

Väljaandja: Riigikogu  
Akti liik: seadus  
Teksti liik: terviktekst  
Redaktsiooni jõustumise kp: 01.01.2025  
Redaktsiooni kehtivuse lõpp: Hetkel kehtiv  
Avaldamismärge: RT I, 04.12.2024, 3

## Asjaõigusseaduse rakendamise seadus

Vastu võetud 27.10.1993  
**RT I 1993, 72, 1021**  
jõustumine 01.12.1993

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
28.06.1994	<a href="#">RT I 1994, 53, 889</a>	01.09.1994
14.12.1994	<a href="#">RT I 1994, 94, 1609</a>	29.12.1994
15.02.1995	<a href="#">RT I 1995, 22, 327</a>	20.03.1995
14.06.1995	<a href="#">RT I 1995, 57, 979</a>	21.07.1995
30.04.1996	<a href="#">RT I 1996, 36, 738</a>	07.06.1996
11.12.1996	<a href="#">RT I 1997, 1, 2</a>	18.01.1997
29.01.1997	<a href="#">RT I 1997, 13, 210</a>	02.03.1997
17.12.1998	<a href="#">RT I 1998, 113, 1877</a>	09.01.1999
20.01.1999	<a href="#">RT I 1999, 10, 155</a>	01.01.2000
17.02.1999	<a href="#">RT I 1999, 27, 380</a>	01.04.1999
17.02.1999	<a href="#">RT I 1999, 27, 386</a>	27.03.1999
terviktekst RT paberkandjal	<a href="#">RT I 1999, 44, 510</a>	
14.06.2000	<a href="#">RT I 2000, 51, 325</a>	10.07.2000
15.11.2000	<a href="#">RT I 2000, 88, 576</a>	29.11.2000
06.03.2001	<a href="#">RT I 2001, 31, 171</a>	29.03.2001
10.04.2001	<a href="#">RT I 2001, 42, 234</a>	08.05.2001
21.11.2001	<a href="#">RT I 2001, 94, 582</a>	20.12.2001
15.05.2002	<a href="#">RT I 2002, 47, 297</a>	01.01.2004, osaliselt 01.01.2003
05.06.2002	<a href="#">RT I 2002, 53, 336</a>	01.07.2002
13.11.2002	<a href="#">RT I 2002, 99, 579</a>	01.01.2003
15.01.2003	<a href="#">RT I 2003, 13, 64</a>	01.07.2003
12.06.2003	<a href="#">RT I 2003, 51, 355</a>	19.07.2003
19.11.2003	<a href="#">RT I 2003, 78, 523</a>	27.12.2003
09.12.2003	<a href="#">RT I 2003, 81, 546</a>	20.12.2003
25.02.2004	<a href="#">RT I 2004, 14, 91</a>	25.03.2004
30.04.2004	<a href="#">RT III 2004, 13, 160</a>	30.04.2004
15.06.2005	<a href="#">RT I 2005, 39, 308</a>	01.01.2006
12.04.2006	<a href="#">RT I 2006, 19, 148</a>	15.05.2006
21.02.2007	<a href="#">RT I 2007, 24, 128</a>	26.03.2007
10.12.2008	<a href="#">RT I 2008, 59, 330</a>	01.01.2009
15.06.2009	<a href="#">RT I 2009, 37, 251</a>	10.07.2009
17.06.2010	<a href="#">RT I 2010, 38, 231</a>	01.07.2010
16.09.2010	<a href="#">RT I 2010, 72, 543</a>	01.01.2011
09.06.2011	<a href="#">RT I, 29.06.2011, 1</a>	30.06.2011
17.04.2012	<a href="#">RT I, 23.04.2012, 1</a>	17.04.2012 - Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kollegiumi 17.04.2012 kohtuotsus tunnistab AÖSRS § 15.4 lõiked 2–4 ja AÖS § 158 <sup>2</sup> lõike 1 esimese lause osa „asjaõigusseaduse rakendamise

27.02.2013	<a href="#">RT I, 15.03.2013, 26</a>	seaduse §-s 15.4 kehtestatud suuruses” põhiseadusega vastuolus olevaks ning alates käesoleva otsuse jõustumisest kehtetuks.
19.02.2014	<a href="#">RT I, 13.03.2014, 3</a>	20.03.2013 01.01.2018, osaliselt 23.03.2014 ja 01.01.2016
18.02.2015	<a href="#">RT I, 23.03.2015, 3</a>	01.07.2015
07.06.2016	<a href="#">RT I, 28.06.2016, 1</a>	01.07.2016
18.01.2017	<a href="#">RT I, 25.01.2017, 1</a>	01.03.2017
17.01.2018	<a href="#">RT I, 30.01.2018, 1</a>	01.01.2019
18.04.2018	<a href="#">RT I, 04.05.2018, 1</a>	14.05.2018
06.06.2018	<a href="#">RT I, 29.06.2018, 1</a>	01.07.2018
23.02.2022	<a href="#">RT I, 10.03.2022, 2</a>	01.01.2024
19.11.2024	<a href="#">RT I, 04.12.2024, 1</a>	01.01.2025

## § 1. Asjaõigusseaduse jõustumine

Asjaõigusseadus jõustub 1993. aasta 1. detsembril.

## § 2. Asjaõigusseaduse kohaldamine

(1) Enne 1993. aasta 1. detsembril tekkinud ja sel päeval kestvatele õigussuhetele kohaldatakse asjaõigusseaduse sätteid, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.

(2) Omandireformi käigus vara tagastamine, kompenseerimine, erastamine, vara riigi omandisse jätmine, munitsipaliseerimine ja taasriigistamine toimub omandireformi aluste seaduses ning sellest tulenevates õigusaktides sätestatud alustel ja korras.

**§ 3.–§ 4. [Kehtetud -[RT I 1994, 53, 889](#)- jõust. 01.09.1994]**

## § 5. Valduse kaitse

Valduse kaitseks kohaldatakse asjaõigusseaduse §-de 40–50 sätteid üksnes juhul, kui valdust on rikutud või valdus on ära võetud pärast 1993. aasta 30. novembrit.

## § 6. Omandi kaitse

(1) Omandit kaitstakse alates 1993. aasta 1. detsembrist asjaõigusseaduse sätete kohaselt, sõltumata rikkumise ajast.

(2) [Kehtetu -[RT I 2002, 53, 336](#)- jõust. 01.07.2002]

## § 7. Igamine

Valduse suhtes, mis on omendatud enne 1993. aasta 1. detsembril, algab igamistähtaaja kulgemine 1993. aasta 1. detsembrist.

