



Õiguskantsler

Teie 12.04.2018

Meie 03.05.2018 nr 6-1/180559/1802103

## **Maareformi käigus reformimata riigimaa ostueesõigusega erastamine**

Austatud avaldaja

Palusite kontrollida, kas [maareformi seaduse](#) (MaaRS) 2017. aasta 14. juulil jõustunud § 6 lg 3<sup>1</sup> on kooskõlas [Eesti Vabariigi põhiseadusega](#) (PS).

Riigikogu muutis kõnealust normi nõnda, et reformimata riigimaal<sup>1</sup> asuva lagunened ja kasutusest välja langenud ehitise omanikul ei ole enam võimalik ehitise korrastamisega saada õigust erastada ehitisealune ja ehitise teenindamiseks vajalik maa ostueesõigusega. MaaRS § 6 lg 3<sup>1</sup> varasema redaktsiooni kohaselt võis niisuguse ehitise omanik ehitise korda teha ja saada seeläbi õiguse reformimata riigimaad ostueesõigusega erastada. Kohalik omavalitsus võis korrastamiseks anda ka tähtaja.

Selline MaaRS § 6 lg 3<sup>1</sup> muudatus riivab omandipõhiõigust (PS § 32), kuid on siiski õiguspärane. Seda õigustab avalik huvi lõpetada maareform ning riigi kui maaomaniku õigus määratleda maa õiguslik staatus ja kasutamise tingimused. Võõral maal asuva ehitise omanikul ei saa olla õigustatud ootust, et ta saab üleminekuaegse erandliku regulatsiooni kohaselt erastada ehitise juurde maad piiramata aja jooksul.

Reformimata riigimaal võivad asuda õiguspäraselt ehitatud ja teisele isikule kuuluvad ehitised. Seadus käsitleb nende õigustega seonduvat eriliselt. Reeglina ei saa ehitist käsitada eraldi maast, millel see asub – ehitis on maatüki oluline osa ja kui pole seatud asjaõigust, kuulub ehitis maa omanikule ([tsiviilseadustiku üldosa seaduse](#) §-d 53–54). Reformimata riigimaal asuv ehitis loetakse maa oluliseks osaks alles maareformi käigus.

Maareformi käigus omandisuhete ümberkorraldamisega ja ülekohtu heastamisega ei tohi kahjustada teiste isikute seadusega kaitstud huve ega tekitada uut ülekohtu ([omandireformi aluste seadus](#) § 2 lg 3; MaaRS § 4). Seetõttu on kaitstavad ka enne Eesti Vabariigi taasiseseisvumist tekkinud ja seni kehtivad õigused, sealhulgas ehitise omaniku õigus ehitist kasutada ning käsutada ehk võõrandada ja teha sellega tehinguid. Samas ei saa ehitis enam olla vallasajana tsiviilkäibes ([asjaõigusseaduse rakendamise seadus](#) (AÕSRS) § 13 lg 6). Seega peab ehitise omanik maareformi käigus saama ka ehitisealuse ja ehitise teenindamiseks vajaliku maa

---

<sup>1</sup> Reformimata riigimaa on maa, mida ei tagastata, ei erastata ega anta munitsipaalomandisse või mis ei ole otsustatud jätta riigi omandisse (MaaRS § 31 lg 2).

omanikuks või leppima kokku asjaõiguses. Vastasel korral muutub ehitis maareformi käigus maa oluliseks osaks.

Riigikogu kehtestas omandisuhete õiglaseks ümberkorraldamiseks MaaRS-ga üleminekukorra. Reformimata riigimaal asuva ehitise omanik võib saada ehitisealuse ja ehitise teenindamiseks vajaliku maa omanikuks erandkorras ehk siis, kui ta selle ostueesõigusega erastab (MaaRS § 22 lg 1).

Ostueesõigusega erastamise õigust ei rakendata tähtajatult ega tingimusteta. Esiteks peab ostueesõigusega erastamise taotlus olema esitatud tähtjaks (MaaRS § 40). Praegu neid taotlusi enam esitada ei saa. Teiseks peab ehitis olema korras ja endiselt kasutuses. Lagunenud ja kasutusest välja langenud ehitisega ei kaasne erioõigust erastada maa ostueesõigusega. Sellise ehitise omanik peab ehitise kõrvaldama määratud tähtpäevaks, vastasel korral muutuvad need maatüki oluliseks osaks (MaaRS § 6 lg 3<sup>1</sup>). Enne 17.07.2017 kehtinud MaaRS § 6 lg 3<sup>1</sup> kohaselt võis omanik ehitised ka korrastada.

