

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Avaldamismärge:

Riigikogu
seadus
algtekst
RT I 1995, 30, 380

Välja kuulutanud
Vabariigi President
14.03.1995 otsus nr 520

Kinnisasja sundvõõrandamise seadus

Vastu võetud 22.02.1995

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Seaduse ülesanne

- (1) Käesolevas seaduses sätestatakse kinnisasja sundvõõrandamise alused ja kord.
- (2) Käesolevat seadust kohaldatakse kõikidele kinnisasjade sundvõõrandamisejuhtudele, kui seaduses ei sätestata teisiti.
- (3) Piiratud asjaõigusi sundvõõrandatakse käesoleva seaduse sätete kohaselt.

§ 2. Sundvõõrandamise mõiste

- (1) Kinnisasjade sundvõõrandamine on kinnisasja võõrandamine omanikunõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest.
- (2) Kinnisasja sundvõõrandamise otsustab Vabariigi Valitsus. Seadusessätestatud juhtudel võivad sundvõõrandamise otsustada teised riigiasutused võikohalik omavalitsusüksus.
- (3) Sundvõõrandamist ei välista seaduse sätted, mis keelavad või kitsendavadkinnisasja võõrandamist või jagamist, samuti kinnistusraamatusse kantudkolmandate isikute õigused.

§ 3. Sundvõõrandamise lubatavus

- (1) Kinnisasja võib üldistes huvides sundvõõrandada järgmistel eesmärkidel:
 - 1) riigikaitse-, piirivalve-, politsei-, tolli-, kinnipidamisasutuste-,tuletõrje- ja päästeteenistuse ehitiste rajamiseks või laiendamiseks;
 - 2) energia tootmiseks, samuti energiaga varustamiseks vajalike ehitisterajamiseks või laiendamiseks;
 - 3) avalike sadamate ja lennuväljade ning neid teenindavate ehitiste rajamiseksvõi laiendamiseks;
 - 4) maavarade kaevandamiseks;
 - 5) liinide rajamiseks või laiendamiseks;
 - 6) avalike õppe- ja kasvatus- ning ravi- ja hoolekandeesutuste rajamiseks võilaiendamiseks;
 - 7) avalike tänavate, teede ja väljakute rajamiseks või laiendamiseks;
 - 8) ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavate ehitiste muutmiseks võikõrvaldamiseks, kui omanik ei ole seda antud tähtpäevaks teinud;
 - 9) veekogudele, maastikuliste vaatamisväärsustele, kaitstavateleloodusobjektidele ja kultuurimälestistele juurdepääsu loomiseks ning nimetatudobjektide säilimise tagamiseks;
 - 10) kultuuri- ja spordiväljakute, avalike supelrandade, turismimarsruutide,puhkeparkide rajamiseks või laiendamiseks;
 - 11) kalmistute rajamiseks või laiendamiseks;
 - 12) üldkasutatavate jäätmeheidlate ja jäätmekäitluseks vajalike ehitisterajamiseks ja laiendamiseks;
 - 13) üldkasutatavate veehaarete, veeheidlate veevarustamiseks, kanalisatsiooniksja vee puhastamiseks vajalike ehitiste rajamiseks või laiendamiseks;
 - 14) muudel seaduses sätestatud juhtudel.
- (2) Kinnisasja omanik võib taotleda talle kuuluva kinnisasja võõrandamistriigi või kohaliku omavalitsuse poolt, kui kehtestatud avalik-õiguslikudkitsendused ei võimalda kinnisasja kasutamist vastavalt seniseleisihotstarbele.
- (3) Kui eesmärk, milleks sundvõõrandamist taotletakse, on saavutatav muullubataval viisil, ei ole sundvõõrandamine lubatud.

§ 4. Sundvõõrandamismenetluse osalised

- (1) Sundvõõrandamismenetluse osalised on sundvõõrandamise pooled ja teisedisikud, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustab.
- (2) Sundvõõrandamise poolteks on sundvõõrandatava kinnisasja omanik(sundvõõrandandiandja) ja sundvõõrandatava kinnisasja omandaja(sundvõõrandisaaja).
- (3) Sundvõõrandatava kinnisasja omanik loetakse sundvõõrandandiandjaks ja sundvõõrandamise taotleja sundvõõrandisaajaks sundvõõrandamise otsusetegemisest.
- (4) Sundvõõrandamise taotlejaks ja sundvõõrandisaajaks võib olla riik või kohalik omavalitsusüksus.
- (5) Riik või kohalik omavalitsus võib sundvõõrandatud kinnisasjaomandiõiguse võõrandada kolmandatele isikutele sundvõõrandamise eesmärgiteostamiseks. Üleandmise suhtes ei kohaldata käesoleva seaduse § 46.

§ 5. Sundvõõrandamismenetlus

- (1) Sundvõõrandamismenetlus algab sundvõõrandamise taotluse esitamise või eeltöödega ja lõpeb sundvõõrandatud kinnisasja kinnistamisega sundvõõrandisaajaomandisse, sundvõõrandamise taotluse rahuldamata jätmisega või sundvõõrandamisest loobumisega.
- (2) Sundvõõrandamise otsuse ja sundvõõrandamismenetluse käigus tehtud otsusekohtus vaidlustamisel sundvõõrandamismenetlus ning selle tähtajad peatuvad.