**§ 8. [Kehtetu -[RT I 2002, 53, 336](#)- jõust. 01.07.2002]**

## § 9. Kinnipidamisõigus

Asjaõigusseaduse §-des 320–324 sätestatud kinnipidamisõigust võib teostada ka nende asjade suhtes, mis on seaduslikult võlausaldaja valdusse sattunud enne 1993. aasta 1. detsembril, samuti nende nõuete tagamiseks, mis on tekkinud enne 1993. aasta 1. detsembril.

## § 9<sup>1</sup>. Kasutusvaldusele üüri- või rendilepingu sätete kohaldamine

Enne asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja nendega seonduvate seaduste muutmise seaduse jõustumist sõlmitud vallasaja või õiguse kasutusvalduse leping loetakse vallasaja või õiguse üüri- või rendilepinguks. Lepingu kohaldatakse võlaõigusseaduses üüri- või rendilepingu kohta sätestatut, kui lepingupoolte kokkuleppest ei tulene teisiti.  
[[RT I 2003, 13, 64](#)- jõust. 01.07.2003]

## § 10. Tagastatud maa kinnistamine

(1) Maareformi käigus tagastatud maa kantakse kinnistusraamatatusse valla- või linnavalitsuse kinnistamisavaluse alusel, millele lisatakse valla- või linnavalitsuse korraldus maa tagastamise kohta ja maakatastri andmed. Enne asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist

riikliku maakatastri pidaja poolt kinnistamiseks esitatud maaüksused kantakse kinnistusraamatusse riigi maakatastri pidaja esildise alusel. Tagastatava maa suhtes ei kohaldata enne tagastamist asjaõigusseaduse § 51 2. lõikes esitatud nõuet avalik-õiguslikule isikule kuuluva kinnisaja kandmisest kinnistusraamatusse enne kinnisaja andmist teise isiku valdusse.

[RT I 2010, 38, 231- jõust. 01.07.2010]

(2) Maakatastri andmed käesoleva seaduse tähenduses on kinnistatava maaüksuse katastritunnus, sihtotstarve, aadressi- ja piiriandmed, pindala, katastriüksuse moodustamise viis ning katastriüksuse plaan.

[RT I 2010, 38, 231- jõust. 01.07.2010]

(3) [Kehtetu -RT I 2010, 38, 231- jõust. 01.07.2010]

(4) Kinnistusosakond teavitab elektrooniliselt kinnistusregistriossa avamisest riiklikku ehitisregistrit.

(5) Kui maa tagastamise aluseks olnud linna- või vallavalitsuse korraldus tühistatakse pärast maa esmakinnistamist ja kinnistusraamatu kanne muutub seetõttu ebaõigeks, on isikul, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, õigus nõuda kande parandamiseks nõusolekut isikult, kelle õigust parandamine puudutab. Nõude rahuldamisel kantakse kinnistusraamatusse omanikuna riik.

## § 10<sup>1</sup>. Tagastatud või erastatud maa kinnistamine isiku surma korral

(1) Kui isik sureb pärast maa tagastamist või erastamist, kuid enne maa kinnistusraamatusse kandmist, kantakse kinnistusraamatusse omanikuna surnud isik.

[RT I 2010, 38, 231- jõust. 01.07.2010]

(2) [Kehtetu -RT I 2010, 38, 231- jõust. 01.07.2010]

## § 11. Erastatud maa kinnistamine

(1) Enne 1993. aasta 1. detsembrit erastatud maa kantakse kinnistusraamatusse riikliku maakatastri pidaja poolt esitatud maa ostu-müügi lepingu ja maakatastri andmete alusel.

(2) Enne 1993. aasta 1. detsembrit välisriigi omandisse antud maa kantakse kinnistusraamatusse riikliku maakatastri pidaja poolt esitatud Vabariigi Valitsuse otsuse ja maakatastri andmete alusel.

(3) Pärast asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist erastatud maa kantakse kinnistusraamatusse (kinnistusregistriossa avatakse) asjaõiguslepingu, maaüksuse omandamist töendava dokumendi, maakatastri andmete ja teiste kinnistamiseks vajalike dokumentide alusel. Erastatava maa suhtes ei kohaldata enne erastamist asjaõigusseaduse § 51 2. lõikes esitatud nõuet avalik-õiguslikule isikule kuuluva kinnisaja kandmisest kinnistusraamatusse enne kinnisaja andmist teise isiku valdusse.

(4) Kinnistusosakond teavitab elektrooniliselt kinnistusregistriossa avamisest riiklikku ehitisregistrit.

(5) Kui maa erastamise aluseks olnud otsus tühistatakse pärast maa esmakinnistamist ja kinnistusraamatu kanne muutub seetõttu ebaõigeks, on isikul, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, õigus nõuda kande parandamiseks nõusolekut isikult, kelle õigust parandamine puudutab. Nõude rahuldamisel kantakse kinnistusraamatusse omanikuna riik.

[RT I 2004, 14, 91- jõust. 25.03.2004]

## § 11<sup>1</sup>. Riigi omandisse jäetud maa kinnistamine

[RT I 2010, 38, 231- jõust. 01.07.2010]

(1) Riigi omandisse jäetud maa kantakse kinnistusraamatusse Vabariigi Valitsuse või tema poolt volitatud valitsusasutuse kinnistamisavalduse alusel, millele lisatakse maa riigi omandisse jätmise otsus ja maakatastri andmed.

[RT I 2010, 38, 231- jõust. 01.07.2010]

(2) Kinnistusosakond teavitab elektrooniliselt kinnistusregistriossa avamisest riiklikku ehitisregistrit.

[RT I 2004, 14, 91- jõust. 25.03.2004]

## § 11<sup>2</sup>. Munitsipaalmaa kinnistamine

(1) Munitsipaalomandisse antud maa kantakse kinnistusraamatusse kohaliku omavalitsuse kinnistamisavalduse alusel, millele lisatakse maa munitsipaalomandisse andmise otsus ja maakatastri andmed. Munitsipaalmaa omandiõigust töendavaks dokumendiks on ka väljavõte Riigi Teatajast, milles on avaldatud maa munitsipaalomandisse andmise otsus. Munitsipaalomandisse antava maa suhtes ei kohaldata enne

munitsipaliseerimist asjaõigusseaduse § 51 2. lõikes esitatud nõuet avalik-õiguslikule isikule kuuluva kinnisaja kandmisest kinnistusraamatusse enne kinnisaja andmist teise isiku valdusse.

[RT I 2010, 38, 231- jõust. 01.07.2010]

(2) Kinnistusosakond teavitab elektrooniliselt kinnistusregistriosa avamisest riiklikku ehitisregistrit.  
[RT I 2004, 14, 91- jõust. 25.03.2004]

(3) Kui maa munitsipaalomandisse andmise otsus tühistatakse pärast maa esmakinnistamist ja kinnistusraamatu kanne muutub seetõttu ebaõigeks, on isikul, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, õigus nõuda kande parandamiseks nõusolekut isikult, kelle õigust parandamine puudutab. Nõude rahuldamisel kantakse kinnistusraamatusse omanikuna riik.