Kui kohalik omavalitsus andis enne 14.07.2017 ehitise kordategemiseks tähtaja, mis möödub alles pärast seda tähtpäeva, siis kehtivad sellest haldusaktist tulenenud õigused endiselt – niisiis kehtib ka õigus erastada korrastatud ehitise juurde reformimata riigimaad. MaaRS § 6 lg 3<sup>1</sup> ei ole tagasiulatuva jõuga ega muuda varem antud haldusakte kehtetuks. Sellist järeldust toetab ka kõnealuse seadusemuudatuse [seletuskiri](#) (lk 41). Selles on kirjas, et kui kohalik omavalitsus on määranud tähtaja ja kui selle jooksul ei ole ehitist korrastatud, siis tähtaega ei pikendata ega anta ka uut tähtaega.

Seletuskirja kohaselt oli kohalikul omavalitsusel kaalutusõigus otsustada, kas anda tähtaeg ehitise korrastamiseks või lammutamiseks. Niisugune kaalutusõigus tähendas ühtlasi õigust otsustada tähtaja üle. Ehitise omanikul oli õigus otsustada, kas ehitis korrastada või kõrvaldada. Samuti on seletuskirjas selgitatud, et kui ehitise omanik ei ole ehitist korrastanud ega kasutusse võtnud, võib omaniku sellisest käitumisest eeldada, et ta soovib omandist loobuda. Ehitise omanikul on oma õiguste kaitseks olnud piisavalt aega ehitis korda teha ja saada nii maa ostueesõigusega erastamise õigus. See, kui maatükil asub teise isiku omandis olev lagunenud ja kasutusest välja jäänud ehitis, ei tohi takistada maareformi lõpuleviimist.

Omandipõhiõigus ei ole absoluutne õigus – seadus võib määrata kitsendused nii omandi kasutamisele kui ka käsutamisele (PS § 32). Kitsendused on õiguspärased, kui need on vajalikud avalikes huvides, sobivad ja proportsionaalsed. Niisamuti võib seadusega ette näha tingimused ja korra omandi võõrandamiseks üldistes huvides. Sellisel juhul kaasneb ka õigus saada hüvitist. Hüvitise saamise õigus tekib ka siis, kui kitsendused on niivõrd ulatuslikud ja intensiivsed, et moonutavad omandiõiguse olemust.

Ehitise omaniku õigusele omandada ehitisealune ja ehitise teenindamiseks vajalik maa eriprotseduuri alusel vastandub avalik huvi lõpetada maareform ning määratleda reformimata riigimaa õiguslik staatus (MaaRS §-s 2 ja § 3 lg-s 3). Maareformi lõpetamine on samuti avalik huvi, see tuleneb MaaRS §-s 40 esitatud maareformi lõpuleviimise tähtaegadest. Oluline on ka riigi kui maaomaniku (MaaRS § 31 lg 2) õigus määratleda maa õiguslik staatus ja selle kasutamise tingimused. Seega ei saa järeldada, et ehitise omaniku – iseäranis lagunenud ja kasutusest välja langenud ehitise omaniku – õigused oleksid olulisemad kui avalik huvi ja maaomaniku õigused.

Õiguspärane on seegi, et seadus kohtleb ehitise omanikke erinevalt, lähtudes sellest, kas ehitis on korras ja endiselt kasutuses või on lagunenud ja kasutusest välja langenud. On ilmne, et omandireform riivaks kasutuses oleva ehitise omaniku huve rohkem ja seetõttu võib ta kasutada erandlikku võimalust erastada maad ostueesõigusega. Lagunenud ja kasutusest välja langenud ehitis ei ole kunagi andnud maa ostueesõigusega erastamise õigust. Seadus on siiski lubanud ka

sellist ehitist korrastada ning nõnda anda isikule võimalus erastada maad ostueesõigusega. Lagunenud ja mittekasutatava ehitise omanikul ei saanud tekkida õigustatud ootust, et maareform kestab tähtajatult. Samuti ei saanud ta eeldada, et maad võib ostueesõigusega erastada, ilma et erastamistingimused muutuksid.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407  
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee