

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	tervikttekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	11.06.2006
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	11.10.2006
Avaldamismärge:	

## Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus

Vastu võetud 13.06.1991  
RT 1991, 21, 257  
jõustumine 20.06.1991

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
18.12.1991	RT 1991, 45, 565	18.12.1991
04.05.1992	RT 1992, 19, 275	06.06.1992
12.08.1992	RT 1992, 33, 420	12.08.1992
09.03.1993	RT 1993, 15, 253	24.03.1993
10.03.1993	RT 1993, 15, 254	24.03.1993
02.06.1993	RT I 1993, 35, 545	21.06.1993
2.06.1993A	RT I 1993, 35, 546	21.06.1993
17.06.1993	RT I 1993, 45, 639	24.07.1993
09.02.1994	RT I 1994, 13, 231	05.03.1994
22.03.1994	RT I 1994, 24, 395	16.04.1994
13.04.1994	RT I 1994, 33, 507	15.05.1994
Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 30. 09. 1998. a otsus nr 3-4-1-6-98	<a href="#">RT I 1998, 86, 1434</a>	, jõustumise aeg 30. 09. 1998.
Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kohtukolleegiumi 17. 03. 1999. a otsus nr 3-4-1-2-99	<a href="#">RT III 1999, 9, 90</a>	, jõustumise aeg 17. 03. 1999.
Riigikohtu üldkogu 28. 10. 2002. a kohtuotsus nr 3-4-1-5-02	<a href="#">RT III 2002, 28, 308</a>	, jõustumise aeg 28. 10. 2002.
Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 2. 12. 2004. a kohtuotsus nr 3-4-1-20-04	<a href="#">RT III 2004, 35, 362</a>	, jõustumise aeg 2. 12. 2004.

**tervikttekst RT paber kandjal RT I 1994, 38, 617**  
**11.05.1994 (RT I 1994, 40, 653) 16.06.1994**  
**28.06.1994 (RT I 1994, 51, 859) 25.07.1994**  
**14.12.1994 (RT I 1994, 94, 1609) 29.12.1994**  
**15.12.1994 (RT I 1995, 2/3, 5) 1.01.1995**  
**27.06.1995 (RT I 1995, 60, 1017) 27.07.1995**  
**29.01.1997 (RT I 1997, 13, 210) 2.03.1997**

**tervikttekst RT paber kandjal RT I 1997, 27, 391**  
**8.10.1997 (RT I 1997, 74, 1230) 6.11.1997**

**14.01.1998 (RT I 1998, 12, 153) 16.02.1998**

**19.05.1998 (RT I 1998, 51, 758) 19.06.1998**

**16.11.1998 (RT I 1998, 103, 1697) 10.12.1998**

**17.02.1999 (RT I 1999, 23, 354) 19.03.1999**

**14.10.1999 (RT I 1999, 82, 751) 14.11.1999**

15.12.1999 (RT I 1999, 96, 847) 1.01.2000  
31.05.2000 (RT I 2000, 47, 288) 26.06.2000  
14.06.2000 (RT I 2000, 51, 324) 10.07.2000  
2.05.2001 (RT I 2001, 48, 265) 1.11.2001, osaliselt 1.07.2001  
14.11.2001 (RT I 2001, 93, 565) 1.02.2002  
5. 06. 2002 (RT I 2002, 53, 336) 1. 07. 2002  
20. 07. 2004 (RT I 2004, 85, 577) 26. 12. 2004  
26.01.2006 (RT I 2006, 7, 40) 4.02.2006  
4. 05. 2006 (RT I 2006, 25, 184) 11. 06. 2006

## I. osa Üldsätted

### § 1. Seaduse ülesanded

Omandireformi aluste seadus määrab kindlaks omandireformi eesmärgi, sisu, objekti, subjektid ja omandireformi korra ning on aluseks muudele omandireformiks vajalikele normatiivaktidele.

### § 2. Omandireformi eesmärk

(1) Omandireformi eesmärk on omandisuhete ümberkorraldamine omandi puutumatus ja vaba ettevõtluse tagamiseks, omandiõiguse rikkumisega tehtud ülekohtu heastamine ning eelduste loomine turumajandusele üleminekuks.

(2) Omandireformi käigus vara tagastamine või kompenseerimine endistele omanikele või nende õigusjärglastele ei tohi kahjustada teiste isikute seadusega kaitstud huve ega tekitada uut ülekohtu.

### § 3. Omandireformi sisu ja objekt

(1) Omandireformi käigus tagastatakse või kompenseeritakse õigusvastaselt võõrandatud vara:  
1) Eesti Vabariigi Ülemnõukogu 1990. a. 19. detsembri otsusega "Omandiõiguse järjepidevuse taastamisest" (RT 1990, 22, 280) ebaseaduslikuks tunnistatud normatiivaktide alusel natsionaliseeritud vara (denatsionaliseerimine);  
2) kollektiviseerimisel ühistatud vara (dekollektiviseerimine);  
3) õigusvastaste repressioonidega või muul omaniku õigusi rikkuval viisil võõrandatud vara.

(2) Omandireformi käigus muudetakse vara omandivormi järgmiselt:  
1) riigi omandis olev vara antakse tasuta munitsipaalomandisse (vara munitsipaliseerimine);  
2) riigi omandis olev või munitsipaalomandisse antud vara antakse tasu eest või tasuta eraomandisse (vara erastamine);  
3) varem riigi poolt kooperatiivsetele, riiklik-kooperatiivsetele ja ühiskondlikele organisatsioonidele tasuta üle antud vara tagastatakse Eesti Vabariigile (vara taasriigistamine).

(3) Vara tagastatakse, kompenseeritakse või antakse üle käesolevas seaduses ning muudes Eesti Vabariigi normatiivaktides sätestatud tingimustel ja korras.

### § 4. Omandireformi õigustatud subjektid

Omandireformi õigustatud subjektid on isikud, sealhulgas riik, kellel on seaduse järgi õigus nõuda vara tagastamist või kompenseerimist või õigus nõuda või taotleda vara tasu eest või tasuta üleandmist.

### § 5. Omandireformi kohustatud subjektid

(1) Omandireformi kohustatud subjektid on riik ja teised isikud, kes on seaduse järgi kohustatud omandireformi õigustatud subjektidele vara tagastama või kompenseerima või vara tasu eest või tasuta üle andma.

(2) Omandireformi tagab Vabariigi Valitsus, kes määrab omandireformi erinevate valdkondade eest vastutavad ministrid. Kohalikud omavalitsused teevad omandireformi läbiviimisel seaduses ja seaduse alusel Vabariigi Valitsuse poolt ettenähtud toiminguid.

## II. osa

# Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamine ning kompenseerimine

## § 6. Vara õigusvastase võõrandamise mõiste

(1) Vara õigusvastane võõrandamine on omaniku tahte vastaselt temalt vara äravõtmine või tema panek olukorda, kus ta on sunnitud reaalse repressiooniohu tõttu vara ära andma või maha jätma, kui normatiivaktid, mille alusel vara võõrandati, on tunnistatud ebaseaduslikeks või kui vara võõrandati ebaseaduslike otsuste alusel või ametiisikute omavoli tõttu.

(2) Vara õigusvastase võõrandamisena käsitatakse käesolevas seaduses natsionaliseerimist, kollektiviseerimist, õigusvastaste repressioonide, sealhulgas massirepressioonide käigus ning muul käesoleva paragrahvi 1. lõikes toodud tunnustele vastaval viisil toime pandud vara võõrandamist ajavahemikus 16. juunist 1940. a. kuni 1. juunini 1981. a.

