kasutusõiguse väärtuse, mitte lihtsalt maa kasutusõiguse keskmise turuväärtuse.¹⁵⁸

Kasutuseelise suurust ei saa välja selgitada varasema kohtupraktika pinnalt.¹⁵⁹ Sobivaks aluseks ei ole ka kesklinna mootorsõidukite parkimise tasud, kuivõrd parkimistasud ei lähtu samadest

¹⁵¹ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 31.12.2024, 48.

¹⁵² RKTkm 3-2-1-180-15, p 38.

¹⁵³ *Ibidem*, p 36; 38, 39; RKTkm 3-2-1-27-17, p 14.

¹⁵⁴ RKTko 2-16-3663/95, p 18.

¹⁵⁵ RKTkm 3-2-1-180-15, p 39.

¹⁵⁶ HMKm 2-17-12857/91, p 49.

¹⁵⁷ RKTkm 2-16-3663/95, p 19.

¹⁵⁸ *Ibidem*; RKTkm 2-16-3663/95, p-d 18-19.

¹⁵⁹ TrtRnKm 2-18-9849/49, p 14.

alustest nagu juurdepääsutasu määratakse.¹⁶⁰ Kasutuseelisest tuleb maha arvata kõik kulud, mis kasu saamiseks tuleb teha ehk kasutuseelis ei ole võrdsustav üürihinna, kuna üür sisaldab ka kasumitegurit. Võib üksnes eeldada, et see on põhjus, miks kohtud on valinud omandiõiguse riive leidmiseks üürihinna vahemiku madalaima hinna, kuigi selgesõnaliselt seda kohtu põhjendustest ei nähtu.

Alati ei ole võimalik konkreetse kinnisasjaga samasuguste ja samas kohas asuvate kinnisasjade keskmist kasutusõiguse väärtust välja selgitada, mistõttu omandiõiguse riivele vastava summa määramine jääb ikkagi kohtu diskretsiooniotsuseks. Saksa kohtupraktikas on omaks võetud, et kui talumistasu puudutab väikeseid summasid, näiteks 30 eurot aastas, ja selle täpne määramine tooks kaasa ebaproportsionaalseid kulusi, võib kohus tasu määrata oma kaalutusõiguse alusel. See õigus kohtule tuleneb Saksa tsiviilkohtumenetluse seadusest¹⁶¹ (*Zivilprozessordnung*, edaspidi ZPO) § 287, mille kohaselt, kui vaidlus on selle üle, kui suur on hüvitamisele kuuluv kahju suurus, otsustab kohus selle oma siseveendumuse kohaselt, arvestades kõiki asjaolusid.¹⁶² See aitab ühtlasi kaitsta poole huve, kiirendades kohtumenetlust ning vältides täiendavaid kulusi olukorras, kus potentsiaalne tasu erinevus on oluliselt väiksem kui selle määramisega seotud kulud.¹⁶³ Sellise võimaluse näeb Eestis ette TsMS § 233 lg 1, mille kohaselt on kohtul õigus otsustada kahju suurus oma siseveendumuse kohaselt siis, kui kahju tekkimise täpset suurust ei õnnestu kindlaks teha või selle kindlakstegemine oleks seotud eriliste raskustega või ebanõistlikult suurte kuludega.

Tasu tuleb omandiõiguse riive hüvitamiseks tasuda olenemata sellest, kas juurdepääs kaotati taotlejast sõltumatel või sõltumatutel põhjustel, kuid sõltumatute põhjuste korral on alust hüvitist vähendada, näiteks juhul, kui juurdepääs kinnisasjale puudub maareformi tõttu.¹⁶⁴ Tasu ei ole põhjust vähendada siis, kui avaldaja soetas kinnisasja teades, et sellele puudub juurdepääs.¹⁶⁵ Seega on Riigikohus sidunud tasu vähendamise võimalikkuse avaldaja teadmisega kinnisasja juurdepääsu puudumisest. Kohtupraktikast tulenevalt ei ole ringkonnakohus ega maakohus pidanud tähtsaks asjaolu, kas isik teadis kinnisasja soetamisel juurdepääsu puudumisest, sest AÕS § 156 lg 1 näeb nõude eeldusena ette vaid juurdepääsu

¹⁶⁰ TrtRnKm 2-16-7011/126, p 28.

¹⁶¹ Zivilprozessordnung, (Saksamaa tsiviilkohtumenetluse seadustik). – <https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/index.html#BJNR005330950BJNE033902301> (22.02.2025).

¹⁶² OLG 3 U 1440/22. Sama põhimõte tuleneb ka Austria tsiviilkohtumenetluse seadustikust § 273. – <https://ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001699> (15.03.2025).

¹⁶³ OLG 3 U 1440/22.

¹⁶⁴ RKTkm 2-14-60492/165, p 16; RKTkm 3-2-1-180-15, p 40.

¹⁶⁵ RKTkm 3-2-1-180-15, p 40.

puudumise avalikule kasutatavale teele.¹⁶⁶ Tõsi, Eestis ei ole juurdepääsu puudusest teadmine eelduseks juurdepääsuõiguse nõude rahuldamiseks, kuid sõltuvalt asjaoludest võib see omada tähtsust tasu suuruse määramisel. Autori hinnangul on põhjendatud tasu mitte vähendada, kui isik teadlikult soetas juurdepääsuta kinnisasja.

Järelikult hindavad kohtud omandiõiguse riivet kaotatud kasutuseelise alusel, mida arvutatakse konkreetse kinnisasjaga võimalikult sarnaste maatükkide kasutusõiguse väärtuse järgi. Siiski on nii Austria õiguskirjanduses kui ka Tartu ringkonnakohtu praktikas välja toodud sama, et juurdepääsutee kasutamisest tulenev negatiivne mõju kinnisasjale tervikuna võib kaasa tuua ka privaatsuse vähenemise ja liikluskoormuse tõusu, mistõttu tuleks kohtul ka selliseid mõjusid tasu määramisel arvesse võtta.¹⁶⁷ Neid asjaolusid kaaluvad kohtud nõude kolmanda eelduse raames, kuid tehtud järeldusi tuleb arvestada ka tasu määramisel. Seega ei tohiks omandiõiguse riive hindamisel lähtuda üksnes kasutuseelise suurusest viisil, mis välistaks vajadusel privaatsuse rikkumise või muude negatiivsete mõjude arvestamist.¹⁶⁸

Autori hinnangul on kohtul tasu määramisel roll, mida ei saa asendada valemiga ega kasutusõiguse väärtusega. Seetõttu võiksid kohtud omandiõiguse riivele vastava suuruse määrata diskretsiooniotsuse alusel ning jätta senise käsitluse kõrvale. Juurdepääsuvaidluste näol on tegemist igakordselt erinevate kinnisasjadega ja olukordadega, mistõttu on abstraktselt raske määratleda, kuidas juurdepääsutee hakkab mõjutama koormatud kinnisasja omanikku negatiivselt Tallinna kesklinnas või Võrumaa metsade keskel. Seega peaks kohus igal üksikjuhul hindama, milline tasu kompenseerib just neid negatiivseid tagajärgi, mis koormatud kinnisasja omanikule juurdepääsuõiguse talumisest tekivad. Autori hinnangul ei muuda see maaomanike jaoks tasu kujunemist läbipaistmatuks või arusaamatuks, sest vastupidiselt kasutusõiguse väärtusest lähtumisest, peavad kohtu kaalutlused olema määrukses põhjendatud.

2.4. Kinnisasja väärtuse vähenemine

Riigikohtu lahendis nr 2-19-20416 esitatud valemiga määrati kinnisasja väärtuse vähenemise hüvitamine perioodilise tasu osaks. Kinnisasja väärtuse vähenemist väljendab kinnisasja vaba ja koormatud väärtuste vahe. Praktikast määrab kohus selle tuginedes ekspertarvamusele. Nii on

¹⁶⁶ TlnRnKm 2-18-12088/61, p 22; VMKm 2-07-29463/73; VMKo 2-05-16288/63.

¹⁶⁷ Egglmeier-Schmolke, B. ABGB Praxiskommentar. § 6 NWG; TrtRnKm 2-16-13541/68, p 30-35.

¹⁶⁸ Vastupidist on väitnud Harju maakohus lahendis nr 2-20-4346/111 p-s 62 leides, et omandiõiguse riive tuleb leida kasutuseelise järgi, seega puudutatud isiku väide privaatsuse rikkumise kohta ei ole asjakohane.

ringkonnakohus kinnisasja väärtuse vähenemise hindamisel lähtunud puudutatud isiku esitatud kinnisvara hindamisaktist ning määranud tee kasutamise tõttu harimisest välja jääva põllumaa väärtuse, mis ühtlasi kajastab kinnisasja väärtuse langust.¹⁶⁹ Riigikohus on märkinud, et kui kohus tuvastab kinnisasja väärtuse vähenemise juurdepääsutee määramise tõttu, peavad talumistasu perioodilised maksed tagama kinnisasja omanikule kinnisasja väärtuse taastamise tasemele, mis oli enne juurdepääsutee määramist.¹⁷⁰

Kinnisasja väärtuse vähenemist ei ole alati käsitletud perioodilisena. Nagu eelnevalt toodi välja, leidis Riigikohus varasemalt, et väärtuse vahe hüvitamine on ühekordse tasu iseloomuga ja tuleks hüvitada kohe. ¹⁷¹ See on ka mõistetav, sest see kajastab kinnisasja seisundi muutust juurdepääsuõiguse kehtestamise hetkel. Autor nõustub Riigikohtuga osas, et ühekordne hüvitis võib tee kasutajale olla ebamõistlikult koormav ja pärssida õiguse maksmata panemist, kuid pakub välja, et selliste olukordade leevendamiseks võiks kaaluda ühekordse hüvitise tasumist osamaksetena. Näiteks Austrias on seaduse kohaselt ühekordse hüvitise maksmiseks neli nädalat alates lahendi jõustumise kuupäevast. Samas nähtub kohtu paindlikkus veelgi selles, et kui maksmine põhjustab õigustatud isikule raskusi, võib vastava taotluse esitamisel pikendada tähtaega kuni kolme aastani. Sellisel juhul peab kohus määrama hüvitisele asjakohase intressimäära (NWG § 14). Selline käsitus võimaldab säilitada väärtuse vähenemise hüvitise ühekordse olemuse, kuid jagaks maksekoormuse mõistlikumalt.

Ka teistes riikides on juurdepääsutee kasutamise eest ette nähtud tasu. Saksamaal (BGB § 917 lg 2) ei põhine hüvitis eelisel või soodustusel, mida õigustatud isik saab, vaid talumise kohustusest tuleneva kasutuskao ulatusel. Hüvitist ei määrata ka saamata jäänud üüritulu järgi ega ka koormatud tealuse maa turuväärtuse alusel,¹⁷² vaid selle alusel, kui palju vähendab juurdepääsutee koormatud kinnisvara turuväärtust tervikuna.¹⁷³ Seda hinnatakse ajahetkel, mil õigustatud isik esitab avalduse juurdepääsutee määramiseks. Tasu määramisel võib kohus tugineda eksperthindamisele¹⁷⁴ või määrata tasu oma siseveendumuse kohaselt (ZPO § 287). Näiteks võib kohus otsustada, et iga-aastane tasu on teatud protsent kinnisasja väärtuse vähenemise vahest.¹⁷⁵ Autor toob näite Saksa kohtupraktikast, kus leidis tõendamist, et kinnisasja väärtus langes 10 000 marka. Kuna teed hakkab kasutama ka koormatud maaomanik

¹⁶⁹ RKTkm 2-18-12098/271, p 8.4.3.

¹⁷⁰ RKTkm 2-19-6901/280, p 14; RKTkm 2-21-4128/88, p 12.

¹⁷¹ RKTkm 3-2-1-180-15, p 36.

¹⁷² BGH V ZR 85/20.

¹⁷³ MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 56; Grziwotz, H., Lüke, W., Saller, R., kapitel 4, rn 61.

¹⁷⁴ OLG 7 U 4085/11.

¹⁷⁵ Kalniņš, E, lk 145; MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 55

oma hoovi ja garaaži pääsemiseks, siis kohtu hinnangul oli õiglane lähtuda vaid poole kinnisasja väärtuse vähenemisest – 5000 margast. Kohus leidis, et õiglaseks tasuks on 4% leitud summast, seega kujunes iga-aastaseks tasuks 200 marka.¹⁷⁶ Samamoodi on tasu arvatud ka värskemas lahendis.¹⁷⁷ Saksamaal peetakse oluliseks konkreetse juhtumi eripärade arvesse võtmist. Tähtsust omavateks faktoriteks võivad olla kinnisasja suurus, asukoht, kuju ja kasutusviis.¹⁷⁸ Näiteks on Saksa kohus leidnud, et kuna juurdepääsutee tagab talumiskohustusega kinnisasja omanikule juurdepääsu elamukinnistule, tähendab see, et tema kannab suurema osa, s.t 80% hüvitisest ja juurdepääsu taotleja 20%.¹⁷⁹

Nii Saksa kui ka Austria õiguskirjanduses ja kohtupraktikas on leitud, et iga juurdepääsuõigus piirab kinnisasja omaniku omandi kasutamist ja põhjustab üldjuhul koormatud kinnisasja väärtuse vähenemise.¹⁸⁰ Ainult erandlikel juhtudel peetakse Saksamaal võimalikuks olukorda, kus kinnisasja väärtus ei vähene ning talumistasu maksmise kohustust ei ole.¹⁸¹ Eesti kontekstis saab erandliku olukorra formuleerida näiteks metsamajandamise näitel. Metsatööd eeldavad raskeveokitega ligipääsu, sh metsamaterjali ladustamist ja laadimistöid veoautodele. Kui harvester ja metsa kokkuveotraktor suudavad edukalt sõita väljaspool teid, ei suuda seda teha metsamaterjali transportivad veoautod ehk metsaveoautode ligipääs metsamaterjalile on tee olemasolul praktiliselt võimatu. Seega oleks laoplatsti ning tee rajamine metsamaale kinnisasja väärtust tõstev tegur, mis võib omakorda kompenseerida osa või isegi kõiki juurdepääsuteega seotud kulusid. Väärtuse vähenemist ei ole ka olukorras, kus tee on juba olemas ja seda kasutavad tee omanikud või teised õigustatud isikud, sest määratud juurdepääsuõigus ei muuda kinnisasja senist kasutust.

Šveitsi õiguskirjanduses on välja toodud, et põhjendatud ei ole määrata tasu samal viisil nagu vabatahtliku servituudi kokkuleppe puhul, sest juurdepääsuõigus määratakse koormatud kinnisasja omanikule tema tahtest sõltumatult.¹⁸² Šveitsis määratakse täielik juurdepääsutee hüvitis rakendades kinnisasja sundvõõrandamise põhimõtteid.¹⁸³ Šveitsi Ülemkohtu sõnul tuleb see paralleel ZGB § 694 sõnastusest „täielik hüvitis“. Siinkohal on oluline täpsustada, et kuigi

¹⁷⁶ OLG 5 U 531/91.

¹⁷⁷ LG 3 O 176/19.

¹⁷⁸ Grziwotz, H., Lüke, W., Saller, R., kapitel 4, rn 61.

¹⁷⁹ OLG 5 U 187/08.

¹⁸⁰ Grziwotz, H., Lüke, W., Saller, R., kapitel 4, rn 61; BGH V ZR 85/20; OLG 3 U 1440/22; 12 U 81/14; Eglmeier-Schmolke, B. ABGB Praxiskommentar. § 6 NWG.

¹⁸¹ OLG I-5 U 126/06; Grziwotz, H., Lüke, W., Saller, R., kapitel 4, rn 61; BGH V ZR 85/20; OLG 3 U 1440/22; OLG 12 U 81/14.

¹⁸² Rivara-Martin, I. La servitude de passage nécessaire. Université de Genève. Zurich: Schulthess Médias Juridiques SA 2021, lk 118. – <https://archive-ouverte.unige.ch/unige:160112> (06.03.2025).

