



Õiguskantsler

Teie 09.11.2022

Meie 09.12.2022 nr 6-3/221739/2206468

Katastriüksuse piiri määramine hoone siseseina telgjoonele

Austatud avaldaja

Palusite kontrollida keskkonnaministri 14.08.2018 määruse nr 30 „[Katastriüksuse moodustamise kord](#)“ § 12 lõike 2 punkti 5 vastavust põhiseadusele. Sellest normist tuleneb, et kui katastriüksuse piir läheb läbi hoone, tuleb piir määrata hoone siseseina telgjoonele.

Teie väitel võib selle normi rakendamine tuua kaasa omandiõigusest ilmajäämise. Tõite näiteks juhtumi, kus pärimise teel sattus kaasomandisse maaüksus, mida ei ole sätte kohaselt võimalik jaotada nii, et omandiosad jääks võrdseks ja vastaksid pärimise teel saadud omandiõiguse suurusele. Sellel maaüksusel asuvat eluhoonet ei ole võimalik esimese korruse vaheseinte järgi jaotada kaheks võrdseks osaks. Leidsite, et omandiõigus ei ole kaitstud ja puudub võimalus nõuda omandiõigusest ilmajäämise eest õiglast ja kohest hüvitist. Teie hinnangul on tekkinud õiguslünk, mis on põhiseadusega vastuolus.

Abstraktselt hinnates on määruse § 12 lõike 2 punkt 5 põhiseadusega kooskõlas. Ei ole ka põhiseadusvastast õiguslünka. Isegi kui kõnealuse sätte rakendamine võib kaasa tuua olukorra, kus moodustuv katastriüksus on väiksem kui tehinguga või pärimise teel saadud omandiosa väärtus, saab selle olukorra õiglaselt lahendada muude õigsnormide toel ja sobivas menetluses.

Katastriüksust moodustades, katastriüksust jagades ja piire määrates tuleb lähtuda maakorralduse nõuetest, kinnisasja omaniku õigustest ja avalikest huvidest ([maakorraldusseaduse](#) (MaaKS) § 2 lg 3, § 5). Seega tuleb kinnisasja omaniku õigustega arvestada, kuid arvestada tuleb ka teiste isikute õigusi (PS § 19 lg 2) ja reaalselt olukorda, sealhulgas maastikuobjekte ja ehitisi. Nii on paratamatu, et alati ei saa katastriüksuse piiri määrata sinna, kuhu omanik või üks omanikest seda soovib – seda võivad takistada nii tegelikud asjaolud kui ka teiste õigused.

Katastriüksuse piiri määramisel tuleb järgida maakorralduse nõudeid ja eriti seda, et katastriüksust saaks kasutada sihtotstarbeliselt ja otstarbekalt. Maakorralduse nõuetest tulenebki see, et hoonet läbiva piiri korral tuleb katastriüksuse piir määrata hoone siseseinal seinateljjoonele. Katastriüksust peab saama kasutada tavapärasel tähenduses, arvestades näiteks ka kodu puutumatus ja privaatsuse tagamise põhimõtteid. Elamut läbivat katastriüksuse piiri ei saa määrata nii, et see läheks läbi hoone siseruumi ja osa ruumist oleks teise katastriüksuse koosseisus. Nii ei oleks arvestatud teiste isikute põhiõigustega.

Põhiseaduse § 32 kohaselt on omandipõhiõigus kaitstud eelkõige avaliku võimu sekkumise eest. Katastriüksuse piiride määramist ja sellega kaasnevat võivat omandiõiguse vähenemist, ei saa

Õiguskantsleri Kantselei

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

pidada üldistes huvides omandi võõrandamiseks, mille puhul tuleks avalikul võimul maksta õiglast ja kohest hüvitist (PS § 32 lg 1).

Põhiseaduse § 32 esimese lause järgi on omand puutumatu. PS §-de 13 ja 14 järgi peab riik tagama, et põhiõigused oleksid kaitstud ka isikute omavahelistes suhetes ning et isikutel oleks võimalik oma õigusi kaitsta. Määruse § 12 lõike 2 punkti 5 rakendamisel tekkivaid omandiõiguse vaidlusi saab lahendada kehtiva õiguse alusel – õiguslünka siin ei ole. Kui katastriüksuse piiri ei ole võimalik määrata kinnisasja omaniku huve arvestades, ei saa sellest järeldada, et katastriüksuse piiri määramist käsitlev norm on põhiseadusega vastuolus.

Kinnisasja omanik saab oma õigusi kaitsta eraõiguslike abinõudega, näiteks kokkuleppe teel või kohtu kaudu. Sellele võimalusele on viidatud ka MaaKS § 10 lõikes 6¹, milles on sätestatud: kui maakorralduse käigus selgub, et kinnisasjade omanikel tuleb üksteisele maksta hüvitist, arveldavad nad kokkuleppe sõlmimise käigus enne katastriüksuse maakatastris registreerimist.

Isikutevahelisi õigussuhteid käsitlevad seadused ei piira omandiküsimuste lahendamisel lepinguvabadust. Alati võib kokku leppida näiteks kaasomandi lõpetamises või kaasomandiosa suuruse muutmises (vt ka [asjaõigusseaduse](#) (AÕS) 76-77). Samuti on võimalik pöörduda kohtu poole, kui kokkuleppele ei jõuta (AÕS § 77 lg 2). Kohtusse on võimalik pöörduda ka siis, kui omandiõiguse rikkumine ei seonu valduse kaotusega (AÕS § 89). Võimalikud võivad olla ka muud eraõiguslikud lahendused.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise