

## Pantimine, kitsendused ja servituudid

### **Mis on hüpoteek?**

Hüpoteek on kinnisasja pant, mis lihtsustab maaomaniku jaoks laenu saamist ja annab laenuandjale tagatise. Isikul, kelle kasuks on hüpoteek seatud (hüpoteegipidajal), on õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel. Teiste sõnadega – kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei rahuldata (laenu kokkulepitult ei tagastata), on hüpoteegipidajal õigus nõuda hüpoteegiga koormatud kinnisasja müüki läbi kohtutäituri. Hüpoteegisumma on tavapäraselt suurem kui laenusumma, sest tagada on vaja ka intresside, viiviste ja võimalike trahvide ja muude nõuete tasumist. Tavapäraselt on hüpoteegisumma vähemalt ühe kolmandiku võrra suurem kui laenusumma. Laenu tasumine toimub vastavalt laenulepingule, kuid juhul kui laenu ei tasuta vastavalt kokkulepitule ja hüpoteegipidajal tekib õigus nõuda asja sundmüüki läbi kohtutäituri, siis saab hüpoteegipidaja nõuda asja müügist siiski tegelikku võlgnevusele vastavat summat (laenu tasumata osa, kogunenud intressid, viivised), mitte hüpoteegisummat. Kinnisasja müümise ja hüpoteegipidaja nõude rahuldamise järel üle jääv rahasumma jääb müüdud kinnisasja endisele omanikule.

### **Mis on servituut?**

Reeglina omab isik talle kuuluva asja üle absoluutset ja piiramatut võimu, st ta ei pea arvestama võimalusega, et talle kuuluvale asjale omavad õigusi ka teised. Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega.

Teatud juhtudel on isiku võim asja üle piiratud, kui asi on koormatud teistele isikutele kuuluvate õigustega. Näiteks on kinnistule seatud hüpoteek (pant) või mõni kasutusõigus – servituut või muu õigus.

Servituutide näol on tegemist asjaõiguslike kasutusõigustega, mille puhul õigustatud isikul on ühel või teisel viisil õigus võõrast kinnisasja kasutada ning kinnisasja omanikul lasub kohustus taluda õigustatud isiku tegevust oma kinnisasjal. Servituute liigitatakse reaalservituutideks ja isiklikeks servituutideks, sõltuvalt sellest kas servituut on seatud kindla kinnisasja või isiku kasuks.

### **Mis on reaalservituut?**

Reaalservituudi seadmisel koormatakse üks kinnisasi (teeniv kinnisasi) teise kinnisasja (valitsev kinnisasi) igakordse omaniku kasuks.

See tähendab, et valitseva kinnisasja omanikul on õigus teenivat kinnisasja mingis osas ja/või mingil viisil kasutada või peab teeniva kinnisasja omanik oma kinnistul mingist tegevusest hoiduma. See õigus kehtib edasi ka siis, kui teeniva või valitseva kinnistu omanik muutub. Näiteks kinnistu müüakse.

Praktikas on kõige sagedasemaks reaalservituudiks teeservituut, mis annab valitseva kinnisasja omanikule õiguse sõita üle teeniva kinnisasja. Reaalservituute seatakse ka muudeks juhtudeks, näiteks vee või kanalisatsiooni juhtimiseks läbi teise kinnistu.

Servituudi võib seada ka teatud tegevusest hoidumiseks. Näiteks keeld ehitada teenivale kinnistule teatud kõrgusest kõrgemat hoonet või keelata teenival kinnisasjal teatud liiki tegevus (näiteks teatud liiki kaupadega kauplemine). Viimati nimetatud näites toodud servituuti nimetatakse õigusteoorias ka konkurentsi piiravaks

servituudiks.

Teeniv kinnisasi ja valitsev kinnisasi ei pea olema naaberkinnisasjad.

### **Mis on reaalkoormatise sisuks? Kuidas reaalkoormatis tekib ja lõppeb?**

Reaalkoormatis on kinnisajaga seotud kohustus teha perioodilisi sooritusi kas rahas või tegudes. Reaalkoormatise seadmiseks on vaja sõlmida notari juures vastav kokkulepe ja kanda see kinnistusraamatusse. Reaalkoormatis lõppeb kande kustutamiselega kinnistusraamatust selleks õigustatud isiku avalduse alusel. Sellise reaalkoormatise sissekandmise kaudu saab tagada reeglina maaomaniku maksekohustust juhul, kui see maksekohustus peab üle minema ka kinnisaja tulevikus omandajatele. Selliselt saab koormata näiteks hoonestusõiguse reaalkoormatise, mille kohaselt hoonestusõiguse omanik ja ka tulevane omanik peab maatüki omanikule maksma iga-aastast hoonestusõiguse tasu. Või kui keegi laseb naabril üle oma maatüki vedada tehnoõrgud või rajada tee, siis saab naabri maatükile teha kinnistusraamatusse reaalkoormatise kande, mille kohaselt naaberkinistu omanikule peab tasuma nende rajatiste talumise eest tasu. Reaalkoormatise kande tagab selle, et kui naaber kinistu võõrandab, siis saab seda tasu maksmist nõuda ka naaberkinistu uult omanikult. Reaalkoormatise sisuks võivad olla ka igakordse maaomaniku sooritused nõuatuuras - näiteks kohustus anda oma metsast puid või maatükist maavarasid kellelegi või kohustus midagi maatükile rajada jms.

