



Õiguskantsler

Teie 11.12.2014 nr

Meie 28.01.2015 nr 7-4/150116/1500431

Seisukoht õigusrikkumise puudumise kohta Ehitisi puudutavad erinevad küsimused

Austatud []

Pöördusite õiguskantsleri poole järjekordse avaldusega, mis puudutab Teile kuuluvaid ehitisi.

Olen peale täiendavaid järelepärimisi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumist ja Justiitsministeeriumist ning tutvumist erinevate riiklike registrite andmetega veendunud, et Teie õigusi seoses Teie kinnisasjal asuvate ehitistega ei ole rikutud. Selgitan seda alljärgnevalt.

1. Kirjutate: *„inimese majaomandeid saab üle anda kaudsele omanikule omaniku nõusolekul, sisuliselt pärimislepingu alusel. Pärast omaniku poolse ehitise valduse lõppemist, üldjuhul seoses omaniku eluea lõppemisega, saab kaudsest omanikust ehitise omanik. (Inimestelt riigi poolt varastatud ehitiste edasimüügi õigustamise säte ei vasta küll ühelegi loogikale.)“*

2. Esmalt selgitan, et Eesti õiguskord ei tunne sellist mõistet nagu „**kaudne omanik**“ (kaudsust ja otsesust eristatakse **valduse** puhul – vt asjaõigusseaduse, edaspidi AÕS, § 33 lg 2). Ilmselt võib juhul, kui isikute vahel on sõlmitud pärimisleping, mille sisuks on muu hulgas omandi üleminek omaniku (pärandaja) surma järel teisele lepingupoolele, rääkida pigem võimalikust tulevasest omanikust. Kasutan sõna „võimalik“ seetõttu, et omandi üleminek teisele lepingupoolele sõltub sellest, kas ta täidab omalt poolt pärimislepingus sätestatud kohustused. Levinud on pärimislepingud, millega teine lepingupool võtab kohustuse pidada pärandajat tema eluajal ülal. Kui teine lepingupool seda kohustust ei täida, siis võib pärandaja pärimislepingust taganeda (pärimisseaduse § 103 lg 1 p 4) ja sellisel juhul ei lähe üle ka omand (vähemalt mitte selle pärimislepingu alusel). Pärimisseaduse § 100 kohaselt sõlmitakse pärimisleping notariaalselt tõestatud vormis. See peaks välistama ka võimalikud kuritarvitused (tõestamiseaduse § 4 kohaselt keeldub notar tõestamistoimingu tegemisest, kui taotletava toimingu eesmärgid on vastuolus seaduse, muu õigusakti või heade kommetega või on ilmselt lubamatud ja ebaausad või kui ilmneb, et tehingupoolel või muul asjaosalisel puudub vajalik õigus-, teo- või otsusevõime või esindusõigus). Eeltoodust tulenevalt ei tuvastanud ma sellise pärimislepingu sõlmimise võimaluse vastuolu ei põhiseaduse ega Eestile siduva rahvusvahelise õigusega.

3. Lisaks jääb mulle arusaamatuks, milline seos on sellel regulatsioonil Teie arvates „inimestelt riigi poolt varastatud ehitiste edasimüügi õigustamise sättega“ – ei Teie esitatud viidetest ega põhjendustest ega kusagilt mujalt ei ole mulle teada sätet, mille kohta selline kirjeldus käia võiks.

Õiguskantsleri Kantselei

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

Palusin juba eelmises kirjas, et annaksite mulle konkreetsed andmed, kui Teile on teada mõni juhtum, kus avalik võim (sh riik) midagi kellelki õigusvastaselt ära on võtnud.