(3) Õigusvastane repressioon käesoleva seaduse tähenduses on nii kohtulik kui ka kohtuväline represseerimine (surmanuhtlus, vabadusekaotus, asumisele- või väljasaatmine või küüditamine) ebaseadusliku või hiljem ebaseaduslikuks tunnustatud otsuse alusel.

(4) Reaalne repressioonioht käesoleva seaduse tähenduses on nii kohtuliku kui ka kohtuvälise represseerimise (surmanuhtluse, vabadusekaotuse, asumisele- või väljasaatmise või küüditamise) oht.

(5) Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastatakse või kompenseeritakse ühtsetel alustel, olenemata käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud õigusvastase võõrandamise viisist, välja arvatud käesoleva seadluse §-s 13 lg. 3 ja §-s 14 sätestatud juhtudel.

## § 7. Õigusvastaselt võõrandatud vara endised omanikud omandireformi õigustatud subjektidena

(1) Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamist või kompenseerimist on õigustatud nõudma:

1) füüsilised isikud, kelle vara natsionaliseeriti või kollektiviseerimise käigus ühistati, samuti isikud, kelle vara võõrandati õigusvastaste repressioonide käigus ja kes on rehabiliteeritud, kui nad elavad käesoleva seaduse jõustumise ajal alaliselt Eesti Vabariigi territooriumil, mis käesoleval ajal allub Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile, või kui neil oli 1940. a. 16. juunil Eesti Vabariigi kodakondsus;

2) füüsilised isikud, kelle vara võõrandati õigusvastasel ebaseaduslike otsuste alusel või ametiisikute omavoli tõttu või kes olid sunnitud reaalse repressiooniohu tõttu oma vara ära andma või maha jätma, kui nad käesoleva seaduse jõustumise ajal elavad alaliselt Eesti Vabariigi territooriumil, mis käesoleval ajal allub Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile, või kui neil oli 1940. a. 16. juunil Eesti Vabariigi kodakondsus ning ebaseadusliku otsuse, ametiisikute omavoli või reaalse repressiooniohu olemasolu on kohtulikult tõendatud;

3) füüsilised isikud, kes on käesoleva lõike 1. ja 2. punktis tähendatud isikute pärijad käesoleva seaduse §-s 8 sätestatud tähenduses ja tingimustel;

4) organisatsioonid käesoleva seaduse §-s 9 sätestatud tähenduses ja tingimustel;

5) kohalik omavalitsusüksus 1940. aasta 16. juuni seisuga kohaliku omavalitsusüksuse omandis olnud ja tagastamist taotleva kohaliku omavalitsusüksuse praegusel haldusterritooriumil asuva õigusvastaselt võõrandatud munitsipaalvara osas; kui kohaliku omavalitsusüksuse omandis olnud õigusvastaselt võõrandatud vara asub teise kohaliku omavalitsusüksuse haldusterritooriumil, tagastatakse vara kohalikule omavalitsusüksusele vara asukohajärgse kohaliku omavalitsuse volikogu nõusolekul;

6) Eesti Vabariik vara osas, mis oli 1940. a. 16. juunil Eesti Vabariigi omandis;

7) välisriigi kodanike ja kodakondsuseta isikute omandis olnud õigusvastaselt võõrandatud vara osas nimetatud isikute §-s 8 sätestatud pärijad, kellel on Eesti kodakondsus või kes elavad käesoleva seaduse jõustumise ajal alaliselt Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil;

8) isik, kellele on nõudeõigus loovutatud või kes on selle pärinud käesoleva seaduse § 16.1 alusel.

(2) Välisriikide, nende juriidiliste isikute ja kodanike ning kodakondsuseta isikute, välja arvatud käesoleva paragrahvi 1. lõike 1.-4. ja 7. punktis nimetatud isikud, omandis olnud ja Eesti Vabariigis asunud õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise või kompenseerimise taotlused lahendatakse Eesti Vabariigi ja vastava riigi vahelise kokkuleppega.

(3) Saksa riigiga sõlmitud lepingute alusel Eestist lahkunud isikute omandis olnud ja Eesti Vabariigis asunud õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise või kompenseerimise taotlused lahendatakse riikidevahelise kokkuleppega.

(4) Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamist on õigustatud nõudma ka isik, kes oli vara omandamiseks sõlminud vara omanikuga enne 1940. aasta 16. juunit lepingu ja oli täitnud lepinguga endale vara omandamiseks võetud kohustused ning kelle omandiõigus jäi lõpuni vormistamata pooltest mitteolenevatel põhjustel. Sama õigus on ka nende isikute pärijatel käesoleva seaduse §-s 8 sätestatud tähenduses ja tingimustel. Oma õiguste

tõendamise kohustus lasub isikul või tema pärijatel. Kui sama vara tagastamist või kompenseerimist taotleb teine isik, lahendab nendevahelise vaidluse kohus.  
[RT III 2002, 28, 308- jõust. 28.10.2002]

## **§ 8. Pärijad omandireformi õigustatud subjektidena**

(1) Kui õigusvastaselt võõrandatud vara endine omanik on surnud ja ta on teinud testamendi, on omandireformi õigustatud subjektiks testamendijärgsed pärijad testamendis määratud ulatuses.

(2) Endise omaniku testament peab vastama selle tegemise ajal kehtinud seaduse nõuetele ja olema tehtud enne testamendis märgitud vara õigusvastast võõrandamist või pärast käesoleva seaduse kehtestamist.

(3) Kui õigusvastaselt võõrandatud vara endine omanik on surnud ning tema testamenti ei ole või see ei vasta käesoleva paragrahvi 2. lõike nõuetele või testament ei hõlma kogu õigusvastaselt võõrandatud vara või testamendijärgne pärija (pärijad) on surnud, on kas kogu õigusvastaselt võõrandatud vara või selle testamendis märkimata osa ulatuses omandireformi õigustatud subjektid:

1) endise omaniku vanemad, abikaasa ja lapsed võrdses osades;  
2) endise omaniku lapse abikaasa, kui endise omaniku laps on surnud (sõltumata surma ajast), ning endise omaniku lapselapsed ja teised alanejad sugulased, kui nende vanem on surnud (sõltumata surma ajast), võrdses osades, kusjuures neil on õigus nõuda ainult selle vara tagastamist või kompenseerimist, millele oleks olnud õigus nende abikaasal või vanemal.

(4) Lapsendajatel ja lapsendatutel on õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamisel või kompenseerimisel võrdsed õigused käesoleva paragrahvi 1. ja 3. lõikes näidatud isikutega.

(5) Õigusvastaselt võõrandatud vara pärijatena käsitatakse ainult käesoleva paragrahvi tähendatud isikuid. Kui endise omaniku pärija on surnud, ei lähe temale kuuluva pärandiosa taotlemise õigus üle tema pärijatele, väljaarvatud käesoleva paragrahvi 3. lõike 2. punktis tähendatud isikud.

(6) Kui käesoleva paragrahvi lõike 3 või 4 alusel omandireformi õigustatud subjektiks tunnistamist taotleva isiku vanema või vanavanema põlvnemine isast, kes oli õigusvastaselt võõrandatud vara endine omanik, ei ole varem kindlaks tehtud, võib see isik taotleda kohtult põlvnemise tuvastamist perekonnaseaduses (RT I 1994, 75, 1326; 1996, 40, 773; 49, 953; 1997, 28, 422; 35, 538) sätestatud alustel.  
[RT III 1999, 9, 90 - jõust. 17.03.1999]

## **§ 9. Organisatsioonid omandireformi õigustatud subjektidena**

(1) Omandireformi õigustatud subjektid on Eesti Vabariigis kuni 1940. a. 16. juunini tegutsenud ühiskondlikud organisatsioonid ja usuühingud, kui nende põhikirjaline tegevus ei ole katkenud.