¹⁸³ BGE 136 III 130.

Šveits rakendab tasu määramisel sundvõõrandamise seadusest¹⁸⁴ (edaspidi EntG) tulenevaid põhimõtteid, ei arvutata tasu otse turuväärtusest. EntG §-ist 19 tulenev kolmeastmeline meetod näeb esimese tasu komponendina ette juurdepääsuõiguse turuväärtuse hüvitamise, kuid kuna juurdepääsuõigust ei peeta kaubeldavaks varaks, ei oma see ka turuväärtust EntG tähenduses.¹⁸⁵ Sel põhjusel esimest astet ei järgita ning hüvitis vastab kogu kinnisasja turuväärtuse vähenemise vahele, mis leitakse samamoodi nagu Eestis – kinnisasja koormamata ja koormatud kinnisasja turuväärtuse vahe järgi. Leitud tasule lisanduvad ka kõik muud kahjud, mis juurdepääsuõiguse määramisega on kaasnenud (EntG § 19 b ja c). Samuti tuleb hüvitisest maha arvestada kõik eelised, mida tee omanik saab tee taotleja ettevõtmise tulemusena.¹⁸⁶ Šveitsis peetakse juurdepääsutasu ühekordseks hüvitiseks. Näiteks, kui kinnisasja väärtus väheneb 10 000 franki, siis see ongi hüvitis, mis tuleb ühekordselt tasuda.¹⁸⁷ Nagu Saksamaa võtab ka Šveitsi kohus arvesse iga konkreetse juhtumi spetsiifilisi asjaolusid. Nii on kohus leidnud, et kuigi elumaja juurest kulgeva tee liikluskoormus võib mingil määral kinnisasja väärtust mõjutada, ei saa ülejäänud kinnisasja väärtuse vähenemist pidada märkimisväärseks, kuna tee kulgeb mööda kinnisasja piiri. Ekspertarvamuse kohaselt oli kinnisasja väärtus vähenenud 130 100 franki, ent kohus leidis, et konkreetsetes asjas saab pidada asjakohaseks tasuks umbes 20% kinnisasja turuväärtuse vähenemisest, mis on ca 26 000 franki.¹⁸⁸ Šveitsi kohus on lisaks eelnevale tunnustanud põhimõtet – kui kinnisasjal on ehitised, õigus määratakse olemasolevale teele või kogu kinnisasja väärtuse vähenemise määramine on keeruline, siis arvutatakse hüvitis koormatud maa-ala, mitte kogu kinnisasja turuväärtuse vähenemise põhjal.¹⁸⁹

Šveitsi õiguskirjanduses on pakutud üheks võimalikuks tasu arvutamise viisiks ka liitmismeetodit, mille kohaselt ei tuleks EntG §-i 19 esimest astet tõlgendada kui juurdepääsuõiguse turuväärtust, vaid koormatud maa-ala väärtuse vähenemist. Seetõttu on leitud, et liitmismeetodit kasutades kujuneks tasu järgmiselt: koormatud maa-ala väärtuse vähenemine + ülejäänud kinnisasja väärtuse vähenemine + muud tekitatud kahjud. Selle meetodi eeliseks peetakse selgelt kahju eristamist. Nimetatud meetodit kohtud kasutusse ei ole võtnud ning lähtuvad kas kogu või üksnes tealuse maa väärtuse vähenemise vahe meetodist.¹⁹⁰

¹⁸⁴ Bundesgesetz über die Enteignung (Šveitsi sundvõõrandamise seadus). – https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/47/689_701_723/fr (06.03.2025).

¹⁸⁵ BGE 122 II 246.

¹⁸⁶ BGE 131 II 458.

¹⁸⁷ BGE 5A 777/2017.

¹⁸⁸ BGE 5A_796/2013.

¹⁸⁹ BGE 120 II 423.

¹⁹⁰ Rivara-Martin, I, lk 123-124.

Sarnaselt Saksamaa ja Šveitsi regulatsioonile näeb ka Austria õigus ette, et juurdepääsuteega koormatud kinnisasjale tekitatud kahjud hüvitatakse ühekordselt (NWG § 5) ning vaidluse korral määrab tasu kohus (NWG § 13). Austria Ülemkohus on öelnud, et tegemist ei ole sundvõõrandamisega, kuivõrd avalik huvi puudub.¹⁹¹ Ka Austrias leitakse, et hüvitamine peab katma koormatud kinnisasja turuväärtuse vähenemise,¹⁹² mh hüvitamist vajav kahju võib tuleneda veel näiteks majandustegevuse raskendamisest (nt saagi kaotamine), kinnistusraamatukande koormamisest, hüpoteegi saamise raskendamisest ja muude asjaolude tõttu. Tegemist on kohtu kaalutusotsusega ja sõltub alati konkreetsetest asjaoludest.¹⁹³ Hüvitis määratakse erinevuse meetodit järgides, mis leitakse samuti kinnisasja väärtuse vähenemise vahe järgi (enne ja pärast juurdepääsuõiguse kehtestamist).¹⁹⁴ Kui uue tee rajamine on hädavajalik (NWG § 4 lg 1), siis on koormatud kinnisasja omanikul õigus nõuda tealuse maa võõrandamist (NWG § 7).¹⁹⁵ Sellisel juhul tuleb hüvitada tealuse maa turuväärtus ning lisaks ka muu kahju, mis põhjustab ülejäänud kinnisasja väärtuse langust või maatüki majandamise raskendamist.¹⁹⁶ Kui koormatud kinnisasja omanik ei nõua maa võõrandamist, tuleb tasuda kinnisasja väärtuse vähenemise vahe ja ka tee rajamisega seotud kulud, aga kui tee kasutamises hakkab osalema ka koormatud kinnisasja omanik, siis tuleb tee rajamise kulud kanda proportsionaalselt juurdepääsutee kasutamisega (vt ka ptk 2.7).¹⁹⁷

Eelnevast tulenevalt on nii Saksamaal, Šveitsis kui ka Austrias tasu arvutamise aluseks kinnisasja väärtuse vähenemine, mis leitakse samal viisil nagu Riigikohus on seda teinud. Erinevus on selles, et Austrias ja Šveitsis on tegemist ühekordse hüvitisega, kuid Saksamaal perioodilisega. Kuigi nimetatud riigid ei eristata hüvitise komponente, peetakse ühtmoodi oluliseks võtta arvesse konkreetse vaidluse asjaolusid, mille tõttu on tasu määramisel kõige olulisem roll kohtul. Lõppkokkuvõttes peab kujunema tasu suurus kohtu diskretsiooniotsuse tulemusena.

Eestis tasu määramise osas tõusetub ka küsimus, kas kaotatud kasutuseelise hüvitamine ei hõlma juba ka kinnisasja väärtuse vähenemise kompenseerimist. Autor nõustub Riigikohtu

¹⁹¹ OGH 7 Ob 319/99h.

¹⁹² Egglmeier-Schmolke, B. ABGB Praxiskommentar. § 5 NWG.

¹⁹³ OGH 6 Ob 328/63; OGH 4 Ob 74/21t.

¹⁹⁴ OGH 1 Ob 701/86; Näiteks Austria Ülekohtu lahendi nr 8 Ob 582/87 järgi peab õigustatud isik tasuma 10 000 šillingit nelja nädala jooksul ning lisaks 200 šillingit igal aastal korrashoiukulude eest. Samuti nähtub lahendist nr 1 Ob 265/02f, et hüvitiseks on määratud 12 000 eurot, lahendis nr 4 Ob 74/21t 5055 eurot ning lahendis nr 3 Ob 235/05p 6500 eurot, mis tuli tasuda nelja nädala jooksul pärast jõustumist.

¹⁹⁵ OGH 6 Ob 108/99x.

¹⁹⁶ OGH 2 Ob 115/02d; Egglmeier-Schmolke, B. ABGB Praxiskommentar. § 7 NWG.

¹⁹⁷ Egglmeier-Schmolke, B. ABGB Praxiskommentar. § 7 NWG.

seisukohaga lahendis nr 3-2-1-180-15, et ainukasutusõiguse perioodiline hüvitis juba arvestab koormatud kinnisasja väärtuse võimalikku vähenemist ja aitab seda leevendada või ära hoida,¹⁹⁸ kuid autori hinnangul ei pruugi see kompenseerida omanikule õiguse määramise hetkel tekkinud kahju. Otsese varalise kahju või saamata jäänud tulu hüvitamine on vajalik näiteks olukorras, kus tee rajamiseks on eelnevalt vajalik metsa raadamine või, kui põllumaa omanik kaotab tealuse maa ulatuses PRIA toetuse. Varaline kahju VÕS § 128 lg 2 mõistes hõlmab igasuguseid mittevabatahtlikke negatiivseid tagajärgi, mis mõjutavad isiku varalist seisundit.¹⁹⁹ Seetõttu võiks kohus kaaluda kinnisasja väärtuse vähenemise käsitlemist otsese varalise kahjana VÕS § 128 lg 3 mõttes, mida hüvitatakse täiendavalt juurdepääsutasule ühekordselt. Seda toetab ka asjaolu, et kinnisasja väärtuse langus, mis tekib juurdepääsuõiguse määramise hetkel, on võimalik menetluses kindlaks määrata, järelikult selle hüvitamine perioodilise tasu sees ammendub teatud aja pärast ning on ebaõiglane nõuda selle hüvitamist tähtajatult.

Kui Riigikohtu seisukoht kinnisasja väärtuse vähenemise osas jääb samaks, tuleks rakendada Saksamaa, Šveitsi ja Austria kohtupraktikas tunnustatud valemi kasutamist – kinnisasja väärtuse vähenemine x negatiivsetele tagajärgedele vastav protsent. Kuigi ka see meetod nõuab eksperthinnangut kinnisasja väärtuse vähenemise leidmiseks, on Riigikohus eksperthinnanguid praktikas varem kasutanud ning leidnud, et juurdepääsuga koormatud ja koormamata kinnisasja väärtuste vahe saab suuremate raskusteta kinnisvara hindamise abil välja selgitada.²⁰⁰ Näiteks Austrias on eksperdi kaasamine talumistasu määramisel seaduses sätestatud kohustusena (NWG § 12 lg 1),²⁰¹ kuna see on õiglase tasu määramiseks vältimatult vajalik.

2.5. Maamaks

Riigikohus on rõhutanud, et juurdepääsutasu peab katma vähemalt juurdepääsutee aluse maa maamaksu.²⁰² Autor nõustub, et õigustatud isik peab hüvitama juurdepääsutee ulatuses maamaksu vastavalt oma kasutusele, kuid täpsustab, et kuna maamaks ei ole tasu, vaid olemuselt kinnisasja omanikul lasuv kulu, peaks maamaksu hüvitamist käsitlema tasust eraldi.

Arvestades kui aktuaalne on viimasel ajal olnud maamaksu tõus, on küsimus ka selles, kas maamaks peaks olema indekseeritud. Indekseerimise võimaluse näeb ette VÕS § 136 lg 4, mille

¹⁹⁸ RKTkm 3-2-1-180-15, p 38.

¹⁹⁹ Sein, K. VÕSK I § 128/4.2.1.

²⁰⁰ RKTkm 3-2-1-180-15, p 36.

²⁰¹ OGH 3 Ob 50/22g, p 6.3.

²⁰² RKTko 3-2-1-41-08, p 23.

kohaselt võib perioodiliste maksete väljamõistmisel ette näha maksete indekseerimise või muul viisil muutmise, kui see on ilmselt mõistlik. Indekseerimise kohaldamisel sisaldab kohtulahendi resolutsioon tasu arvutamise viisi, mitte kindlat summat. Seni on kohtuvaidlustes pakutud välja indekseerida tasu (sh maamaksu) tarbijahinnaindeksi, hoonestamata maa hinnaindeksi, maamaksumäära alusel või tuginedes kinnisvarabüroo analüütiku hinnangule ja indekseerimisel lähtuda kolmest protsendist, võttes arvesse viimaste aastate ärimaa üürihindade tõusu.²⁰³ Neist ühtegi ei ole kohtud pidanud tasu indekseerimiseks sobilikeks alusteks. Tarbijahinnaindeks ei ole sobilik, sest see kajastab ainult tarbekaupade ja tasuliste teenuste hindade muutust ega peegelda maamaksu, kaotatud kasutuseeliste ega kinnisasja turuväärtuse vähenemise vahe muutumist, mis on olulised talumistasu määramisel.²⁰⁴ Kohus pole nõustunud ka kinnisvara hinnaindeksi järgi tasu indekseerimisega. Kinnisvara hinnaindeksi arvutamise eesmärgiks on tehingutel baseeruva infovahendi loomine, mis annab informatsiooni kinnisvara turuhindade muutuste kohta. Maakohtu hinnangul peegeldab kinnisvara hinnaindeks küll turuhindade muutusi, kuid ka see ei võta arvesse maamaksu, korrashoiukulusid ega omandiõiguse riivet ning võõrandamistingute turuhinnad ei võimalda teha järeldusi üürihindade või muu kasutusväärtuse muutumise kohta. Seetõttu ei peetud kinnisvara hinnaindeksit indekseerimise alusena kohaseks.²⁰⁵

Tasu sidumist maamaksu muutumisega on arutanud Tartu ringkonnakohus 2019. aastal. Kohus jõudis järeldusele, et kuigi maamaksu muutused mõjutavad talumistasu suurust, keeldus kohus maamaksu alusel tasu indekseerimisest, sest maamaks ei muutunud regulaarse perioodi järel.²⁰⁶ Täna on olukord teine. Esiteks, viidi Eestis 2022. aastal läbi korraline maade hindamine²⁰⁷ ning MHS § 4¹ lg 3 kohaselt hakkab korraline hindamine toimuma igal neljandal aastal, s.t järgmine viiakse läbi 2026. aastal. Teiseks, maamaksuseaduse muutmise seadusega on kehtestatud uus regulatsioon, mis on kaasa toonud maamaksu muudatusi, ning need jätkuvad ka edaspidi. Maamaksuseaduse²⁰⁸ § 5 kohaselt on kohalikel omavalitsustel õigus igal aastal maamaksu määrasid oma piirkonna vajadustest lähtuvalt muuta, sh maksumäära nii tõsta kui ka langetada. Lisaks ei koosne maamaks ainult maamaksumäärast, vaid maamaksu valem on järgmine: maamaksusumma = maa väärtus x maamaksumäär (%) – kaitsemehhanism–

²⁰³ TlnRnKm 2-18-12957/46, p 42; HMKm 2-19-10342/118, p 46; TrtRnKm 2-16-7011/126, p 31.

²⁰⁴ RKTkm 2-16-7011/114, p 16.

²⁰⁵ HMKm 2-19-10342/118, p 46.

²⁰⁶ TrtRnKm 2-16-7011/126, p 31.

²⁰⁷ Maamaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. 437 SE I, lk 3, 10. –

<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/6f5b83e6-e182-461a-a16b-ca6a58b2da7b/maamaksuseaduse-muutmise-seadus/> (09.02.2025).

²⁰⁸ Maamaksuseadus. – RT I, 30.06.2024, 3.

maksuvabastused – maksusoodustused.²⁰⁹ Järelikult võib maamaks tulevikus muutuda nii KOV volikogu määruste, uute korraliste maa hindamiste järel, kaitsemehhanismi rakendamise kui ka maksusoodustuste või -vabastuste (MaaMS § 11) muudatuste tõttu.