(4) Valla- või linnavalitsus on kohustatud tegema maareformi käigus munitsipaalomandisse antud maaüksuste kinnistamiseks vajalikud toimingud ühe aasta jooksul arvates maa munitsipaalomandisse andmise otsustamisest, kuid mitte hiljem kui 2018. aasta 31. detsembril.

[RT I, 28.06.2016, 1- jõust. 01.07.2016]

## § 12. Kaasomandis oleva ehitise aluse ja selle ehitise teenindamiseks vajaliku maa tagastamise ja erastamise erisused

(1) Kaasomandis oleva ehitise aluse ja selle ehitise teenindamiseks vajalik maa tagastatakse või erastatakse kaasomanikele vastavalt nende osa suurusele ehitises.

(2) Kui ehitise kaasomanik ei soovi käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud maaosa tagastamist või erastamist, on maa tagastamist või erastamist soovivatel kaasomanikel õigus nõuda kohtu korras ehitiseosa müümist. Lähtudes Eesti Vabariigi põhiseaduse §-st 32, müükse ehitiseosa üldistes huvides kohtuotsuse alusel täituri poolt enampakkumisel. Ehitiseosa omandiõigus läheb ehitiseosa ostnud isikule üle pärast ehitisealuse maa kandmist kinnistusraamatusse.

(3) Ehitise kaasomanikel, kelle osa müükse käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud korras, on õigus nõuda isikliku kasutusõiguse seadmist müüdud elamuosal. Isikliku kasutusõiguse tingimused määratatakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, lahendab vaidluse kohus.

(4) Kui ehitise kaasomanik ei tasu maa tagastamisega või erastamisega seotud kulutusi või ei tasu maa ostuhinda, siis võib nimetatud kulutused kanda või maa ostuhinna tasuda teine ehitise kaasomanik. Sellisel juhul kohaldatakse võlaõigusseaduse § 1041.

(5) Kui ehitise kaasomanik ei tee maa tagastamiseks või maa erastamiseks vajalikke toiminguid ja kui maa tagastamine või maa erastamine on seetõttu oluliselt raskendatud või kui kinnistamine eeldab ehitise omandiosade muutmist, võib ehitise kaasomanik lisaks käesoleva paragrahvi 4. lõikes sätestatule nõuda kaasomandi lõpetamist, sealhulgas ehitise jagamist reaalosadeks eluruumide erastamise seaduse § 21<sup>6</sup>tähenduses, kui see vastab kaasomanike vahel ehitise kasutamisel välja kujunenud olukorrale. Sellisel juhul kohaldatakse asjaõigusseaduse §-sid 76 ja 77. Käesolevas lõikes sätestatud kaasomandi lõpetamise nõude vaatab kohus läbi hagita menetluses.

[RT I, 13.03.2014, 3- jõust. 23.03.2014]

(6) Kui ehitise kaasomanik on surnud ja kui pärimismenetlust ei ole lõpule viidud, kantakse kinnistusraamatusse pärijate asemel surnud isik.

[RT I 2006, 19, 148- jõust. 15.05.2006]

## § 13. Õiguslikul alusel püstitatud ehitis

(1) Kuni maa kandmiseni kinnistusraamatusse ei ole õiguslikul alusel püstitatud ehitis, sealhulgas pooleliolev ehitis maa oluline osa ja seda loetakse vallasasjaks, kui seaduses ei sätestata teisiti. Riigi omandisse jäetud maal ja munitsipaalomandisse antud maal asuv riigile võikohalikule omavalitsusüksusele kuuluv ehitis muutub maa oluliseks osaks maa riigi maakatastris registreerimisega.

(2) Ehitise kui vallasaja omandamine ei toimu leiu ja igamisega. Peremehetu ehitise hõivamise õigus ja kohustus on kohalikul omavalitsusel ja riigil [Vabariigi Valitsuse](#) kehtestatud korras.

(3) Ehitise omanikul on õigus saada maa omanikuks maareformi seaduses sätestatud alustel ja korras. Kui eluruumi või elamus asuva mitteeluruumi jurde ei ole maakorralduslikel või ehitustehnilistel tingimustel võimalik iseseisva kinnistu moodustamine, on eluruumi või elamus asuva mitteeluruumi omanikul õigus saada maa omanikuks eluruumide erastamise seaduses sätestatud alustel ja korras. Ehitisealune maa ei kuulu teistele isikutele tagastamisele, erastamisele, munitsipaalomandisse andmisele ega riigi omandisse jätmisele, kui seadusest ei tulene teisiti.

(4) Asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumisel loetakse tsiviilkäibes olevad ehitise reaalosad mõttelisteks osadeks, kui käesolev seadus ei säesta teisiti. Mõttelise osa suuruseks on ehitise reaalosa üldpinna ja ehitise reaalosade üldpinna suhe. Ehitise reaalosa võib tsiviilkäibes olla vaid korteriomandina, korterihoonestusõigusena, erastatud eluruumina, elamus asuva erastatud mitteeluruumina, elamuühistu liikme omandisse antud korterina, endise korteritühingu liikme omandisse antud korterina või

ehitise kaasomandi lõpetamisel tekkiva ehitise reaalosana. Ehitise jagamine kaasomandi lõpetamisel ei või olla vastuolus ehitise olemusega ja maakorralduse nõuetega. Ehitist võib reaalosadeks jagada vaid tervikuna.

(5) Ehitise omanik, kes ei soovi või kellel ei ole õigust saada maa omanikuks, võib nõuda ehitisealusele ja ehitise teenindamiseks vajalikule maale hoonestusõiguse seadmist.

