



Õiguskantsler

Hr Tiit Paulus  
Vallavanem  
Emmaste Vallavalitsus  
vald@emmaste.ee

Teie 14.08.2015 nr 7-1.4/382

Meie 11.09.2015 nr 6-1/151056/1503907

## **Kinnisasja piiri kindlaksmääramise kord**

Austatud vallavanem

Palusite kontrollida, kas [maakorraldusseaduse](#) (edaspidi: MaaKS) § 15 on kooskõlas põhiseadusega ning saada soovitus, kuidas jätkata kinnisasja piiride kindlaksmääramise menetlusega, mille üle on järelevalvet teostanud Hiiu maavanem.

Leian, et **käesoleval hetkel ja Teie kirjas avaldatud asjaoludel ei ole põhjust kahelda MaaKS § 15 põhiseaduspärasuses.**

Emmaste Vallavalitsuse 22.05.2015 korralduse nr 114 ega ka Hiiu maavanema 27.07.2015 korralduse nr 1-1/2015/135 õiguspärasuse hindamine ei kuulu õiguskantsleri pädevusse.

### **I Maakorraldusseaduse põhiseaduspärasus**

Kinnisasjade vahelise piiri määramist puudutav regulatsioon võib menetlusõiguslikus osas riivata üldist õigust korraldusele ja menetlusele ([Eesti Vabariigi põhiseaduse](#) (PS) § 14) ning materiaalõiguslikult omandipõhiõigust (PS § 32). Seadusandja peab looma regulatsiooni, mis tagaks nii omandipõhiõiguse kui ka üldise õiguse korraldusele ja menetlusele kaitse. Kinnisasja piiri määramise reguleerimisel tähendab see muu hulgas ka seda, et kinnisasja piiri määramisel tekkivate vaidluste lahendamiseks peab olema loodud kindel kord ning vaidluste lahendamisel peab see kord võimaldama saavutada kohase tasakaalu kahe omaniku (eraisiku) vahel.<sup>1</sup>

MaaKS § 15 lg 1 järgi teeb kinnisasjade vahelise piiri asukoha kindlaks maakorralduse läbiviija kinnisasja omaniku või koormava asjaõiguse omaja taotlusel, kui sellega on nõus kinnisasja omanik. Piiri asukoht tehakse kindlaks kinnistusraamatus, riigi maakatastris ja arhiivides või teistes registrites leiduvate andmete alusel. Eeltoodud andmete puudumisel määratakse piiri asukoht piirimärkide, valduse ulatuse või piirinaabrite, nende puudumisel vähemalt kahe tunnistaja ütluste alusel. MaaKS § 15 lg 2 kohaselt määratakse piir külgnevate kinnisasjade vahel plaanil ja looduses ning näidatakse kätte looduses kinnisasja omanikule või koormava asjaõiguse

<sup>1</sup> Vt RKPJKo 13.04.2003 nr [3-4-1-4-03](#) p 16 ja 17.

omajale. MaaKS § 15 lg 3 sätestab, et andmed kindlakstehtud piiri kohta registreeritakse riigi maakatastris maakorralduse läbiviija esitatud dokumentide alusel.

Seega reguleerib MaaKS § 15 kinnisasjade piiri kindlaksmääramist maakorralduse läbiviija poolt<sup>2</sup> kinnisasja omaniku taotlusel/nõusolekul. Kui kinnisasja omanik piiri kindlaksmääramisega maakorralduse läbiviija poolt nõus ei ole, siis ei saa MaaKS § 15 alusel kinnisasja piiri kindlaks määrata. See ei tähenda aga seda, et omaniku nõusoleku puudumine takistaks ülddse kinnisasja piiri kindlaksmääramist – seda toimingut ei tehta nõusoleku puudumisel lihtsalt MaaKS § 15 alusel.<sup>3</sup> Kinnisasja omaniku nõusoleku puudumisel määrab kinnisasja piiri vajadusel kindlaks kohus [asjaõigusseaduse](#) § 129 alusel.

Teie avaldusest ei nähtu asjaolusid, mis tekitaksid kahtluse, et MaaKS § 15 ei ole põhiseadusega kooskõlas. Üksnes tõdemus, et norm on rakendatav vaid selliste piirivaidluste lahendamiseks, milleks on olemas kinnisasja omanike nõusolek, ei too kaasa põhiseadusevastast olukorda, kuivõrd seadusandja on näinud ette lahenduse ka nendeks juhtudeks, mida MaaKS § 15 omaniku nõusoleku puudumise tõttu ei hõlma. Nendel juhtudel, mil MaaKS § 15 ei ole rakendatav, lahendab piirivaidluse kohus.<sup>4</sup> See tähendab, et seadusandja on kehtestanud kinnisasja piiri määramisel tekkivate vaidluste lahendamise korra, mis tagab nii üldise õiguse korraldusele ja menetlusele kui võimaldab isikul realiseerida omandipõhiõigust.

