



Õiguskantsler

Raivo Aeg
Justiitsministeerium
info@just.ee

Meie 31.01.2020 nr 7-4/191357/2000531

Rene Kokk
Keskkonnaministeerium
keskkonnaministeerium@envir.ee

Taavi Aas
Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium
info@mkm.ee

Kattuvate piirialadega seotud probleemid

Lugupeetud ministrid

Õiguskantsler on saanud kaebusi selle kohta, et riik on teinud ebaselgete piiridega kinnisasjadega toiminguid külgnevate kinnisasjade omanikke kaasamata. Kui tehakse toiminguid kinnisasja piiri asukohta täpselt teadmata, ei ole välistatud, et rikutakse omandipõhiõigust, nt ehitatakse kergliiklustee võõrale maale või raiutakse puid võõralt kinnistult.

Põhiseaduse § 32 lõike 1 kohaselt on igaühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Sama norm näeb ette, et omandi üldistes huvides võõrandamise eest tuleb omanikule tagada ka õiglane ja kohene hüvitis. Omandiõiguse rikkumise saab antud juhul ära hoida seadusi ja hea halduse põhimõtteid järgides.

Segadus kinnisasjade piiridega on tekkinud seetõttu, et paljude külgnevate katastriüksuste alad on märgitud katastrisse osaliselt kattuvana. Enne ebaselgete piiridega kinnisasjadega toimingute tegemist tuleb nendesse toimingutesse kaasata külgnevate kinnisasjade omanikud, kinnisasjade piirid looduses kindlaks määrata (maakatastriseaduse ([MaaKatS](#)) § 17 lg 4) ja täpsustatud piiriandmed katastrisse kanda ([MaaKatS](#) § 8 lg 3¹).

Maa-ameti ja kinnistusraamatu koostöö

1. Kattuvad piirialad tekkisid maareformi käigus. Praegu peab riik olema maakatastri kaudu teadlik, millistel katastriüksustel on kattuvad piirialad. Riigikohus on oma lahendis¹ selgitanud, et maakatastrit ja katastriüksuste moodustamist reguleerivatest õigusaktidest tuleneb, et katastriüksuse moodustamisel kaardistatakse selle tegelikud piirid looduses. See tähendab, et kaart

¹ RKTko, nr [3-2-1-143-12](#), p 15.

peab kirjeldama mõõdistamisel ilmnevat tegelikku olukorda, mitte tegelikke piire ei määrata katastriüksuse andmete alusel. Eeldatakse, et katastrikanded on õiged, kuid pooltel on võimalik see eeldus ümber lükata. Seejuures saab tugineda muu hulgas sellele, et piirid on kaardistatud valesti. Kui piiride kaardistamise õigsuses kaheldakse, siis tuleb hinnata AÕS § 129 lg-te 2 ja 3 järgi kõiki piiriandmeid kogumis².

2. 01.07.2018 jõustus maakatastriseaduse muudatus, mille järgi katastripidaja teeb kinnistusraamatusse märke, kui katastriüksuse piiriandmed on vastuolulised ([MaaKatS](#) § 9 lõige 2⁵). Seadusemuudatuse eesmärk oli teavitada maaomanikke võimalikest vastuolulistest piiriandmetest muu hulgas kinnistusraamatu kaudu. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu [seletuskirja](#) kohaselt on oluline, et info katastriüksuse kohta oleks kõigile nähtav ja kättesaadav. Seega tuleb avalikustada teave selle kohta, et katastriüksuse piiri asukoht maastikul vajab kindlakstegemist või piiriandmed katastris korrastamist. Kande sobiv asukoht on kinnistusraamatu registriosa esimene jagu, kuna see kajastab kõiki olulisi katastriandmeid. [MaaKatS](#) § 9 lg 2⁵ kohaselt kantakse katastripidaja märke „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha” kinnistusraamatu esimesse jakku. Kui seda nõuet täidetak ja ametnikud, maaomanikud ja notarid oleksid paremini informeeritud märke tähendusest ja mõjust, oleks ehk võimalik mitmeid järgnevalt kirjeldatud probleeme vältida.