Autori hinnangul peaksid kohtud täna maamaksu indekseerima. Kõige mõistlikum ja kergem viis on lähtuda koormatud kinnisasja maa-ala proportsionaalsest osakaalust maamaksuteatise märgitud kogusummast. Näiteks, kui juurdepääsutee hõlmab kogu kinnisasjast 5,59%, siis peab tee taotleja tasuma maamaksust 1,02 eurot ($18,20 \times 5,59\%$).²¹⁰ Oletame, et järgmisel aastal on maamaksuteatise kohaselt maamaksuks 30 eurot, mistõttu tuleks tasuda 1,677 eurot ($30 \times 5,59\%$). Selline arvutusmeetod tagab maamaksu indekseerimise arvestades samal ajal nii maa väärtuse, maamaksu määra võimalikke muutusi kui ka kehtivaid või tulevikus kehtestatavaid maksuvabastusi ja -soodustusi. See võimaldab maamaksu hüvitise suuruse määramisel lähtuda üksnes maamaksuteatise esitatud summast, sest juurdepääsutee ka tulevikus jääb hõlmama 5,59% kogu kinnisasjast. Vähem tähtis ei ole märkida, et kui teed kasutavad ka teised isikud, tuleb maamaks jagada proportsionaalselt kasutusviisile tee kasutajate vahel.

2.6. Juurdepääsutasu määramine maa hindamise seaduse järgi

Talumistasu küsimus kerkib esile mitte ainult AÕS §-i 156 alusel määratud juurdepääsuõiguse korral, vaid ka tehnovõrkude ja -rajatiste talumise ning avalik-õiguslike meetmete, näiteks avalikes huvides sundvalduse seadmise juhtudel. Kuna ka kohalikel omavalitsustel on olnud probleemiks avalikes huvides vajaliku tee jaoks seatava sundvalduse kasutustasu määramisega, nähti vajadus seadusesse lisada MHS § 8¹, mille kohaselt määratakse tehnovõrgu ja -rajatise või tee eelduslikuks kasutustasuks kolm protsenti maa turuväärtusest või maksustamishinnast, kui viimane vastab turuväärtusele. Kasutustasule lisandub kasutusala ulatuses hüvitis maamaksu eest.²¹¹ Sättes nimetatud kolm protsenti kujunes välja Maa- ja Ruumiameti ja Rahandusministeeriumi tehtud analüüsist, kus võrreldi haritava maa ostu-müügitehingute ja riigi enampakkumisel rendile antud maa kasutustasude suhet, kuna võrdlusinformatsioon on olemas üksnes haritavate maade puhul.²¹²

²⁰⁹ Maksu- ja Tolliamet. Maamaks. Maamaksu arvutuskäigu valem aastal 2025. – <https://www.emta.ee/eraklient/maksud-ja-tasumine/muud-maksud/maamaks#arvutuskaiik> (25.03.2025).

²¹⁰ Näites on kasutatud TlnRnKm 2-21-14809/74 toodud asjaolusid – 45 500 m² suuruse kinnisasja maamaks maamaksuteatise kohaselt on 18,20 eurot ning juurdepääsutee hakkab hõlmama 2544,14 m², seega moodustab see 5,59% kogu kinnisasjast ($2544,14 \times 100 \div 45\,500 = 5,59\%$).

²¹¹ 418 SE, lk 8.

²¹² 406 SE, lk 9.

MHS § 1 kohaselt on nimetatud seaduse eesmärgiks määrata kindlaks maa hindamise alused ja kord. MHS § 8¹ on eelkõige loodud just avalikes huvides mõeldud tehnovõrkude, -rajatiste ja teede kasutustasu ühtlustamiseks, kuid viidatud eelnõu seletuskirja kohaselt saab seda võtta orientiiriks ka eraisikute vaheliste kasutustasude määramisel, s.t nii juurdepääsuservituudi kui ka trassiservituudi tasu määramisel.²¹³ Järelikult kuigi MHS §-i 8¹ ei ole kohustuslik kohaldada eraõiguslikele suhetele, ei ole välistatud võimalus, et ka AÕS §-i 156 alusel määratava juurdepääsutasu kujundamisel võiks MHS §-is 8¹ esitatud meetodit kasutada. Autori arvates on see õigustatud üksnes juhul, kui meetod suudab arvestada kõiki konkreetse juhtumi eripärasid. Järgnevalt toob autor välja kitsaskohad, mis tekivad MHS § 8¹ kohaldamisel juurdepääsutee vaidlustes.

Esmalt peab autor problemaatiliseks protsendi arvestamist maa maksustamishinnast. Maa maksustamishind kajastab üksnes maa väärtust, kuivõrd korralisel hindamisel hinnatakse maad ega arvestata kasvava metsa ega hoonete mõju kinnisasja väärtusele. Ka eelnõu seletuskirja kohaselt ei anna meetod õiget tulemust eriliiki kinnisvara puhul, mistõttu on sellistel juhtudel endiselt vajadus tellida erakorraline hindamine.²¹⁴ Erakorraline hindamine on täpsem, sest võetakse arvesse kõik kinnisasja osad, kolmandate isikute õigused ja turuväärtuse hindamisel korraldatakse kinnisasja paikvaatlus, mis masshindamisel ei ole nõutud.²¹⁵ Järelikult võib maa maksustamishind turuväärtusest tunduvalt erineda. Seetõttu on positiivne, et MHS § 8¹ on jätnud maa maksustamishinna kõrval võimaluse arvutada tasu turuväärtuse alusel. Siiski on nii analüüsitud riikide kui ka Riigikohtu praktikas omaks võetud seisukoht, et juurdepääsutasu ei saa määrata kinnisasja või teealuse maa turuväärtusest, kuivõrd juurdepääsuõigus ei võta kinnisasja omanikult omandit, vaid üksnes annab õiguse teed kasutada.²¹⁶ Nagu eelnevalt toodi välja, siis isegi Šveitsis, kus järgitakse sundvõõrandamise põhimõtteid, ei lähtuta tasu leidmisel turuväärtusest vaid kinnisasja väärtuse vähenemise vahest. Turuväärtusest lähtumist saab pidada sundvõõrandamisele iseloomulikuks, kuid juurdepääsuõigus sarnaneb enim oma olemuselt rendi- või üüri suhtega. Autor ei pea vajalikuks arutleda selle üle, kas MHS § 8¹ meetod annab sama lõpptulemuse nagu Riigikohtu või teiste analüüsitud riikide kohtupraktikas tunnustatud meetodid, kuivõrd oluline ei ole üksnes lahenduskäigu lõpptulemus, vaid ka tasu alus ja selle kooskõla juurdepääsuõiguse sisuga.

²¹³ 418 SE, lk 35.

²¹⁴ 418 SE, lk 35.

²¹⁵ 406 SE, lk 13.

²¹⁶ BGH V ZR 85/20; OGH 7 Ob 319/99h; RKTkm 2-19-6901/280, p 15.

Riigi Teataja andmetel on kohus MHS §-i 8¹ kohaldanud autorile teadaolevalt vaid ühel korral – lahendis nr 2-19-2219.²¹⁷ Selles lahendis maakohus leidis, et kuna puudutatud isik ei esitanud tõendeid ühegi tasuelemendi suuruse kohta, tuleks tasu määrata tasuta, kuid kuna see ei vasta Riigikohtu praktikale, lähtus maakohus oma siseveendumusest (TsMS § 233) ja rakendas MHS §-is 8¹ sätestatud meetodit. Vaidlusaluse kinnisasja ühe ruutmeetri hind oli 971,43 eurot ja juurdepääsutee pindalaks 105 m², seega määras maakohus kasutustasuks 3060 eurot aastas ($971,43 \times 105 \times 0,03$). Kuna juurdepääs määratakse olemasolevale teele ning samas asukohas on juba teine juurdepääsuservituut, leidis maakohus, et vaidlusalune juurdepääs ei põhjusta enam täiendavat riivet. Seevastu pidas ringkonnakohus riivet intensiivseks ilma juurdepääsu tegelikku kasutamisiintensiivsust välja selgitamata, kuid vähendas tasu 2295 eurole, sest teed kasutavad ka teised isikud.²¹⁸ Autori arvates ei saa pidada tasu konkreetseid ajaolusid välja selgitamata mõistlikuks. Kohtupraktikast saab tuua näite, kus kohus määras täpselt samas sisehoovis asuva koormatud kinnisasja omaniku omandiõiguse riive hüvitamiseks tasu 100 eurot aastas, koos maamaksu, värava ja teehoolduskuludega 120 eurot aastas.²¹⁹ Kui ka selles vaidluses oleks kohus tasu määranud MHS § 8¹ alusel, tulnuks tasu kordades kõrgem ($1052,2^{220} \times 77 \text{ m}^2 \times 0,03 = 2430,61$ eurot). Seevastu on kohus 100 euro suuruse tasu määramisel lähtunud parkla tegelikust kasutamise intensiivsusest. Kasutusintensiivsus samas sisehoovis asuvatel kinnisasjadel võib mingil määral erineda, kuid see õigustaks paarisaja euro erinevust, mitte mitme tuhande eurost tasu erinevust, eriti, kui kinnisasjad asuvad samas sisehoovis ja ka asjaolud on omavahel võrreldavad. Kuna tegemist on Tallinna kesklinnas oleva kinnisasjaga, siis tõenäoliselt oleks turuväärtus ületanud maa maksustamishinna, mis tõttu oleks MHS § 8¹ sõnastusest tulenevalt pidanud lähtuma kinnisasja turuväärtusest ning talumistasu tulnuks veelgi kõrgem.

Autor toob teise näite kasutades traditsioonilist Setomaal asuvat metsamaad, mille maksustamishind on 8118 eurot ja pindala 58 345 m². Kui juurdepääsutee pindalaks on 100 m², siis maa maksustamishinna järgi tuleb ühe ruutmeetri hinnaks 0,139 ($8118 \div 58\,345$) eurot ning tasuks kujuneks 0,417 eurot aastas ($0,139 \times 100 \text{ m}^2 \times 3\%$). Kuna turuväärtus on metsamaa puhul maksustamishinnast kõrgem, tuleks MHS § 8¹ kohaselt lähtuda turuväärtusest. Näite formuleerimiseks eeldame, et noorendikuga metsamaa turuväärtus on 50 000 eurot,²²¹ mistõttu

²¹⁷ TlnRnKm 2-19-2219/163.

²¹⁸ *Ibidem*, p 18.

²¹⁹ RKTkm 2-17-12857/119.

²²⁰ Kinnisasja maa maksustamishind on 1 203 730 eurot ja kinnisasja pindala on 1144 m².

²²¹ Kuna tegemist autoriga seotud kinnisasjaga, on teada, et näites kasutatud kinnisasja turuväärtus on käesoleval hetkel hinnanguliselt 50 000 eurot, mistõttu on just selline väärtus näite koostamisel kasutatud.

sellisel juhul kujuneks tasuks 2,57 eurot aastas ($50\ 000 \div 58\ 345=0,857$; $0,857 \times 100 \times 0,03$). Lisaks juhib autor tähelepanu asjaolule, et MHS § 8¹ meetodi järgi arvutatud tasu saaks käsitleda üksnes omandiõiguse riive hüvitisena, s.t lahendada tuleb ka korrashoiukulude ja maamaksu hüvitamine. See, kas omandiõiguse riivet saab pidada nii väheoluliseks, et see õigustaks sedavõrd madalat talumistasu, sõltub konkreetse juhtumi asjaoludest.

Samuti, kuigi eelnõu seletuskirja kohaselt peaks MHS § 8¹ tagama maa omanike ühetaolise kohtlemise,²²² ei pruugi see nii olla, kui kohus konkreetsetest asjaoludest lähtuvalt tasu ei korrigeeri. Näitena toob autor sama kinnisasja raames kaks erinevat võimalikku juhtumit. Esimesel juhul seatakse sundvaldus ja tee määratakse avalikku kasutusse, mille tulemusena hakkavad seda kasutama näiteks kümme perekonda. Teisel juhul esitatakse nõue AÕS § 156 alusel ja juurdepääsuõigus määratakse ühe konkreetse kinnisasja igakordsele omanikule. Kui MHS § 8¹ kohaselt määratav tasu jääks mõlemal juhul samaks ja kohus protsenti ei korrigeeriks, on tegemist erinevas olukorras maaomanike ühetaolise kohtlemisega. Võrdne kohtlemine ei peaks tähendama siinjuures mitte ühe ja sama valemiga kohaldamist kõikidele juhtumitele, vaid seda, et iga olukorda hinnatakse individuaalselt. Eelnevalt nähtus, et individuaalset käsitlust peavad oluliseks ka kõik analüüsitud riigid. Ka Riigikohtu põhiseadusliku järelevalve kolleegium on tehnovõrkude ja -rajatiste puhul märkinud, et talumistasu peab arvestama piirangu tegelikku mõju kinnisasja kasutusele.²²³ Sama loogika kehtib ka juurdepääsuteede puhul. Tasule avaldavad mõju mitmed kriteeriumid, mis on iseloomulikud konkreetsele vaidlusele, näiteks tee asukoht, kasutajate arv, kasutuse intensiivsus ning see, kas juurdepääs on kaotatud tee taotlejast sõltumatutel või sõltuvatel põhjustel. Kuid erinevalt tehnovõrkudest ja -rajatistest, ei ole juurdepääsuteede puhul võimalik klassifitseerida olukordi nagu on see tehtud tehnovõrkude puhul (AÕSRS § 15⁵ + lisa). Tehnovõrkude ja -rajatiste riive kinnisasja omanikule on prognoositavam ja stabiilsem tulenevalt nende füüsilisest olemusest ega too endaga kaasa sellist aktiivset kasutamist nagu juurdepääsuõigus.

Eelnevat tasakaalustab asjaolu, et MHS § 8¹ on jätnud tasu määramiseks teatava paindlikkuse. Sättes sõnastatud „eelduslikuks“ tähendab seda, et eeldust on võimalik ümber lükata, seega on vajadusel võimalik rakendada kas väiksemat või suuremat protsenti või jätta säte üldse kohaldamata. Lahendi nr 2-19-2219 näitel, kui tasu arvutamisel vähendada protsent ühe protsendini, kujuneks aastaseks tasuks 1020 eurot, mis on senist kohtupraktikat arvestades jätkuvalt kõrge. Eriti, kui juurdepääs määratakse juba olemasoleva tee kaudu. Juurdepääsu

²²² 406 SE, lk 9.

²²³ RKPJKo 3-4-1-25-11, p 47.

määramisel ei tohi unustada, et tasu eesmärk ei ole soodustada koormatud kinnisasja omaniku rikastumist, vaid hüvitada talle tema omandi kitsendamise talumine.²²⁴ Arvesse tuleks võtta ka juurdepääsu taotlejale kaasnevat koormist hüvitise maksmisel.²²⁵

Autor nõustub, et ühtsed hüvitamispõhimõtted lihtsustaksid ja kiirendaksid menetlust ning ühtlustaks kohtupraktikat ka AÕS § 156 kontekstis. Kuid see ei tähenda, et ainuüksi sel põhjusel tuleks MHS § 8¹ meetodit ainuõigeks pidada ning välistada teised võimalikud lähenemisviisid. Küsimus seisneb ka selles, kas sundvaldus ja juurdepääsuõigus peaksid olema samamoodi reguleeritud. Sundvaldus ja juurdepääsuõigus on teatud määral sarnased – mõlemal juhul piiratakse maaomaniku õigusi. Samas on tee avalikuks kasutamiseks määramine kinnisasja omaniku jaoks koormavam, sest AÕS § 156 alusel määratud juurdepääsuõigus on kinnisasja igakordsel omanikul, kuid avalikult kasutatavat teed võib kasutada igauks.²²⁶ Erinevus seisneb ka selles, et sundvalduse seadmine toob kohalikele omavalitsustele kaasa suurema halduskoormuse, kuna praktikas seatakse sundvaldusi sagedamini kui määratakse AÕS § 156 alusel juurdepääsuõigust.²²⁷ Kuid autori hinnangul ka sellisel juhul küsitav, kas KOV-ide suurem halduskoormus ja ressursside kokkuhoid õigustab individuaalsest lähenemisest loobumist. Nii juurdepääsutasu kui ka sundvalduse tasu osas peab autor oluliseks märkida, et kui kohus siiski otsustab lähtuda protsentuaalsest meetodist, tuleks protsendi valikut eraldi põhjendada, kuivõrd juurdepääsuõiguse puhul ei ole võimalik määratleda ühtseid kolmele protsendile vastavaid „tüüpjuhtumeid“. Õeldu on asjakohane ka siis, kui kohtud jätkavad tasu arvutamist VÕS § 113 lg 1 järgi.