Täiendavalt tuleb märkida, et jõustunud kohtuotsus on siduv nii piirivaidluse osapooltele kui ka riigiasutustele, kellel tuleb teha vajalikud muudatused riiklikes registrites. See tähendab, et kinnisasja piiri üle vaidlevad isikud saavad kohtulahendi näol oma vaidlusele nõ lõpliku lahenduse. Õiguslikes vaidlustes lõpliku sõna andmine kohtule on kaheldamatult põhiseaduspärane. Eelnevat arvestades ei ole põhjust kahelda MaaKS § 15 põhiseaduspärasuses.

## II Haldusmenetluse jätkamine

Palute seisukohta MaaKS § 15 alusel algatatud haldusmenetluse osas, mille Te lõpetasite,<sup>5</sup> kuna kinnisasja omanikud ei näidanud üles tegelikku valmisolekut selle menetluse tulemuste aktsepteerimiseks.

Teie lõpetatud haldusmenetluse lõpetamise õiguspärasuse üle algatas järelevalve Hiiu maavanem. Maavanem leidis oma 27.07.2015 korralduses nr 1-1/2015/135 „Järelevalve Emmaste Vallavalitsuse 22.05.2015 korralduse nr 114 „Kinnisasja piiride kindlaksmääramise

<sup>2</sup> Vastavalt MaaKS § 3 lõikele 1 on see kohaliku omavalitsuse pädevuses.

<sup>3</sup> Sarnasele järeldusele jõudis ka Maa-amet, kui märkis oma 03.06.2014 kirjas nr 12.1-5/6615 Teile: „.../ MaaKS § 15 kohaselt saab kinnisasja piiride kindlaksmääramist algatada ainult kinnisasja omaniku taotluse alusel. Kui omanik sellega ei nõustu, ei ole alust algatada piiride kindlaksmääramise toimingut. Juhul, kui omanik nõustub toiminguga algatamisega, aga ei nõustu toiminguga käigus kindlaksmääratud piiriga, ei ole võimalik piiride kindlaksmääramise toimingut lõpule viia. Sama kehtib ka naaberkatastriüksuse omaniku kohta, kui ta on kaasatud ühe osalisena piiride kindlaksmääramisetoimingusse (MaaKS § 7 lg 1 ja lg 2), kuna piiri muutus puudutab ka tema huve ja õigusi. Kui piiride kindlaksmääramise käigus tekib vaidlus ja piiri asukoha suhtes kokkulepet ei saavutata, on maaomanikel võimalus pöörduda oma õiguste kaitseks kohtu poole.“

<sup>4</sup> Vt nt RKTko 12.06.2012 nr [3-2-1-67-12](#), p 26: Kinnisasjade vaheliste piiride kulgemine on esmajoones naabruseõiguslik eraõiguslik küsimus. Asja lahendamise käigus tsiviilkohtumenetluses saab vajadusel anda õigusliku hinnangu ka haldusaktile, mh kindlaks teha, kas haldusakt kehtib ja kas see on õiguspärane (vt ka nt RKTko 08.02.2006. nr [3-2-1-121-05](#), p 34).

<sup>5</sup> Emmaste Vallavalitsuse 22.05.2015 korraldus nr 114 „Kinnisasja piiride kindlaksmääramise menetluse lõpetamine“.

menetluse lõpetamine“ õiguspärasuse üle“, et kinnisasja piiride kindlaksmääramise menetluse lõpetamine oli ennatlik ning tegi ettepaneku tunnistada korraldus nr 114 kehtetuks.

Antud juhtumil ei ole õiguskantsleril võimalik sisuliselt sekkuda eelkirjeldatud vaidlusesse. Esiteks on haldusjärelevalveks ette nähtud oma kord. Haldusjärelevalve korras saab kohaliku omavalitsuse üksikaktide õiguspärasust kontrollida maavanem vastavalt [Vabariigi Valitsuse seaduse](#) § 85 lõikele 1. Teiseks on õiguskantsleri peamiseks ülesandeks seoses haldusmenetlusega jälgida, kas haldusorganid järgivad hea halduse tava ja tagatud on isiku põhiõiguste kaitse. Antud juhtumil vaidlevad Emmaste Vallavalitsus ja Hiiu maavanem selle üle, kas jätkata kinnisasja piiri kindlaksmääramist haldusmenetluses või on haldusmenetluse võimalused ammendatud. Nagu eelnevalt sedastatud, siis on kinnisasja piiri kindlaksmääramisel tekkivate vaidluste lahendamiseks kord olemas – neid võib lahendada (võimalusel) nii haldusmenetluses kui ka kohtumenetluses. Käesoleval juhtumil ei ole esitatud teavet, mille pinnalt võiks jõuda ühesele järeldusele ainuõige järgneva menetlusviisi valiku osas. Isiku põhiõiguste kaitse on tagatud MaaKS § 15 järgivas haldusmenetluses eeldusel, et vaidluse osapooled jõuavad mõistliku aja jooksul kokkuleppele. Samuti on isiku põhiõigused tagatud, kui piirivaidluse lahendab kohus.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Teadmiseks: Hiiu Maavalitsus

Evelin Lopman 693 8431  
Evelin.Lopman@oiguskantsler.ee