(2) Käesoleva paragrahvi 1.lõikes märgitud organisatsiooni õigust olla omandireformi õigustatud subjektiks tunnistab ja mitme organisatsiooni vahelised vaidlused lahendab kohus.

(3) Ühiskondlik organisatsioon käesoleva seaduse tähenduses on organisatsioon, mille tegevuse eesmärk ei olnud tulu jaotamine liikmete vahel.

(4) Avalik-õigusliku juriidilise isiku võib õigustatud subjektiks tunnistada ainult seadusega. Nimetatud isikutele tagastatakse vara käesolevas seaduses sätestatud alustel ja Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Tagastamata vara neile ei kompenseerita.

## **§ 10. Organisatsiooni omandireformi õigustatud subjektiks tunnistamise kord**

(1) Kohus, saanud käesoleva seaduse §-s 9 lg.1 märgitud organisatsioonilt avalduse omandireformi õigustatud subjektiks tunnistamise kohta, avaldab kümne päeva jooksul vabariiklikus ajalehes vastava kuulutuse.

(2) Kolme kuu jooksul kuulutuse ilmumise päevast arvates peavad kõik isikud, kellel on vastuväiteid esitatud avaldusele, teatama sellest kohtule.

(3) Kohus peab asja läbivaatamisele kutsuma kõik käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõikes nimetatud isikud.

(4) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes märgitud avaldus tuleb esitada kohtule organisatsiooni 1940. aasta 16. juuni asukoha järgi.

## **§ 11. Õigusvastaselt võõrandatud vara omandireformi objektina**

(1) Omandireformi objektiks on õigusvastaselt võõrandatud maa koos sellega püsivalt seotud loodusobjektidega, ehitised, laevaregistrisse kantud laevad, põllumajandusinventar, tootmishoonete sisseseade, aktsiad ja osatähed, arvestamata neil lasunud võlg.

(2) Omandireformi objektiks oleva vara maksumuse määramise alused kehtestatakse seadusega.

(3) Aktsia ja osatäht on omandireformi objektiks, kui aktsia ja osatäht on 1940. aasta 18. juuli väärtpaberite käibe korraldamise seaduse (RT 1940, 69, 678) §-de 6 ja 7 kohaselt registreeritud või 1940. aasta 1. augusti natsionaliseerimise korraldamise seaduse (RT 1940, 89, 870) § 12 alusel esitatud ja kantud vastavasse nimekirja.

(4) Põllumajandusinventar käesoleva seaduse tähenduses on põllumajanduslikuks otstarbeks kasutatud masinad, seadmed, tööriistad ja loomad.

(5) Tootmishoonete sisseseade käesoleva seaduse tähenduses on tootmiseks kasutatud masinad, seadmed ja tööriistad.

## § 12. Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamine

(1) Isikud, kelle omandis on omandireformi objektiks olev õigusvastaselt võõrandatud vara, on kohustatud selle õigustatud subjektile tagastama, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti. Eraõiguslikule juriidilisele isikule, välja arvatud riigi äriühing, aktsiaselts, mille kõik aktsiad kuuluvad kohalikule omavalitsusüksusele, osahing, mille ainuke osa kuulub kohalikule omavalitsusüksusele, ning põllumajandusreformi ja taasriigistamise kohustatud subjektid, kes on tagastamisele kuuluva vara omandanud seaduslikus korras ostu-müügilepingu alusel, hüvitab riik vara ostmisel tasutud summa. Hüvitamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus. Eraõiguslikul juriidilisel isikul, kellele riik hüvitab vara ostmisel tasutud summa, on õigus nõuda vara tagasi saanud õigustatud subjektilt varale tehtud kulutuste hüvitamist asjaõigusseaduse (RT I 1993, 39, 590; 1995, 26-28, 355; 57, 976; 1996, 45, 848; 51, 967) §-de 27 ja 28 alusel, lähtudes käesoleva paragrahvi 10. lõikes sätestatust.

(2) Kui tagastamisele kuuluvat vara on õigustatud nõudma mitu isikut, tagastatakse kogu vara, kui vähemalt üks isik seda nõuab, kusjuures vara tagasi saanud isik peab kompenseerima teistele isikutele nende osa seaduses sätestatud korras. Kui vara tagastamist nõuavad mitu õigustatud subjekti, tagastatakse vara nende kaasomandisse vastavalt nende osadele. Kui tagastatav vara oli kaasomandis, tagastatakse vara kaasomandi osade suhtes õigustatud subjektide kaasomandisse vastavalt nende osadele. Vara osalisel tagastamisel tagastatakse see mõttelise osana.

(3) Omandireformi objektiks olev õigusvastaselt võõrandatud vara ei kuulu tagastamisele, kui:

- 1) omandireformi õigustatud subjektid ei nõua vara tagastamist, vaid soovivad selle kompenseerimist;
- 2) vara ei ole säilinud käesoleva paragrahvi 8. lõikes sätestatud endisel individualiseeritaval kujul;
- 3) vara on füüsilise isiku heauskses omandis; eelkõige ei saa heauskseks omandajaks olla isik, kes on osa võtnud vara omaniku kohtuvälisest represseerimisest või tema vara õigusvastasest võõrandamisest;
- 4) varaks on riigi, juriidilise isiku või munitsipaalomandis olev ehitis, mida valdavad füüsilised või juriidilised isikud rendi- või üürilepingu alusel ja õigustatud subjekt ei ole nõus üle võtma sellest lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi;
- 5) valitsusasutuse või kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul Vabariigi Valitsus otsustab tagastamata jätta sõjalise, korrakaitse-, kultuuri- või sotsiaalobjekti või riikliku kaitse all oleva objekti, samuti riigi või kohaliku omavalitsusüksuse valduses oleva haldushoone;
- 6) [kehtetu – RT I 1994, 51, 859 - jõust. 25.07.1994]
- 7) kohaliku omavalitsuse ettepanekul maavanem otsustab, et õigusvastaselt võõrandatud vara eraldamine teeb ülejäänud vara sihipärase kasutamise tehnoloogiliselt võimatuks või ehitisega majanduslikult seotud kõrvalhoone tagastamise korral oleks ehitise normaalne eksploateerimine häiritud;
- 8) vara asub maal, mida ei tagastata Eesti Vabariigi maareformi seaduse (RT 1991, 34, 426; RT I 1996, 41, 796) § 31 1. lõike punkti 2 alusel.

(4) [Kehtetu – RT I 1997, 13, 210- jõust. 02.03.1997]

(5) Vara tagastamise otsustab ja vara tagastamist korraldab valla- või linnavalitsus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(6) Vabariigi Valitsuse või kohaliku omavalitsuse volikogu otsusel võib enne vara tagastamist seada õigustatud subjektile vara tagastamise eeltingimuseks vara senise valdaja või riigiasutuse või kohaliku omavalitsuse asutusega tagastatud vara senisel sihtotstarbel kasutamise lepingu sõlmimise tähtajaga kuni viis aastat. Vara tagasi saanud isik on kohustatud täitma vara kohta kehtestatud kaitseriimi. Kui kaitseriim ei tulene seadusest või kaitsekohustuse teatisest, tagatakse nimetatud kohustuse täitmine pädeva riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuse ja õigustatud subjekti vahel sõlmitava lepinguga. Vara ei tagastata, kui õigustatud subjekt ei nõustu sihtotstarbelise kasutamise lepingu või kaitseriimi täitmise tagamise lepingu sõlmimisega.