Kokkuvõtlikult käsitles autor Eesti, Austria, Saksamaa ning Šveitsi kohtupraktika põhjal nelja meetodit juurdepääsutasu leidmiseks:

- 1) Kinnisasja väärtuse vähenemine \times diskontomäär (VÕS § 113 lg 1 teine lause).
- 2) Kinnisasja väärtuse vähenemise vahe \times kohtu määratud protsent.
- 3) Maa turuväärtus või maksustamishind \times 3 % (eelduslikult), millele lisandub maamaks ja vajadusel ka korrashoiukulud ning varaline kahju.

²²⁴ RKTkm 2-19-20416/41, p 15.4.

²²⁵ RKTkm 2-16-3663/95, p 19.

²²⁶ TlnRnKo 3-20-2066/26, p 23.

²²⁷ Maa- ja Ruumiameti poolt autorile väljastatud statistika kohaselt on perioodil 01.02.2024 - 01.01.2025 sisestatud PARI süsteemi 553 avalikes huvides seatud tee sundvalduse ruumiandmeid. Seevastu ExtendLaw (xLaw) rakenduse andmetel on 2024. aastal AÕS § 156 alusel lahendatud kaks maakohtu ja viisteist ringkonnakohtu tsiviilasja.

- 4) Omandiõiguse riive (kohtu diskretsiooniotsus), millele lisanduvad maamaks, korrashoiukulud (kui need jäetakse koormatud kinnisasja omaniku kanda) ning vajadusel ka varaline kahju, näiteks kinnisasja väärtuse vähenemine (ühekordne hüvitis).

Autor leiab, et kohtud võiksid jätkata viimase meetodi rakendamisega, kuivõrd see võimaldab tagada individualiseeritud lähenemise. See eristab hüvitamist vajavad komponendid, võimaldades nii kohtul kui omanikel paremini mõista, mille eest ja milliste kaalutluste alusel hüvitatavad summad kujunevad. Ühtlasi lähtuvad kohtud viimasest meetodist olukordades, kus kinnisasja väärtuse vähenemist ei ole esinenud. Autori hinnangul on põhjendatud kasutada antud meetodit ka juhtudel, kus kinnisasja väärtuse vähenemine on leidnud tõendamist. Eelnevast selgus, et nii MHS §-i 8¹ kui ka teiste protsentuaalsetete meetodite puhul on tasu korrigeerimine iga juhtumi konkreetsete asjaolude põhjal vajalik. See seab kahtluse alla, kas on mõistlik kinnisasja väärtuse vähenemist või turuväärtust välja selgitada üksnes orientiiriks, kui lõplik tasu kujuneb siiski kohtu diskretsiooniotsuse tulemusena. Seega arvestades, et juurdepääsutasu suuruse määramine on kohtu diskretsiooniotsus,²²⁸ võiksid kohtud määrata omandiõiguse riivele vastava tasu, lähtudes konkreetsetest asjaoludest, mitte tugineda üüritasudele või valemitele, mille tulemused vajavad samuti täiendavat sidumist asjaoludega. Kui tasu komponentidest on ühtne arusaam saavutatud, mis kohtupraktikas suuremas osas nii ka on, ei saa pidada antud meetodid ülemäära keeruliseks, koormavaks kohtusüsteemile ega ebaselgeks maa omanikele. Autor ühtlasi märgib, et kui kohtud jätkavad väärtuse vähenemise käsitlemist perioodilisena ja rakendavad Riigikohtu välja töötatud valemit, siis on põhjendatud kasutada meetodid number kaks, kuivõrd see on tihedamalt seotud tegelike negatiivsete tagajärgedega, mida koormatud kinnisasja omanikule põhjustatakse. Seda toetab ka analüüsitud riikide kohtupraktika.

2.7. Juurdepääsutee korrashoiukulude hüvitamine

2.7.1. Juurdepääsutee korrashoiukohustus

Juurdepääsu küsimust lahendades määratakse kindlaks, kes ja kui palju peab korrahoiukulusid hüvitama. Teeseaduse²²⁹ (edaspidi TeeS) kehtimise ajal lähtuti korrashoiukohutuste määramisel teeseaduses sätestatust. TeeS § 37 lg 3 järgi oli tee omanikul õigus nõuda hüvitist eratee

²²⁸ RKTkm 3-2-1-180-15, p 27.

²²⁹ Teeseadus. – RT I, 12.07.2014, 24. 01.01.2015 redaktsioon.

kasutajalt tee kasutamise seotud kulude katteks. Tasu suuruse määramisel tuli arvestada teeseaduses sätestatud tee omaniku kohustuse täitmiseks vaja minevaid kulutusi. Teeseadus asetab tee korrashoiukohustuse kinnisasja omanikule (TeeS § 25 lg 4) ning kinnisasja omanik ei vabanenud sellest kohustusest ka juurdepääsuõiguse talumisel.²³⁰ Kuna TeeS on tänaseks kehtetu, tuleb selle asemel lähtuda ehitusseadustikus ja liikluseaduses²³¹ sätestatust.

Kohtupraktikast on võimalik välja tuua kaks lähenemist.²³² Esimesel juhul lähtutakse reaalservituudi sätetest (AÕS § 179 lg 1), mille kohaselt valitsev kinnisasja omanik on kohustatud tee rajama ja korras hoidma.²³³ Teisel juhul on määratud tee korrashoiukohustus koormatud kinnistu omanikule ehitusseadustiku alusel.²³⁴ EhS § 6 sisustab tee korrahoiukohustuse, mille järgi ehitise korrahoid hõlmab toiminguid, mille eesmärk on säilitada või taastada seisund, mille korral ehitise säilitab oma toimivuse ja kasutatavuse ning vastab ehitise kavandatud otstarbe täitmiseks esitatud tingimustele. Ehitisele esitatavad nõuded sätestab EhS § 11. Tulenevalt lõikest 1, peab ehitise kogu oma kasutuse vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu. EhS § 16 lg 1 järgi tuleb ehitise olemasolu vältel tagada selle ohutu seisund ja kui asjakohane, siis ka visuaalne korrasolek. EhS § 19 lg 1 p-i 4 kohaselt lasub ehitise korrashoiukohustus ehitise omanikul, s.t omanik peab tagama ehitise korrashoiu ja kasutamise ohutuse. LS § 6 lg 4 kohaselt peab liikluse korraldamise ning liikluskorraldusvahendite õige paigutuse ja korrasoleku tagama teeomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik. Järelikult juurdepääsutee kontekstis on EhS järgi eratee omanikul õigus nõuda teiselt tee kasutajalt kasutamise ja tee omaniku kohustuste täitmisega kaasnevate kulutuste hüvitamist. Nendest sätetest mh ei tulene koormatava kinnisasja omanikule kohustust rajada juurdepääsutaotlejale sobiv tee. See omakorda tähendab, et transpordimaa puhul või juhul, kui detailplaneeringuga on tee ette nähtud, puudub koormatud kinnisasja omaniku vastu nõudeõigus tee ehitamiseks.²³⁵

Küsimus, kes peab korrashoiukulusid kandma, lahendatakse riigiti erinevalt. Näiteks Saksamaa ja Šveitsi (ZGB § 741) kohtupraktikas on tunnustatud seisukoht, et ainukasutuse puhul korrashoiukohustust ei pea kandma koormatud kinnisasja omanik, vaid kohustus lasub

²³⁰ RKTko 3-2-1-90-11, p 12.

²³¹ Liikluseadus. – RT I, 31.12.2024, 8.

²³² TlnRnKm 2-15-19639/163, p 84.

²³³ TlnRnKm 2-20-11494/111, p 23.

²³⁴ RKTkm 3-2-1-180-15, p 31.

²³⁵ RKTkm 3-2-1-31-17, p 12.

õigustatud isikul, sh ka tee rajamise kulud.²³⁶ Teed tuleb hoida korras ulatuses, mis on omaniku huvides vajalik (BGB § 1020 lg 1 teine lause, BGB § 1021 lg 1). Seetõttu on õigustatud isik kohustatud vältima tee kasutamisest tulenevat omandi kahjustamist, tagama liiklusohutuse ja vajadusel ka hoolitsema visuaalse korrasoleku eest.²³⁷ Seevastu Austrias peab õigustatud isik lisaks väärtuse vähenemisele tasuma ka korrashoiukulud, mis tekivad suurenenud kasutuskooormusest, koormatud kinnisasja omanikule (NWG § 6).²³⁸ Kuna ühekordsest hüvitisest ei pruugi alati piisata korrashoiukulude katmiseks, on Austrias tunnustanud kombineeritud tasu – tasu on ühekordne, ent korrashoiukulud hüvitatakse perioodiliselt.²³⁹

Eesti kohtupraktikast nähtub, et korrashoiukohustus jäetakse valdavalt puudutatud isiku või avaldaja soovil avaldaja kanda.²⁴⁰ Teisalt on kohtud EhS § 19 lg-t 1 p-i 4 kohaldades asetatud korrashoiukohustuse ka koormatud kinnisasja omanikule.²⁴¹ Seega nagu 2014. a kohtupraktika analüüsis²⁴² toodi välja, ei ole ka tänaseks korrashoiu küsimuses ühtset kohtupraktikat välja kujunenud. Kuna õigustatud isik on juurdepääsu peamine kasusaaja, on autori hinnangul põhjendatud, et tee korrashoiukohustus jääks õigustatud isiku kanda, välja avatud juhul, kui maaomanikud lepivad kokku teisiti. Üheks võimaluseks on kohtul kohaldada AÕS § 179 lg-t 1. Kuigi sätte sõnastus viitab esmajoones tee rajamisele, ei välista see ega ka õiguskirjandus sätte kohaldamist olukorras, kus juurdepääs määratakse juba olemasoleva tee kaudu. Õiguskirjandus kinnitab, et juhul kui valitseva kinnisasja omanik vajab juurdepääsu, on tema kohustuseks tee rajamine, korrashoid ning tee eemaldamine teeniva kinnisasja omaniku nõudel.²⁴³ AÕS § 179 rakendamise kõrval võiks ühe selgema lahendusena kaaluda AÕS § 156 täiendamist, s.t AÕS § 156 lg 4 lisamist järgmiselt: „Juurdepääsutee korrashoiukulud kannab õigustatud isik, kui ei ole kokkulepitud teisiti. Juhul, kui juurdepääsutee on vaja rajada, kannab tee rajamise kulud samuti õigustatud isik, kui ei ole kokkulepitud teisiti“. Selline täiendus loob selge õigusliku aluse ja juhise nii kohtutele kui ka kinnisasja omanikele, kuivõrd nagu selgus, ei saa senist käsitlust pidada ühetaoliseks.

²³⁶ BGH V ZR 106/07 p 9; BGH III ZR 27/94; MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 39; Grziwotz, H., Lüke, W., Saller, R., kapitel 4, rn 44; BGE 121 I 65.

²³⁷ BGH V ZR 42/04.

²³⁸ OGH 6 Ob 108/99x; OGH 1 Ob 701/86.

²³⁹ OGH 8 Ob 582/87.

²⁴⁰ TlnRnKm 2-19-5851/205; TlnRnKm 2-18-12957/46; TrtRnKm 2-20-13537/115; TlnRnKm 2-15-19639/163, p 84.

²⁴¹ HMKm 2-18-15635/64; TrtRnKm 2-16-1354/68; TlnRnKm 2-16-8297/64.

²⁴² Aavik, M., lk 15.

²⁴³ Puri, T. AÕSK II § 179 /3.1. – Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§§ 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.

2.7.2. Korrashoiukulude jagunemine juurdepääsutee kasutamisel mitme isiku poolt

Kui teed kasutavad nii koormatud kui õigustatud kinnisasja omanikud, siis jagunevad tee korrashoiukulud mõlema kasutaja vahel vastavalt kasutamise osakaalule. Eelduslikult tuleb neid osi pidada võrdseteks.²⁴⁴ Eeldus on ümberlükatav, mistõttu on võimalik tõendada teistsugust kasutamissagedust. Kui esineb asjaolusid, mille kohaselt ei ole alust pidada tee kasutust võrdseteks, peab kohus välja selgitama iga isiku tegeliku tee kasutuse ning hindama, kas ja mis suuruses tuleks hüvitist vastavalt olukorrale korrigeerida.²⁴⁵ Näiteks on kohtul tulnud kindlaks teha, kui palju kordi üks ja teise isik juurdepääsuteel asuvat garaaži ust kasutab.²⁴⁶

Eestiga samad põhimõtted kehtivad ka Saksamaal, Šveitsis (ZGB § 741 lg 2 teine lause) ja Austrias.²⁴⁷ Saksa Ülemkohus on välja toonud, et kui maa omanikud ei ole teisiti kokku leppinud, kehtivad ainukorrashoiukohustuse põhimõtted ka kaaskasutuse korral, s.t õigustatud isiku kohustus hoida tee korras omaniku huvides ei muutu sellest, et teed kasutab ka koormatud kinnisasja omanik. Sellest sõltub kulude jaotamine.²⁴⁸ Saksa õiguskirjanduses on välja toodud, et olukorras, kus tee ehitamise vajalikkus tuleneb õigustatud isiku kasutamisest, peab ka tee rajamise kulud kandma üksnes õigustatud isik isegi, kui uut teed hakkab kasutama ka tealuse maa omanik ning see on talle mugavam, laiem ja uuem.²⁴⁹ Seevastu Austria õiguskirjanduses leitakse, et kui teed hakkab kasutama ka koormatud kinnisasja omanik, tuleb tee rajamise kulud kanda proportsionaalselt tee kasutamisega.²⁵⁰

Kulude jagunemist koormatud kinnisasja omaniku ja õigustatud isiku vahel Saksa BGB ei määratle, kuid analoogselt saab rakendada kaasomandit käsitletavat regulatsiooni. Kaasomanikel tekib õigus nõuda kõigi kaasomanike huvidele vastavat tee kasutamist (BGB § 745 lg 2). BGB § 748 kohaselt on kaasomanik kohustatud teise kaasomaniku ees katma ühise asja kulud, sh hoolduskulud, vastavalt temale kuuluva osa suurusele. BGB §-i 742 järgi kahtluse korral eeldatakse, et osad on võrdsed.²⁵¹ Sama tuleneb ka Saksa Ülemkohtu praktikast – kui õigustatud isikud kasutasid teed rohkem, kui koormatud kinnisasja omanik, tuleb kulud jaotada

²⁴⁴ TrtRnKo 2-08-1455/44 p 3; RKTkKo 3-2-1-111-11 p 14.

²⁴⁵ RKTkM 3-2-1-27-17, p 15.

²⁴⁶ TlnRnKm 2-18-12957/46, p 36.

²⁴⁷ OGH 1 Ob 178/75.

²⁴⁸ BGH V ZR 42/04; BGH V ZR 172/07; OLG 12 U 81/14.

²⁴⁹ MüKoBGB/Brückner BGB § 917 Rn. 39.

²⁵⁰ Eglmeier-Schmolke, B. ABGB Praxiskommentar. § 7 NWG.

²⁵¹ Grziwotz, H., Lüke, W., Saller, R., kapitel 4, rn 44.

vastavalt kasutuse ulatusele. Kui aga kulude teisiti jaotamine pole tõendatud, jagatakse need võrdselt.²⁵²

Järelikult valitseb korrashoiukulude jagunemisel mitme isiku vahel Eestiga sama käsitlus ka Saksamaal, Šveitsis ja Austrias. Eestis näeb selle põhimõtte ette AÕS § 179 lg 2, mille kohaselt, kui tee on käiku antud ka teeniva kinnisasja huvides, kannavad mõlema kinnisasja omanikud ehitamise ja korrashoiukulud vastavuses saadava kasuga. Tee rajamise kulude kandmise osas sarnaneb AÕS § 179 lg-s 2 sätestatu Austria käsitlusega, kuivõrd Saksamaa lähenemine on selles osas rangem. Kui eesmärgiks on õigusselguse saavutamine ja seeläbi potentsiaalsete vaidluste vähendamine, toob autor välja, et AÕS § 156 lg 4 (vt ptk 2.7.1) juurde sobiks märkida järgmist: „Kui juurdepääsuteed kasutavad ka teised isikud, jagatakse korrashoiukulud proportsionaalselt tee kasutusele. Eelduslikult on kasutus võrdne“.