§ 6. Sundvaldus

- (1) Kui kinnisasja sundvõõrandamine ei ole otstarbekas, võib kinnisomanditüldistes huvides kitsendada sundvalduse seadmisega. Sundvalduse seadmisele kohaldatakse kinnisasjade sundvõõrandamise sätteid, kui käesolevast paragrahvist ei tulene teisiti.
- (2) Sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises piiratud asjaõigusega.
- (3) Sundvaldus on tähtajaline. Sundvalduse teostaja võib kinnisasja kasutada ainult eesmärgil, mis on ette nähtud sundvalduse seadmise otsuses.
- (4) Kui kinnisasja koormamine sundvaldusega ei võimalda kinnisasja vastavalt senisele otstarbele kasutada, on kinnisasja omanikul õigus sundvalduse seadmistaotlejalt nõuda, et see omandaks kinnisasja või selle osa.

2. peatükk SUNDVÕÕRANDAMISE EELTÖÖD JA OTSUS

§ 7. Eeltööde luba

- (1) Sundvõõrandamise taotlejal on õigus enne sundvõõrandamise taotluse esitamist teha kinnisasja omaniku nõusoleku või maavanema loa alusel sundvõõrandamise eeltöid, selgitamaks kinnisasja sobivust sundvõõrandamise eesmärgile.
- (2) Taotlus sundvõõrandamise eeltööde loa saamiseks esitatakse maavanemale, kes otsustab eeltööde loa andmise kahe nädala jooksul, arvates nimetatud taotluse saamise päevast.
- (3) Eeltööde loa taotluses tuleb ära näidata:
 - 1) kinnisasja asukoht ja kinnistu number;
 - 2) sundvõõrandamise taotleja ja sundvõõrandamise eesmärk;
 - 3) eeltööde eesmärk, viis ja ulatus;
 - 4) eeltööde tähtaeg ja tööde teostamise aeg.
- (4) Eeltööde loas tuleb ära näidata:
 - 1) kinnisasja asukoht ja kinnistu number;
 - 2) kinnisasja omaniku nimi ning elu- või asukoht;
 - 3) isikud, kellel on õigus teha eeltöid;
 - 4) eeltööde viis ja ulatus;
 - 5) sundvõõrandamise eeltööde aeg.
- (5) Maavanem peab kinnisasja omanikule koheselt kirjalikult teatama eeltööde loa taotlemisest ja selle andmisest või andmisest keeldumisest.

§ 8. Sundvõõrandamise eeltööde tegemine

- (1) Eeltööde loa alusel võidakse teha loas ettenähtud mõõtmisi, uuringuid, puurimisi, kaevamisi ja raiumisi.

(2) Kinnisasja omanik peab lubama teha kinnisasjal loas näidatud eeltöid. Ehitistes, kinnistes õuedes ja aedades tohib eeltöid teha ainult omaniku loal.

§ 9. Sundvõõrandamise eeltöödega tekitatud kahju hüvitamine

(1) Sundvõõrandamise taotleja, kes on teinud või kelle algatusel on tehtud sundvõõrandamise eeltöid, on kohustatud hüvitama kinnisasja omanikule jakolmandatele isikutele kogu eeltöödega tekitatud kahju. Kui ei jõutakokkuleppele kahju suuruses ja hüvitamises, määrab selle kohus.

(2) Maavanem, kelle pädevuses on eeltööde loa andmise otsustamine, võib loataotlejalt nõuda kahjude hüvitamise tagamiseks tagatist. See on kohustuslik, kui tagatist nõuab kinnisasja omanik. Tagatise suuruse määrab loa väljaandja.

(3) Kui tagatist ei ole tähtjaks makstud, tühistab loa väljaandja eeltöödetegemise loa ja teatab loa tühistamisest sundvõõrandamise taotlejale ja kinnisasja omanikule. Tagatis tagastatakse, kui selle vastu ei ole esitatud nõuet ühe aasta jooksul eeltööde tegemiseks antud tähtja lõppemisest arvates.

§ 10. Eeltööde lõpetamine

Pärast eeltööde teostamist esitab sundvõõrandamise taotleja kuu kuu jooksul sundvõõrandamise taotluse või teatab sundvõõrandamisest loobumisest maavanemale. Sundvõõrandamisest loobumisest teatab maavanem kinnisasjaomanikule.

§ 11. Sundvõõrandamise taotlemine

(1) Sundvõõrandamise taotlus peab sisaldama:

- 1) sundvõõrandamise taotleja nime ning elu- või asukohta;
- 2) sundvõõrandatava kinnisasja omaniku nime ning elu- või asukohta;
- 3) kinnisasja asukoha ja kinnistu numbrit;
- 4) õiguste sisu, mille kustutamist taotletakse ning nende omajate nimesid, elu- või asukohti;
- 5) sundvõõrandamise eesmärgi põhjalikku kirjeldust koos sundvõõrandamise vajalikkust tõendavate dokumentidega;
- 6) teavet, kas taotletakse ka kinnisasja päraldiste, oluliste osade ja viljadesundvõõrandamist;
- 7) teavet kinnisomandi kitsendustest ja nendega seotud omaniku kohustustest.

(2) Sundvõõrandamise taotlusele tuleb lisada:

- 1) sundvõõrandatava kinnisasja kinnistusregistri osa ära kiri ja väljavõteriiklikust maakatastrist;
- 2) katastriüksuse plaan;
- 3) olemasolul sundvõõrandatava kinnisasja omaniku kirjalik arvamus;
- 4) olemasolul väljavõtte maa-ala planeeringust;
- 5) kavatsetava ehitise ideekavand;
- 6) kohaliku omavalitsusüksuse arvamus.

(3) Kohalik omavalitsusüksus esitab sundvõõrandamise taotlusesiseministrile, kes esitab ühe kuu jooksul Vabariigi Valitsusele taotluse, lisades sellele oma arvamuse.