(7) Õigustatud subjektiks tunnistatud isik on kohustatud vara tagastamise menetluses tegema Vabariigi Valitsuse kehtestatud tähtaegadel ja korras menetluseks vajalikke toiminguid. Kui õigustatud subjekt mõjuva põhjuseta ei tee talle kirjalikult teatatud tähtaja jooksul vajalikke toiminguid, loetakse ta nõudest loobunuks ja tagastamismenetlus lõpetatakse. Kui õigustatud subjekt pärast tagastamise otsustamist ei võta mõjuva põhjuseta talle kirjalikult teatatud tähtaja jooksul vara vastu, tagastamismenetlus lõpetatakse ja tagastamise otsus tühistatakse. Nimetatud juhtudel vara kompenseerimise menetlust ei alustata.

(8) Vara loetakse endisel individualiseeritaval kujul säilinuks, kui vara kuju, väärtus ja suurus ei ole oluliselt muutunud, arvestades, et

1) ehitist loetakse endisel individualiseeritaval kujul säilinuks, kui kapitaalremondi või ümber-, peale-, alla- või juurdeehituse tõttu lisandunud väärtus ei ületa 1/4 ehitise koguväärtusest;

2) ehitist ei loeta endisel individualiseeritaval kujul säilinuks, kui kapitaalremondi või ümber-, peale-, alla- või juurdeehituse tõttu lisandunud väärtus moodustab vähemalt 3/4 ehitise koguväärtusest;

3) laevad loetakse endisel individualiseeritaval kujul säilinuks ka siis, kui kapitaalremondi või ümberehitamise käigus on muudetud laeva kasutusotstarvet ning vahetatud või paigaldatud uusi jõu- ja navigatsiooni-, elektri- ja sideseadmeid;

4) põllumajandusinventar ja tootmishoonete sisseseade loetakse endisel individualiseeritaval kujul säilinuks ka siis, kui need pole tehniliselt korras või on kasutusel muuks otstarbeks;

5) elamut ei loeta endisel kujul säilinuks, kui kohaliku omavalitsuse täitevorgan on tuvastanud, et elamu oli pärast õigusvastast võõrandamist muutunud väheeramiskõlblikuks või varisemisohhtlikuks ning selle olid seaduslikul alusel omal kulul uuesti elamiskõlblikuks ehitanud füüsilised isikud, kes ise või kelle abikaasa või ülenejad või alanejad sugulased tagastamise otsustamisel üürilepingu alusel selles elavad ning on esitanud avalduse elamu erastamiseks.

(9) Kui ehitise väärtus on kapitaalremondi või ümber-, peale-, alla- või juurdeehituse tõttu oluliselt suurenenud ja puudub käesoleva paragrahvi 8. lõike punktides 1 ja 2 sätestatud alus ehitise tervikuna tagastamiseks või tagastamata jätmiseks, tagastatakse ehitise säilinud väärtusele vastav mõtteline osa. Kui ehitisele on juurde, peale või alla ehitatud eluruumid, siis tagastatakse käesoleva paragrahvi 8. lõike punktis 1 sätestatud juhul ehitise säilinud väärtusele vastav osa. Seda piirangut ei kohaldata eluruumidele, mis on ümber ehitatud mitteleuruumidest.

(10) Käesoleva paragrahvi 8. lõikes nimetatud objektide hindamisel ei arvestata pärast Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse jõustumist tehtud parandusi ja uuendusi. Ehitise väärtuse hindamisel lähtutakse hindamise aja väärtusest, arvestades kulumit. Ehitise väärtuse hindamisel ei hinnata ehitise uusi osi, mis ehitusseaduse § 3 nõuetele mittevastavuse tõttu kuuluvad lammutamisele. Kui ehitise mittetagastamisel käesoleva paragrahvi 8. lõikes sätestatud alustel jääksid tagastamata ka kõrvalhooned, arvestatakse ehitise endisel individualiseeritaval kujul säilimise arvestamisel ehitise ja selle kõrvalhoonete säilivust kogumis.

(11) Ehitise endisel individualiseeritaval kujul säilimise hindamise korra ja meetodika [kehtestab Vabariigi Valitsus](#).

[RT I 2006, 7, 40- jõust. 04.02.2006]

## § 12<sup>1</sup>. Üürilepingu kehtivus tagastatud elamus

(1) Elamu tagastamisel kehtiv üürileping loetakse kehtivaks kolmeks aastaks, alates elamu omandiõiguse üleminekust õigustatud subjektile, kui üürnik ja omanik ei lepi elamu tagastamisel kokku teisiti. Kui kirjalik üürileping on üürnikuga sõlmimata, tuleb see omandireformi kohustatud subjektile üürnikuga sõlmida enne tagastatava elamu üleandmist.

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

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud üürilepingu tähtaja möödumisel pikeneb üürileping viieks aastaks. Üürileandja võib vaidlustada üürilepingu pikendamise üksnes käesolevas paragrahvis sätestatud juhtudel. Vaidluse korral otsustab pikendamise kohus. Kui Eesti Vabariigi elamuseaduse § 45 alusel oli üürnikule antud teine eluruum, pikeneb üürileping nimetatud eluruumile.

(4) Üürileandja võib üürilepingu pikendamist vaidlustada üksnes juhul, kui:

1) üürnik on korduvalt jätnud täitmata oma lepingujärgsed kohustused või on korduvalt rikkunud muid lepingutingimusi ning üürileandja on oma põhikohustused täitnud;

2) üüritud eluruum on elamiseks vajalik üürileandjale või tema perekonnaliikmele tingimusel, et üürileandja või tema perekonnaliikme kasutuses ei ole antud kohaliku omavalitsusüksuse territooriumil samaväärset eluruumi või nad ei ole seda võõrandanud pärast elamu tagastamist või nad ei ole vahetanud enne elamu tagastamist üürnikuga eluruumi kasutamise õigust;

3) üüritud eluruum on muutunud varisemisohhtlikuks enne tagastamist või üürileandjast sõltumatutel asjaoludel;

4) üüritud eluruum on välja arvatud eluruumide hulgast füüsilise kulumise tõttu.

(5) Üürniku väljatõstmisel käesoleva paragrahvi 4. lõike punktides 2, 3 ja 4 sätestatud alustel peab kohalik omavalitsusüksus andma üürniku kasutusse eluruumi, mis asub samas asulas, ei ole vähem heakorrastatud varem kasutatud eluruumist ja elamispinna suurus ning ruumide arv vastab sotsiaalselt põhjendatud normile. Kohalik omavalitsusüksus kasutab seejuures eluruumide erastamise seaduses (RT I 1993, 23, 411; 1995, 44, 671; 57, 979; 1996, 2, 28) ja erastamisest laekuva raha kasutamise seaduses (RT I 1996, 26, 529) sätestatud võimalusi.

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

(7) Üürnik ja temaga koos elavad isikud on kohustatud käesoleva paragrahvi 5. alusel uue eluruumi saamisel nende kasutuses oleva eluruumi vabastama.



(8) Kui üürnik on seaduslikul alusel teinud eluruumi kapitaalremondi või eluruumi ümber ehitanud, hüvitab eluruumi omanik üürnikule üürilepingu pikendamata jätmisel kapitaalremondi või ümberehitusega tehtud vajalikud kulutused asjaõigusseaduse tähenduses. Üürnik võib asjale tehtud parendused, asja rikkumata, ära võtta, kui üürileandja ei ole nõus neid hüvitama.

(9) Tagastatud elamus elavatel üürnikel on õigus uue eluruumi saamiseks eluruumide erastamise seaduses sätestatud korras või õigus taotleda laenu või toetust riigilt või kohalikult omavalitsusüksuselt ümberasumiseks või eluruumi ostmiseks erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse alusel.