2.7.3. Korrashoiukulude arvestamine

Kui korrashoiukulud jäetakse koormatud kinnisasja omaniku kanda või tuleb neid jaotada mitme isiku vahel, eeldab see korrashoiukulude välja selgitamist. Korrashoiukulude määramisel tuleb hüvitada ainult need kulud, mis on tee omanikule tee korrashoiu ja ohutu liiklemise tagamiseks mõistlikult vajalikud.²⁵³ Saksa kohtupraktikas on leitud, et tee korrashoiukulude alla võivad kuuluda näiteks värava, tõkke paigaldamise ja hooldamise kulud, kuid eelduseks on, et need on vajalikud kas liiklusohutuse tagamiseks või selleks, et vältida kinnisasja kahjustamist juurdepääsu kasutamise tõttu.²⁵⁴ Kulude hindamisel on abiks menetlusosaliste poolt esitatud tõendid, mis kajastavad korrahoiukulusid. Kuna mõistlikud abinõud ja nendest olenev kulutuste suurus on väga varieeruv, tuleb kohtul korrahoiukulud igakordselt välja selgitada.²⁵⁵ Seejuures ei ole oluline mitte ainult tee kasutussageduse, vaid ka kinnisasja sihtotstarbe arvestamine. Näiteks metsamajandamisel on raie teostamise ajal tee kasutamine intensiivsem, kuid hiljem see mõneks ajaks puudub sootuks, mis võib õigustada väiksema korrashoiukulude määramise.²⁵⁶ Vastuargumendina saab välja tuua, et teed kasutavad raskeveokid, mis üldtuntud teadmise kohaselt kahjustavad teid kiiremini ja intensiivsemalt. Ka

²⁵² BGH V ZR 49/05; BGH V ZR 42/04.

²⁵³ RKTkm 2-16-3663/95, p 22.

²⁵⁴ BGH V ZR 42/04; BGH V ZR 172/07; OLG 12 U 81/14.

²⁵⁵ RKTkm 3-2-1-44-11 p 29; RKTkm 3-2-1-180-15 p 29, 31; RKTkm 3-2-1-170-12, p 12; RKTkm 2-16-7011/114, p 5; RKTko 3-2-1-90-11 p 12; RKTko 3-2-1-111-11, p 14; TlnRnKm 2-15-19639/163.

²⁵⁶ OLG 3 U 1440/22.

seetõttu on tähtis määratleda, kellele lausub korrashoiukohustus, et tekkinud kahjud saaksid kõrvaldatud.

Lahendis nr 2-18-12098 asus Riigikohus seisukohale, mis erineb varasemalt väljendatust. Kuna puudutatud isik tugines käesolevas asjas kinnisasja väärtuse vähenemisele, arvutas ringkonnakohus juurdepääsutasu Riigikohtu välja töötatud valemi alusel. Ringkonnakohus vähendas juurdepääsutasu korrashoiukulude võrra, mille kandmine oli jäetud avaldajale. Riigikohus sellega ei nõustunud ja leidis, et varasemast Riigikohtu seisukohast ei saa järeldada, et olukorras, kus juurdepääsutee korrahoiukohustus lasub taotlejal, tuleb korrashoiukulud juurdepääsutasust maha arvestada. Riigikohus põhjendas, et kui omandiõiguse kitsendamine seisneb kinnisasja väärtuse vähenemises ja koormatud kinnisasja omanik ise teed ei kasuta, ei ole põhjendatud tasust korrashoiukulusid maha arvata.²⁵⁷

Autori hinnangul on vaja selgitada mitmeid aspekte. Esiteks nõustub autor seisukohaga, et korrashoiukulude maha arvestamine tasust ei ole korrektne. Korrashoiukulusid tuleb käsitleda tasust eraldi, kuna tegemist on koormatud kinnisasja omanikul lasuva kuluga. Teiseks, vastuolu tuleneb asjaolust, et Riigikohus lahendis nr 2-19-20416 leidis, et valemi abil leitud tasu hõlmab ka korrashoiukulude hüvitamist.²⁵⁸ Seega viib Riigikohtu uus seisukoht olukorran, kus õigustatud isik kannab korrashoiukulud sisuliselt kaks korda, mistõttu rikastub koormatud maa omanik õigustatud isiku arvelt põhjendamatult. Antud vaidlus illustreerib selgelt, kui oluline on tasu komponentide eristamine, sest ei ole võimalik kindlalt väita, kas tasu korrashoiukulusid ka tegelikult hüvitab.

Eelnevast tulenevalt saab järeldada, et kuigi tasust ei tohiks korrashoiukulusid maha arvestada, sest juurdepääsutasu peab kajastama üksnes omandi kitsendamist kompenseerivat hüvitist, on Riigikohus välja töötanud valemi, mille rakendamisel leitud tasu juba eelduslikult katab korrashoiukulusid. Kui see ka nii on, ei ole õigustatud nende kulude topelt hüvitamine. Kui aga valemit ei rakendata, puudub ka vajadus korrashoiukulude mahaarvamiseks, kuna komponendid selgitatakse välja eraldi.

²⁵⁷ RKTkm 2-18-12098/271, p 16.

²⁵⁸ RKTkm 2-19-20416/41, p 15.5.

KOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö eesmärgiks oli välja selgitada, millised eeldused peavad olema täidetud juurdepääsuõiguse nõude rahuldamiseks. Teiseks otsiti vastust küsimusele, kuidas juurdepääsutasu kohtupraktikas arvutatakse ning kas juurdepääsutasu määramisel on põhjendatud rakendada Riigikohtu väljatöötatud valemit, sealhulgas kasutada selle ühe komponendina VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määra. Seejuures analüüsiti, kas juurdepääsutasu tuleks arvutada abstraktselt, nagu näiteks sätestab MHS § 8¹. Viimasena selgitati välja, kellel lasub juurdepääsutee korrashoiukohustus.

Esmalt selgus, et Riigikohtu praktika kohaselt peavad AÕS § 156 lg 1 alusel juurdepääsu nõude rahuldamiseks olema täidetud kolm eeldust: 1) juurdepääsu puudumine avalikult kasutatavalt teelt, 2) taotletava juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus ja 3) taotleja juurdepääsu vastu omatava huvi ülekaalukus, võrreldes kinnisasja, mille kaudu juurdepääsu soovitakse, omaniku õiguste juurdepääsust tuleneva kitsendusega. Lisaks ei tohi esineda AÕS § 156 lg-s 3 sätestatud välistavat asjaolu.

Üldjoontes on kohtupraktikas väljakujunenud eeldused juurdepääsuõiguse nõude rahuldamise hindamiseks asjakohased. Siiski tõi autor välja võimalused nõude eelduste ning seadusandluse täpsustamiseks. Selgus, et AÕS § 156 lg-s 1 sätestatud „vajalik juurdepääs“ ei ole seaduses, õiguskirjanduses ega Riigikohtu praktikas selgelt määratletud. Sellest hoolimata oli võimalik kohtupraktikast järeldada, et „vajaliku juurdepääsu“ all mõeldakse juurdepääsu, mis on vajalik kinnisasja sihtotstarbeliseks kasutamiseks. Võrdlus Saksamaa, Austria ja Šveitsi õigusega näitas, et nimetatud riikides on see aspekt seaduses või kohtupraktikas selgelt määratletud. Arvestades, et kinnisasja sihtotstarve näitab, millist juurdepääsu on vaja tagada, leidis autor, et ka Eesti võiks teiste riikide eeskujul nõude esimest eeldust ja ka AÕS §-i 156 lg-t 1 täpsustada. Seda mh põhjusel, et sihtotstarve on määrava tähtsusega ka täiendava juurdepääsu määramisel, kuivõrd nimetatud juurdepääsu määramine on õigustatud üksnes juhul, kui olemasolev tee ei taga omanikule kinnisasja sihtotstabelist kasutamist. Seetõttu võiks esimene eeldus olla sõnastatud järgmiselt: „kinnisasja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajaliku juurdepääsu puudumine avalikult kasutatavalt teelt“. Sellest tulenevalt võiks ka AÕS §-i 156 täiendada järgnevalt: „Omanikul, kelle kinnisasjale puudub sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja“. Sellisel viisil on ka kohtusse pöördujatele selge, millise juurdepääsu nõudeõigus neil on, mis omakorda aitaks vältida ebavajalike vaidluste tekkimist.

Autor pööras tähelepanu asjaolule, et teatud valdkondades, sh metsamajanduses, on kiire juurdepääsu lahendamine hädavajalik, et vältida kahju tekkimist. Erinevalt elamumaa juurdepääsust on metsamajandamisel tee ja laoplatši kasutamine hooajaline ning toimub pika intervalli tagant. Analüüsist selgus, et Saksamaa ja Austria metsaseadustes on sätestatud regulatsioonid, mis võimaldavad metsaomanikel nõuda võõra kinnisasja kasutamist metsamaterjali väljaveoks ja ladustamiseks, kui metsamajandamine ei ole ilma võõra kinnisasja kasutamisetä võimalik või tooks kaasa ebamõistlikke kulusid. Juurdepääs on tähtajaline ning kokkulepete puudumisel määrab juurdepääsu haldusorgan. Ka Eestis võiks analoogne lahendus avaldada positiivset mõju nii inimestele kui kohtusüsteemile. Autori hinnangul võiks Eestis vastavat ülesannet täita Maa- ja Ruumiameti, kellel on olemas eelteadmised ja kogemused vastava rolli täitmiseks.

Teise juurdepääsuõiguse eelduse osas tuvastas autor, et kohtud ei hinda maakorralduslikku võimalikkust maakorraldusseadust silmas pidades, seda eelkõige olemasoleva tee puhul, kui hinnatakse peaaesjalikult tee praktilist kasutatavust. Seetõttu tegi autor ettepaneku sõnastada eeldus üldisemalt – juurdepääsuõiguse määramise võimalikkus. Sellisel kujul võimaldab eeldus analüüsida nii olemasoleva tee seisukorda ja võimalikku kasutamist kui ka arvestada rajatava tee juhtudel maakorralduslikke nõudeid, kuivõrd mõlemaid tuleb pidada analüüsides oluliseks.

Kolmanda eelduse raames ilmnis, et nii Eesti kui ka teiste analüüsitud riikide kohtupraktikas järgitakse ühtset eesmärki – tagada tasakaal koormatud kinnisasja omaniku õiguste ja juurdepääsu taotleja vajaduste vahel. Selleks peetakse oluliseks, et kohus analüüsiks kõiki konkreetsetes vaidluses olevaid asjaolusid. Mitme võimaliku lahenduse kaalumisel tuleb valida lahendus, mis koormab kinnisasja omaniku huve kõige vähem, kuid samas tagab juurdepääsu taotletud eesmärgil. Juurdepääsutee asukoha määrab kohus, arvestades sh ka väljakujunenud tavaga. Tava ei ole ainumäärav, sest kui tavana väljakujunenud tee osutub omaniku jaoks ülemäära koormavaks, võib see õigustada teise alternatiivse lahenduse määramist. Autor jõudis järeldusele, et Eesti õigussüsteem ei vaja eraldi juurdepääsuõigust reguleerivat seadust nagu see on olemas näiteks Austrias. AÕS §-i 156 võiks täiendada üksnes nende aspektide osas, mis on jäänud kohtupraktikas ebaselgeks või mis aitaks vaidlusi vältida.

Juurdepääsuõigust välistav alus (AÕS § 156 lg 3) on sarnaselt Eestiga reguleeritud ka Saksa (BGB § 918 lg 1) õiguses ja Šveitsi kohtupraktikas. Teistest erinev regulatsioon on Austrias, kus juurdepääsu ei ole õigust nõuda siis, kui juurdepääsu puudumine on tingitud kinnisasja omaniku raskest hooletusest (NWG § 2). Kinnisasja omanikku peetakse raskelt hooletuks, kui

ta on teadlik juurdepääsu puudumisest, kuid ei ole püüdnud juurdepääsuprobleemi lahendada. Näiteks ei ole uus kinnisasja omanik püüdnud naabriga kokkulepet sõlmida ei enne ega ka peale kinnisasja soetamist. Siit tõusetus ka küsimus, kas ka Eesti vajaks täiendavat juurdepääsuõigust välistavat regulatsiooni, kuid autor jõudis järeldusele, et senist regulatsiooni saab pidada piisavaks. Esiteks, AÕS § 156 lg-d 2 ja 3 juba reguleerivad olukordi, mida Austrias hinnatakse rasket hooletuse (NWG § 2) alusel. Teiseks, kui Eestis kohtud kontrolliksid, kas avaldaja on enne kohtusse pöördumist püüdnud kokkulepet sõlmida, oleks saavutatud eesmärk, mis on Austria nimetatud regulatsiooni üks põhieesmärkidest. Avaldaja vastutust saaks suurendada veelgi enam, kui kohtud hindaksid ka kokkulepete sisu, peaasjalikult seda, kas pakutud tingimused arvestasid ka koormatud kinnisasja omaniku huvidega ega olnud omakasulistlikud.

Teises peatükis uuris autor, kuidas arvutatakse AÕS § 156 alusel määratud juurdepääsuõiguse tasu. Selgus, et Riigikohtu praktika kohaselt koosneb juurdepääsutasu mitmest komponendist: kinnisasja väärtuse vähenemine, omandiõiguse riive, maamaks ning kinnisasja korrashoiukulud (kui need on jäetud koormatud kinnisasja omaniku kanda). 2022. aastal esitas Riigikohus matemaatilise valemi, mida tuleb rakendada olukordades, kus esineb kinnisasja väärtuse vähenemine: kinnisasja väärtuse vähenemine (koormatise vaba ja koormatud kinnisasja väärtuse vahe) x diskontomäär (mõistlikuks tulumääraks peetakse VÕS § 113 lg 1 teisest lauset tulenevat määra). Rakendades nimetatud valemit on eelduslikult hõlmatud kõik eelnevalt nimetatud juurdepääsutasu komponendid. Autori leidis, et põhjendatud ei ole juurdepääsutasu siduda viiviseintressiga, kuivõrd viivisel on sanktsiooniline iseloom ja seda on õigus nõuda alates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Seevastu juurdepääsutasu on perioodiline tasu, mis tuleb tasuda teatud kuupäevaks järgmise aasta eest ette, ning õigustatud isik ei ole juurdepääsuõiguse määramisel viivitusse langenud.

Vastavalt VÕS § 113 lg 1 teisele lausele lisandub kaheksale protsendile ka VÕS §-is 94 sätestatud intressimäär. Seetõttu hindas autor võimalust siduda Riigikohtu välja töötatud valemit üksnes intressimääraga. Ka seda meetodit ei saanud autor pidada õigustatuks, kuivõrd teadaolevalt on intressimäär ajas muutuv ning käesoleva aja langust arvestades oleks ebaloogiline eeldada, et näiteks maamaks või korrahoiukulud (kui need on jäetud koormatud kinnisasja omanikule) langevad koos intressimääraga. Eriti arvestades, et maamaks on tänaseks tõusnud ja selle suurus võib tulevikus muutuda kohaliku omavalitsuse iga-aastase maksumäära kehtestamise õiguse (MaaMS § 5 lg 1), uue korralise maa hindamise tulemuse (MHS § 4¹ lg 3), kaitsemehhanismi rakendamise, maksusoodustuste või -vabastuste (MaaMS § 11) tõttu.