3. On oluline, et maaomanikele, notaritele ja kõigile kinnisasjadega seotud ametnikele oleksid teada kinnisasjad, mille piirid ei ole selged ja kinnisomandi täpne ulatus teada. Seetõttu tuleb teavitada avalikkust katastris olevatest andmetest, nende tähendusest ja seadusandja on leidnud, et märgete kandmine kinnistusraamatusse on kinnisasja puudustest teavitamise eesmärgil vajalik.

4. Piiride kattuvus jääb praegu ka visuaalselt paljudele notaritele, ametnikele ja kinnisasja omanikele arusaamatuks, kui nad katastriüksuse plaaniga maakatastris tutvuvad. Kui Maa-amet märgiks katastriüksuste kattuvad piirialad maakatastris selliselt, et piiride kattuvus oleks senisest selgemini näha ka visuaalselt, oleks võimalik suunata kinnisasjade omanikke tegema katastriüksuse piirid kindlaks enne, kui võimalik kahju on tekkinud.

5. Seni ilmnunud probleemid on tekkinud eeskätt tee- ja metsamaaga tehtud toimingutega.

Toimingud teemaaga

6. Maanteeameti valduses olevad teemaade kinnisasjad piirnevad tihti eraomanike kinnisasjadega, sealjuures on kinnisasjade vahelised piirid kohati ebaselged ehk katastriüksustel on kattuvad piirialad. Osa teemaast ja külgnevast eraomaniku maast on märgitud katastris mõlema katastriüksuse koosseisu. Maa-amet tunnistab piiride kattuvust ja on kandnud maakatastrisse katastripidaja märke „Vajadus piiri asukoht selgeks teha“. See märg on nii riigile kuuluva katastriüksuse andmetes kui ka külgnevate eraomandis olevate katastriüksuste andmetes.

7. Õiguskantslerile saadetud avaldusest selgus, et Maanteeamet ehitas ühele niisugusele kattuvale piirialale kergliiklustee, mis anti kohalikule omavalitsusele kasutamiseks riigivara tasuta kasutamise lepingu alusel. Lisaks sõlmis Maanteeamet kattuvale piirialale 2019. a notariaalse isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu kohaliku omavalitsusega elektri maakaabelliini ja valgustuspostide paigaldamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil kasutamiseks. Kergliiklustee ja valgustus on kattuvale piirialale praeguseks juba rajatud.

² RKTko, nr [3-2-1-67-12, p-d 23-26](#).

8. Maanteeamet ja kohalik omavalitsus lähtusid isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimisel ja valgustite püstitamisel Maa-ameti andmetest ja [riigi kinnisvararegistri](#) andmetest. Nende andmete kohaselt oli muu hulgas kattuv piiriala riigile kuuluva katastriüksuse koosseisus. Ei Maanteeamet, kohalik omavalitsus ega lepingu tõestanud notar ei arvestanud, et kattuvale piirialale isikliku kasutusõiguse seadmisel võib olla tegemist külgneva kinnisasja omaniku omandiõiguse olulise riivega. Ühtlasi ei kaasanud notar kinnisasja kattuvale piirialale kasutusõiguste seadmisel külgneva kinnisasja omanikku ega küsinud tema nõusolekut kattuva piiriala koormamiseks piiratud asjaõigusega.

9. Isiklik kasutusõigus on olemuselt piiratud asjaõigus, mille seadmisel kinnisasja omanik piirab oma omandiõigust selliselt, et piiratud osas saab seda teostada teine isik ehk piiratud asjaõiguse omaja. Omandiõigust saab piirata ainult omanikule kuulavas ulatuses ehk teise isiku kasutusse saab anda ainult osa oma kinnisasjast. See tähendab, et piiratud asjaõigus saab ulatuda ainult konkreetsele isikule kuuluvale kinnisasjale. Kattuva piiriala puhul ei ole aga enne piiride kindlakstegemist selge, kumb külgnevate kinnisasjade omanikest on kattuva piiriala omanik ja millises ulatuses. Sel juhul ei ole kinnisasja kasutamine õiguspärane ja kinnisasja omanikul on pärast piiride kindlakstegemist õigus nõuda oma kinnisasja kasutamise lõpetamist ja kahjude hüvitamist kohtu kaudu.

10. Riik, kohalik omavalitsus ja notarid peaksid enne kinnisasjadega tehinguid tehes olema kindlad, kus paikneb kasutusõigusega koormatava kinnisasja piir looduses või kattuvale piirialale piiratud asjaõigusi seades küsima ka külgneva kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud nõusolekut.

11. Isikliku kasutusõiguse seadmine viisil, mis ei anna lepingupooltele kogu infot kinnisasja omaduste kohta (näiteks kattuvate piirialade ega maakatastri märgete kohta), ei ole kooskõlas [tõestamiseseaduse](#) §-ga 18 ega hea halduse tavaga. Samuti tuleb notaritel pooltele selgitada, millised tagajärjed kaasnevad lepingu sõlminud pooltele kattuvale piirialale piiratud asjaõiguste seadmisel, kui pärast [AÕS](#) § 129 või [MaaKS](#) § 15 kohaselt piiri kindlaksmääramist selgub, et kattuv piiriala kuulub hoopis külgneva kinnisasja koosseisu.

12. Palun kaaluge ka vajadust neis asjus ametnikke ja notareid juhendada ja koolitada.

Toimingud metsateatistega

13. Õiguskantslerile on kirjeldatud ka juhtumit, kus Keskkonnaamet registreeris raiet lubava metsateatise kattuvale piirialale ja seetõttu leiab külgneva kinnisasja omanik, et talle võib olla tekitatud varalist kahju. Külgneva kinnisasja omanik nõuab kahju hüvitamist kohtu kaudu.

14. [Metsaseaduse](#) § 41 lõiked 1 ja 3 näevad ette, et Keskkonnaametile võib metsateatise esitada metsaomanik või metsaomaniku esindamiseks õigustatud isik. Keskkonnaametil tuleb metsateatise saamisel muu hulgas kontrollida, kas metsateatise esitanud isikul on õigus esitada teatis muu hulgas kattuvale piirialal kasvavale metsale (metsateatise menetlemist reguleeriva [keskkonnaministri määruse](#) § 2). Seega peab Keskkonnaametil metsateatiseid registreerides olema selge, kes on kattuvale piirialal kasvava metsa omanik.

15. Riigi esindajal ehk Keskkonnaametil peab olema maakatastri kaudu teada, kui kattuva piiriala omanik ei ole selge. [Tsviilseadustiku üldosa seaduse](#) § 54 lg 1 kohaselt on kasvav mets kinnisasja

oluline osa, seega ei ole Keskkonnaametil enne külgnevate kinnisasjade piiride kindlakstegemist teada, kes on kattuvatel piirialadel kasvava metsa metsaomanik³.

16. Kirjeldatud probleeme arvestades palun:

- Justiitsministeeriumil ja Keskkonnaministeeriumil hoolitseda selle eest, et täidetaks maakatastriseadust ja kinnistusraamatusse kantaks teave selle kohta, et katastriüksuse piiri asukoht maastikul tuleb kindlaks teha. Ühtlasi soovitan notaritele ja ametnikele selgitada märke tähendust maaga seotud tehingute ja toimingute läbiviimisel.
- Maa-ametil märkida katastriüksuste kattuvad piirialad maakatastris selliselt, et piiride kattuvus oleks senisest selgemini näha ka visuaalselt.
- Keskkonnaministeeriumil korraldada metsateatiste registreerimine nõnda, et see ei kahjustaks külgnevate kinnisasjade omanike võimalikku omandiõigust ega tekitaks neile seeläbi varalist kahju. [Määrusesse](#) on võimalik lisada nõue, et enne metsateatise esitamist tuleb võtta külgneva kinnisasja omanikult nõusolek või teha kindlaks kinnisasja piirid. Kui metsateatist taotleb riik, tuleks riigi ja eraomandis oleva külgneva kinnisasja piirid kohe kindlaks määrata.
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil korraldada teemaade kattuvatele piirialadele piiratud asjaõiguste seadmine õiguspärasel viisil.

Palun Teie vastust võimalusel 16. märtsiks 2020.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Koopia: Maanteeamet, Maa-amet, Notarite Koda

Marje Kask 6 93 8427
marje.kask@oiguskantsler.ee

³ RKTkm, nr [3-2-1-25-14](#), p 11.