(6) Kuni ehitisealuse maa kinnistusraamatusse kandmiseni või riigi omandisse jäetud või munitsipaalomandisse antud maa riigi maakatastrisse kandmiseni võib ehitist, selle mõttelist osa, reaalosana erastatud eluruumi, elamus asuvat mitteeluruumi, elamuühistu liikme omandisse antud korterit, endise korteriühingu liikme omandisse antud korterit või kaasomandi lõppemisel tekinud ehitise reaalosa võõrandada ja pärida kui vallasaja. Ehitise või selle osa võõrandamise teing peab olema notariaalselt töestatud. Ehitise tasuta üleandmisel, kui üleandmisel on üheks pooleks riik või kohalik omavalitsusüksus, omandireformi aluste seaduse ja sellest tulenevate õigusaktide alusel teingu tegemisel ning ehitise müümisel täituri poolt enampakkumisel ei ole notariaalne töestus nõutav, välja arvatud eluruumide, elamu mõttelise osa ja elamutes asuvate mitteeluruumide erastamisel. Alates 1993. aasta 1. detsembrist kuni asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumiseni tehtud ehitise võõrandamise teing ei ole teingu notariaalse vormi järgimata jätmise tõttu tühine, kui käesolev paragrahvi ei nõua ehitise võõrandamise teingu notariaalset vormi. Ehitist või selle osa võib vallasasjana käsutada kuni 2006. aasta 1. märtsini, see ei mõjuta ehitise või selle osa omandiõiguse üleminekut üldõigusjärgluse korras. Nimetatud tähtaega ei rakenda tehnovõrgu või -rajatise (kütle-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveleadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) suhtes. Kui ehitis on panditud enne 2006. aasta 2. märtsi, võib ehitist käsutada pandiga tagatud nõude täitmiseks täitemenetluse seadustikus sätestatud korras. Ehitist või selle osa võib pärast 2006. aasta 1. märtsi vallasasjana käsutada pankroti- ja täitemenetluse ning kinnisaja avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise menetluse korras või kohtumenetluses tehtud lahendi vabatahtlikuks täitmiseks, samuti võib teha ehitise või selle osa suhtes testamendi või sõlmida pärimislepingu. Kaasomandis oleva ehitisega võib pärast 2006. aasta 1. märtsi teha kaasomanike vahel kaasomandi lõpetamisega seotud teinguid, samuti kaasomanikevahelisi teinguid, mis on vajalikud kinnistamist takistavate asjaolude kõrvaldamiseks.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(7) Ehitise või selle osa omandamine tuleb 15 päeva jooksul, alates omandiõiguse üleminekust, registreerida omandaja esildisel riiklikus ehitisregistris, kusjuures omandaja esitab märke tegemiseks vajalikud andmed notarile. Riiklikele ehitisregistriile esitab märke tegemiseks vajalikud andmed notar, kelle poole omandaja pöördub.

[RT I 2010, 38, 231- jõust. 01.07.2010]

(8) Kui ehitis on võõrandatud või päritud pärast ehitisealuse maa tagastamise korralduse vastuvõtmist või maa ostu-müügilepingu sõlmimist või maa riigi omandisse jätmise või munitsipaalomandisse andmise otsustamist, on ehitise omanikul õigus nõuda hoonestusõiguse seadmist ühe aasta jooksul, arvates ehitisealuse maa kandmisest kinnistusraamatusse. Kui ehitiseomanik ei nõua nimetatud tähtaaja jooksul hoonestusõiguse seadmist, muutub ehitis maatüki oluliseks osaks.

(9) [Kehtetu -RT I 2010, 38, 231- jõust. 01.07.2010]

(10) Ehitise või selle osa kaasomanike vaheline kasutuskokkulepe ei kehti kaasomaniku õigusjärglase suhtes.

### **§ 13<sup>1</sup>. Ostueesõigus ehitise kui vallasaja tasulisel võõrandamisel**

(1) Kui ehitis on kaasomandis, on kaasomanikul ehitise mõttelise osa tasulisel võõrandamisel võõrandatava osa ostueesõigus, välja arvatud juhul, kui see võõrandatakse kaasomaniku alanejale sugulasele või vanemale, teisele kaasomanikule või seaduse järgi eesõigustatud isikule.

(2) Kaasomaniku ostueesõigust ei kohaldata eluruumide ja elamutes asuvate mitteeluruumide erastamisel. Erastatud eluruum ja elamus asuv mitteeluruum ning nende juurde kuuluv muu osa on käibes koos. Erastatud eluruum ja elamus asuva mitteeluruumi tasulisel võõrandamisel ei kohaldata kaasomaniku ostueesõigust, kui kaasomanikke on rohkem kui kuus. Ostueesõigust ei ole eluruumide ja mitteeluruumide erastamise kohustatud subjektil. Kaasomaniku ostueesõiguse korral laineb see ka ehitise muu osaga seotud eluruumile ja elamus asuvale mitteeluruumile.

[RT I 2003, 78, 523- jõust. 27.12.2003]

### **§ 13<sup>2</sup>. Asjaõigusseaduse kohaldamine pandiõigusele**

(1) Enne 1993. aasta 1. detsembrit Eesti NSV tsiviilkoodeksi §-de 196–205 või Eesti Vabariigi pangaseaduse (ENSV Teataja 1989, 41, 647; RT 1990, 2, 36; 1991, 16, 222; 1992, 31, 411; RT I 1993, 28, 498; 72/73, 1021; 1995, 4, 36) § 42 alusel tekinud pandiõiguse korral, kus pandieseme valdus ei ole pandilepingu kohaselt üle läinud pandipidajale, jäab panditud asi pantija valdusesse ja pandiõigusele kohaldatakse asjaõigusseaduse § 276 1. lõiget, § 277–280, 283–285, § 286 punkti 1, § 289 3., 4. ja 5. lõiget, § 291, 304, 306. Nõude üleminekul

uuele võlausaldajale läheb temale üle ka pandiōigus. Kui võlgnik ei täida pandiga tagatud nõuet, rahuldatakse pandipidaja nõue panditud asja väärustusest kohtu otsuse alusel või kohesele sundtäitmisele alludes täitemenetluse seadustikus kehtestatud korras.

(2) Kuni ehitisealuse maa kinnistusraamatusse kandmiseni või riigi omandisse jäetud või munitsipaalomandisse antud maa riigi maakatastrisse kandmiseni võib ehitist või selle mõttelist osa pantida valdust üle andmata. Käesoleva lõike esimeses lauses sätestatud panti saada 2006. aasta 1. märtsini. Pandile kohaldatakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud pandiōiguse sätteid. Samale ehitisele või samale ehitise osale ei või seada mitut panti. Pantija võib panditud asja võõrandada üksnes pandipidaja nõusolekul.

[RT I 2006, 19, 148- jõust. 15.05.2006]

(3) Käesoleva paragrahvi 2. lõike kohaselt sõlmitud pandileping peab olema notariaalselt töestatud. Lepingu töestanud notar esitab andmed panditava ehitise või selle osa ja pandilepingu kohta riiklikusse ehitisregistrisse elektrooniliselt viie päeva jooksul teingu töestamise päevast arvates. Pandiōigus tekib pandilepingu notariaalse töestamise hetkest. Enne asjaōigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist sõlmitud ehitise pandilepingute ja panditava ehitise või selle osa andmed esitab notar riiklikusse ehitisregistrisse teingu sõlminud poole esildisel. Kui pandileping ja panditava ehitise või selle osa andmed ei ole kantud riiklikusse ehitisregistrisse, lõpeb pant pandi eseme omandi üleminekul, kui omandaja pandist ei teadnud ega pidanudki teadma.