### **Mis on hoonestusõigus?**

Kinnisaja võib koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtjaline õigus omada kinnisajal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Hoonestusõigusele kohaldatakse kinnisaja sätteid.

### **Kuidas servituudid jagunevad ja milline on nende olemus? Mille poolest erineb reaalservituut isiklikust servituudist?**

Servituudid on kinnisaja koormatise, mis kohustavad omanikku lubama kellelegi teisel midagi sellel kinnisajal teha või seda kinnisaja mingil otstarbel kasutada (õigus rajada tee või läbipääs, tehnoõrk jne), samuti võivad servituudid kohustada mingist tegevusest hoiduma (näiteks mitte rajama kinnistu teatud alale ehitisi, mitte paigaldama ehitisele reklaami või hoiduma kinnistul naaberkinistul toimuva äritegevusega konkureerivast äritegevusest). Õigustatud isik võib olla mõne teise kinnisaja igakordne omanik (näiteks naaberkinistu omanik soovib juurdepääsu avaliku teeni) või muu isik, kellele ei pruugi üldse kinnisaja kuuluda (näiteks kommunaalteenuste osutajad soovivad saada õiguse rajada kinnistule veetrass või elektriliin). Kui servituut on seatud teise kinnisaja igakordse omaniku kasuks, on tegemist reaalservituudiga. Kui servituut on seatud konkreetse isiku kasuks, on tegemist isikliku servituudiga. Isikliku servituudi liigiks on kasutusvaldus, mis on põlisrendi sarnane õigus kasutada kinnisaja ja saada selle vilju ning samuti isiklik kasutusõigus elamule või selle osale. Isiklik kasutusõigus seatakse sageli kinkija kasuks kinkilepingu sõlmimisega samal ajal (samas dokumendis), tagamaks kinkijale õiguse kasutada kinkes et elamispinnana kuni kinkija elupäevade lõpuni.

### **Kuidas servituudid tekivad ja lõppevad? Mille poolest erineb servituut võlaõiguslikust lepingust?**

Servituudi seadmine eeldab sellekohast notariaalselt tõestatud kokkulepet ja kinnistusraamatu kannet. Servituudi seadmise lepingus lepitakse sel juhul kokku servituudi ala, poolte õigused ning kohustused, tähtaeg ja tasu või ka asjaolu, et servituut seatakse tasuta. Üldjuhul ühepoolset naabri taotlusel, ametnik planeeringu alusel või kohtuotsuse alusel servituute seada ei saa, välja arvatud kui seadus seda otsesõnu ette näeb (juurdepääsude ja tehnoõrkude osas). Reaalservituut võimaldab siduda servituudi seadmise kokkulepped kinnisajaga olenemata valitseva ja teeniva kinnisaja võimalikest omanikeringi muutustest – kinnistusraamatusse kantud reaalservituut jääb püsima ka kinnisaja omaniku vahetumisel. Kui naaber lubab

naabril üle enda kinnistu käia avalikule teele tava või suulise kokkuleppe alusel, siis selline võlaõiguslik leping kehtib vaid nende vahel. Sellekohane realservituut kehtib kinnisasja uue omaniku suhtes vaid siis, kui selle kohta on tehtud kanne kinnistusraamatusse.

## **Millisel juhul peab omanik sallima võõrast tegevust või mõjutusi oma kinnisasja suhtes? Millal kaotab omanik õiguse teostada oma omandit piiranguteta?**

Omand on küll põhiseadusega kaitstud õigus, kuid igasugune õigus on piiratud seadustega või teiste isikute õigustega. Ühiskonnas eksisteerib seega erinevate õiguste tasakaal. Omandit piiravad nn omandikitsendused, mis tulenevad väga arvukatest eriseadusest (veeseadus, metsaseadus, looduskaitseadus, planeerimisseadus jne). Omanik ei või seetõttu piiranguteta metsa raiuda, planeeringu ja ehitusloata ehitada, vette reoaineid juhtida jne. Sellised omandipiirangud on avaliku iseloomuga ning kehtestatud ühiskonna huvides tervikuna. Sellised seadusega kehtestatud omandipiirangud peavad siiski olema proportsionaalsed ja nende vajadust saab lasta üle kontrollida Riigikohtul. Osa omandikitsendusi on sellised, mis lubavad ka teistel isikutel sinu omandit kasutada. Selliselt tuleb tagada kõigi juurdepääs kaitsealustele objektidele, vaba liikumine rannal ning kaldal, juurdepääs naaberkinnistu omanikule avalikult teelt üle eraomandis oleva kinnistu jne. Kõik sellised kitsendused peavad siiski rajanema seadusel ja neid ei saa ametnikud suvaliselt kehtestada. Omanikul on õigus oma kinnistu tähistada või piirata ning sel juhul ei tohi teised isikud eraomandis oleval kinnistul loata liikuda – sellele reeglile kehtivad siiski olulised seadusjärgsed erandid (liikumine rannal, järelvalveametnike kontrollõigused jt).

## **Milles seisneb avalik-õiguslike kitsenduste olemus?**

Põhiseaduse § 32 sätestab, et omandi kitsendused sätestab seadus. Omandit ei saa seega kasutada avalike huvide vastaselt ja omanik peab arvestama ühiskonna ning selle liikmete vajadustega ja põrkuvate õigustega. Omanik ei saa oma kinnistul lasta mängida valju muusikat, kui see hakkab segama naabritel oma omandiõiguse teostamist. Omanik ei saa kasutada loodusressursse piiramatult vaid enda huvides, mistõttu on seadusandja andnud teatud osa omandist teiste kasutada (õigus liikuda veekogudel, rannal ja kaldal ning piiramata eramaadel, õigus pääseda kaitsealuste objektideni, riigi õigus ammutada maavarasid eraomaniku maapõuest jne). Omaniku enda tegevus võib olla ka seadusega pärsitud selleks, et säiliks loodus- ja lukekeskkond ning et omaniku tegevuse ei oleks ohtlik talle endale või kolmandatele isikutele. Selliselt on piiratud ehitustegevust läbi planeeringute ja lubade süsteemi, metsa raiumist, veekogude kasutamist jne. Sellised kitsendused saavad tulla vaid seadusest või seda kohaldavatest rakendusaktidest, mitte aga kaaskodaniku või ametniku soovast.

## **Millised on teede ja tehnorajatistega seotud kitsendused?**

Tee kuulub sellele, kes on tee aluse maa omanik. Erateed võib kasutada vaid kokkuleppel maaomanikuga või hädaolukorras. Eraisikute vaheline kokkulepe oleks sel juhul teeservituudi seadmise leping, kuid sellise kokkuleppe eratee avaliku kasutamise kohta võib sõlmida ka kohalik omavalitsus kogukonna nimel. Siiski näeb asjaõigusseaduse § 156 ette, et igal maaomanikul on nõudeõigus pääseda avaliku teeni (riigi ja kohaliku omavalitsuse tee) üle võõraste kinnisasjade. Kui maaomanikud servituudi seadmises kokku ei lepi, võib tee asukoha määrata kohus, arvestades kindlasti ka väljakujunenud tavasid ja tee varasemat olemasolu. Kohtuotsuse saab kanda märkusena kinnistusraamatusse, et see oleks siduv ka kinnisasja omaniku vahetumisel. Sellise juurdepääsu eest võib koormatud maatüki omanik siiski nõuda kohast tasu.

Tehnorajatised (liinid) ei ole erinevalt teest maatüki omaniku omandis. Enne maatükkide kinnistusraamatusse kandmist, juhul kui esmakinnistamine toimus enne 1999. aasta 1. aprilli, rajatud seaduslikke tehnovõrke peab omanik taluma. Omanikul on õigus nõuda tehnorajatise omanikult tehnorajatise talumise eest tasu vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale. Uusi tehnorajatisi saab siiski ehitada kokkuleppel

maaomanikuga ning sel juhul tuleb seada kinnistusraamatusse ka vastav servituut. Notariaalne servituudi seadmise leping määrab trassi asukoha, tähtaja, tasulisuse ja muud tingimused. Kui omanik ei luba viia teise kinnistu varustamiseks vajalikke kommunikatsioone üle oma kinnistu, saab lasta tehnorajatise vajaduse, asukoha ja muud tingimused määrata kohtul. Kohtuotsuse alusel kantakse sel juhul kinnistusraamatusse vastav märkus, juhul kui kohtus kinnitatakse poolte vaheline kompromiss, siis on võimalik kanda kinnistusraamatusse ka vastav servituut. Kui tehnovõrku rajab avalikes huvides tegutsev energia-, side- või vee-ettevõtte, siis saab maaomaniku servituudi seadmisega mittenõustumisel seada kohalik omavalitsus kinnistule sundvalduse

## Millised on vee ja veekogudega seotud kitsendused?

Veekogu kuulub maaomanikule – on see ju veega täidetud pinnavorm. Piiriveekogud, teatud osas suuremad jõed ja meri kuuluvad riigile. Vesi ise on üldine peremehe hüve. Vooluveekogu on sageli ka kinnistu piiriks ning sel juhul kulgeb piir keset jõesängi. Riik on siiski enamuse jõgesid ja järvi, mis ei asu ühe kinnistu piires, veeseadusega tunnistanud kõigi poolt avalikult kasutatavateks (õigus veekogudel liigelda, ujuda, kala püüda jms). Avalikult kasutatavate veekogude kallastel ja mererannal liikumiseks on seadus kehtestanud kallasraja. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit, teistel veekogudel 4 meetrit, suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba.

Veekogudes olevad kalad, nagu vesigi, ei kuulu kellelegi ja igamehe õigusena võib õnnega neid ka püüda. Muude püügivahenditega püüki ja kutselist kalapüüki piirab juba kalapüügiseadus.

Veekogudesse ja nende kallastele ning mererannale ehitamine ja ka muu majandustegevus on veeseadusega piiratud keskkonnakaitse eesmärgil. Veeseadus kehtestab seal veekaitsevööndi ja looduskaitseaduse ehituskeeluvööndi, mis võib ulatuda sõltuvalt asukohast ja planeeringust kuni 200 meetrini veepiirist. Mitmeteks veega seotud tegevusteks, sh veekogu, mille veepeegli pindala on üks hektar või suurem, rajamine, likvideerimine, süvendamine või sellise veekogu põhja pinnase paigaldamine, vee võtmiseks pinnaveekogust, sealhulgas ka jää võtmise korral enam kui 30 m<sup>3</sup>/ööpäevas, on vaja Keskkonnameti poolset vee erikasutusluba. Puurkaevude rajamine vajab kooskõlastamist kohaliku omavalitsusega.

## Kuidas toimub kinnisvaraga laenu tagamine (hüpoteegi seadmine)?

Sarnaselt kinnisasja üleandmisele peab ka kinnisasja koormamiseks sõlmima kokkuleppe notari juures. Hüpoteek kantakse kinnistusraamatusse kinnistamisavalduse alusel. Kinnistusraamatusse kantakse andmed hüpoteegi suuruse ja hüpoteegipidaja kohta, samuti andmed selle kohta, kas omanik ja hüpoteegipidaja on leppinud kokku hüpoteegiga tagatud nõude kohese sundtäitmise osas.

## Kas hüpoteegiga koormatud kinnisasja on võimalik müüa või kinkida?

Kinnisasja omanik võib vabalt müüa või muul moel võõrandada temale kuuluva hüpoteegiga koormatud kinnisasja. Kinnisasja omandajale ei lähe küll iseenesest ja ilma vastava kokkuleppeta üle hüpoteegiga tagatud nõuet (laen näiteks), kuid hüpoteegiga koormatud kinnisasja omandaja peab arvestama sellega, et juhul kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei rahuldata, võib hüpoteegipidaja nõuda asja sundmüüki olenemata sellest, kes on asja omanik.

## Kas hüpoteeki saab seada ka tulevikuks?

Hüpoteek ei eelda tagatava nõude olemasolu. Hüpoteeki saab seada ka tulevikus tekkivale nõudele.

### **Kas on võimalik valida erinevate hüpoteekide vahel? Mis on ühishüpoteek?**

Sõltuvalt sellest, kas hüpoteek koormab ühte või enamat kinnisasja, võidakse kokku leppida hüpoteegi või ühishüpoteegi seadmises. Kui tagatiseks antakse mitu kinnisasja, võib neile seada ühishüpoteegi või igale kinnistule oma hüpoteegi. Kaasomandiosad ühes kinnisasjas võivad olla ühishüpoteegi seadmise mõttes käsitletavad eraldi kinnisasjadena ja kinnisasja kaasomandiosadele võib seda ühishüpoteegi. Lisaks on võimalik hagi tagamiseks taotleda kohtult haginõude ulatuses kohtuliku hüpoteegi seadmist.

### **Kuidas saab hüpoteeki seada?**

Hüpoteegi seadmiseks peate pöörduma notari poole. Samuti peab notari juures kokku leppima selle, millist nõuet hüpoteek tagab (tagatiskokkulepe). Hüpoteegi kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse. Kinnistusraamatu kandest on näha, kui suur on hüpoteek summaliselt ja hüpoteegipidaja (isik, kellele hüpoteek kuulub)