



JUSTIITSMINISTEERIUM

Saue Vallavalitsus
Elis.Johanson@sauevald.ee

Teie 16.10.2024
Meie 23.10.2024 nr 10-4/7379-2

Vastus pöördumisele

Küsite õiguselguse saamiseks, et kas sundvaldus läheb piiratud asjaõiguse alla?

Justiitsministeerium käsitab Teie kirja selgitustaotlusena, millele vastamist reguleerib märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seadus (MSVS). MSVS §-st 3 tulenevalt on Justiitsministeeriumil kohustus anda tasuta selgitusi Justiitsministeeriumi poolt väljatöötatud õigusaktide, nende eelnõude ja asutuse tegevuse aluseks olevate õigusaktide ning asutuse pädevuse ja õigusloome tegevuse kohta (õigusalased selgitused). Õigusalaste selgituste andmine ei tähenda õigusabi andmist. Õigusalaste selgituste andmisega on tegemist siis, kui selgitatakse mingi konkreetse seaduse, konkreetse paragrahvi, konkreetse lõike, konkreetse punkti sisu ja tähendust. Õigusabiga on tegemist siis, kui antakse mingite konkreetsete eluliste asjaolude osas õiguslik hinnang. Seetõttu on Teie kirjale võimalik vastata ainult selles osas, mis jääb selgitustaotluse raamidesse.

Asjaõigusseaduse (AÕS) § 5 lg 1 kohaselt on piiratud asjaõigused servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ja pandiõigus. AÕS määratleb servituudina ka isikliku kasutusõiguse. AÕS § 225 lg 1 on sätestatud, et isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile. Kinnisomandi kitsendus ei ole AÕS järgi servituut. AÕS § 140 lg 1 kohaselt on kinnisomandi kitsendused seadusjärgsed või need seatakse haldusakti, kohtulahendi või tehinguga.

Tulenevalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 2 lg-st 2 seisneb sundvalduse seadmine kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele.

Eeltoodud normidest saab teha järelduse, et sundvaldus ei ole piiratud asjaõigus, kuid sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele.

Justiitsministeeriumi nimel juhin tähelepanu asjaolule, et AÕS alusel antud õiguslane selgitus ei tähenda seaduse ainuõige tõlgenduse kehtestamist ega ole kellelegi täitmiseks kohustuslik. Õigust mõistab Eesti Vabariigis põhiseaduse § 146 esimese lause kohaselt ainult kohus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Suik
Tsiviilõiguse ja kohturegistrite talituse juhataja

Andres Suik 5304 8017
Andres.Suik@just.ee

Suur-Ameerika 1 / 10122 Tallinn / +372 620 8100 / info@just.ee / www.just.ee
Registrikood 70000898