Perioodiline tasu peab hüvitama ka omandiõiguse riive, mis vastab Riigikohtu praktika kohaselt juurdepääsutee kasutamisest saadavale kasutuseelisele. Omandiõiguse riive tuleb hüvitada reeglina igal juhul, s.t ka siis, kui koormatud kinnisasja omanik samuti teed kasutab. Riigikohtu praktika kohaselt tuleb kaotatud kasutuseelise suuruse määramisel lähtuda konkreetse kinnisasjaga võimalikult sarnaste maatükkide kasutusõiguse väärtusest. Praktikas ei ole selliste andmete kättesaadavus alati tagatud. Ekspert hinnangute tellimist ja abstraktsete arvutusmeetodite rakendamist ei saa pidada orientiirina mõistlikuks, kuna ka nende tulemusi tuleb kohtul lõppastmes kohandada, lähtudes iga juhtumi konkreetsetest asjaoludest. Seetõttu autori hinnangul tuleks loobuda senisest lähenemist ning määrata omandiõiguse riivele vastav suurus diskretsiooniotsuse alusel.

Tasu komponendiks peetakse ka kinnisasja väärtuse vähenemist, mis tuleb välja selgitada koormatistest vaba ja koormatud kinnisasja väärtuse vahe järgi. Autor jõudis järeldusele, et tegemist on ühekordse hüvitisega, kuivõrd see kajastab kinnisasja turuväärtuse muutust juurdepääsu kehtestamise hetkel. Riigikohus on märkinud, et ainukasutusõiguse perioodiline hüvitamine aitab leevendada või ära hoida kinnisasja väärtuse võimalikku langust, millega autor ka nõustus, kuid märkis, et kahju, mis tekib näiteks raadamisest või väärtusliku põllumaa osakaalu vähenemisest, tuleks hüvitada ühekordselt. Juurdepääsuõigusest tulenevat igapäevast riivet jääb hüvitama perioodiline tasu. Kuigi ühekordne hüvitis võib olla koormav, on võimalik rakendada Austria praktikat ja määrata kindel periood, mille jooksul tuleb hüvitis tasuda ning mida saab vajadusel pikendada.

Koormatud kinnisasja omanikule tuleb hüvitada ka maamaks juurdepääsuõiguse ulatuses. Kuna maamaks võib tulevikus mitmetel põhjustel muutuda ning selle indekseerimine on andmete olemasolul võimalik, on maamaksu indekseerimine täna põhjendatud. Autori hinnangul on maamaksu indekseerimine kõige mõistlikum, lähtudes koormatud kinnisasja maa-ala proportsionaalsest osakaalust maamaksuteatise märgitud kogusummast. Näiteks, kui kitsendus moodustab kinnisasjast 5,59%, siis tuleb maamaksu hüvitada 5,59% maamaksuteatise esitatud summast. Selliselt on tagatud maamaksu õiglane hüvitamine, arvestades kõiki maamaksu suurust muutvaid asjaolusid.

Lisaks analüüsiti, kas juurdepääsutasu on võimalik leida abstraktselt MHS §-is 8¹ esitatud meetodil. Autor tõi välja mitmed probleemkohad, mis sätte rakendamisega võivad kaasneda. Esiteks osutus problemaatiliseks tasu arvutamine maa turuväärtuse või maksustamishinna alusel. Maa maksustamishind kajastab üksnes maa hinda ega võta arvesse näiteks kasvavat

metsa või hooneid, mistõttu tuleks sellistes olukordades kasutada tasu arvutamise alusena kinnisasja turuväärtust. Samas ei ole turuväärtusest leitud tasu kooskõlas juurdepääsuõiguse sisuga, mis sarnaneb olemuselt rendi- või üüriisuhtele. Seda seisukohta toetab nii Saksamaa, Austria kui ka Šveitsi kohtupraktika. Teiseks, kuigi sundvaldus ja juurdepääsuõigus on funktsionaalselt sarnased, ei saa pidada erinevusi vähetähtsaks, vastupidi. Autor leidis, et sundvalduse ja juurdepääsuõiguse erinevused avalduvad eeskätt juurdepääsuõiguse sisus, kasutamise intensiivsuses ning menetlusega kaasnevas halduskoormuses. Nii Eesti kui ka analüüsitud riikide kohtupraktikast kajastus ühtviisi individuaalse lähenemise olulisus, kuivõrd juurdepääsutasu määramisel tuleb arvestada piirangu tegelikku mõju konkreetsele kinnisasjale. Autor tõi välja, et abstraktse valemi kasutamise oht seisneb ka selles, et kohtud ei põhjenda protsendi valikut, vaid praktikas hakatakse lähtuma kolmest protsendist kõikidel juhtudel, mis päädib erinevates olukordades olevate inimeste võrdse kohtlemise. See nähtub selgelt Riigikohtu välja töötatud valemi rakendamise praktika pinnalt. Kui kohus otsustab siiski lähtuda MHS §-ist 8¹ või sellele sarnasest käsitlesest, peaks kohus protsendimäär eraldi põhjendama, kuivõrd juurdepääsuõiguse puhul ei ole võimalik määratleda kolmele protsendile vastavaid „tüüpjuhtumeid“. Kuna nimetatud meetodi abil leitud talumistasu hüvitaks omandiõiguse riive, tuleks lisaks hüvitada maamaks ning vajadusel varaline kahju ja korrashoiukulud.

Kokkuvõtlikult analüüsis autor Eesti, Austria, Saksamaa ning Šveitsi kohtupraktika põhjal nelja meetodit juurdepääsutasu leidmiseks:

- 1) Kinnisasja väärtuse vähenemine \times diskontomäär (VÕS § 113 lg 1 teine lause);
- 2) Kinnisasja väärtuse vähenemise vahe \times kohtu määratud protsent. Tegemist on Saksamaal, Šveitsis ja Austrias tunnustatud meetodiga.
- 3) Maa turuväärtus või maksustamishind \times 3 % (MHS § 8¹), millele lisandub maamaks ja vajadusel korrashoiukulud ning varaline kahju.
- 4) Omandiõiguse riive (kohtu diskretsiooniotsus), millele lisanduvad maamaks, korrashoiukulud (kui need jäetakse koormatud kinnisasja omaniku kanda) ning vajadusel ka kinnisasja väärtuse vähenemine (ühekordne hüvitis). Selle meetodi on heaks kiitnud ka Riigikohus olukorras, kus kinnisasja väärtuse vähenemist ei esine. Erinevuseks kohtupraktikas tunnustatud ja käesoleva variandi vahel on kinnisasja väärtuse vähenemise käsitlemine ühekordsena.

Autor ei toetanud Riigikohtu meetodit number üks, kuivõrd VÕS § 113 lg 1 kasutamine ei olnud põhjendatud ning analüüsist nähtus, et tasu määramisel tuleb lähtuda konkreetsetest asjaoludest,

mida valem ei võimalda. Kui kohtud siiski jätkavad kinnisasja väärtuse vähenemise käsitlemist perioodilisena, tuleks eelistada Saksamaa, Austria ja Šveitsi meetodit. Sellisel juhul saab kohus määrata protsendi diskretsiooniotsusega, lähtudes konkreetsetest asjaoludest. Võttes arvesse analüüsis leitud, jäi autor seisukohale, et abstraktse lähenemise asemel tuleks eelistada individualiseeritud lahendust, seega peaksid kohtud jätkama meetodiga number neli ka siis, kui kinnisasja väärtuse vähenemine asjaolude kohaselt esineb.

Viimasena uuris autor, kellel lasub juurdepääsutee korrashoiukohustus. Analüüsist selgus, et kohtupraktikas on kujunenud kaks lähenemist – ühel juhul tuginetakse AÕS § 179 lg-le 1, teisel juhul EhS § 19 lg 1 p-s 4 sätestatud regulatsioonile. EhS § 19 lg 1 p-i 4 kohaselt on tee korrashoiu ja kasutamise ohutuse tagamine omaniku kohustus. Seevastu AÕS §-i 179 lg 1 kohaselt on õigustatud isik kohustatud tee rajama ja korras hoidma. Autor leidis, et korrashoiukohustus tuleks jätta õigustatud isiku kanda, kui ei ole kokkulepitud teisiti. Korrashoiukulude jaotamisel mitme isiku vahel on nii Eesti kui ka teiste riikide kohtupraktikas juurdunud proportsionaalsuse põhimõte, mille kohaselt kulud jagatakse vastavalt tee kasutamise osakaalule. Eelduslikult loetakse osad võrdseteks, s.t menetlusosalistele jääb võimalus tõendada tee teistsugust kasutamissagedust. Eestis on sellises olukorras võimalik tugineda AÕS § 179 lg-le 2.

Kui korrashoiukulud jäetakse koormatud kinnisasja omaniku kanda või neid tuleb jaotada mitme isiku vahel, on vajalik eelnevalt korrashoiukulude välja selgitamine. Autor leidis, et kui tasu arvutatakse Riigikohtu valemi järgi, tuleks õigustatud isiku kanda jäävad korrashoiukulud leitud summast maha arvata, et vältida topelthüvitamist, sest valemi alusel arvutatud tasu juba hõlmab korrashoiukulusid. Kuna kohtupraktikas ei ole ühtset seisukohta välja kujunenud, tegi autor ettepaneku õigusselguse huvides täiendada AÕS §-i 156 lg-t 4 järgnevalt: „Juurdepääsutee korrashoiukulud kannab õigustatud isik, kui ei ole kokkulepitud teisiti. Juhul, kui juurdepääsutee on vaja rajada, kannab tee rajamise kulud samuti õigustatud isik, kui ei ole kokkulepitud teisiti. Kui juurdepääsuteed kasutavad ka teised isikud, jagatakse korrashoiukulud proportsionaalselt tee kasutusele. Eelduslikult on kasutus võrdne“.

ENSURING THE RIGHT OF ACCESS UNDER THE LAW OF PROPERTY ACT

Abstract

The issue of access roads has deep historical roots, tracing back to the land reforms that prioritized land restitution and privatization without addressing access concerns. As a result, many landowners found themselves in a situation where their properties, isolated from public roads, depended on neighboring land for access. Therefore, landowners began restricting access, closing off roads, and preventing their neighbors from reaching their own properties. Although mutual agreements might seem like an obvious solution, the reality is more complicated. Differing perspectives on access rights make negotiations difficult, and no one can be forced to establish a servitude agreement for road use.

Section 32 of the Constitution of the Republic of Estonia (hereinafter referred to as the Constitution) establishes the fundamental right to property, stating that the property of every person is inviolable and shall be equally protected. Everyone has the right to freely possess, use, and dispose of his or her property. However, this right is not an absolute right, as Section 32 of the Constitution permits interference with property in two ways: through expropriation and through restriction of the use and disposal of property. This master's thesis focused on one of the possible restrictions of ownership – the right to demand access over another's immovable under Section 156(1) of the Law of Property Act.

The aim of this master's thesis was to examine the prerequisites that must be fulfilled in order for a claim for access to a public road to be granted. Secondly, the thesis sought to answer the question of how access remuneration is calculated, and whether it is justified to apply the method developed by the Supreme Court, including the use of the rate provided in the second sentence of Section 113(1) of the Law of Obligations Act as one of its components. Furthermore, the thesis examined whether access remuneration should be calculated using an abstract method, as provided in Section 8¹ of the Land Valuation Act. Lastly, considering the uncertainty surrounding the reimbursement of maintenance costs, the thesis examined who is responsible for the maintenance costs of the access road. According to these questions, the master's thesis is divided into two main chapters.

The author primarily focused on Estonian case law and legal literature. However, to provide a more comprehensive analysis, the author also incorporated regulations and case law from other legal systems, including those of Germany, Switzerland, and Austria. To achieve the aim of the thesis, the author used analytical and comparative methods. The analytical method involves analyzing legislation, case law and legal literature. This comparative method helps to identify the similarities and differences between regulations in different countries, providing a broader perspective for practical recommendations.

In the first part of the thesis, the author determined that according to the practice of the Supreme Court, three prerequisites must be met for the satisfaction of an access claim under Section 156(1) of the Law of Property Act: 1) the lack of access from a public road, 2) land-consolidation opportunity for the requested access, and 3) the predominance interest of the applicant in obtaining access, compared to the rights of the owner of the encumbered property through which the access is sought. Additionally, no circumstances that exclude access under Section 156(3) of the Law of Property Act may be present. The author found that, overall, the prerequisites established in case law are relevant for assessing access rights claims. However, author identified several aspects that require further clarification.

The first requirement is the lack of access to a public road or a separate part of the land. The author stated that there is a lack of clarification on the concept of “necessary access” under Section 156(1) of the Law of Property Act, as neither the Law of Property Act nor the Supreme Court provides clear guidance on this matter. While not explicitly stated in case law, it can be inferred from the context that “necessary access” refers to access required for the intended use of the property. A comparison with the legal systems in Germany, Austria, and Switzerland, where “necessary access” is clearly defined, led the author to recommend that the Estonian legal system would benefit from a clearer definition. This is especially important because the intended purpose of the property should be a central consideration in assessing whether additional access is necessary, as access should only be granted if the existing road is insufficient for the property’s intended use.

It is important to note that access needs vary across specific cases, requiring tailored solutions. In forestry, for example, quick access solutions are crucial to prevent damage. Unlike residential land access, forestry access and storage sites are seasonal and occur at long intervals. In Germany and Austria, forestry laws include regulations that allow forest owners to request the use of neighboring land for timber extraction and storage if it is not possible without using the

neighboring property or would incur unreasonable costs. The author proposed that a similar approach could have a positive impact in Estonia, both for individuals and the judicial system, and suggested that the Estonian Land and Spatial Development Board could take on this role. Additionally, the thesis explored access to residential land, concluding that while access by car is often necessary, it is not an absolute right. Access can also be provided by pedestrian pathways, and the right of access does not automatically include the right to park.

The second prerequisite for access rights is the land-consolidation opportunity. According to the Land Consolidation Act, the purpose of land consolidation is to enable more rational use and management of immovable properties or part of them. However, it became clear that courts do not assess the land-consolidation opportunity in the manner prescribed by the Land Consolidation Act, particularly when evaluating the practical usability of an existing road. Therefore, in the author's view, a more flexible formulation of prerequisites would allow courts to analyze both the practical use of existing roads and the land-consolidation opportunities for new access roads, as both are crucial factors to consider.

The third prerequisite involves weighing the applicant's need for access against the rights of the owner of the encumbered property, ensuring that the impact on the encumbered owner is minimized while still granting the applicant access. The analysis showed that, in addition to Estonia, courts in other countries also consider all relevant facts of the particular dispute, including privacy, noise, traffic frequency, etc. Alternative access options should also be explored, if necessary. While the court will take established practice into account, this will not be decisive, as the location is ultimately determined by the court.

An additional question considered in the thesis was whether the Estonian legal system requires further grounds for excluding access rights. According to Section 156(3) of the Law of Property Act, the owner of an immovable does not have the right to demand access if the previous contact with a public road or between parts of the immovable was discontinued at the intention of the owner. In German law and Swiss case law, the excluding of access rights is regulated similarly to Estonia. On the other hand, in Austria, access right cannot be claimed if the lack of access is due to the property owner's gross negligence (Section 2 of the NWG). The analysis concluded that additional exclusion regulations are unnecessary in Estonian law, as Sections 156(2) and (3) of the Law of Property Act already address situations that are the main aim of Section 2 of the NWG. This would only complicate the legal process without offering practical benefits. The Austrian example highlighted the need to focus on the third sentence of Section 156(1) of the

Law of Property Act, which states that if an agreement fails, the access and remuneration for use thereof shall be specified by a court. Therefore, the legislator intended to stress the importance of property owners attempting to reach an agreement before resorting to litigation. However, case law only rarely reflects this assumption. The author suggested that courts should more clearly assess whether attempts at reaching an agreement were made prior to litigation, making it a prerequisite or at least a factor in deciding whether to grant a claim for access. Furthermore, the author highlighted that if courts would also examine the content of agreements, it would send a message to the public that the proposed remuneration and conditions must also take into account the interests of the owner of the encumbered immovable. This would guide owners to make offers that are more likely to lead to a settlement.

The second part of the thesis focused on the access remuneration. According to the case law of the Supreme Court, the access remuneration consists of several components: the restriction of the right to property, land tax, property maintenance costs (if left to the owner of the encumbered property), and, if applicable, the reduction in the value of the immovable property. In 2022, the Supreme Court presented a mathematical method for situations where there is a reduction in the value of immovable property: the reduction in the value of the immovable property (the difference between the value of the unencumbered and encumbered immovable property) x discount rate (second sentence of Section 113(1) of the Law of Obligations Act). By applying this method, all the previously mentioned components of the access remuneration are presumed to be included.

In the author's view, it is unjustified to link the access remuneration to late payment interest, as late payment interest is due from the moment the obligation becomes enforceable until it is duly fulfilled, but the access remuneration is a periodic, payable in advance for the following year by the end of the current year. The analysis also led to the conclusion that it would not be appropriate to link all remuneration components to the interest rate (Section 94 of the Law of Obligations Act), as the interest rate can decrease at the same time when land tax or maintenance costs would rise. Especially since the land tax has already increased and is likely to change in the future for various reasons. The land tax should be indexed and in the author's opinion, the simplest way is to base it on the proportional share of the area of the encumbered property in the total amount stated in the land tax notice. This ensures fair compensation for the land tax, taking into account all future factors that may change the land tax.

The access remuneration must compensate for the restriction of the right to property, which is based on the benefit of use. The restriction of ownership must be compensated in all cases, including situations where the owner of the encumbered property also uses the access road. According to the Supreme Court, it should be determined based on the value of the use right of a parcel of land that is as similar as possible to the specific immovable property. In practice, the availability of such data is not always available, and the application of the analyzed methods requires court adjustments based on the specific circumstances. Therefore, the author suggested abandoning the previous approach and determining the restriction on property rights at the court's discretion. Ordering expert opinions and applying abstract calculation methods is not reasonable, as the results would still require adjustment by the court.

Another component of the remuneration is the reduction in the value of the immovable property. In 2016, the Supreme Court expressed the view that the reduction in property value should be compensated immediately and with a lump sum. However, in 2022, the Supreme Court shifted its approach and made it part of the periodic remuneration. The author did not consider this appropriate and proposed that damage resulting from actions such as the cutting of forest should be treated as patrimonial damage, compensated with a lump-sum. Despite the burden of a lump-sum payment, the author suggested that Austrian practice can be applied, providing for a period within the payment must be made, with the possibility of extensions.

The author also analyzed whether the access remuneration could be determined abstractly, for example, using the method outlined in Section 8¹ of the Land Valuation Act. The author highlighted several issues that may arise when applying this regulation, including contradictions in calculating the remuneration based on either the market value or the taxable value of the land. The author emphasized that access rights are more similar to rent or lease relationships, and highlighted the need for an individualized approach to calculating access remuneration, as the remuneration should reflect the actual impact on the property. This approach is supported by case law in Germany, Austria, and Switzerland. The risk of adopting an abstract approach is that courts may apply a general three percent rate without justification, leading to equal treatment of individuals in different situations. If the court chooses to use this method, the court should provide a specific justification for the percentage applied, as there are no "typical cases" for access rights that correspond to the three percent rate.

In conclusion, the author analyzed four methods for calculating the access remuneration based on case law of Estonia, Austria, German and Switzerland. All the countries considered

important that the calculation of the remuneration should be based on the specific circumstances of each case. In the author's opinion, an individualized method should be preferred over an abstract one, meaning that courts should continue using the last method presented in chapter 2.6, even in cases where the value of the property has decreased.

Finally, responsibility for the maintenance costs of the access road varies by country. In Germany and Switzerland, the entitled person is responsible for maintaining the access road. However, in Austria, the entitled person is required to reimburse the encumbered property owner for the maintenance costs. In Estonia, case law has developed two approaches regarding the obligation to maintain access roads: one based on the real servitude regulation (Section 179(1) of the Law of Property Act) and the other on the Building Code (Section 19(1)4). While the Building Code places the maintenance responsibility on the owner, Section 179(1) of the Law of Property Act assigns it to the entitled person. The author found that the entitled person should bear the maintenance costs, unless otherwise agreed. If the costs are shared, they should be divided proportionally based on road usage. Importantly, if the Supreme Court's mathematical method is used to calculate the remuneration, maintenance costs should be deducted to avoid double compensation, as these costs are already included in the access remuneration. To prevent further confusion and unnecessary legal disputes, the author proposed amending Section 156 of the Law of Property Act.

KASUTATUD LÜHENDID

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Austria tsiviilseadustik)
AÕS	Asjaõigusseadus
AÕSK	Asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaanne
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik)
BGE	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts (Šveitsi Ülemkohus)
BGH	Bundesgerichtshof (Saksa Ülemkohus)
EntG	Bundesgesetz über die Enteignung (Šveitsi sundvõõrandamise seadus)
ForstG	Bundesgesetz über das Forstwesen (Austria metsaseadus)
LG	Das Landgericht (Saksa esimese astme kohus)
MüKoBGB	Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustiku kommenteeritud väljaanne)
NWG	Gesetz vom 7. Juli 1896, betreffend die Einräumung von Nothwegen (Austria hädaolukorra tee seadus)
OGH	Der Oberste Gerichtshof (Austria Ülemkohus)
OLG	Oberlandesgericht (Saksa ringkonnakohus)
PS	Eesti Vabariigi põhiseadus
PSK	Eesti Vabariigi põhiseaduse kommenteeritud väljaanne
TsMS	Tsiviilkohtumenetluse seadustik
TsÜS	Tsiviilseadustiku üldosa seadus
VwGH	Verwaltungsgerichtshof (Austria kõrgeim halduskohus)
VÕS	Võlaõigusseadus
VÕSK	Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaanne
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (Šveitsi tsiviilseadustik)
ZPO	Zivilprozessordnung (Saksa tsiviilkohtumenetluse seadustik)

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Aavik, M. Juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Kohtupraktika analüüs. Tartu: Riigikohus õigusteabe osakond 2014. – https://www.riigikohus.ee/sites/default/files/elfinder/analyysid/2014/juurdepaas_avalikult_kasutatavale_teele_m_aavik.pdf (31.01.2025).
2. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-de 15² - 15⁴ täiendamise seaduse eelnõu seletuskiri. 793 SE I. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/1ff14860-7da9-3af5-ba50-cdbf7532f529/asjaoigusseaduse-rakendamise-seaduse-%C2%A7-de-15%C2%B2---15.4-taiendamise-seadus/> (12.10.2024).
3. Audiitorkogu juhendmaterjal. Diskonteeritud rahavoogude hindamise meetodil koostatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisakti auditeerimine. Aprill 2013. – https://www.audiitorkogu.ee/uploads/Projekt_Diskonteeritud_rahavoogude_hindamise_meetodil_koostatud_kinnisvarainvesteeringu_õiglase_vaartuse_hindamisakti_auditeerimine_pdf.pdf (28.02.2025).
4. Eesti Pank. Võlasuhete intressimäär. – <https://www.eestipank.ee/volasuhete-intressimaar> (24.10.2024).
5. Eesti Statistikaamet. Metsaraie raiedokumentide alusel. – https://andmed.stat.ee/et/stat/majandus_metsamajandus/MM04 (28.01.2025).
6. Eglmeier-Schmolke, B. Update Notweg. – Baurechtliche Blätter: bbl, 2021, vol 24, issue 3. – https://360.lexisnexis.at/d/artikel/update_notweg/z_bbl_2021_3_bbl_2021_03_0087_31d6323bc8?origin=rc (12.03.2025).
7. Euroopa Keskpang. EKP alandas intressimäärasid. Miks me seda tegime ja mida see inimeste jaoks tähendab? – <https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/html/interest-rates-changes.et.html> (23.10.2024).
8. Gaier, R. (toim). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 8: Sachenrecht §§ 854-1296. 9. Aufl. München: C.H. Beck 2023. Viidatud: MüKoBGB/Brückner.
9. Grziwotz, H., Lüke, W., Saller, R. Praxishandbuch Nachbarrecht. München: C.H. Beck 2020.
10. Kalniņš, E. Piespiedu servitūtu nodibināšana pret atlīdzību. – Jurista Vārds 2021/ 11 (1173). –

- https://www.apgads.lu.lv/fileadmin/user_upload/lu_portal/apgads/PDF/Juridiskas-konferences/JUZK-79-2021/juzk.79.14_Kalnins.pdf (17.12.2024).
11. Keskkonnaportaal. Mets. – <https://keskkonnaportaal.ee/et/teemad/mets> (28.01.2025).
 12. Koorts, H. Teeservituut ja juurdepääsuõigus: olemus ja piiritlemine. Tallinn: Tartu Ülikool õigusteaduskond Tallinnas 2010.
 13. Maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri algatamise juurde. 406 SE. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/39d67fc9-f245-4945-9e89-74b6efceefa4/maa-hindamise-seaduse-maamaksuseaduse-ja-teiste-seaduste-muutmise-seadus/> (24.01.2025).
 14. Maa- ja Ruumiamet. Maareform 30. Artiklid ja meenutused. Tallinn: OÜ Trükisilm 2021. – https://maaruum.ee/sites/default/files/documents/2021-11/Maareform_30_Artiklid_ja_meenutused.pdf (12.10.2024).
 15. Maa- ja Ruumiamet. Servituudid ja ajutised kasutused. – <https://maaruum.ee/riigimaa-tehingud-ja-maakorraldus/riigimaa-korraldus-ja-toimingud/servituudid-ja-ajutised-kasutused> (26.01.2025).
 16. Maamaksuseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. 437 SE I. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/6f5b83e6-e182-461a-a16b-ca6a58b2da7b/maamaksuseaduse-muutmise-seadus/> (11.12.2024).
 17. Maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduste eelnõu seletuskiri algatamise juurde. 418 SE. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/e15eba1d-4c03-43a4-94d3-8e82bb2d2b9d/> (24.02.2025).
 18. Maanteelt mahasõidu rajamine. Õiguskantsleri 01.07.2021 kiri nr 7-4/211080/2104364. – <https://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/2024-11/Maanteelt%20mahas%C3%B5idu%20rajamine.pdf> (03.03.2025).
 19. Madise, Ü. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 5. vlj. Tartu: Iuridicum 2020.
 20. Maksu- ja Tolliamet. Maamaks. Maamaksu arvutuskäigu valem aastal 2025. – <https://www.emta.ee/eraklient/maksud-ja-tasumine/muud-maksud/maamaks#arvutuskaiik> (25.03.2025).
 21. Maksu- ja Tolliamet. Maamaksumäärad 2025. aastal. – <https://ncfailid.emta.ee/s/KzEkyZtPXXqMMAAt> (23.01.2025).
 22. Oras, M., Tarros, K. Juurdepääs kinnistutele. Avaliku õiguse regulatsiooni analüüs. Tartu: Justiits- ja Digiministerium 2019. – <https://www.justdigi.ee/sites/default/files/documents/2021->

07/Kinnistutele%20juurdep%c3%a4%c3%a4su%20anal%c3%bc%c3%bcs.pdf

(13.02.2025).

23. Raude, M. Viivise vähendamise võlgniku taotlusel ja kohtu algatusel. – *Juridica* I/2015.
24. Raudsepp, V. Korporatsioonide rahandus. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastuse trükikoda 1995.
25. Rivara-Martin, I. La servitude de passage nécessaire. Université de Genève. Zurich: Schulthess Médias Juridiques SA 2021. – <https://archive-ouverte.unige.ch/unige:160112> (06.03.2025).
26. Schwimann, M., Kodek, G. (toim). ABGB Praxiskommentar. Komm vlj. 5. vlj. Viin: LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co KG 2019. – https://360.lexisnexis.at/d/kommentar/notwegegesetz/j_80015_097350_80015_SchwimannKodek_Not_8a56e2749c?origin=tc (14.03.2025).
27. Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§§ 1-167). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.
28. Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§§ 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.
29. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Komm vlj. 2. Tallinn: Juura 2016.

KASUTATUD ÕIGUSAKTID

Eesti Vabariigi õigusaktid:

30. Asjaõigusseadus. – RT I, 17.03.2023, 58.
31. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus. – RT I, 04.12.2024, 3.
32. Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT I, 15.05.2015, 2.
33. Ehitusseadustik. – RT I, 04.12.2024, 4.
34. Liiklusseadus. – RT I, 31.12.2024, 8.
35. Maa hindamise seadus. – RT I, 04.12.2024, 15.
36. Maa- ja Ruumiameti põhimäärus. – RT I, 27.12.2024, 18.
37. Maakorraldusseadus. – RT I, 04.12.2024, 17.
38. Maamaksuseadus. – RT I, 30.06.2024, 3.
39. Maamaksuseaduse muutmise seadus. – RT I, 30.06.2024, 1.
40. Metsaseadus¹. – RT I, 19.12.2024, 6.
41. Teeseadus. – RT I, 12.07.2014, 24. 01.01.2015 redaktsioon.
42. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I, 31.12.2024, 41.
43. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 31.12.2024, 48.
44. Võlaõigusseadus. – RT I, 04.07.2024, 18.

Austria Vabariigi õigusaktid:

45. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Austria tsiviilseadustik). – <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> (13.01.2025).
46. Bundesgesetz über das Forstwesen (Austria 1975. aasta metsaseadus). – <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10010371> (30.12.2024).
47. Gesetz vom 7. Juli 1896, betreffend die Einräumung von Nothwegen (Austria 7. juuli 1896. aasta seadus, mis käsitleb juurdepääsutee määramist). – <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001701&FassungVom=2025-01-31> (21.12.2024).
48. Zivilprozessordnung (Austria tsiviilkohtumenetluse seadustik). – <https://ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001699> (15.03.2025).

Euroopa Liidu õigusaktid:

49. Euroopa Komisjoni ettepanek Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse vastuvõtmiseks hilinenud maksmisega võitlemise kohta äritehingute puhul. – <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52023PC0533&qid=1740745303208> (28.02.2025).
50. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2011/7/EL, 16. veebruar 2011, hilinenud maksmisega võitlemise kohta äritehingute puhul (uuesti sõnastatud). – ELT L 48/1. – <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32011L0007> (10.12.2024).

Saksamaa Liitvabariigi õigusaktid:

51. Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik). – <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (01.01.2025).
52. Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Tüüringi metsaseadus – ThürWaldG). – <https://landesrecht.thueringen.de/bsth/document/jlr-WaldGTH2008V8IVZ> (01.01.2025).
53. Hessisches Waldgesetz (Hesseni metsaseadus – HessWaldG). – <https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/jlr-WaldGHEpP24> (01.01.2025).
54. Zivilprozessordnung (Saksamaa tsiviilkohtumenetluse seadustik). – <https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/index.html#BJNR005330950BJNE033902301> (22.02.2025).
55. Waldgesetz für Baden-Württemberg (Baden-Württembergi metsaseadus – LWaldG BW). – <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-WaldGBWrahmen> (01.01.2025).
56. Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Mecklenburg-Vorpommerni metsaseadus – Mecklenburg-Vorpommern LWaldG). – <https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/jlr-WaldGMV2011V4IVZ> (01.01.2025).
57. Waldgesetz für das Saarland (Saarimaa metsaseadus – SaarlWaldG). – <https://recht.saarland.de/bssl/document/jlr-WaldGSLrahmen> (01.01.2025).
58. Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (Saksimaa metsaseadus – SächsWaldG). – <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/5405-SaechsWaldG#p27> (01.01.2025).

Šveitsi õigusaktid:

59. Bundesgesetz über die Enteignung (Šveitsi sundvõõrandamise seadus). –
https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/47/689_701_723/fr (28.02.2025).
60. Schweizerisches Zivilgesetzbuch (Šveitsi tsiviilseadustik). –
https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de (18.12.2024).

KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

Eesti Vabariigi kohtute praktika:

61. RKTkm 3-2-1-42-10.
62. RKTkm 3-2-1-44-11
63. RKTkm 3-2-1-170-12.
64. RKTkm 3-2-1-180-15.
65. RKTkm 3-2-1-27-17.
66. RKTkm 3-2-1-31-17 koos Riigikohtunike eriarvamusega.
67. RKTkm 2-14-23161/207.
68. RKTkm 2-14-60492/165.
69. RKTkm 2-16-3663/95.
70. RKTkm 2-16-7011/114.
71. RKTkm 2-17-12857/119.
72. RKTkm 2-18-12098/271.
73. RKTkm 2-19-517/133.
74. RKTkm 2-19-5997/98.
75. RKTkm 2-19-6901/280.
76. RKTkm 2-19-20416/41.
77. RKTkm 2-19-15916/87.
78. RKTkm 2-21-4128/88.
79. RKTko 3-2-1-132-04.
80. RKTko 3-2-1-45-04.
81. RKTko 3-2-1-33-04.
82. RKTko 3-2-1-85-05.
83. RKTko 3-2-1-14-06.
84. RKTko 3-2-1-41-08.
85. RKTko 3-2-1-36-09.
86. RKTko 3-2-1-48-10.
87. RKTko 3-3-1-83-10.
88. RKTko 3-2-1-90-11.
89. RKTko 3-2-1-111-11.
90. RKTko 3-2-1-94-12.
91. RKTko 3-2-1-14-13.
92. RKTko 3-2-1-144-14.

93. RKTkO 3-2-1-47-15.
94. RKHKo 3-3-1-50-15.
95. RKPJKo 3-4-1-25-11.

96. TlnRnKm 2-13-57763/65.
97. TlnRnKm 2-13-60245/105.
98. TlnRnKm 2-15-19639/163.
99. TlnRnKm 2-16-7848/148.
100. TlnRnKm 2-16-8297/64.
101. TlnRnKm 2-16-9132/91.
102. TlnRnKm 2-17-12009/19.
103. TlnRnKm 2-18-10639/126.
104. TlnRnKm 2-18-12088/61.
105. TlnRnKm 2-18-12957/46.
106. TlnRnKm 2-19-2219/163.
107. TlnRnKm 2-19-2253/31.
108. TlnRnKm 2-19-5851/205.
109. TlnRnKm 2-19-7789/82.
110. TlnRnKm 2-20-3711/88.
111. TlnRnKm 2-20-4889/272.
112. TlnRnKm 2-20-11494/111.
113. TlnRnKm, 2-20-17870/50.
114. TlnRnKm 2-21-14809/74.
115. TrtRnKm 2-11-18058.
116. TrtRnKm 2-13-52153/62.
117. TrtRnKm 2-16-7011/126.
118. TrtRnKm 2-16-13541/68.
119. TrtRnKm 2-18-9849/49.
120. TrtRnKm 2-18-12098/255.
121. TrtRnKm 2-20-13537/115.
122. TrtRnKm 2-21-5188/168.
123. TrtRnKm 2-22-3863/67.
124. TrtRnKm 2-22-17836/81.
125. TrtRnKo 2-08-1455/44.
126. TlnRnKo 3-09-1655/44.

127. TlnRnKo 3-20-2066/26.
 128. TlnHKo 3-20-1914/137.
129. HMKm 2-17-12857/91.
 130. HMKm 2-17-16716/47.
 131. HMKm 2-18-15635/64.
 132. HMKm 2-19-6225/50.
 133. HMKm 2-19-10342/118.
 134. HMKm 2-20-4346/111.
 135. TMKm 2-15-7676/70.
 136. TMKm 2-18-16045/25.
 137. TMKm 2-21-4249/30.
 138. VMKo 2-05-16288/63.
 139. VMKm 2-07-29463/73.
 140. VMKm 2-20-911/29.

Austria Vabariigi kohtute praktika:

141. OGH, 08.01.1964, 6 Ob 328/63. –
https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19640108_OGH0002_0060OB00328_6300000_000&Suchworte=RS0052925+6+Ob+328%2f63 (03.02.2025).
142. OGH, 17.09.1975, 1 Ob 178/75. –
https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19750917_OGH0002_0010OB00178_7500000_000&Suchworte=RS0071184+1Ob178%2f75 (03.02.2025).
143. OGH, 18.02.1987, 1 Ob 701/86. –
https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19870218_OGH0002_0010OB00701_8600000_000&Suchworte=RS0071245 (03.02.2025).
144. OGH, 04.06.1987, 8 Ob 582/87. –
https://360.lexisnexis.at/d/u_zivil_OGH_1987_JJT_19870604_OGH0002_0_026daf2bed?origin=lk (17.03.2025).
145. OGH, 24.06.1999, 6 Ob 108/99x. –
<https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT>

- 19990624 OGH0002 0060OB00108 99X0000 000&Suchworte=RS0087732+6+Ob+108%2f99x#hit9 (03.02.2025).
146. OGH, 14.12.1999, 7 Ob 319/99h. –
https://ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&GZ=7Ob319%2f99h&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=False&SucheNachText=True&ResultFunctionToken=d694bf8f-9b8c-4b25-be37-17bd1a654a6d&Dokumentnummer=JJT_19991214_OGH0002_0070OB00319_99H0000_000 (01.03.2025).
147. OGH, 25.03.2003, 1 Ob 265/02f. –
https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20030325_OGH0002_0010OB00265_02F0000_000&Suchworte=RS0087835 (17.02.2025).
148. OGH, 29.09.2003, 3 Ob 183/03p. –
https://360.lexisnexis.at/d/u_zivil_OGH_2003_JJT_20030926_OGH0002_0_ca97c5b0e9?origin=lk (14.03.2025).
149. OGH, 15.04.2004, 2 Ob 115/02d. –
https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20040415_OGH0002_0020OB00115_02D0000_000&Suchworte=RS0052925+2Ob115%2f02d (03.02.2025).
150. OGH, 27.06.2006, 3 Ob 235/05p. –
https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20060627_OGH0002_0030OB00235_05P0000_000&Suchworte=RS0052925+ (17.02.2025).
151. OGH, 29.03.2007, 3 Ob 278/06p. –
https://360.lexisnexis.at/d/u_zivil_OGH_2007_JJT_20070329_OGH0002_0_dc50284788?origin=lk (12.03.2025).
152. OGH, 03.04.2008, 8 Ob 15/08a. –
https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20080403_OGH0002_0080OB00015_08A0000_000&Suchworte=RS0071130+8+Ob+15%2f08a (03.02.2025).
153. OGH, 23.03.2010, 8 Ob 23/10f. –
https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20100323_OGH0002_0080OB00023_10F0000_000&Suchworte=RS0070966+8+Ob+23%2f10f (03.02.2025).

154. OLG München, 19.02.2014, 7 U 4085/11. – <https://www.ra-kotz.de/notwegerecht-grundstuecksnachbar-auf-einem-fremden-privatgrundstueck.htm> (16.02.2025).
155. OGH, 29.09.2014, 8 Ob 91/14m. – https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20140929_OGH0002_0080OB00091_14M0000_000&Suchworte=RS0071335+8+Ob+91%2f14m (03.02.2025).
156. OGH, 29.09.2014, 8 Ob 11/14x. – https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20140929_OGH0002_0080OB00011_14X0000_000&Suchworte=RS0070966+8+Ob+11%2f14x (03.02.2025).
157. OGH, 13.03.2016, 6 Ob 36/16m. – https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20160330_OGH0002_0060OB00036_16M0000_000&Suchworte=RS0071136+6+Ob+36%2f16m (03.02.2025).
158. OGH, 19.12.2016, 5 Ob 221/16k. – https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20161219_OGH0002_0050OB00221_16K0000_000&Suchworte=RS0071130+5+Ob+221%2f16k (03.02.2025).
159. OGH, 22.06.2021, 4 Ob 74/21t. – https://360.lexisnexis.at/d/entscheidungen-ris/ogh_4ob7421t/u_zivil_OGH_2021_JJT_20210622_OGH0002_0_50829a2431 (11.03.2025).
160. OGH, 22.06.2022, 3 Ob 50/22g. – https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20220622_OGH0002_0030OB00050_22G0000_000&Suchworte=RS0071130+3+Ob+50%2f22g (03.03.2025).
161. OGH, 21.06.2023, 3 Ob 112/23a. – https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20230621_OGH0002_0030OB00112_23A0000_000&Suchworte=RS0070966+3Ob+112%2f23a (03.02.2025).
162. VwGH, 30.05.1994, 92/10/0143. – https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Vwgh&Dokumentnummer=JWT_1992100143_19940530X00 (03.02.2025).
163. VwGH 27.03.2014, 2012/10/0040. – https://ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Vwgh&Dokumentnummer=JWT_2012_100040_20140327X00 (15.02.2025).

Saksamaa Liitvabariigi kohtute praktika:

164. BGH, Urteil vom 09.11.1979, V ZR 85/78. – <https://research.wolterskluwer-online.de/document/140b9048-b99a-478d-94fc-301d5ce44a12> (02.02.2025).
165. BGH, Urteil vom 06.04.1995, III ZR 27/94. – [https://www.prinz.law/urteile/bgh/III ZR 27-94](https://www.prinz.law/urteile/bgh/III_ZR_27-94) (02.02.2025).
166. BGH, Urteil vom 12.11.2004, V ZR 42/04. – <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=31225&pos=0&anz=1> (02.02.2025).
167. BGH, Urteil vom 17.02.2006, V ZR 49/05. – <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=35716&pos=0&anz=1> (02.02.2025).
168. BGH, Urteil vom 04.07.2008, V ZR 172/07. – <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&Sort=12288&nr=44756&pos=28&anz=734> (02.02.2025).
169. BGH, Urteil vom 12. 12. 2008, V ZR 106/07. – <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=46702&pos=0&anz=1> (02.02.2025).
170. BGH, Urteil vom 18.10.2013, V ZR 278/12. – <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=66111&pos=0&anz=1> (02.02.2025).
171. BGH, Urteil vom 15.11.2013, V ZR 24/13. – <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=66150&pos=0&anz=1> (02.02.2025).
172. BGH, Urteil vom 24.04.2015, V ZR 138/14. – <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&Sort=12288&nr=71623&pos=9&anz=556> (02.02.2025).
173. BGH, Urteil vom 24.01.2020, V ZR 155/18. – <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=104712> (02.02.2025).
174. BGH, Urteil vom 11.12.2020, V ZR 268/19. – <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=117505> (02.02.2025).
175. BGH, Urteil vom 16.04.2021, V ZR 85/20. – <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&Sort=12290&Seite=9&nr=120319&pos=279&anz=666> (02.02.2025).
176. OLG Koblenz, 05.07.1991, 5 U 531/91 = NJW-RR 1992, 724 – <https://beck-online-beck-de.ezproxy.utlib.ut.ee/Dokument?VPath=bibdata%2Fzeits%2Fnjw->

rr%2F1992%2Fcont%2Fnjw-

rr.1992.724.1.htm&ReadableType=Parallelfundstellen&HLWords=on&JumpType=SingleHitJump&JumpWords=OLG%2B5%2BU%2B531%252f91&Readable=Suche%2Bnach%2BGerichtstyp%253a%2BOberlandesgericht%2Bund%2BAktenzeichen%253a%2B5%2BU%2B531%2526%252347%253b91 (16.02.2025).

177. OLG Hamm, 10.08.2009, I-5 U 126/06. – https://nrwe.justiz.nrw.de/olgs/hamm/j2009/I_5_U_126_06urteil20090810.html (02.02.2025).
178. OLG Brandenburg, 21.02.2013, 5 U 187/08. – <https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/9052> (16.02.2025).
179. OLG Düsseldorf, 24.02.2014, I-9 U 4/13. – https://nrwe.justiz.nrw.de/olgs/duesseldorf/j2014/I_9_U_4_13_Urteil_20140224.html (02.02.2025).
180. OLG Schleswig, 01.04.2022, 1 U 71/21, <https://www.gesetzesrechtsprechung.sh.juris.de/bssh/document/NJRE001499697> (02.02.2025).
181. OLG Nürnberg, 17.08.2022, 3 U 1440/22, <https://www.gesetzesbayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2022-N-25046?hl=true> (02.02.2025).
182. OLG Stuttgart, 30.09.2024, 12 U 81/14. – <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/NJRE001228409> (02.02.2025).
183. LG 16.11.2020, 3 O 176/19. – https://vg-sg.gremien.info/documents.php?id=69&inline=1&document_type_id=13&submission_attachment_id=20202011100621%7C20201120114724-0.pdf%7C (16.02.2025).

Šveitsi kohtute praktika:

184. BGE, Urteil vom 2.12.1954, 80 II 311. – https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/clir/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F80-II-311%3Ade&lang=de&zoom=&type=show_document (02.02.2025).
185. BGE, Urteil vom 30.10.1958, 84 II 614. https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/clir/http/index.php?lang=de&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&from_year=1954&to_year=2025&sort=relevance&insertion_date=&from_date_push=&top_subcollection_clir=bge&query_words=BGE+84+II+614&part=all&de_fr=&de_it=&fr_de=&fr_it=&it_de

- de=&it fr=&orig=&translation=&rank=1&highlight docid=atf%3A%2F%2F84-II-614%3Ade&number_of_ranks=5&azaclir=clir (02.02.2025).
186. BGE, Urteil vom 30.06.1960, 86 II 235. –
http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight docid=atf%3A%2F%2F86-II-235%3Afr&lang=fr&type=show_document (03.02.2025).
187. BGE, Urteil vom 14.02.1991, 117 II 35. –
https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/clir/http/index.php?lang=fr&type=show_document&highlight docid=atf://117-II-35:de&print=yes (03.02.2025).
188. BGE, Urteil vom 28.12.1994, 120 II 423. –
http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight docid=atf%3A%2F%2F120-II-423%3Ade&lang=de&type=show_document (03.02.2025).
189. BGE, Urteil vom 6.03.1995, 121 I 65. –
http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight docid=atf%3A%2F%2F121-I-65%3Ade&lang=de&type=show_document (03.02.2025).
190. BGE, Urteil vom 17.06.1996, 122 II 246. –
http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight docid=atf%3A%2F%2F122-II-246%3Ade&lang=de&type=show_document (06.03.2025).
191. BGE, Urteil vom 23.12.2003, 5C 226/2003. –
https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?lang=de&type=show_document&highlight docid=aza://23-12-2003-5C-225-2003&print=yes (03.02.2025).
192. BGE, Urteil vom 10.05.2005, 131 II 458. –
http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight docid=atf%3A%2F%2F131-II-458%3Ade&lang=de&type=show_document (11.03.2025).
193. BGE, Urteil vom 20.09.2007, 134 III 49. –
http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight docid=atf%3A%2F%2F134-III-49%3Ade&lang=de&type=show_document (03.02.2025).
194. BGE, Urteil vom 19.11.2009, 136 III 130. –
http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight docid=atf%3A%2F%2F136-III-130%3Ade&lang=de&type=show_document (03.02.2025).
195. BGE, Urteil vom 17.03.2014, 5A_796/2013. –
https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?lang=de&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&sort=relevance&insertion_date=&top_subcollection_aza=all&query_words=ZGB+%A7+694+%22fr%22&rank

=9&aazalir=aza&highlight_docid=aza%3A%2F%2F17-03-2014-5A_796-2013&number_of_ranks=145 (17.02.2025).

196. BGE, Urteil vom 29.01.2018, 5A 777/2017. –
https://entscheide.weblaw.ch/cache.php?link=29.01.2018_5a_777-2017&sel_lang=de (17.02.2025).
197. BGE, Urteil vom 15.01.2024, 5A_307/2023. –
https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?highlight_docid=aza://15-01-2024-5A_307-2023&lang=de&zoom=&type=show_document
(03.02.2025).