(4) Ehitise või selle osa pandiōiguse lõppemise või hüpoteegiks ümberregistreerimise kohta huvitatud isiku nõudel märge riiklikus ehitisregistris, kujuures huvitatud isik esitab märke tegemiseks vajalikud andmed lepingu töestanud notarile. Riiklikule ehitisregistrile esitab märke tegemiseks vajalikud andmed lepingu töestanud notar.

(5) Kui enne kinnisaja koormamist hüpoteegiga on seadud registerpant vallasvarale, ei laiene hüpoteek registerpandi kestuse ajal kinnisaja päraldistele, mis on koormatud registerpandiga. Registerpant ei ulatu kinnisaja päraldistele, kui enne registerpandi seadmist oli kinnisasi koormatud hüpoteegiga. Pärast asjaōigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist ei või käsipandi esemeks olla ehitis.

[RT I 2010, 38, 231- jõust. 01.07.2010]

(6) Eesti NSV seaduse riikliku notariaadi kohta (ENSV Teataja 1973, 53, 473) § 44 alusel elamule seadud võõrandamise keelud kustutab riiklikust ehitisregistrist huvitatud isiku avalduse alusel notar, kellele huvitatud isik avalduse esitab. Laenu tasumine või pandilepingu lõppemine tuleb töendada.

### § 13<sup>3</sup>. Pandiōiguse ümberregistreerimine

(1) Kui ehitis või selle osa, mis on panditud käesoleva seaduse § 13<sup>2</sup>1. ja 2. lõike kohaselt või enne asjaōigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist kommertspandi või käsipandina, muutub maa oluliseks osaks, on pandipidajal õigus esitada notariaalselt kinnitatud avaldus pandiōiguse kinnistamiseks kinnistut koormava hüpoteegina, alates ehitisealuse maa kohta kinnistusregistri osa avamise teate avaldamisest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded. Kui pandipidaja ja pantija soovivad pandilepingu tingimus muuta, sõlmitakse pandiōiguse ümberregistreerimiseks asjaōigusleping. Asjaōigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumisel kinnistusraamatusse kantud kinnisasjade suhtes võib pandipidaja nõuda pandiōiguse kandmist kinnistusraamatusse esimesele vabale järjekohale.

(2) Kui panditud ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus, on pandipidajal õigus nõuda asjaōiguslepingu sõlmimist ja pandiōiguse kinnistamist hoonestusõigust koormava hüpoteegina, alates hoonestusõiguse kohta kinnistusregistri osa avamise teate avaldamisest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.

(3) Kui ehitis oli koormatud mitme pandiōigusega, kantakse need hüpoteekidena kinnistusraamatusse vastavalt kinnistamisavalduste registeerimisele kinnistuspäevikus. Pandipidajal on ehitise pandilepingu alusel õigus nõuda kinnistusraamatu kande tegemist. Kui kinnisasi on pärast kinnistusraamatusse kandmist omandatud heauskse omandaja poolt, ei saa nõuda senise pandiōiguse hüpoteegina sissekandmist. Hüpoteegisummana kantakse kinnistusraamatusse ehitise pandiga tagatud võla summa, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

(3<sup>1</sup>) Kui ehitise või ehitiseosa juurde kuuluva maa esmakinnistamiseks antava hooneregistri töendi väljastamisel nähtub hooneregistrist, et ehitis või selle osa on koormatud pandiga või kohtulahendi alusel hooneregistrisse kantud keelu või arestiga, teatab hooneregister nimetatud töendi väljastamisest kohe kirjalikult hooneregistrit nähtuvate pantide pandipidajatele ja kohtulahendi alusel hooneregistrisse kantud keeldude ja arestide järgi õigustatud isikutele.

(3<sup>2</sup>) [Kehtetu -RT I 2002, 47, 297- jõust. 01.01.2004]

(3<sup>3</sup>) Riiklikust ehitisregistrist nähtuval pandipidajal, samuti riiklikusse ehitisregistrisse kohtulahendi alusel kantud keelu või aresti järgi õigustatud isikul on ühepoolses korras õigus kuni registriosa avamiseni taotleda avatavasse kinnistusraamatu registriossa eelmärke või keelumärke kandmist, alates kinnistusregistriosa avamise teate avaldamisest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded. Märke kinnistusraamatusse kandmiseks

ei ole vaja nõusolekut isikult, kes esmakinnistamisel kantakse kinnistusraamatusse kinnistu omanikuna. Kande aluseks on käesoleva lõike esimeses lauses sätestatud isiku avaldus, milles märgitakse taotletav hüpoteegisumma ja viide pandilepingule või viide keelu või aresti riiklikusse ehitisregistrisse kandmise aluseks olevale kohtulahendile. Hüpoteegi seadmist tagavas eelmärkes märgitakse hüpoteegisumma pandipidaja avaldatud suuruses, samuti tehakse viide pandilepingule. Keelumärkes tehakse viide keelu või aresti riiklikusse ehitisregistrisse kandmise aluseks olevale kohtulahendile.

[RT I 2006, 19, 148- jõust. 15.05.2006]

(4) Ehitisele seatud pandiga tagatud nõuet saab pärast ehitisealuse maa või hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmist sundtäita alles pärast ehitisele pandi alusel hüpoteegi seadmist. Ehitisele seatud pandile kohaldatakse asjaõigusseaduse kinnispandi sätteid alles pärast pandi kinnistamist hüpoteegina.

**§ 13<sup>4</sup>.** [Kehtetu -RT I 2009, 37, 251- jõust. 10.07.2009]

#### **§ 13<sup>5</sup>. Finantstagatise kokkulepe**

Finantstagatise kokkuleppele, mis on sõlmitud enne 2011. aasta 30. juunit, ning sellise kokkuleppe alusel finantstagatise realiseerimisele kohaldatakse enne käesoleva seaduse 2011. aasta 9. juunit vastuvõetud redaktsiooni jõustumist finantstagatise kokkulepete suhtes kehtinud õigusakte. Esimeses lauses sätestatut kohaldatakse ka juhul, kui enne 2011. aasta 30. juunit sõlmitud tagatiskokkuleppe kohaselt tagatiseks olevad nõuded tekivad pärast 2011. aasta 30. juunit.

[RT I, 29.06.2011, 1- jõust. 30.06.2011]

#### **§ 14. Õigusliku aluseta püstitatud ehitis**

(1) Maakasutusõiguseta või ehitusoata püstitatud ehitis või selle osa (juurdeehitis), mis on maaga püsivas ühenduses, on maatüki oluline osa.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(1<sup>1</sup>) Ehitusloana käesoleva paragrahvi 1. lõike tähenduses käsitletakse ka enne 1991. aasta 1. novembrit koostatud ja kehtinud korras kinnitatud maa ostueesõigusega erastamist taotleva isiku elamu, suvila või aiamaja tüpprojekti või enne nimetatud tähtpäeva koostatud ja kehtinud korras kinnitatud maa ostueesõigusega erastamist taotleva isiku elamu, suvila või aiamaja ehitusprojekti, kui ehitusloa väljaandmist ei ole võimalik tuvastada.