(10) Üürnikel on tagastatud elamu, vastava kinnistu või nende osa võõrandamisel ühine ostueesõigus. Tsiviilkäibes oleva reaalosa võõrandamisel on ostueesõigus selle reaalosa tüürnikul. Ostueesõigus ei kehti võõrandamisel abikaasale, alanejatele sugulastele, vanematele, õdedele ja vendadele ning nende alanejatele sugulastele. Muus osas kohaldatakse ostueesõigusele asjaõigusseaduse sätteid.

(11) Käesoleva paragrahvi sätteid laienevad üürisuhtele, mille pooleks olev üürnik elas eluruumis elamu tagastamise hetkel. Käesoleva paragrahvi alusel pikenenud üürilepingu tähtaja möödumisel võib üürilepingut pikendada Eesti Vabariigi elamuseaduse §-de 32 ja 33 alusel. Käesolevas lõikes nimetatud juhul ei kohaldata eluruumi üürilepingu piknemisele võlaõigusseaduse eluruumi üürilepingu sätteid.

(12) Kohalik omavalitsus on kohustatud üürnikku informeerima vara õigustatud subjektile tagastamise otsusest enne elamu tagastamist.

(13) Üüri piirmäära kehtetuks tunnistamisest tulenev üüri tõstmine käesolevas paragrahvis käsitletava üürisuhte korral ning selle vaidlustamine toimub võlaõigusseaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.  
[RT I 2004, 85, 577- jõust. 26.12.2004]

### **§ 13. Õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimine**

(1) Kui omandireformi objektiks olev õigusvastaselt võõrandatud vara on hävinud, seda ei tagastata käesoleva seaduse § 12 alusel või kui varaks on aktsiad või osatähed, kompenseerib selle riik seaduses sätestatud ulatuses ja korras. Füüsilised isikud, juriidilised isikud ja kohalik omavalitsusüksus, kelle omandis on õigusvastaselt võõrandatud vara, mida ei tagastata käesoleva seaduse §-s 12 sätestatud juhtudel, või kelle omandis vara on hävinud või muul viisil tema omandist välja läinud, ei ole kohustatud kompensatsiooni maksma, välja arvatud käesoleva seaduse §-s 14 sätestatud juhud.

(2) Vara väärtus kompenseeritakse käesoleva seaduse paragrahvi 7 lg. 1 punktides 1-4 nimetatud isikutele, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.

(3) Õigusvastaselt repressseeritud ja rehabiliteeritud isikutele kompenseeritakse seadusega määratud ulatuses ka see õigusvastaselt võõrandatud vara, mis ei ole käesoleva seaduse § 11 lg.1 alusel omandireformi objektiks.

(4) Saamata jäänud tulu ei kompenseerita. Õigusvastaselt võõrandatud, kuid hävinud vara riik ei kompenseeri, kui seadusest ei tulene teisiti.

(5)–(6)  
[Kehtetud – RT I 1993, 35, 545 - jõust. 21.06.1993]

(7) Õigustatud subjektiks tunnistatud isik on kohustatud vara kompenseerimise menetluses tegema Vabariigi Valitsuse kehtestatud tähtaegadel ja korras menetluseks vajalikke toiminguid. Kui õigustatud subjekt mõjuva põhjuseta ei tee talle kirjalikult teatatud tähtaja jooksul vajalikke toiminguid, loetakse ta nõudest loobunuks ja kompenseerimismenetlus lõpetatakse. Kui õigustatud subjekt ei esita mõjuva põhjuseta kuue kuu jooksul pärast kompenseerimise otsustamist avaldust kompensatsiooni kandmiseks erastamisväärtpaberiarvele, kompensatsiooni rahas väljamaksmise korral aga õigustatud subjekti näidatud pangakontole, siis kompenseerimise menetlus lõpetatakse ja kompenseerimise otsus tühistatakse. Kui õigustatud subjekt on õigeaegselt esitanud avalduse kompensatsiooni kandmiseks erastamisväärtpaberiarvele, kuid seda ei ole rahuldatud erastamisväärtpaberite väljaandmise tähtaja jooksul, siis peab ta kuue kuu jooksul nimetatud tähtpäevast arvates esitama avalduse kompensatsiooni maksmiseks pangakontole. Kui õigustatud subjekt nimetatud avaldust mõjuva põhjuseta tähtaegselt ei esita, siis kompenseerimise menetlus lõpetatakse ja kompenseerimise otsus tühistatakse.  
[RT I 2006, 7, 40- jõust. 04.02.2006]

### **§ 14. Ühistatud vara tagastamine või kompenseerimine**

(1) Kolhooside loomisel ühistatud vara tagastatakse või kompenseeritakse samadel alustel muu õigusvastaselt võõrandatud varaga, kui käesolevast seadusest või muudest Eesti Vabariigi seadustest ei tulene teisiti.

(2) [Kehtetu – RT I 1993, 35, 545 - jõust. 21.06.1993]

(3) Kui ühistatud vara käesoleva seaduse alusel ei tagastata või see on hävinud, kompenseerib selle seadusega sätestatud korras:

1) kolhoos, mille asutamisel vara ühistati, kolhoosi reorganiseerimise korral see kolhoos, mille omandisse ühistatud vara anti;

2) muu juriidiline isik, mis on asutatud kolhoosi reorganiseerimisel või likvideerimisel, kui ta on kolhoosi õigusjärglane või talle on üle antud kas kogu kolhoosi vara või osa sellest;

3) riik, kui vara ühistamisel asutatud kolhoos on reorganiseeritud riiklikul omandil põhinevaks ettevõtteks; kui kolhoosi õigusjärglast ei ole või seda ei ole võimalik kindlaks määrata; kui kolhoosil või tema õigusjärglasel puudub selleks vara.

(4) Kolhoosi poolt käesoleva seaduse jõustumise hetkeks tagastatud või kompenseeritud ühistatud vara tasaarvestatakse käesoleva paragrahvi 3. lõikes märgitud kompensatsioonidega.

(5) Kui õigustatud subjekt on talupidaja, on tal teiste isikute ees eelisõigus saada kompensatsiooni natuuras.

(6) Eesti Vabariigi vastava seaduse alusel võib ühistatud vara tagastada käesoleva seaduse § 17 lg.2 sätestatud varem.

## **§ 15. Natsionaliseeritud maa tagastamise või kompenseerimise erisused**

Natsionaliseeritud maa ja sellega püsivalt seotud loodusobjektide tagastamisel või kompenseerimisel rakendatakse käesolevat seadust, kui Eesti Vabariigi maareformi seadusest (RT 1991, 34, 426; 1992, 10, 145; I 1993, 20, 354) ei tulene teisiti.

## **§ 16. Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise või kompenseerimise avalduste esitamine ja arvestus**

(1) Omandireformi õigustatud subjektidel on õigus esitada õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise või kompenseerimise avaldusi kuni 1992. a. 17. jaanuarini. Avaldusele lisavad nad nendel olevad dokumendid vara kuuluvuse, koosseisu ja maksumuse kohta.

(2) Avalduste esitamise ja läbivaatamise ning tõendite esitamise ja hindamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus. Avalduse esitanud isiku õigustatud subjektiks tunnistamise otsustab maavanema või Tallinna, Tartu, Pärnu, Narva, Kohtla-Järve, Sillamäe või Narva-Jõesuu linnavalitsuse moodustatud õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise maakonna- või linnakomisjon (edaspidi kohalik komisjon).

(3) Esitatud avalduste ning vara tagastamise ja kompenseerimise otsuste alusel koostatakse õigustatud subjektide ning tagastatava ja kompenseeritava vara register. [Vabariigi Valitsus kehtestab registri koostamise korra](#).

(4) Õigustatud subjektil on õigus avalduses märgitud taotlust muuta ühe kuu jooksul pärast subjektiks tunnistamise otsuse kättesaamist. Kui tagastatavaks varaks on elamu ja selle juurde kuuluv maa või ehitise omaniku poolt kasutatav maa, mida maa ostueesõigusega erastamisel ei loeta ehitise teenindamiseks vajaliku maa hulka, on õigustatud subjektil õigus kuni tagastamisotsuse vastuvõtmiseni muuta tagastamistaotlust kompenseerimistaotluseks.

(5) Kui avalduse esitanud isik ei ole 1997. aasta 31. detsembriks esitanud tõendeid asjaolude kohta, mida ta on vastavalt Vabariigi Valitsuse kehtestatud korrale kohustatud tõendama, tuleb tal esitada tõendid Vabariigi Valitsuse kehtestatud tähtajal ja korras. Kui avalduse esitanud isik mõjuva põhjusega ei esita tõendeid talle kirjalikult teatatud tähtjaks, lõpetab kohalik komisjon avalduse menetlemise.

(6) Laekunud dokumente hinnatakse kogumis. Kui tõendamisele kuuluvaid asjaolusid ei ole võimalik tõendada esitatud ja kogutud tõenditega ja kohalik komisjon leiab, et täiendavate tõendite saamine ei ole võimalik, jätab kohalik komisjon avalduse rahuldamata.

(7) Kohtuotsuse jõustumiseni asjas, mis puudutab õigustatud subjektiks tunnistamise otsustamist, ei või avalduse menetlemist lõpetada ega jätta avaldust rahuldamata.

## **§ 16<sup>1</sup>. Nõudeõiguse pärimine ja vara tagastamise nõudeõiguse loovutamine**

(1) Nõudeõigus on päritav tsiviilseadustes sätestatud korras. Nõudeõiguse pärimisele kohaldatakse Eesti seaduste sätteid, sõltumata pärandi avanemise kohast. Kui vara tagastamise või kompenseerimise otsust ei ole tehtud, on nõudeõiguse pärimisõiguse tunnistuse väljaandmise aluseks õigustatud subjektiks tunnistamise otsus. Sellisel juhul tagastatakse või kompenseeritakse vara pärijale.

(2) Kuni vara tagastamise otsustamiseni võib õigustatud subjektiks tunnistatud isik vara tagastamise nõudeõiguse loovutada abikaasale, alanejatele sugulastele, õdedele ja vendadele ning nende alanejatele sugulastele või teistele sama vara või ehitisealuse maa suhtes õigustatud subjektidele. Nõudeõiguse loovutamisele kohaldatakse tsiviilseaduste sätteid, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti. Nõudeõiguse loovutamine on tagastamise korraldajale kehtiv, kui talle on esitatud nõudeõiguse loovutamise leping või selle notariaalselt kinnitatud ärakiri.



(3) Isik võib nõudeõiguse ühe eseme suhtes loovutada üksnes tervikuna. Kui nõudeõigus kuulub mitmele õigustatud subjektile, võib igaüks loovutada oma nõudeõiguse osa tervikuna. Nõudeõiguse loovutamise leping peab olema notariaalselt tõestatud.

## § 17. Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise kord

(1) Õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimiseks antakse omandireformi õigustatud subjektile hüvitusväärtpaber. Pärast hüvitusväärtpaberite väljaandmise lõpetamist kompenseeritakse vara muul seadusega sätestatud viisil. Nimetatud väärtpaberit ei anta välja ühistatud vara kompenseerimisel kolhoosi või muu juriidilise isiku poolt käesoleva seaduse § 14 lg. 3 punktides 1 ja 2 sätestatud juhtudel.

(2) Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastatakse [Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras](#). Vara tagastamisel vara maksumust kindlaks ei määrata, kui seadusest ei tulene teisiti.

(2<sup>1</sup>) Pärast 2006. aasta 1. märtsi tagastatakse õigusvastaselt võõrandatud vara seni kehtinud korras. Vara tagastamise toimingute tegemine ehitise või selle osa kui vallasasja suhtes pärast 2006. aasta 1. märtsi ei anna isikule, kellele vara tagastati, täiendavat õigust käsutada eluruumi vallasasjana.

(3) Õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseeritakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes märgitud väärtpaberi vahetamise kaudu aktsiate või muu erastamisele kuuluva vara vastu või muul viisil.

(4) [Kehtetu – RT I 1993, 35, 545 - jõust. 21.06.1993]

(5) Omandireformi õigustatud subjektiks oleval isikul ei ole õigust nõuda õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamist või kompenseerimist selle vara osas, mis on juba tagastatud või kompenseeritud, välja arvatud juhul, kui on tuvastatud, et vara on ilma õigusliku aluseta tagastatud või kompenseeritud teisele isikule.

(6) Isikutele, kelle vara võõrandati repressioonide tõttu või kes olid sunnitud vara ära andma või maha jätma reaalse repressiooniohu tõttu, ametiisiku omavoli või ebaseadusliku otsuse alusel, tagastatakse või kompenseeritakse omandireformi objektiks olev õigusvastaselt võõrandatud vara pärast rehabiliteerimistunnistuse või võõrandamise õigusvastasust tõendava kohtuotsuse esitamist. Nimetatud isikud peavad pöörduma kohtusse või vastavasse riigiorganisise kohtuotsuse või rehabiliteerimistunnistuse saamiseks 1 kuu jooksul pärast seda, kui kohaliku omavalitsuse täitevorgan on esitanud isikule seadusest tuleneva nõude tõendada vara võõrandamist käesolevas lõikes nimetatud viisil.

(7) Seadusega võib kehtestada rehabiliteerimise või vara võõrandamise õigusvastasuse tõendamise lihtsustatud korra.

(8) Õigustatud subjektil ja õigustatud subjekte esindaval ühendusel on õigus saada tagastamise läbiviijalt teavet vara tagastamise käigu kohta, esitada täiendavaid dokumente ja tõendeid ning nõuda abinõude rakendamist vara säilimise tagamiseks.

(9) Järelevalvet vara tagastamise üle teostab Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras maavanem, kellel on õigus rakendada Vabariigi Valitsuse seaduses (RT I 1995, 94, 1628; 1996, 49, 953; 88, 1560) sätestatud abinõusid. Rahandusministril on õigus teha maavanemale taotlus järelevalvemenetluse alustamiseks. [RT I 2006, 25, 184- jõust. 11.06.2006]

## § 18. Tehingud õigusvastaselt võõrandatud varaga ja vastutus selle vara säilimise eest

(1) Kuni omandireformi objektiks oleva õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise küsimuse otsustamiseni (sealhulgas kohtueelse või kohtuliku vaidluse lõppemiseni) on riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutustel ning teistel juriidilistel ja füüsilistel isikutel, kelle omandis või valduses vara on, keelatud vara võõrandada või asjaõigusega koormata, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti. Seda keeldu rikkuvad tehingud on tühi. Nimetatud vara võib võõrandada riigile või kohalikule omavalitsusüksusele või õigustatud subjektide notariaalselt kinnitatud nõusolekul teistele isikutele. Kuni õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise otsustamiseni on vara praegustel valdajatel õigus seda rentida või muul viisil valdusse anda üksnes tähtaega määramata, välja arvatud, kui õigustatud subjektid on nõus tähtajalise suhtega. Tähtajatu üürilepingu suhtes ei kohaldata käesoleva seaduse § 12.1 sätteid. Tähtajatud lepingud kuuluvad lõpetamisele kolmekuulise etteteatamisega.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes märgitud vara omanikud ja valdajad on kohustatud tagama vara säilimise. Kui seda kohustust ei täideta, peavad nad hüvitama kahju.

(3) Õigusvastaselt võõrandatud maal on kuni maa tagastamise küsimuse otsustamiseni keelatud metsa uuendusraie. Maa tagastamise õigustatud subjektil on õigus tasuta teha hooldusraiet ja raiuda piirisihte, maa erastamise õigustatud subjektil on õigus tasuta raiuda piirisihte ja teha pärast kohaliku omavalitsusüksuse poolt maa ostueesõigusega erastamiseks vastu võetud korraldust hooldusraiet [Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras](#). Maa tagastamisest või erastamisest loobumisel on õigustatud subjekt kohustatud tasuma raiutud metsa eest

vastavalt kasvava metsa harilikule väärtusele. Õigusvastaselt võõrandatud maal tehtud ebaseadusliku raiega tekitatud kahju eest sissenõutud hüvitis ning riigiasutuse poolt realiseeritud ebaseaduslikult raiutud puidu müügist saadud raha, millest arvestatakse maha puidu realiseerimisega seotud kulud, deponeeritakse ning makstakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras pärast maa kinnistusraamatusse kandmist maa tagasi saanud isikule või tema pärijale. Kui ebaseaduslik raie tehti nimetatud isiku osavõtul või nõusolekul, ei ole tal õigust ülalnimetatud summadele ning neid ei deponeerita.

(4) Kuni õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise otsustamiseni võib tagastatavaid ehitisi lammutada ja ümber ehitada üksnes maavanema taotlusel Vabariigi Valitsuse loal või õigustatud subjektide notariaalselt kinnitatud nõusolekul. Lammutatud ehitis kompenseeritakse.

### **§ 19. Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise või kompenseerimisega seotud vaidluste lahendamine**

(1) Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamisest või kompenseerimisest tulenevad vaidlused lahendatakse kohtuväliselt või kohtu korras. Halduskohtusse pöördumise tähtaeg õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise või kompenseerimise käigus tehtud otsuste peale on kaks kuud, arvates päevast, millal isik sai teada tema õigusi rikkuvast otsusest. Tsiviilõigusliku vaidluse korral kohaldatakse teiste seadustega kehtestatud aegumistähtaegu.

(2) Kohtueelselt lahendavad kaebusi vara tagastamise või kompenseerimise menetluse käigus tehtud otsuste peale maakonnakomisjonid. Maakonnakomisjon võib tegutseda ka lepituskomisjonina.

(3) Kui kohtule on esitatud kaebus, mille lahendamiseks üks asjaosalistest on samaaegselt pöördunud maakonnakomisjoni, keeldub kohus kaebuse menetluse võtmisest või jätab selle läbi vaatamata. Maakonnakomisjoni pöördumise tähtaeg on üks kuu, arvates päevast, millal isik sai või pidi teada saada oma õiguste rikkumisest. Maakonnakomisjoni pöördumine on riigilõivuvaba. Kaebuse esitamise korral võib maakonnakomisjon peatada vara tagastamise või kompenseerimise avalduse edasise menetlemise.

(4) Maakonnakomisjonile esitatud kirjalik kaebus vaadatakse läbi kahe kuu jooksul, arvates kaebuse saamise päevast. Avaldaja või maakonnakomisjoni nõudmisel vaadatakse kaebus läbi asjaosaliste või nende esindajate osavõtul. Maakonnakomisjoni liikmed kuuluvad taandamisele, kui on alust arvata, et nad on isiklikult huvitatud asja lõpplahendusest, või kui muud asjaolud tekitavad kahtlust nende erapooletuses. Maakonnakomisjonil on kõigi asja puutuvate dokumentide väljanõudmise õigus.

(5) Maakonnakomisjoni istungil kuulatakse ära asjaosaliste selgitused, tutvutakse dokumentide ja tõenditega ning antakse neile hinnang. Maakonnakomisjoni istungid protokollitakse. Maakonnakomisjon teeb otsuse asja arutamise päeval. Maakonnakomisjoni otsus tehakse häälteenamusega. Häälte võrdse jagunemise korral otsustab maakonnakomisjoni esimehe hääle. Otsusele kirjutavad alla maakonnakomisjoni esimees ja sekretär. Otsuse ärakiri antakse või saadetakse asjaosalistele viie tööpäeva jooksul, arvates otsuse tegemisest.

(6) Maakonnakomisjoni otsusega mittedõustumisel võivad asjaosalised maakonnakomisjonis läbivaatamisel olnud otsuse peale pöörduda kohtusse kahe kuu jooksul, arvates maakonnakomisjoni otsuse ärakirja saamise päevast. Maakonnakomisjoni otsus jõustub pärast kohtusse pöördumise tähtaja möödumist, kui ükski asjaosaline ei esitanud kohtule kaebust. Jõustunud otsus on asjaosalistele täitmiseks kohustuslik.

(6<sup>1</sup>) [Kehtetu – RT I 1999, 96, 847- jõust. 01.01.2000]

(7) [Vabariigi Valitsus kehtestab kaebuste kohtuvälise lahendamise täpsema korra](#) .

## **III. osa**

# **Munitsipaliseerimine**

### **§ 20. Munitsipaliseerimise mõiste**

Munitsipaliseerimine on omandireformi käigus vara üleandmine valla või linna omandisse või nimetatud omavalitsusüksuste ühisesse omandisse koos erastamiskohustusega või selleta.

### **§ 21. Munitsipaliseerimise objekt**

(1) Munitsipaliseerimise objekt on riigi omandis olev vara, mille üleandmine kohalikule omavalitsusüksusele on vajalik tema ülesannete täitmiseks ja mida ei ole üldistes huvides otstarbekas jätta riigi omandisse või mida on otstarbekas erastada kohaliku omavalitsusüksuse kaudu.

(2) Maa munitsipaliseerimine toimub Eesti Vabariigi maareformi seaduses sätestatud tingimustel ja korras. Ühismajandi vara munitsipaliseerimine toimub Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seaduses (RT 1992, 10, 143; 36, 474; RT I 1994, 52, 880; 1996, 48, 945) sätestatud tingimustel ja korras.

(3) Riigivara registrisse kantud riigivara võõrandatakse kohalikule omavalitsusüksusele riigivaraseaduses (RT I 1995, 22, 327; 1996, 36, 738; 40, 773; 48, 942; 81, 1446) sätestatud korras.

## § 22. Munitsipaliseerimise subjektid

(1) Munitsipaliseerimise õigustatud subjekt on kohalik omavalitsus, kellel on õigus nõuda tema haldusterritooriumil asuva või tema valduses oleva munitsipaliseerimisele kuuluva vara üleandmist munitsipaalomandisse.

(2) Munitsipaliseerimise kohustatud subjektiks on riigiasutused ja juriidilised isikud, kes on kohustatud üle andma nende valduses oleva vara munitsipaalomandisse [Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud tingimustel ja korras](#).

## § 23. Munitsipaliseerimise kord

(1) Munitsipaliseerimise objektiks olev vara antakse tasuta munitsipaalomandisse valla- või linnavolikogu taotlusel või valitsusasutuse ettepanekul kooskõlastatult valla- või linnavolikoguga seaduses määratud munitsipaliseerimist korraldava valitsusasutuse otsuse alusel [Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras](#). Kui valla- või linnavolikogu ja munitsipaliseerimist korraldav valitsusasutus ei saavuta kokkulepet, otsustab küsimuse Vabariigi Valitsus.

(2) Käesoleva seaduse § 21 1. lõikes nimetatud vara munitsipaliseerimine lõpetatakse 2001. aasta 1. novembril. Valla- või linnavolikogu munitsipaliseerimistaotluste vastuvõtmine lõpetatakse 2001. aasta 1. juulil.

(3) 2001. aasta 1. novembriks lõpetamata munitsipaliseerimismenetlused viib lõpule käesoleva seaduse ja sellest tulenevate õigusaktide alusel ning erastamiseseaduse (RT I 1993, 45, 639; 1997, 9, 78; 1998, 12, 153; 30, 411; 2000, 51, 324; 2001, 26, 149) § 11 1. lõike alusel Vabariigi Valitsuse määratud valitsusasutus.

## § 24. Omandiõiguse üleminek vara munitsipaliseerimisel

(1) Vara antakse munitsipaalomandisse valla- või linnavalitsuse, vara valdaja ja munitsipaliseerimist korraldava valitsusasutuse poolt allakirjutatud vara üleandmise aktiga. Omandiõigus üleantavale varale läheb üle akti allakirjutamise päevast, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud akti allakirjutamise päevast lähevad kohalikule omavalitsusele üle kõik munitsipaliseeritava varaga seotud lepingutest tulenevad õigused ja kohustused.

§ 25–26. [Kehtetud – RT I 1994, 33, 507 - jõust. 15.05.1994]

## § 27. Õigusvastaselt võõrandatud vara munitsipaliseerimine

Kui õigusvastaselt võõrandatud vara antakse munitsipaalomandisse, läheb vara tagastamise kohustus üle kohalikule omavalitsusele.

## § 28. Erastamiskohustusega munitsipaliseerimine

(1) Munitsipaliseerimist korraldav valitsusasutus võib munitsipaliseerimisele kuuluva vara üleandmise otsuses ette näha vastava kohaliku omavalitsuse kohustuse erastada munitsipaalomandisse antav vara määratud tähtajal. Kohalik omavalitsusüksus on kohustatud tagama vara säilimise. Vara ei või koormata ega väljaspool erastamiskohustust võõrandada. Munitsipaliseerimist korraldaval valitsusasutusel on õigus nõuda nende kohustuste rikkumisega tekkinud kahju hüvitamist.

(2) Erastamiskohustuse täitmata jätmise korral on munitsipaliseerimist korraldaval valitsusasutusel õigus kohalikult omavalitsusüksuselt nõuda vara üleandmist riigile. Vabariigi Valitsus kehtestab vara tagasiandmise korra. Kohalik omavalitsusüksus võib taotleda erastamiskohustuse pikendamist või lõpetamist tingimusel, et tasub vara hariliku väärtuse.

§ 29–30. [Kehtetud – RT I 1997, 13, 210- jõust. 02.03.1997]

## § 31. Vaidluse lahendamine seoses munitsipaliseerimisega

Vara munitsipaliseerimisel tehtud otsusega mittenõustumisel on õigus pöörduda kohtusse.

# IV. osa

# Erastamine

## § 32. Erastamise mõiste

Erastamine on omandireformi käigus riigi- ja munitsipaalomandis oleva vara tasu eest või tasuta andmine teiste isikute omandisse, mille tulemusena muutub vara omanik.

## § 33. Erastamise objekt

(1) Erastamise objekt on riigi või riigi äriühingu omandis olev või erastamiskohustusega kohaliku omavalitsusüksuse omandisse antud või seaduse kohaselt erastamisele kuuluv muu vara, mida ei ole vaja Eesti Vabariigi või kohaliku omavalitsusüksuse sotsiaalse või majandusliku arengu tagamiseks jätta riigile või kohalikule omavalitsusüksusele.

(2) [Kehtetu – RT I 1993, 45, 639 - jõust. 24.07.1993]

(3) Riigivara registrisse kantud riigivara, mida ei ole riigivaraseaduse § 42 3. lõike alusel erastamisnimekirja kantud, võõrandatakse riigivaraseaduses sätestatud alustel ja korras.

(4) Munitsipaalomandis olev vara, mida ei ole sätestatud käesoleva paragrahvi 1. lõikes, võõrandatakse kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestatud korras vastavalt tsiviilseadustele.

## § 34. Erastamise subjektid

(1) Erastamise õigustatud subjektid riigi- ja munitsipaalvara eri liikide puhul sätestab seadus.

(2) [Kehtetu – RT I 1993, 45, 639 - jõust. 24.07.1993]

(3) Eesti Vabariigi seadusega võib erastatava vara eri liikide puhul õigustatud subjektide ringi piirata või esitada neile lisatingimusi.

(4) Erastamise kohustatud subjektid on riik ja kohalikud omavalitsused, kes on kohustatud seaduses ettenähtud tingimustel ja korras erastama riigi ja munitsipaalomandis olevat vara, ning juriidilised isikud, kes seaduse alusel on kohustatud vara erastama.

## § 35. Erastamise korraldamine

(1) Eesti Vabariigi Valitsus korraldab riigi omandis oleva vara erastamist ja määrab kindlaks erastatavad objektid, kui Eesti Vabariigi seaduses ei ole ette nähtud teisiti.

(2) Munitsipaalomandis oleva vara erastamist korraldab kohalik omavalitsus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(3) Vara erastatakse etapiviisiliselt seaduses sätestatud tingimustel ja korras, arvestades objektide erisusi.

## § 36. Erastamise viisid

(1) Erastamise peamine viis on vara müük raha ning õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisel välja antud hüvitusväärtpaberite ja rahvakapitali obligatsioonide eest.

(2) [Kehtetu – RT I 1993, 45, 639 - jõust. 24.07.1993]

(3) Eesti Vabariigi seadusega võidakse ette näha peale müügi ka muid erastamise viise.

## § 37. Rahvakapitali obligatsioonid

(1) Eestis alaliselt elavatele isikutele antakse rahvakapitali obligatsioonid, mille väljaandmise tingimused ja väärtuse määramise alused sätestab seadus.

(2) Rahvakapitali obligatsioonid on nimelised ja pärandatavad. Nende kasutamise riigi- ja munitsipaalvara erastamisel ja omandireformi muudes valdkondades sätestab seadus.

§ 38–39. [Kehtetud – RT I 1993, 45, 639 - jõust. 24.07.1993]

## § 40. Kooperatiivsete või ühiskondlike organisatsioonide vara erastamine

(1) Seaduse alusel võib kohustada kooperatiivset, riiklik-kooperatiivset või ühiskondlikku organisatsiooni erastama nende omandis olevat vara käesolevas seaduses või muus Eesti Vabariigi seaduses kehtestatud korras.

(2) Kolhoosi vara andmine eraomandisse tasu eest või tasuta toimub ainult käesolevas seaduses ja selle seaduse alusel vastuvõetud normatiivaktides sätestatud korras.

#### **§ 41. Vaidluste lahendamine seoses erastamisega**

(1) Vaidlused seoses riigi või munitsipaalomandis oleva vara erastamisega lahendatakse vastavalt Vabariigi Valitsuse või kohaliku omavalitsuse volikogu poolt määratud korras, kui Eesti Vabariigi seaduses ei ole ette nähtud teisiti.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõike kohaselt tehtud otsusega mittenõustumisel on õigus pöörduda kohtusse.

## **V. osa Taasriigistamine**

#### **§ 42. Vara taasriigistamine**

(1) Vara taasriigistamine käesoleva seaduse tähenduses on tasuta üleantud riigivara tagastamine Eesti Vabariigi omandisse kooperatiivsete, riiklik-kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide omandist.

(2) Vara taasriigistamine toimub seadusega määratud korras, kusjuures vaidlused seoses vara tagastamise nõudega kuuluvad ühe poole hagi alusel lahendamisele kohtus.