



Õiguskantsler

Teie 03.02.2025 nr

Meie 03.03.2025 nr 6-1/250266/2501482

Tehnovõrgu või -rajatisega seotud isikliku kasutusõiguse lõpetamine

Lugupeetud avaldaja

Palusite õiguskantsleril hinnata, kas [asjaõigusseaduse](#) (AÕS) § 226 lõige 4 vastab põhiseadusele. Teie hinnangul on Riigikogu selle sättega andnud tehnovõrkude või -rajatistega tegelevatele ettevõtjatele õiguse lõpetada tehnovõrkude või -rajatistega seotud isiklik kasutusõigus ühepoolset, ilma kinnisaja omaniku nõusolekuta.

AÕS § 226 lõige 4 näeb ette, et tehnovõrgu või -rajatisega seotud isikliku kasutusõiguse lõpetamiseks tuleb esitada kinnistusosakonnale õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus selle õiguse lõpetamise kohta ja see õigus kinnistusraamatust kustutada.

AÕS § 226 lõike 4 lisamisega seadusesse ei muudetud isikliku kasutusõiguse lõpetamise õiguslikke aluseid, vaid muudeti tehnovõrkude ja -rajatiste isikliku kasutusõiguse lõpetamise avalduse vorminõudeid.

Kinnisajaju puudutavate asjaõiguste kohta kehtivad üldised normid on sätestatud asjaõigusseaduse 2. osa 2. peatüki 3. jaos. AÕS § 64² kohaselt tuleb õigustatud isikul esitada kinnisaja koormava asjaõiguse lõpetamise kohta notariaalselt tõestatud avaldus ja vastav õigus tuleb kinnistusraamatust kustutada. Selline avalduse vorm on rangem kui 31. jaanuarini 2023 kehtinud nõue, mille kohaselt tuli asjaõiguse lõpetamise avaldus notariaalselt kinnitada.

Erandina üldisest normist kehtestas Riigikogu leebema vorminõude sellise isikliku kasutusõiguse lõpetamise jaoks, kus piiratud asjaõiguse ese on tehnovõrk või -rajatis. Tehnovõrkude või -rajatistega seotud isikliku kasutusõiguse lõpetamisel jäi kehtima varasem üldiselt kehtinud nõue, et selleks tuleb esitada notariaalselt kinnitatud avaldus.

Peale selle sätestati seadusega digitaalselt allkirjastatud avalduse esitamise võimalus. Muudatus võimaldab isikliku kasutusõiguse lõpetamise avaldusi esitada kinnistusportaali kaudu ka ilma notarit kaasamata ja sellele kulutusi tegemata. Seletuskirja ([641 SE II muudatusettepanekute loetelu](#)) kohaselt on erand põhjendatud, kuna tehnovõrkude või -rajatistega seotud isikliku kasutusõiguse seadjad on peamiselt selles valdkonnas tegutsevad ettevõtjad, kelle kaitsevajadus ei ole nii suur ning kes ei vaja notari selgitusi isikliku kasutusõiguse lõpetamisega kaasnevate tagajärgede kohta.

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

Palusime Justiits- ja Digiministeeriumil selgitada AÕS § 226 lõike 4 sisu ja eesmärki. Ministeerium kinnitas, et § 226 lõike 4 seadusesse lisamisega sooviti sätestada tehnovõrku või -rajatist puudutava isikliku kasutusõiguse lõpetamise avalduse vorminõue, mis erineks üldreeglist. Samas ei muudetud seni kehtinud korda, mis reguleerib tehnovõrgu või -rajatise isikliku kasutusõiguse lõpetamist, milleks on tarvis ka kinnisasja omaniku nõusolekut. AÕS § 226 lõike 4 eesmärk on kehtestada õigustatud isiku avaldusele leebem vorminõue, kui on kehtestatud AÕS §-s 64².

Sedasama on kinnitanud kohus. Tartu Ringkonnakohus leidis 27. juuni 2023 määruses nr [2-23-7777](#), et AÕS § 226 reguleerib isikliku kasutusõiguse üleandmist, allkasutusse andmist ja lõpetamist ning selle ühestki lõikest ei tulene, et isikliku kasutusõiguse lõpetamine ja kinnistusregistrist kustutamine on võimalik ilma kinnistu omaniku nõusolekuta. Ringkonnakohtu selgituse kohaselt on AÕS § 226 lõikes 2 üheselt kirjas, et kui isikliku kasutusõiguse ese on tehnovõrk või -rajatis, pole kinnisasja omaniku nõusolek vajalik juhul, kui isiklikku kasutusõigust soovitakse üle anda või koormata. Muid erandeid seadus omaniku nõusoleku kohta ei sätesta.

Samale seisukohale asus Tartu Ringkonnakohus ka 27. juuni 2024 määruses nr [2-24-6028](#). Kohus selgitas mõlemas asjas, et isikliku kasutusõiguse lõpetamist ja kinnistusraamatust kustutamist ilma kinnistu omaniku nõusolekuta ei ole võimalik järelda ka AÕS §-st 64². Sellest sättest tuleneb, et kui piiratud asjaõiguse omaja ja kinnistu omanik on erinevad isikud, on kinnistusraamatusse kantud õiguse lõpetamiseks vajalik ka kinnistu omaniku nõusolek.¹ Samuti on õiguskirjanduses asunud seisukohale², et isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatust kustutamisel on puudutatud isikuks kinnisasja omanik ning [kinnistusraamatuseaduse](#) § 34¹ lõike 1 järgi on kande kustutamiseks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek.

Seega ei tähenda AÕS § 226 lõikes 4 sätestatud vorminõude erand seda, et isikliku kasutusõiguse omaja ühepoolsest avaldusest piisab tehnovõrgu või -rajatise seotud isikliku kasutusõiguse lõpetamiseks ja õiguse kinnistusraamatust kustutamiseks. Isikliku kasutusõiguse lõpetamiseks (ka tehnovõrgu või -rajatise korral) on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Lisa: Justiits- ja Digiministeeriumi selgitus

Ivika Nõukas 693 8419
Ivika.Noukas@oiguskantsler.ee

¹ Vt P. Varul jt. Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. § 64² komm 3.1.1.

² Samas, komm 3.3.3.