

Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium

Teie 08.07.2026 nr 2-2/2397-1

info@mkm.ee

Meie 04.08.2026 nr 5-2/26-1587-2

Arvamus maakatastriseaduse muutmise ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu kohta.

Täname võimaluse eest avaldada arvamust maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse, kinnistusraamatuseaduse jt seaduste muutmise seaduse eelnõu kohta.

Eelnõu kohaselt on üheks eesmärgiks maakorraldustoimingute ja kinnisasja käsutustehingute selge eristamine seaduse tasandil, mis loob õigusliku aluse maakorraldustoimingute läbiviimiseks ja lõpetamiseks ning väldib olukordi, kus maakorraldust käsitletakse asjaõigusliku tehinguna. Märgime siinkohal, et kinnistusosakonna hinnangul ei ole maakorraldust käsitletud asjaõigusliku tehinguna. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30. aprilli 2025 kohtumäärus tsiviilasjas nr 2-24-10897 (eelnõu seletuskirja leheküljel 13 on ekslikult vale tsiviilasja number) ei muutnud senist seadusele tuginevat praktikat. Senine praktika tugines Tallinna Ringkonnakohtu 12. novembri 2019 kohtumäärusele tsiviilasjas 2-19-8071 (määruskaebusmenetluses tehtud otsus). Peamiseks probleemiks, millele Riigikohus tähelepanu juhtis, on asjaõiguslepingu sõlmimise vajadus MaaKS § 12 lg 1 kohase maakorraldustoimingu lõpuleviimise eeldusena ja seda eraldiseisvana maakorraldustoimingu. Eelnõuga on püütud lahendada Riigikohtu kohtumäärusega tõstatatud küsimusi, kuid lahendus ei pruugi täita eesmärki ja vältida edasisi vaidlusi.

AÕS § 68 lg 3 kohaselt tekib omand ainult seaduses sätestatud juhtudel. Kinnisomandi tekkimise eelduseks on asjaõigusleping ja kanne kinnistusraamatus, kui seadus ei sätesta teisiti (AÕS § 64¹). MaaKS § 12 lg 1 kohaselt on omanike kokkuleppel läbiviidava maakorraldustoimingu aluseks omanike kokkulepe ja tahe omandada naabri kinnisasjast osa või anda naabrile oma kinnisasjast osa, eesmärgiga koondada kinnisasja või selle osa, vahetada osi, korrastada piiri ja viia vastavusse planeeringu- või maakorraldusnõuetega. Nõustume, et maakorralduslikke nõudeid järgides ei saa tihti eraldatavast/liidetavast osast eraldi katastriüksust moodustada ning see ei ole üldjuhul ka omanike sooviks (isegi kui eraldi katastriüksuse moodustamine on võimalik). Üldiselt on selliste tehingute puhul sooviks liita omandatav/eraldatav maa-ala olemasoleva katastriüksusega. Riigikohus on tsiviilasjas nr 2-24-10897 tehtud lahendis leidnud, et maaomanike vahel sõlmitav MaaKS § 12 lg 1 kohane kokkulepe on tehing, kuid see ei ole käsitletav asjaõiguslepinguna, kuna ei vasta AÕS § 64¹ vorminõudele. Vorminõude erisus tuleks seaduses erinormina selgelt sätestada. Eelnõus ei ole vorminõude leevendust ette nähtud. Kui seadusandja sooviks on välistada notariaalses vormis sõlmitava asjaõiguslepingu kohustuslikkus, siis tuleks sätestada seaduses vorminõude leevendus selliselt, et MaaKS § 12 lg 1 kohase kokkuleppega koos sõlmitav asjaõigusleping võib olla digitaalselt allkirjastatud või notariaalselt kinnitatud vormis.

Seletuskirja kohaselt ei tehta maakorralduse käigus käsutamistehingut omandi terviklikuks üleminekuks kuivõrd kinnisasja omanikud ei muutu, muutub vaid omandi ulatus. Oleme seisukohal, et ka omandi ulatuse muutmiseks on vajalik käsutustehing, kuid nõustume, et ulatuse muutmisel ei ole vajadust ja

ei saa käsutada tervet kinnistut. Asjaõiguslikult on tehingu esemeks mitte kogu kinnistu, vaid eraldatava ja liidetava maa-ala omandiõigus. Selleks, et oleks mida võõrandada ja üle anda, tuleb enne asjaõiguslepingu sõlmimist viia läbi omanike kokkuleppel maakorraldustoiming, kus haldustoimingu tulemusel määratakse kindlaks omandatav/eraldatav osa ja muudetakse katastriüksuste andmeid. Nõustume, et maakorralduse käigus ei saa tekkida olukorda, kus ühe omaniku omand täiesti ära kaob või tervikuna teisele omanikule üle läheb. Kui eesmärgiks on kogu kinnistu omandi üleandmine, siis ei ole eelduslikult maakorraldustoimingut vaja läbi viia ning võib kohe tehingu vormistamiseks notari poole pöörduda.

Ekslik on seletuskirja väide, et kinnistuosakond ei aktsepteeri pärast Riigikohtu tsiviilkolleegiumi tsiviilasjas 2-24-10897 tehtud kohtumäärust lihtsate maakorraldustoimingute puhul katastripidaja kinnistamisavaldust või katastripidaja ei saa selliseid avaldusi esitada. Katastripidajal on endiselt õigus esitada avaldus, kuid KRS § 35 lg 1 p 1 kohaselt tuleb kinnistamisavaldusele lisada vormikohane käsutustehing. Selliselt on selgitanud Riigikohus ka kohtumääruse punktis 15.

Eelnõuga planeeritakse muuta riigilõivuseaduse § 25 lõike 1 punkti 9. Muudatuse järgselt oleks seaduse tekst järgnev: *Riigilõivu ei võeta maakorraldustoimingu või ümberkruntimiskava alusel kande tegemise eest.* MaaKS § 2 lg 2 kohaselt on maakorraldustoimingud muuhulgas kinnisasja jagamine ja kinnisasjade liitmine. Riigilõivuseaduse muutmisel kavandatud kujul võib tekkida vaelearusaam, et riigilõivu ei võeta ka kinnistu jagamisel ja kinnistute liitmisel kui maakorraldustoimingute alusel kannete tegemise eest. Teeme ettepaneku täiendada riigilõivuseadust tekstiga „*maakatastri pidaja avalduse alusel maakorraldustoimingu või ümberkruntimiskava*“.

Lisas 2 on ekslikult märgitud „Kohtu registriosakonna kodukord“ muutmine.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marika Sander
kohtunikuabi-juhataja