4. Järgnevalt väidate: „Kinnistusraamatusse kantud kinnisasjad on registrikannete järgselt samal ajal teise isiku maaomandi osadeks, milledele ametitoimingu korras hoonestusõiguse seadmisel lahendatakse vastuolu kinnistusraamatuseaduse § 49³ (5) järgi seadmata hoonestusõigusega maa (kinnisasja) registriosa kustutamise läbi.“

5. Esmalt märgin, et üks kinnisasi ei saa olla teise isiku maaomandi (teise kinnisasja) osaks (võimalik on küll kinnisasjade ühendamine omaniku soovil, kuid sealjuures tekib uus kinnisasi, mitte üks kinnisasi ei saa teise osaks – vt AÕS § 54). Viitate sealjuures kinnistusraamatuseaduse §-le 49³, mis reguleerib hoonestusõiguse kandmist kinnistusregistrisse. Sellest järeldan, et Teile teeb hoopis muret võimalus, et Teie ehitiste suhtes on kellelgi teisel hoonestusõigus.

6. Hoonestusõigus on piiratud asjaõigus, mis annab piiratud tähtajaga võimaluse omada ehitist teisele isikule kuuluval kinnisasjal, kusjuures ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse (AÕS § 241 lg 1). Hoonestusõiguse seadmiseks või üleandmiseks on vajalik kohustav tehing ja asjaõigusleping, mis peavad mõlemad olema notariaalselt tõestatud (AÕS § 242). Hoonestusõigus seatakse ainult kindlaks tähtajaks, kuid mitte kauemaks kui 99 aastat (AÕS § 251 lg 1).

7. Hoonestusõigusele avatakse kinnistusraamatuseaduse § 49³ lg 1 kohaselt tõepoolest iseseisev registriosa, kuid hoonestusõiguse kui piiratud asjaõiguse kohta tehakse kanne ka koormatud kinnisasja registriosa kolmandasse jakku (kinnistusraamatuseaduse § 15 lg 1 p 1). Kui Teie kinnistu (sh seal asuvate ehitiste) suhtes kehtiks hoonestusõigus (või mõni muu piiratud asjaõigus), siis nähtuks see kinnistusraamatust (täpsemalt Teie kinnistu registriosa III jaost pealkirjaga „*Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused*“). Seega, kui Teie kinnistu registriosas sellist kannet ei ole, siis ei ole see koormatud hoonestusõigusega. Kontrolli tulemusel kinnitan, et mitte ühegi Teie kinnistu registriosa III jakku ei ole praeguse seisuga kantud piiratud asjaõigust. See tähendab, et Teie kinnistud ei ole koormatud hoonestusõigusega. Seda on Teile selgitanud ka juba Justiitsministeeriumi 17.09.2012 vastuses nr 10-4/7614.

8. Teie poolt viidatud AÕS § 49³ lõiget 5 kohaldatakse siis, **kui** kinnistu registriosas **on** hoonestusõiguse **kanne** olemas (kui seda üldse pole, siis pole kinnistu ka koormatud hoonestusõigusega), kuid see on **sisult** erinev hoonestusõiguse registriosa kandest.

9. Märgin, et isegi kui kinnistu oleks koormatud hoonestusõigusega, siis sealjuures ei muutuks kinnistu kellegi teise omandiks – kinnistu oleks kogu selle aja ning ka peale hoonestusõiguse tähtaja lõppemist jätkuvalt kinnistu omaniku omandiks. Pealegi lõpeb hoonestusõigus lepingus ettenähtud kuupäeval, kuid mitte hiljem kui 99 aasta pärast. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 3 kohaselt muutub asjaõiguse lõppemisel maatükile jäänud ehitist maatüki oluliseks osaks. Teisisõnu laieneb hoonestusõiguse tähtaja möödudes kinnistu omaniku omandiõigus ka kõigile kinnistul asuvatele ehitistele.

10. Lisan siinkohal, et vallasasja heauskset omandamist puudutav regulatsioon (AÕS § 95) hoonestusõigusele ei laiene, sest see ei ole vallasasi.

11. Kokkuvõttes märgin, et kuna nii pärimisleping kui ka hoonestusõigus vajavad notariaalset tõestamist, siis ehitisregistri andmete alusdokumentidest (ega nende võltsimisest) kinnistu või sellel asuvate ehitiste kuuluvuse muutmiseks niikuinii ei piisaks.

12. Mis puudutab Teie poolt väljatoodud ehitisregistri 04.10.2010 ja 12.05.2011 väljatrükke, siis seda on Teile juba 13.07.2011 selgitanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Kordan, et

04.10.2010 väljatrükilt nähtub andmebaasi automaatne veateade, mille põhjuseks on kande tegija, täpsemalt Jõgeva valla ehitusnõuniku eksimus aadressi sisestamisel andmebaasi – ta sisestas aadressi vaid küla täpsusega, jättes lisamata kinnistu nime „Piiri“. 12.05.2011 väljatrükilt omakorda nähtub ehitusnõuniku tehtud parandus, mis seisnes aadressile ka kinnistu nime „Piiri“ lisamises. Mitte miski ei viita sealjuures Teie õiguste võimalikule rikkumisele.

13. Mis puudutab mõisteid „kinnisasi“ ja „kinnisomand“, siis kirjutasin: „Üks Teie väiteid tugineb valearusaamale, nagu oleks „kinnisasi“ ja „kinnisomand“ erinevad asjad. Need on aga sisuliselt kattuvad – kinnisasi on selle omaniku kinnisomand.“ Pidasin silmas seda, et sama kinnisasi on nii „kinnisasi“ kui ka selle omaniku „kinnisomand“, s.t ühe konkreetse kinnisasja puhul saab kasutada mõlemaid mõisteid (lihtsalt ühega tähistatakse selle asja liiki ja teisega selle asja omaniku omandi liiki). See ei tähenda aga tõepoolest, et asjast saaks omand. Kinnisomandist rääkides lihtsalt väljendatakse omaniku suhet sellesse kinnisasja (täpsemalt õiguslikku võimu selle kinnisasja üle).

Eeltoodu pinnalt olen täielikult veendunud, et Teie õigusi seoses Teie kinnisasjal asuvate ehitistega ei ole rikutud. Kuna õiguskantsleri ülesandeks ei ole anda selgitusi seaduse tekstile, vaid uurida võimalikke subjektiivsete õiguste rikkumisi, siis jääb Teie pöördumine ülejäänud osas läbi vaatamata. Selgitasin juba eelmises kirjas, et märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seaduse § 3 kohaselt annab tasuta selgitusi riigi- ja kohaliku omavalitsuse üksuse asutus tema poolt väljatöötatud õigusaktide, nende eelnõude ja asutuse tegevuse aluseks olevate õigusaktide ning asutuse pädevuse ja õigusloome tegevuse kohta. Seega kui Teil on asjaõigust või ehitisregistri pidamist puudutavate õigusaktide osas jätkuvalt küsimusi, siis tuleks Teil pöörduda vastavalt Justiitsministeeriumi või Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kui nende valdkondade õigusaktide väljatöötajate poole.

Samas märgin, et mul on alust arvata, et Teiega vähemalt alates 2010. a Justiitsministeeriumi, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (sh ehitisregistri), kohtu ning õiguskantsleriga peetud kirjavahetuse vältel on Teile selgeks saanud Teie ehitiste kuuluvuse küsimus. Teil ei ole minu hinnangul mingit põhjust selle pärast muretseda – need kuuluvad Teile. Loodan, et Teil jätkub mõistmist loobuda riigiasutuste edaspidisest koormamisest põhimõtteliselt samas küsimuses pöördumistele vastamise kohustusega. Sellega aitaksite riigil keskenduda tõeliselt pakiliste õiguslike küsimuste (sh õiguskantsleril inimeste põhiõiguste tegelike rikkumiste) lahendamisele.

Ühtlasi vabandan vastuse viibimist, mis on tingitud sellest, et sain Justiitsministeeriumist Teie avaldusega seoses esitatud päringule vastuse 22.01.2015.

Lugupidamisega

Nele Parrest
õiguskantsleri asetäitja-nõunik
õiguskantsleri volitusel