



JUSTIITSMINISTEERIUM

Kliimaministeerium
info@kliimaministeerium.ee

Teie 16.09.2024
Meie 21.10.2024

nr 1-17/24/2516-7
nr 10-4/6710-2

Vastus pöördumisele veetaristute servituutide teemal

Olete palunud arvamust seoses Kliimaministeeriumile saadetud Eesti Vee-ettevõtete Liidu pöördumisega, mis käsitleb vee-ettevõtjate esile kerkinud probleemi seoses reaalservituutide lõpetamisega. Soovite teada, kas ja kuidas on kehtiva asjaõigusseaduse rakendamisega võimalik lahendada vee-ettevõtjate probleemi ning piirata kolmandate isikute juurdepääsu nende kasuks määratud reaalservituutide kaudu ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonirajatistele, et vältida ohtu ühisveevärgi- ja -kanalisatsiooniteenuse kui elutähtsa teenuse toimepidevusele. Samuti küsite, kas on võimalik täiendada asjaõigusseadust Eesti Vee-ettevõtete Liidu poolt väljapakutud piiranguga, mille kohaselt kolmandate isikute kasuks ei saaks anda kasutusõigusi ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonisüsteemide kasutamiseks, mida hallatakse vee-ettevõtja poolt või mis antakse vee-ettevõtjale üle.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse (ÜVVKS) § 4 lg-s 1 on sätestatud, et ehitised ja seadmed, mida ei käsitata ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käesoleva seaduse § 3 lõigete 1 ja 2 tähenduses ja mille haldamiseks ei ole määratud vee-ettevõtjat ning mis liidetakse olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, et tagada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse nõuetekohane osutamine, loetakse olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kui peasja oluliseks osaks asjaõigusseaduse § 107 lõike 2 tähenduses. Nimetatud sõnastuses ÜVVKS § 4 lg 1 ei saa olla aluseks reaalservituutide lõpetamiseks.

Asjaõigusseaduse (AÕS) § 172 lg 1 kohaselt koormab reaalservituut teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Kui kinnistu omanikud ei ole nõus vabatahtlikult (kokkuleppel) reaalservituudist loobuma, siis reaalservituudi lõpetamise osas on AÕS § 177 lg-s 1 sätestatud, et kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Seega sõltuvalt asjaoludest on reaalservituudi lõpetamine kehtiva AÕS-i kohaselt võimalik.

Justiitsministeerium on seisukohal, et seaduste muutmine ei tohiks olla kergekäeline. Riigikogu poolt 12.11.2020. a vastu võetud „Õigusloomepoliitika põhialuste aastani 2030 heakskiitmine“ punkti 6 kohaselt seatakse sihiks, et aasta-aastalt väheneb õigusloome regulatiivne koormus tuntavalt. Selle saavutamiseks ei algatata uusi eelnõusid kergekäeliselt. Uued normid kavandatakse õige tasandi õigusakti ja üksnes siis, kui nende vajalikkus on veenvalt põhjendatud. Õigusliku reguleerimisega probleemide lahendamine on viimane abinõu, enne seda kaalutakse teisi võimalusi. Lahenduste väljapakumisel hoidutakse ülereguleerimisest ja liigest kiirustamisest. Sama akti p-s 8 on sätestatud, et jätkuvalt lähtutakse õigusloomes põhimõttest, et õigusnormid koondatakse üldjuhul süsteemselt arendatud üld- ja eriosa seadustesse.

Õigusnormide süsteemse arendamise põhimõttele ei vasta olukord, kus erijuhtumeid puudutavad piirangud ja erandid oleksid reguleeritud valdkondade üleses üldseaduses.

Eeltoodut arvestades ei pea Justiitsministeerium põhjendatuks asuda muutma asjaõigusseaduse kui üldseaduse regulatsiooni Kliimaministeeriumi haldusalas ühe organisatsiooni poolt tõstatatud pöördumise alusel. Juhul, kui Kliimaministeerium peab pärast huvigruppide kaasamist ja teema põhjalikumat analüüsi vajalikuks rakendada kolmandatele isikutele Eesti Vee-ettevõtete Liidu poolt väljapakutud piiranguid, siis Justiitsministeeriumi hinnangul oleks selliseid piiranguid kohane rakendada vastavas eriseaduses, milleks antud juhul on ÜVVKS.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddi Lutterus
asekantsler

Andres Suik 5304 8017
Andres.Suik@just.ee