(4) Riigiasutused esitavad sundvõõrandamise taotluse ministrile, kelle valitsemisalasse kuulub valdkond, milleks sundvõõrandamist taotletakse. Minister esitab ühe kuu jooksul Vabariigi Valitsusele taotluse, lisades sellele oma arvamuse.

(5) Minister saadab ühe nädala jooksul taotluse ära kirja sundvõõrandatava kinnisasja omanikule ning kinnisasja koormavate õiguste omajatele.

§ 12. Sundvõõrandamise otsus

(1) Sundvõõrandamise otsus peab sisaldama:

- 1) sundvõõrandamise poolte nimesid ja elu- või asukohti;
- 2) kinnisasja asukoha ja kinnistu numbrit;
- 3) õiguste lõpetamist ning nende teada olevate omajate nimesid ja asu- või elukohti;
- 4) oluliste osade, päraldiste ja viljade sundvõõrandamise või kinnisasjaomaniku õigusi eemaldada kinnisasja olulisi osi, päraldise või vilju;
- 5) sundvõõrandamise eesmärgi kirjeldust ja sundvõõrandatud kinnisasja eesmärgipärase rakendamise tähtaega;
- 6) sundvõõrandamisest keeldumise korral selle põhjust.

(2) Vabariigi Valitsus peab sundvõõrandamise kohta vastuvõetud otsuse viivitamata teatavaks tegema sundvõõrandamise taotlejale, kinnisasja omanikule ja kinnisasja koormavate õiguste omajatele.

(3) Sundvõõrandamise taotlejalt võidakse enne kinnisasja sundvõõrandamiseotsustamist nõuda tagatist sundvõõrandamise eesmärgi rakendamiseks.

(4) Sundvõõrandamise otsustamisel lähtutakse kehtestatud planeeringust.

§ 13. Sundvõõrandamismärge

(1) Sundvõõrandamise otsuse alusel võib sundvõõrandisaaja esitada sundvõõrandatud kinnisasja asukohajärgsele kinnistusametile avaldusesundvõõrandamismärke kandmiseks kinnisasja kinnistusregistri ossa.

(2) Sundvõõrandamismärge keelab sundvõõrandiandjal kinnisasja võõrandamiseja koormamise.

§ 14. Kinnisasja osa sundvõõrandamine

(1) Kui taotletakse kinnisasja ühe osa sundvõõrandamist ja kinnisasiseetõttu tükeldub või kaotab väärtuselt nii, et selle ülejäänud või teatavaidosi ei saa enam otstarbekalt kasutada, on kinnisasja omanikul õigus nõuda kogukinnisasja või teatava osa sundvõõrandamist.

(2) Kui taotletakse kogu kinnisasja sundvõõrandamist, aga sundvõõrandamiseesmärk on saavutatav kinnisasja osa sundvõõrandamisega, siis on kinnisasjaomanikul õigus nõuda ülejäänud kinnisasja osa sundvõõrandamata jätmist.

(3) Kui kinnisasja või selle osa sundvõõrandamise tõttu ei saa kinnisasjavõi selle osa päraldise või vilju vastavalt senisele sihtotstarbele kasutada, on kinnisasja omanikul õigus nõuda ka päraldiste ja viljade sundvõõrandamist.

(4) Käesolevas paragrahvis sätestatud õigusi võib kinnisasja omanik nõudakuni sundvõõrandamise otsuse tegemiseni. Taotlus tuleb esitada käesolevaseaduse §-s 11 nimetatud ministri kaudu Vabariigi Valitsusele.

3. peatükk SUNDVÕÕRANDITASU

§ 15. Sundvõõranditasu mõiste

(1) Sundvõõrandisaaja peab kinnisasja sundvõõrandamise korral maksmasundvõõrandiandjale sundvõõranditasu.

(2) Sundvõõranditasu makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

(3) Sundvõõrandisaaja peab maksma hüvitist isikutele, kelle õigusisundvõõrandamine kahjustab.

§ 16. Sundvõõrandatava kinnisasja väärtuse arvestamine

(1) Sundvõõranditasu kindlaksmääramisel lähtutakse erakorralisel hindamiselväljaselgitatud sundvõõrandamisele määratud kinnisasja maksumusest, kui pooledei lepi kokku teisiti. Sundvõõranditasu ei või olla madalam kinnisasjaharilikust väärtusest.

(2) Ebaseaduslikke ehitisi ei hinnata.

(3) Sundvõõranditasu kindlaksmääramisel ei arvestata sundvõõrandatavakinnisasja väärtuse võimalikku muutumist tulevikus.

§ 17. Sundvõõranditasu suurus

(1) Sundvõõranditasu peab katma nii kinnisasja kui ka koos sellegasundvõõrandatavate päraldiste ja viljade väärtuse ning katma kahjud, midasundvõõrandiandja peab sundvõõrandamise tõttu kandma, kui seadusest ei tulene teisiti.

(2) Pärast sundvõõrandamise otsuse jõustumist kinnisasjale püstitatudehitisi, kinnisasjal tehtud uuendusi, istutusi ja külve ei hüvitata, väljaarvatud, kui sundvõõrandisaaja saab sellest kasu.

(3) Kinnisasja sundvõõrandatavaid olulisi osi, päraldise ja vilju, kakäesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud olulisi osi võib sundvõõrandiandja kinnisasjalt eemaldada ainult sundvõõrandisaaja loal.

§ 18. Hüvitis realservituudi kustutamise korral

(1) Kui sundvõõrandatavat kinnisasja koormav realservituut kustutatakse, peab sundvõõrandisaaja valitseva kinnisasja omanikule hüvitama nii kinnisasjakui ka muu vara väärtuse vähenemisest tekkiva kahju.

(2) Valitseva kinnisasja omanikul on õigus nõuda hüvitise asemel tallekuuluva kinnisasja sundvõõrandamist, kui kinnisasja ei saa realservituudikustutamise tõttu enam otstarbekalt kasutada.

§ 19. Hüvitis isikliku servituudi, reaalkoormatise, hoonestusõigusevõi ostueesõiguse kustutamise korral

(1) Kui sundvõõrandatavat kinnisasja koormav isiklik servituut, reaalkoormatisvõi ostueesõigus kustutatakse, peab sundvõõrandisaaja hüvitama nendeasjaõiguste kustutamisest tekkiva kahju.

(2) Kui sundvõõrandatav kinnisasi on koormatud kasutusvaldusega, kestabkasutusvaldus sundvõõrandatud kinnisasja asemele antud asjal edasi.

(3) Hoonestusõigusega koormatud maatüki sundvõõrandamisel tulebsundvõõrandada ka hoonestusõigus.

§ 20. Hüpoteebiga koormatud kinnisasja sundvõõrandamine

(1) Sundvõõrandisaajal on õigus sundvõõrandatavat kinnisasja koormavhüpoteeik üle kanda mõnele teisele tema omandis olevale kinnisasjale, kuisellega ei kahjustata kinnisasja koormava hüpoteeigi pidajate huve.

(2) Kui sundvõõrandatav kinnisasi asendatakse poolte kokkuleppel teisekinnisasjaga ja sundvõõrandisaaja nõuab sundvõõrandatud kinnisasja koormavhüpoteeigi kustutamist, on hüpoteeigipidajal õigus nõuda hüpoteeigi ülekandmistasendatud kinnisasjale esimesele vabale järjekohale.

(3) Kui sundvõõrandisaaja ei nõustu sundvõõrandatavat kinnisasja koormavhüpoteeigi säilitamise või ülekandmisega, kestab hüpoteeik edasisundvõõranditasul.

§ 21. Hüvitis rendi- või üürilepingu lõppemise korral

Kui kinnisasja sundvõõrandamise tõttu rendi- või üürileping lõpeb, onrentnikul või üürnikul õigus nõuda kahju hüvitamist.

4. peatükk KOKKULEPPEMENETLUS

§ 22. Kokkuleppemenetluse alustamine

(1) Kokkuleppemenetlus on kokkuleppe sõlmimine sundvõõrandatava kinnisasjaest sundvõõrandiandjale makstava sundvõõranditasu ja teiste isikute õigusteasundvõõrandamisega tekitatud kahju hüvitise suurus.

(2) Sundvõõrandisaaja peab taotluse kokkuleppemenetluse alustamiseks esitamakolme kuu jooksul sundvõõrandamise otsuse jõustumisest sundvõõrandatavakinnisasja asukohajärgse maakonna maavanemale. Taotlusele tuleb lisadakäesoleva seaduse § 11 3. lõikes sätestatud dokumendid. Sundvõõrandisaaja võib taotluses nõuda ka sundvõõrandatava kinnisasja kohesthindamist.

(3) Kui sundvõõrandatav kinnisasi asub mitme maakonna territooriumil, esitabsundvõõrandisaaja taotluse selle maakonna maavanemale, mille territooriumilpeetakse sundvõõrandatava kinnisasja kohta kinnistusraamatut.

§ 23. Kokkuleppemenetluse alustamisest teatamine

Pärast sundvõõranditasu määramise taotluse saamist avaldab maavanem sellekohta teate Riigi Teatajas, milles teeb isikutele, kelle õiguisundvõõrandamine kahjustab, ettepaneku teatada oma õigustest maavanemale. Teatamisaeg ei või olla lühem kui kaks nädalat ega pikem kui kaks kuud teateavaldamisest.

§ 24. Kokkuleppemenetluse osaliste väljakutsumine

(1) Pärast käesoleva seaduse §-s 23 nimetatud teates kehtestatudtähtpäeva kutsub maavanem kokkuleppemenetluse osalistena välja sundvõõrandamisepooled ja teised isikud, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustab, ning teebneile ettepaneku leppida kokku sundvõõranditasu ja hüvitise suurus.

(2) Riigi Teatajas avaldatud teates nimetatud tähtpäevaks saabumata jäänudnõudeid, mis ei ole kantud kinnistusraamatusse, ei rahuldata.

§ 25. Kokkuleppe sõlmimise tähtaeg

(1) Kokkuleppe sõlmimiseks võib maavanem määrata kokkuleppemenetluseosalistele tähtaja, mis ei tohi ületada kahte nädalat. Maavanem on kohustatudmäärama tähtaja, kui seda nõuab vähemalt üks osalistest.

(2) Kui üks sundvõõrandamise pool või kumbki määratud ajaks maavanema juurdemõjuva põhjuseta ei ilmu või kui menetluse osalised esimesel korral võikokkuleppe sõlmimiseks määratud tähtaja jooksul sundvõõranditasu ja hüvitisesuuruses kokkulepet ei saavuta, lõpetab maavanem kokkuleppemenetluse ja alustabsundvõõrandatud kinnisasja ja kustutatavate õiguste hindamist.

§ 26. Kokkuleppemenetluse akt ja protokoll

(1) Kokkuleppemenetluse osaliste kokkuleppe saavutamise kohta koostabmaavanem akti, millele kirjutavad alla menetluse osalised ja maavanem.

(2) Kokkuleppeakti alusel võivad kokkuleppemenetluse osalised nõudateineteiselt sundvõõrandatava kinnisasja omandiõiguse üleandmist ningkinnisasja koormavate õiguste kustutamist.