(2) Ehitaja võib esitada maa omaniku suhtes võlaõigusseaduse §-s 1042 sätestatud nõude. Kui maatükile on ehitatud maa omaniku nõusolekuta, on omanikul õigus nõuda materjali eemaldamist ehitaja kulul.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitise olemasolu ei saa olla aluseks selle maa suhtes maareformi seaduse § 6 2. lõike punkti 3 sätete kohaldamisele ning ei takista maa riigi omandisse jätmist ega maa munitsipaalomandisse andmist. Ehitise omanikul on õigus ühe aasta jooksul ehitisealuse maa riigi omandisse jätmise või munitsipaalomandisse andmise otsuse jõustumisest ehitis teisaldada või lammutada.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

#### **§ 15. Hoonestusõiguse seadmine**

(1) Ehitise omanikul, kellele kuuluv ehitis on püstitatud õiguslikul alusel ja kes ei soovi või kellel ei ole õigust maad omandada, on õigus nõuda hoonestusõiguse seadmist ehitisealusele ja ehitise teenindamiseks vajalikule maale ühe aasta jooksul, arvates nimetatud maa kandmisest kinnistusraamatusse. Kui ehitise omanik ei nõua nimetatud tähtaaja jooksul hoonestusõiguse seadmist, muutub ehitis maatüki oluliseks osaks, välja arvatud riigimaal või munitsipaalomandis oleval maal asuv ehitis. Kui maa omanik keeldub hoonestusõiguse seadmisest, kuid eelnevalt oli sõlmitud notariaalselt töestatud kokkulepe hoonestusõiguse seadmiseks, on ehitise omanikul õigus esitada ühe aasta jooksul, arvates ehitisealuse maa kandmisest kinnistusraamatusse, hoonestusõiguse tunnustamist ja vastavat kinnistusraamatu kannet taotlev hagi. Kuni kohtuotsuse jõustumiseni on nimetatud ehitis vallasasi.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(2) [Kehtetu -RT I 1996, 36, 738- jõust. 07.06.1996]

(3) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitise omanik ei nõua hoonestusõiguse seadmist ühe aasta jooksul, arvates maa kinnistusraamatusse kandmisest, seatakse hoonestusõigus riigimaale Vabariigi Valitsuse poolt määratud riigiasutuse ja munitsipaalomandis olevale maale kohaliku omavalitsuse otsuse alusel.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(4) Ehitise omanikul on õigus nõuda, et hoonestusõiguse tähtaeg ei oleks lühem kui ehitise eeldatava püsimise tähtaeg. Maa omanikul on õigus nõuda, et hoonestusõiguse tähtaeg ei oleks pikem kui ehitise eeldatava püsimise tähtaeg.

[RT I 2005, 39, 308- jõust. 01.01.2006]

### § 15<sup>1</sup>. Omaniku ostueesõigus

Omanikul, kes on koormanud oma kinnisaja hoonestusõigusega enne 1999. aasta 1. aprilli, on kuni 2000. aasta 31. märtsini õigus nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse koormamist ostueesõigusega omaniku kasuks.

[RT I 1999, 27, 380- jõust. 01.04.1999]

### § 15<sup>2</sup>. Tehnovõrgu ja -rajatise talumine

(1) Kinnisaja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist.

[RT I, 30.01.2018, 1- jõust. 01.01.2019]

(2) Kinnisaja omanik on kohustatud taluma ka tehnovõrku või -rajatist, mille suhtes ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust, kui see tehnovõrk või -rajatis kuulub asjaõigusseaduse §-s 158<sup>1</sup> nimetatud võrguetevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või -rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides.

[RT I, 23.03.2015, 3- jõust. 01.07.2015]

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud talumiskohustuse puudumisel on kinnisaja omanikul õigus nõuda tehnovõrgu või -rajatise kõrvaldamist temale kuuluvalt kinnisajalt asjaõigusseaduse §-s 89 sätestatud korras või kokku leppida tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamises kinnisajjal tehnovõrgu või -rajatise omaniku kulul. Olemasolevate tehnovõrkude või -rajatiste kõrvaldamiseks on omaabi keelatud.

(4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud juhul võib kinnisaja omanik nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisajjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisaja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

[RT I 2007, 24, 128- jõust. 26.03.2007]

(5) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud talumiskohustuse olemasolul võib tehnovõrgu või -rajatise omanik anda selle kirjalikus vormis sõlmitud lepinguga allkasutusse elektroonilise side teenuse osutamiseks vajalike rajatiste paigutamiseks ilma kinnisaja omaniku nõusolekuta, tingimusel et lisanduvate rajatiste kaitsevöönd ei ületa olemasoleva rajatise kaitsevööndit.

[RT I, 25.01.2017, 1- jõust. 01.03.2017]

### § 15<sup>3</sup>. [Kehtetu -RT I 2007, 24, 128- jõust. 26.03.2007]

### § 15<sup>4</sup>. Tasu tehnovõrgu ja -rajatise talumise eest

(1) Kui tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustus tuleneb käesoleva seaduse § 15<sup>2</sup>1. või 2. lõikest ning kinnisaja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku vahel ei ole kehtivat lepingut tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest makstava tasu suuruse kohta, on kinnisaja omanikul õigus nõuda tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest (edaspidi *talumistasu*) käesoleva seaduse §-des 15<sup>5</sup> ja 15<sup>6</sup> sätestatud suuruses ja korras.

[RT I, 30.01.2018, 1- jõust. 01.01.2019]

(2) [Kehtetu -RT I, 23.04.2012, 1- jõust. 17.04.2012]

(3) [Kehtetu -RT I, 23.04.2012, 1- jõust. 17.04.2012]

(4) [Kehtetu -RT I, 23.04.2012, 1- jõust. 17.04.2012 - Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi kohtuotsus tunnistab AÖSRS § 15.4 lõiked 2–4 ja AÖS § 158<sup>2</sup> lõike 1 esimese lause osa „asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15.4 kehtestatud suuruses” põhiseadusega vastuolus olevaks ning alates käesoleva otsuse jõustumisest kehetuks.]

### § 15<sup>5</sup>. Talumistasu suurus

(1) Talumistasu suurus aastas on 3,5 protsendi maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega.

