

Riigikohtu arvamus¹ maakatastriseaduse muutmise ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu kohta

Riigikohus tänab võimaluse eest avaldada arvamust ülalviidatud seaduseelnõu osas. Riigikohus on eelnõus kavandatud muudatuste tõttu väga murelik. Eelnõuga (vt eelkõige eelnõu § 2 p 1, st maakorraldusseaduse § 2 lg 5 muutmine ja sellega seotud muudatused) soovitakse kehtivat õigust muuta selliselt, et kinnisasja piiride muutmiseks või kinnisasjast osa eraldamiseks ja teise kinnisasjaga liitmiseks ei ole vaja järgida kinnisasja käsutamise reegleid.

Muudatusi põhjendatakse sellega, et eelnõuga soovitakse kõrvaldada õiguslikku ebaselgust ja vähendada notariaalse tõestamise nõudest tulenevat bürokraatiat. Kõnealused muudatused kahjustavad oluliselt tsiviilkäibekindlust ja võivad kahjustada kinnisasja omanike ja kinnisasju koormavate piiratud asjaõiguse omajate omandipõhiõigust, mis võib viia põhiõiguste lubamatu rikkumiseni. Nõustuda ei saa eelnõu koostajatega selles, et kehtivas õiguses valitseks segadus või mitmeti tõlgendamise võimalus. Eelkõige asjaõigusseadusest tuleneb selgesti, et kinnisasja (maa) käsutamisenä tuleb käsitleda mh ka kõike seda, kui ühe kinnisasja koosseisu kuuluv tükike maad liidetakse teise kinnisasja külge või see enam algse kinnisasja koosseisu ei kuulu. Täiesti ekslik on eelnõu koostajate nägemus justkui kinnisasja käsutamiseks saaks pidada üksnes seda, kui kinnisasja kui terviku omanik vahetub või kui kinnisasjast eraldatakse osa ja selle tagajärjel tekib eraldi, iseseisev kinnisasi. Määrav ei ole ainult see, et omanikule kulub näiteks 1500 m² maad Tallinna linnas, vaid väga oluline on mh ka see, kas sellises suuruses maatükil asub ka maja, toru, trass, pumpla vms. Samuti võib olla väga oluline isegi 10 cm laiune osa kinnisasjast, sest sellest võib sõltuda, kas juurdepääs on kasutatav, kellele kuulub väravapost, kas maja on ehitatud üle kinnisasja piiri või kas sellele kinnisasjale saab konkreetset hoonet püstitada. Naaberkinnisasjade omanikud võivad olla kõiges eluliselt ühel meelel, kuid alati tuleb mh kaitsta ka kinnisasja koormavate piiratud asjaõiguste omajaid, näiteks hüpoteegipidajaid, hoonestusõiguste omajaid, servituutide omajaid jne. Kinnisasjast osa eraldamise ja teise kinnisasjaga liitmise tehingud on nii täitemenetluses kui ka pankrotimenetluses tagasivõidetavad, võivad alluda kohtulikule käsutuskeelule, kui seda on rakendatud, kehtida võivad kinnisasja käsutamise suhtes kehtivad avalikõiguslikud piirangud jne. Näiteks võib kinnisasja väärtust oluliselt vähendada see, kui „väikese piiri parandamise“ tagajärjel jääb kinnisasi ilma juurdepääsust avalikult kasutatavale teele või mõnest olulisest kommunikatsioonist. Kui sellised muudatused peaksid toimuma ilma nende isikute asjakohase nõusolekuta, kelle õigusi tuleb kaitsta (kinnisasja omanik, omaniku abikaasa, piiratud asjaõiguste omajad, täitemenetluse- või pankrotimenetluse võlausaldajad jne), siis või olla tegemist põhiseadusevastase olukorraga. Tähtis ei ole mitte ainult see, et asjakohased isikud annavad oma nõusolekud, vaid ka see, et igas sellises olukorras, kus kaitsmisväärsed õigused võivad olla ohustatud, kaasneks tehingute tegemisega asjakohane kontroll ja nõustamine.

See, et kinnisasja piiride muutmisege tegelevad nii maamõõtjad, katastriametnikud kui ka kohaliku omavalitsuse teenistujad, ei asenda notariaalset tõestamist. Notaritel lasub notariaadiseadusest ja tõestamisseadusest ja nende alusel antud õigusaktidest tulenev kohustuste kogum, mida viidatud isikutel ei ole. Väga oluliselt kahjustaks kinnisasja tsiviilkäivet ka see, kui tekiks nõ kinnisasja paralleelkäive, st kui paljudel juhtudel saaks kinnisasja käsutamisega võrreldava tulemuse saavutada

¹ Riigikohtu arvamus ei väljenda Riigikohtu siduvat seisukohta. Riigikohus kujundab siduvaid seisukohti ainult kohtuasjade menetlemisel Riigikohtus.

nn maakorraldustoiminguid tehes. Oluline on see, et igasugune kinnisasja käsutamine on allutatud samadele reeglitele.

Varasemalt ei eksisteerinud õiguslikku segadust kinnisasja käsutamise reeglite osas, vaid maakorraldusega tegelevad ametnikud ei soovinud pelgalt leppida sellega, et kinnisvarakäive on allutatud notariaalsele vorminõudele (nii kohustus- kui ka käsutustehingute osas) ega sellega, et kinnisasja käsutus eeldab kinnistusraamatus kande tegemist. Mida aeg edasi, seda eredamalt tuleb kohtupraktikas esile see, kui oluline võib olla kasvõi väike tükk kinnisasjast.

Eespool toodust tulenevalt tuleb ülalkirjeldatud muudatustest loobuda ja lähtuda maakorraldust ja maakatastrit puudutavate õigusaktide loomisel ja muutmisel sellest, et kinnisasjast ka osa eraldamise jaoks on vaja täita kinnisasja käsutamise reegleid.