(3) Kokkuleppemenetluse kohta koostab maavanem protokoll. Käesoleva seaduse § 25 2. lõikes sätestatud asjaolude tõttu tagajärjeta jäänudkokkuleppemenetluse kohta koostab maavanem protokoll, milles märgitaksekokkuleppemenetluse tulemusteta jäämise põhjused, sundvõõrandiandja jakustutatavate õiguste omajate poolt viimasena nõutud ning sundvõõrandisaajapoolt viimasena pakutud sundvõõranditasu ja hüvitise suurus.

5. peatükk HINDAMISMENETLUS

§ 27. Sundvõõrandatud kinnisasja hindamise läbiviimine

(1) Sundvõõranditasu ja hüvitis sundvõõrandatud asjade ja kahjustatudõiguste eest, mille kohta kokkuleppemenetluse osalised kokkulepet ei olesõlminud, määratakse kindlaks sundvõõrandatava kinnisasja asukohajärgsemaakonna maavanema poolt sundvõõrandatava kinnisasja hindamise alusel.

(2) Maavanemal on õigus hindamismenetluse osaliste taotlusel või endaalgatusel kaasata hindamisele eksperte, moodustada komisjone ning korraldadasundvõõrandatud kinnisasjal vaatlusi.

§ 28. Sundvõõrandatava kinnisasja üleskirjutamine ja hindamine

(1) Hindamist alustades teeb maavanem sundvõõrandatava kinnisasjaasukohajärgsele täitevbüroole ülesandeks sundvõõrandatav kinnisasi üleskirjutada, hinnata ja vajadusel hoiule võtta ning saadab täitevbürooesundvõõrandatud kinnisasja kinnistusregistri osa ärakirja.

(2) Üleskirjutamise ja hindamise tähtaeg ei või olla lühem kui kaks nädalatega pikem kui kaks kuud.

(3) Üleskirjutamine, hoidmine ja hindamine toimub täitemenetluse seadustikukohaselt, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti. Võlgniku jassisenõudjana käsitletakse täitemenetluse seadustiku kohaselt sundvõõrandamisepooli.

(4) Üleskirjutamisakt saadetakse sundvõõrandisaajale, sundvõõrandiandjale, täiturile, hoidjale ja maavanemale.

(5) Kinnisasja osa sundvõõrandamisel korraldab maavanem sundvõõrandatava osaregistreerimise maakatastris.

§ 29. Hindamiskoosolek

(1) Sundvõõranditasu ja hüvitise suuruse määramiseks kutsub maavanem pärast kinnisasja üleskirjutamist ja hindamist kokku hindamiskoosoleku.

(2) Hindamiskoosolekule kutsutakse hindamismenetluse osalistenasundvõõrandamise pooled ja teised isikud, kelle õigusi sundvõõrandaminekahjustab, kes võivad anda suulisi või kirjalikke seletusi. Nimetatud isikutemõjuva põhjuseta ilmumata jäämine ei takista asja arutamist ja otsustetegemist. Maavanemal on õigus kutsuda hindamiskoosolekule ka eksperte.

(3) Menetluse osalistel on õigus sõlmida kokkuleppeid sundvõõranditasu ja hüvitise suuruse kohta hindamiskoosoleku protokolliga allakirjutamiseni.

§ 30. Hindamiskoosoleku protokoll

(1) Hindamiskoosoleku kohta koostatakse protokoll, millele kirjutavad allakõik koosolekust osavõtjad.

(2) Protokolliga kantakse koosoleku toimumise aeg ja koht, sellest osavõtjatenimed, päevakord ning tehtud otsused. Otsusi tuleb põhjendada.

(3) Maavanem saadab koosoleku protokolliga ärakirja sundvõõrandamise pooltele, teistele isikutele, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustab, ja sundvõõrandatava kinnisasja asukohajärgsele täitevbüroole.

§ 31. Hindamiskulud

(1) Hindamiskulud on sundvõõranditasu ja hüvitise kindlaksmääramisetegelikud kulud, nagu teadete avaldamise kulud, kinnistu jagamise kulud, sõidu- ja päevarahad, eksperditasud ning kantselseikulud. Kulude hulka ei arvestatasundvõõrandamise poolte ja teiste isikute kulusid, kelle õigusi sundvõõrandamisega kahjustatakse.

(2) Maavanem määrab kindlaks, millises ulatuses ja milliseks tähtpäevakspeab hindamise kulud hüvitama. Kulude tasumata jätmise korral võib maavanemsundvõõrandamismenetluse peatada.

(3) Maavanem võib nõuda sundvõrandisaajalt hindamiskulude ettemaksmist. Kuiosa või kõik kulud peab kandma sundvõrandiandja, on sundvõrandisaajal õigusnõuda hindamise kuludena makstud summa, mida peab tasuma sundvõrandiandja, mahaarvamist tema poolt täitevbüroo deposiitarvele makstavast sundvõranditasust.

(4) Kulud hüvitatakse õigustatud isikutele maavanema korraldusel.

§ 32. Hindamiskulude jaotamine

(1) Kui sundvõranditasu ei ole väiksem sundvõrandiandja poolt viimasenanõutud summast, peab kõik hindamiskulud hüvitama sundvõrandisaaja.

(2) Kui sundvõranditasu ei ületa sundvõrandisaaja poolt viimasena pakutudsummat, mida sundvõrandiandja ei nõustunud vastu võtma, peab kõik hindamiskulud kandma sundvõrandiandja.

(3) Kui määratud sundvõranditasu on väiksem kui sundvõrandiandja poolt viimasena nõutud summa, kuid ületab sundvõrandisaaja poolt viimasena pakutudsumma, jaotatakse hindamiskulud poolte vahel vastavalt enam nõutud ja vähempakutud summade vahekorrale.

(4) Kui sundvõrandiandja ei ole maavanemale teatanud tema poolt viimasenanõutud ning sundvõrandisaaja tema poolt viimasena pakutud summa suurust, jaotatakse hindamiskulud sundvõrandamise poolte vahel võrdselt.

(5) Kui ainult üks sundvõrandamise pool on teatanud maavanemale temanõutava või pakutava summa suuruse, peab hindamiskulud tasuma teine pool.

(6) Kui sundvõranditasu suurus otsustatakse sundvõrandamise poolte kokkuleppega ja kui pooled ei ole kokkulepet hindamiskulude jaotamiseks sõlminud, jaotatakse võimalikud hindamiskulud poolte vahel võrdselt.

(7) Kui sundvõrandisaaja loobub sundvõrandamisest ja seetõttu sundvõrandamismenetlus lõpetatakse, hüvitab hindamiskulud sundvõrandisaaja.

(8) Makstava hüvitise suuruse kindlaksmääramise kulud teistele isikutele, kelle õigusi sundvõrandamine kahjustab, peab hüvitama sundvõrandisaaja.

(9) Kui sundvõrandisaaja taotleb vastavalt käesoleva seaduse §-le 22kohest kinnisasja hindamist, peab ta hüvitama kõik hindamise kulud.

6. peatükk SUNDVÕÖRANDAMISEST LOOBUMINE

§ 33. Sundvõrandamisest loobumine

(1) Sundvõrandisaajal on õigus sundvõrandamisest loobuda kunisundvõranditasu ja hüvitise täitevbüroo deposiitarvele maksmiseni, sundvõrandiandja nõusolekul ka kuni kinnisasja kinnistamiseni sundvõrandisaaja nimele.

(2) Maavanem tunnistab sundvõrandisaaja sundvõrandamisest loobunuks, kuita:

1) kolme kuu jooksul, alates sundvõrandamise otsuse jõustumisest, ei ole esitanud taotlust kokkuleppe- või hindamismenetluse alustamiseks;

2) teatab käesoleva paragrahvi 1. lõikes ettenähtud aja jooksul maavanemale, et ta on sundvõrandamisest loobunud;

3) kolme kuu jooksul, alates sundvõranditasu suurust määrava otsusetegemisest, ei ole sundvõranditasu ja hüvitisi täitevbüroo deposiitarvelemaksnud.

(3) Sundvõrandisaaja sundvõrandamisest loobunuks tunnistamise järel lõpetab maavanem sundvõrandamismenetluse, teatab sellest sundvõrandiandjale, sundvõrandisaajale, teistele isikutele, kelle õigusi sundvõrandamine kahjustab ning esitab Kinnistusametile lihtkirjaliku avaldusesundvõrandamismärke kustutamiseks. Sundvõrandamismenetluse lõpetamise kohtapeab maavanem avaldama teate Riigi Teatajas.

§ 34. Õiguste ennistamine sundvõrandamisest loobumise korral

Kui sundvõrandisaaja ja õiguste omajate kokkuleppel on sundvõrandisaajasundvõrandamisest loobunuks tunnistamise hetkeks mõni kinnisasja koormav õiguskustutatud, on õiguste endistel omajatel õigus nõuda ühe kuu jooksul, arvatessundvõrandamisest loobunuks tunnistamise kohta teate avaldamisest Riigi Teatajas, kohtu kaudu neile kuulunud õiguste ennistamist.

§ 35. Kahjude hüvitamine sundvõrandamisest loobumise korral

Sundvõõrandamisest loobunuks tunnistamisel on sundvõõrandisaaja kohustatud hüvitama sundvõõrandiandjale ja isikutele, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustas, kõik sundvõõrandamisega seonduvad kahjud.

7. peatükk **SUNDVÕÕRANDATAVA KINNISASJA VALDUSE JA OMANDI** **ÜLEMINEK NING SUNDVÕÕRANDITASU VÄLJAMAKSMINE**

§ 36. Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmine

- (1) Sundvõõrandatava kinnisasja valduse võib üle võtta pärast sundvõõranditasu ja hüvitiste maksmist sundvõõrandatava kinnisasjaasukohajärgse täitevbüroo deposiitarvele.
- (2) Kui sundvõõranditasu ja hüvitist ei ole kolme kuu jooksul sundvõõranditasu ja hüvitise suurust määrava otsuse tegemisest arvates makstud täitevbüroo deposiitarvele, teatab täitevbüroo sellest viivitamata maavanemale.
- (3) Sundvõõrandatava kinnisasja valduse võtab sundvõõrandiandjalt üle ja annab üle sundvõõrandisaajale kinnisasja asukohajärgse täitevbüroo täitur.
- (4) Täitur asub sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmisele ja -andmisele pärast maavanemalt korralduse saamist. Maavanem teeb korraldusesundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmisele asumiseks sundvõõrandisaajaavalduse alusel, millele tuleb lisada tõend sundvõõranditasu ja hüvitise maksmise kohta täitevbüroo deposiitarvele.

§ 37. Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmise akt

- (1) Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmise ja -andmise kohta koostab täitur akti, millele kirjutavad alla sundvõõrandamise pooled, täitur ning üleandmise ja -võtmise juures viibinud kaks tunnistajat. Kui üks pool keeldub aktile alla kirjutamast, tehakse selle kohta märges akti. Akt saadetakse sundvõõrandiandjale, sundvõõrandisaajale, täiturile ja maavanemale. Akti vormikehtestab Täitevamet.
- (2) Akti kantakse kõik sundvõõrandisaaja pretensioonid üleantavate asjadesuhtes.

§ 38. Sundvõõranditasu vähendamine

- (1) Sundvõõrandisaajal on õigus ülevõtmisakti kantud pretensioonide aluselt taotleda maavanemalt akti koostamisest 10 päeva jooksul määratud sundvõõranditasu vähendamist.
- (2) Pärast sundvõõranditasu suuruse vähendamist taotleva avalduse saamist on maavanem kohustatud sundvõõrandamise pooled sundvõõranditasu suuruse vähendamise kokkuleppe sõlmimiseks viie päeva jooksul välja kutsuma.
- (3) Kokkuleppe kohta vormistatakse akt vastavalt käesoleva seaduse §-le 26 ning selle alusel muudab maavanem sundvõõranditasu kohta tehtud otsust.
- (4) Kui pooled kokkuleppele ei jõua, korraldab maavanem sundvõõrandatava kinnisasja uue hindamise vastavalt käesoleva seaduse §-dele 27–32.
- (5) Kui sundvõõranditasu suuruse kohta tehakse uus otsus, saadab maavanem sellele ära kirja täitevbüroole, kes maksab sundvõõrandisaajale viimase poolt enammakstud summa tagasi.

§ 39. Juhusliku hävimise riisiko ja maksude tasumine

- (1) Asja juhusliku hävimise riisiko läheb sundvõõrandisaajale üle kinnisasjavalduse ülevõtmisega.
- (2) Sundvõõrandisaaja on valduse ülevõtmisest kohustatud tasuma kinnisasjallasuvad maksud.

§ 40. Sundvõõranditasu väljamaksmine

- (1) Maavanem peab teatama sundvõõrandiandjale ja teistele puudutatud isikutele sundvõõranditasu ja hüvitise väljamaksmisest ning avaldab teate Riigi Teatajas.
- (2) Pärast maavanema korralduse saamist maksab sundvõõrandatava kinnisasjaasukoha täitevbüroo vastavalt sundvõõranditasu ja hüvitise määramise otsusele sundvõõranditasu ja hüvitise välja sundvõõrandiandjale ja teistele isikutele, kelle õigusi sundvõõrandamisega on kahjustatud.
- (3) Kustutatavate hüpoteekidega tagatud nõuded muutuvad sissenõutavaks alates käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud teate avaldamisest ning võlaausaldajal on õigus pöörata nõue sundvõõranditasule. Võlaausaldajal on õigus nõuda nõude tunnustamist kuue kuu jooksul teate avaldamisest. Nõue täidetaks täitemenetluse seadustikuga kehtestatud korras. Kui nimetatud tähtaja jooksul nõudeid ei esitata, makstakse sundvõõranditasu sundvõõrandiandjale.

§ 41. Sundvõõrandatava kinnisasja kinnistaminesundvõõrandisaaja nimele

- (1) Kui sundvõõranditasu ja hüvitis on makstud sundvõõrandatava kinnisasjaasukohajärgse täitevbüroo deposiitarvele, kinnistab Kinnistusametsundvõõrandatava kinnisasja sundvõõrandisaaja omandisse viimase avaldusel.
- (2) Avalduses peab olema viide sundvõõrandamise otsuse avaldanud RiigiTeatajale. Avaldusele tuleb lisada tõend sundvõõranditasu ja hüvitise maksmise kohta täitevbüroo deposiitarvele.
- (3) Kinnisasja osa sundvõõrandamisel jagatakse kinnisasi sundvõõrandisaajaavaldu alusel ning sundvõõrandatud osa kinnistatakse sundvõõrandisaajanimele.
- (4) Sundvõõrandisaaja on kohustatud tasuma kõik kinnistamisega seotud kuludja lõivud, kui seadusest ei tulene teisiti.

§ 42. Kannete kustutamine kinnistusraamatust

Pärast sundvõõrandatud kinnisasja kinnistamist sundvõõrandisaaja nimele kustutab Kinnistusamet vastavalt sundvõõrandamise otsusele kinnistusregistriosast kustutamisele kuuluvad piiratud asjaõigused ja märged.

8. peatükk SUNDVÕÕRANDATUD KINNISASJA TAGASTAMINE

§ 43. Sundvõõrandatud kinnisasja tagastamine

- (1) Sundvõõrandatud kinnisasja endisel omanikul on õigus nõuda talle kuulunud kinnisasja tagastamist, kui sundvõõrandisaaja või tema õigusjärglane kasuta sundvõõrandatud kinnisasja vastavalt sundvõõrandamise otsusele võiteatab loobumisest kinnisasja vastavalt otsusele kasutada.
- (2) Sundvõõrandatud kinnisasja tagastamisele kohaldatakse sundvõõrandamistreguleerivaid sätteid, kui käesoleva seaduse §-des 44 ja 45 ei olesätetatud teisiti.
- (3) Sundvõõrandandiandjal on õigus nõuda sundvõõrandatud kinnisasja tagastamistka siis, kui sundvõõrandamise pooled on sõlminud sundvõõrandatud kinnisasjavõõrandamise lepingu.
- (4) Taotluse sundvõõrandatud kinnisasja tagastamiseks võib esitada ühe aastajooksul päevast, mil isik sai teada või pidi teada saada sundvõõrandatudkinnisasja sundvõõrandamise otsuse vastasest kasutamisest või kinnisasjasundvõõrandamise otsuse kohasest kasutamisest loobumisest.
- (5) Kui sundvõõrandatud kinnisasja võõrandamise korral selle endine omanikloobub ostueesõiguse teostamisest vastavalt käesoleva seaduse §-le 46,kaotab ta õiguse nõuda sundvõõrandatud kinnisasja tagastamist.

§ 44. Sundvõõrandatud kinnisasja tagastamisest keeldumine

Sundvõõrandatud kinnisasja tagastamisest võib keelduda, kui:

- 1) sundvõõrandatud kinnisasi on, võrreldes sundvõõrandamise hetkega, oluliseltmuutunud;
- 2) kogu või enamik sundvõõranditasu on sundvõõrandamise poolte kokkuleppeltasutud teise kinnisasjaga;
- 3) sundvõõrandatud kinnisasja ei kasutata vastavalt esialgsele sundvõõrandamiseeesmärgile, kuid sundvõõrandatud kinnisasja kasutatakse tagastamise taotlemise ajal üldistes huvides.

§ 45. Õiguste ennistamine sundvõõrandatud kinnisasjtagastamise korral

Sundvõõrandatud kinnisasja koormanud ja sundvõõrandamismenetluse käigus kinnistusraamatust kustutatud õiguste omajatel on pärast sundvõõrandatudkinnisasja tagastamist ühe aasta jooksul õigus kohtu kaudu nõuda neile kuulunudõiguste ennistamist.

§ 46. Sundvõõrandandiandja ostueesõigus

- (1) Sundvõõrandandiandjal on ostueesõigus sundvõõrandatud kinnisasjavõõrandamise korral sundvõõrandisaaja või tema õigusjärglase poolt.
- (2) Sundvõõrandandiandjal on ostueesõigus ka siis, kui sundvõõrandamise pooledon sõlminud sundvõõrandatud kinnisasja ostu-müügilepingu.

9. peatükk LÕPPSÄTTED

§ 47. Seaduse kohaldamine omandireformi elluviimisel

Omandireformi käigus seaduse alusel vara äravõtmine või tagastamata jätmisele ole sundvõõrandamine ning nimetatud juhtude korral ei kohaldata käesolevat seadust.

§ 48. Seaduse kohaldamine ehitiste sundvõõrandamisele

Käesolevat seadust kohaldatakse nii ehitiste kui vallasasjadesundvõõrandamisel. Sundvõõrandamismärke kantakse ehitise asukohajärgsesseriiklikusse hooneregistrisse.

§ 49. Eesti Vabariigi riigilõivuseaduse täiendamine

Eesti Vabariigi riigilõivuseaduse (RT 1990, 11, 118; RT I 1993, 66, 935; 1994, 14, 247; 46, 773; 49, 805; 50, 845; 72, 1262; 74, 1324; 86, 1488; 94, 1609; 1995, 14, 169; 21, 324; 22, 328; 26–28, 355) § 4 7. lõigettäiendatakse punktiga 6 järgmises sõnastuses:

«6) kinnisasja sundvõõrandamisel omandi üleminek riigile.».

§ 50. Eesti Vabariigi rendiseaduse muutmine

Eesti Vabariigi rendiseadust (RT 1990, 12, 126; RT I 1995, 14, 169) muudetakse järgmiselt:

(1) Paragrahvi 17 1. lõige muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(1) Leping lõpeb, kui on möödunud selle tähtaeg, kui renditud vara on hävinenud või muutunud kasutuskõlbmatuks või kui rentnik on selle välja ostnud või kui rendile antud kinnisasi on sundvõõrandatud.».

(2) Paragrahvi 24 2. lõige muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

«(2) Renditud kinnisasja sundvõõrandamise tõttu rentnikule tekkinud kahjuhüvitatakse kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras.».

§ 51. Täitemenetluse seadustiku täiendamine

Täitemenetluse seadustiku (RT I 1993, 49, 693; 72, 1019; 1994, 1, 5; 16, 290; 89, 1515; 1995, 22, 327) § 1 1. lõiget täiendatakse punktiga 16 järgmises sõnastuses:

«16) maavanema otsused kinnisasjade sundvõõrandamismenetluses.».

§ 52. Eesti Vabariigi elamuseaduse muutmine

Eesti Vabariigi elamuseaduses (RT 1992, 17, 254; RT I 1994, 28, 426; 40, 653) tehakse järgmised muudatused:

(1) Paragrahvi 51 2. lõiget täiendatakse punktiga 4 järgmises sõnastuses:

«4) eluruumi sundvõõrandamise korral.».

(2) Paragrahvi 55 1. lõikest jäetakse välja sõnad «maasundvõõrandamisega või».

(3) Seadust täiendatakse §-ga 55¹ järgmises sõnastuses:

«§ 55¹. Üürilepingu ennetähtaegne lõpetamine eluruumisundvõõrandamise korral

Kui eluruumi üürileping ennetähtaegselt lõpetatakse eluruumisundvõõrandamise tõttu, hüvitatakse üürnikule tekkinud kahju vastavalt kinnisasja sundvõõrandamise seadusele.».

§ 53. Tulumaksuseaduse täiendamine

Tulumaksuseaduses (RT I 1993, 79, 1184; 1994, 24, 393; 49, 806; 50, 845; 1995, 26–28, 355) tehakse järgmised muudatused:

(1) Paragrahvi 9 2. lõiget täiendatakse punktiga 17 järgmises sõnastuses:

«17) sundvõõranditasa ja hüvitis sundvõõrandamisel.».

(2) Paragrahvi 10 punkti 1 täiendatakse sõnadega «, väljaarvatud sundvõõrandamisel;».

Riigikogu aseesimees Tunne KELAM