[RT I, 10.03.2022, 2- jõust. 01.01.2024]

(2) Kitsenduse ruumilise ulatuse koefitsient on kitsenduse pindala suhe katastriüksuse pindalasse. Kitsenduse pindala eeldatakse olevalt võrdne kitsendust põhjustava tehnovõrgu rajatise kaitsevööndi pindalaga. Kui tehnovõrgu rajatise kaitsevööndisse jääb rohkem kui 90 protsendi koormatud katastriüksuse pindalast, siis eeldatakse, et kitsenduse pindala võrdub katastriüksuse pindalaga.

(3) Kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid on sätestatud käesoleva seaduse lisas. Kui katastriüksusel on mitu sihtotstarvet, siis kohaldatakse kõige suurema osakaaluga sihtotstarbe koefitsienti. Kui sihtotstarvete osakaal on võrdne, siis kohaldatakse sihtotstarbe koefitsienti, mis on kõige suurem.

(4) Lisaks käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud suurusega tasule on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasuna selliste kantud kulude hüvitamist, mille kandmine on koormatud kinnisasja omaniku jaoks vältimatu ja mille suurus on rohkem kui üks kolmandik talumistasust.

(5) Kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on talumistasu suurus vastava hooneosa kasutamise harilik tasu.

(6) Talumistasu ei ole õigus nõuda:

- 1) riigil kinnisasja omanikuna;
- 2) tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks.

(7) Talumistasu ei maksta, kui selle suurus isiku omandis olevate kinnisasjade eest kokku on tehnovõrgu või - rajatise omaniku kohta alla viie euro.

[RT I, 10.03.2022, 2- jäost. 01.01.2024]

(8) Maa maksustamishinna suuruse arvutamisel lähtutakse Maa- ja Ruumiameti andmetest.

[RT I, 04.12.2024, 1- jäost. 01.01.2025]

(9) Talumistasu võib 2024. aastal muutuda kuni 33 protsendi ja 2025. aastal kuni 66 protsendi 2022. aasta korralise hindamise ja 2001. aasta korralise hindamise tulemuste alusel määratud maa maksustamishindade alusel arvutatud talumistasude vahest.

[RT I, 10.03.2022, 2- jäost. 01.01.2024]

## § 15<sup>6</sup>. Talumistasu taotlemise kord

(1) Tehnovõrgu talumistasu saamiseks esitab kinnisasja omanik taatluse tehnovõrgu omanikule. Kui kinnisasja omanik ei ole taotluses märkinud, et maatalundusmaa sihtotstarbega maad ei kasutata tehnorajatise kaitsevööndi alal sihtotstarbeliselt, siis loetakse, et maad kasutatakse sihtotstarbeliselt.

(2) Jooksva aasta eest on talumistasu saamise õigus isikul, kes oli vastava kinnisasja omanik sama aasta 1. jaanuari seisuga, kui ta esitab käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud taatluse hiljemalt jooksva aasta 1. mail.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud taatluse alusel makstakse talumistasu ka järgmistel aastatel kuni uue taatluse esitamiseni. Tasu saamise aluseks olevate asjaolude muutumisel on kinnisasja omanik kohustatud sellest tehnovõrgu omanikule teatama. Kinnisasja omaniku vahetumise korral tekib uuel omanikul tasu saamise õigus pärast 1. lõikes sätestatud taatluse esitamist 2. lõikes sätestatud tähtaegadest lähtudes.

(4) Talumistasu jooksva aasta eest makstakse välja hiljemalt sama aasta 30. septembril.

(5) Korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul võib käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud taatluse esitada korteriühistu. Sellisel juhul makstakse talumistasu korteriühistule, kes on kohustatud saadud summa maksma korteriomanikele või tasaarvestama selle majandamiskulude nõudega.

(6) Talumistasu saamise nõude aegumistähtaeg on kolm aastat.

(7) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud taatlusega samaväärseks loetakse taotlus, mis on esitatud enne 2019. aasta 1. jaanuari asjaõigusseaduse §-s 158<sup>2</sup>sätestatud korras.

[RT I, 30.01.2018, 1- jäost. 01.01.2019; osaliselt muudetud [RT I, 04.05.2018, 1]]

(8) Kui 2019. aasta 1. jaanuaril kinnisasja koormava tehnovõrgu rajatise andmed kantakse maakatastrisse pärast 2019. aasta 1. jaanuari, on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasu käesoleva seaduse §-s 15<sup>5</sup>sätestatud suuruses tagasiulatuvalt alates 2019. aasta 1. jaanuarist. Taotlus talumistasu tagasiulatuvaks nõudmiseks tuleb esitada hiljemalt tehnovõrgu rajatise andmete maakatastrisse kandmise aastale järgneva aasta 1. mail.

[RT I, 30.01.2018, 1- jäost. 01.01.2019; osaliselt muudetud [RT I, 04.05.2018, 1]]

(9) Tehnovõrgu omanik kehtestab talumistasu taatluse vormi ja taatluse menetlemise täpsema korra ning avaldab selle oma veeblehel. Selle kohustuse täitmata jätmine ei vabasta tehnovõrgu omanikku talumistasu maksmise kohustusest.

[RT I, 30.01.2018, 1- jäost. 01.01.2019]

## **§ 16. Kolhoosi- ja talupere omand**

(1) Alates 1993. aasta 1. detsembrist kuulub kolhoosi- ja talupere vara kolhoosipere peale ja tema abikaasale või taluperemehele ja tema abikaasale ühiselt.

(2) Kui kolhoosi- või talupere vara või selle osa oli omandatud pere teiste liikmete varalise või tööpanuse arvel, on neil õigus nõuda oma osa eraldamist kokkuleppel kolhoosipere pea või taluperemehega. Kolhoosi- või taluperele kuuluva ehitise jagamise kokkulepe peab olema notariaalselt töestatud.

(3) Kui käesoleva paragrahvi 2. lõikes märgitud kokkulepet ei saavutata, on kolhoosi- või talupere liikmel õigus nõuda kohtu korras ühe aasta jooksul, arvates 1993. aasta 1. detsembrist, oma osa eraldamist.

## **§ 17. Kolhoosi- ja talupere vara pärimine**

(1) Alates 1993. aasta 1. detsembrist toimub endise kolhoosi- või talupere vara kui kolhoosipere pea ja tema abikaasa või taluperemehe ja tema abikaasa ühisvara pärimine Eesti NSV tsiviilkoodeksi sätete kohaselt.

(2) Alates 1993. aasta 1. detsembrist toimub endise kolhoosi- või talupere varast endise pere liikmele eraldatud osa pärimine, kui sellele pole välja antud pärimisõiguse tunnistust, Eesti NSV tsiviilkoodeksi sätete kohaselt.

(3) Kui kolhoosipere pea või taluperemees on surnud ning endise kolhoosi- või talupere liikme osa on pere varast eraldamata, on endise kolhoosi- või talupere liikmel õigus nõuda oma osa eraldamist pärandvarast kuni 1994. aasta 1. detsembrini.

(4) Kui endise kolhoosi- või talupere liige on surnud ning tema pärandile pole välja antud pärimisõiguse tunnistust, või kui ta on surnud enne 1994. aasta 1. detsembrit ning tema osa endise kolhoosi- või talupere varast ei ole eraldatud, on tema pärijatel, kes on notarile esitanud avalduse pärandi vastuvõtmiseks, õigus nõuda surnud pereliikme osa eraldamist käesoleva seaduse § 16 2. lõike sätete kohaselt või nõuda tema osa eraldamist § 16 3. lõike sätete kohaselt kohtu korras kuni 1994. aasta 1. juunini või kuue kuu jooksul, arvates pärandi avanemise päevast.

## **§ 18. Talumaa põlise kasutamise õigus**

(1) Taluperemehel, kellele on antud talumaa põliseks kasutamiseks Eesti NSV taluseaduse (ENSV Teataja 1989, 39, 611; RT I 1993, 72/73, 1021; 1994, 30, 465; 66, 1159) alusel, või tema pärijal on õigus saada talumaa omanikuks maareformi seaduses sätestatud alustel ja korras. Talumaa põlise kasutamise õigus on päritav.

(2) Õigusvastaselt võõrandatud ning Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maa ei kuulu maareformi seaduse § 6 2. lõike punkti 2 alusel endistele (õigusjärgsetele) omanikele või nende pärijatele tagastamisele ainult siis, kui maa eraldamisel on kinni peetud taluseaduse § 8 sätetest. Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel või kompenseerimisel loetakse Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maaga võrdseks kuni taluseaduse jäostumiseni EKP Keskkomitee ja ENSV Ministrite Nõukogu 1988. aasta 22. märtsi määruse nr 144 «Individuaalse töise tegevuse kohta põllumajanduses» (ENSV Teataja 1988, 17, 214) ning ENSV Ministrite Nõukogu 1989. aasta 16. veebruari määruse nr 71 «Talumajanduse arendamise esmaste abinõude kohta» (ENSV Teataja 1989, 11, 121; RT 1992, 3, 48) alusel talude rajamiseks antud maa. Kui maa eraldamise õigsus eelmises lauses nimetatud õigusaktide sätete rikkumise või ebaõige tõlgendamise tõttu vaidlustatakse, kuulub vaidlus lahendamisele kohtus.

(3) Selle taluperemehe kasuks, kes ei soovi talumaad omandada, seatakse maareformi seaduses sätestatud alustel ja korras ehitise teenindamiseks vajalikule maale hoonestusõigus ja ülejäänud talumaale pikaajaline pärijale üleminev kasutusvaldus kuni 99 aastaks.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(4) Maakasutusõigus on päritav ja üleantav talupere liikmele. Maakasutusõiguse üleandmine peab olema notariaalselt töestatud ning registreeritud kohalikus omavalitsusüksuses. Maakasutusõigus lõpeb taluhoonete võõrandamisel talupere liikmeks mitteolevale isikule, maakasutusõigusest loobumisel, talupere vara müümisel nõuete katteks ning taluperemehe teovõimetuks tunnistamisel. Kohaliku omavalitsuse volikogu otsustab maakasutusõiguse lõpetamise, kui talupere kahel järjestikusel aastal maad sihotstarbeliselt ei kasuta või rikub korduvalt maa kasutamise eeskirju.

[RT I 1997, 13, 210- jõust. 02.03.1997]

(5) Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks või sellega võrdsustatud korras talude rajamiseks antud maa erastamine või tagastamine taluperemehele või talumaa põlise kasutamise õiguse pärinud isikule või isikule, kellele on talumaa kasutamise õigus käesoleva paragrahvi 4. lõike kohaselt üle antud, tuleb lõpule viia 2016. aasta 30. septembriks. Maakasutusõiguse ümbervormistamine käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud alustel tuleb lõpule viia 2016. aasta 31. detsembriks.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

## **§ 19. Seniste kitsenduste kehtivus**

(1) Kuni maa, maapõue, vete, metsa ja teiste loodusobjektide kasutamise ja kaitse alaste õigusaktide kooskõlla viimiseni asjaõigusseadusega kohaldatakse neis sätestatud kitsendusi niivõrd, kuivõrd need pole vastuolus asjaõigusseadusega.

(2) Jahipidamisele kohaldatakse asjaõigusseaduse sätteid alates 1994. aasta 1. märtsist.

## **§ 20. Kohaliku omavalitsuse üldine ostueesõigus**

(1) Kohalikul omavalitsusel on kuni 2002. aasta 1. jaanuarini oma haldusterritooriumil kõigi kinnisasjade suhtes nende igat liiki võõrandamisel igakordne ostueesõigus vastavalt asjaõigusseaduse §-dele 256–275, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti. Kui kinnisasi asub mitme kohaliku omavalitsuse territooriumil, on neil kohalikel omavalitsustel ühine ostueesõigus.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ostueesõigus kehtib ka kaasomanikule kuuluva kinnisaja mõttelise osa võõrandamisel, samuti ühisomandis oleva kinnisaja võõrandamisel.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ostueesõigus ei kehti kinnisaja või selle mõttelise osa võõrandamisel riigi või kohaliku omavalitsuse poolt või võõrandamisel abikaasale, alanejatele sugulastele, vanematele, õdedele ja vendadele ning nende alanejatele sugulastele, samuti müügil enampakkumisel, võõrandamisel riigile või kohalikule omavalitsusele, ostueesõiguse teostamisel seadusega õigustatud muu isiku poolt või pärimes.

(4) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ostueesõigus ei kehti juhul, kui krediidi- või finantseerimisasutus võõrandab tema omandis oleva kinnisaja liisingulepingust tulenevalt liisinguvõtjale.  
[RT I 2001, 42, 234- jõust. 08.05.2001]

**§ 21. [Kehtetu -RT I 2003, 51, 355- jõust. 19.07.2003]**

## **§ 22. Kohaliku omavalitsuse poolt ostueesõigusega omandatud kinnisaja võõrandamise kitsendus**

Kohalik omavalitsus võib §-s 20 sätestatud ostueesõigusega omandatud kinnisaja võõrandada ainult avalikul enampakkumisel.

**§ 23. [Kehtetu -RT I 2010, 72, 543- jõust. 01.01.2011]**

**§ 24. [Kehtetu -RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]**

**§ 25.–§ 26.[Käesolevast tekstist välja jäetud.]**

## **§ 27. Seaduse jõustumine**

Käesolev seadus jõustub 1993. aasta 1. detsembril.

Lisa Tehnovõrgu rajatisest tuleneva kitsenduse sisuline ulatus  
[RT I, 30.01.2018, 1- jõust. 01.01.2019]