

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Avaldamismärge:

Riigikogu  
seadus  
algtekst  
RT I 1999, 44, 509

## Asjaõigusseadus [terviktekst muudatustega kuni 17.02.99]

Vastu võetud 09.06.1993  
RT I 1993, 39, 590

### Terviktekst

#### ASJAÕIGUSSEADUS

15.02.1995	(RT I 1995, 2628, 355)	18.03.1995
14.06.1995	(RT I 1995, 57, 976)	12.07.1995
5.06.1996	(RT I 1996, 45, 848)	1.01.1997
26.06.1996	(RT I 1996, 51, 967)	29.07.1996
11.06.1997	(RT I 1997, 52, 833)	1.01.1998
12.01.1998	(RT I 1998, 12, 152)	16.02.1998
11.03.1998	(RT I 1998, 30, 409)	1.07.1998
17.06.1998	(RT I 1998, 59, 941)	10.07.1998
17.02.1999	(RT I 1999, 26, 377)	23.03.1999
17.02.1999A	(RT I 1999, 27, 380)	1.04.1999

Muudatusi sisaldava paragrahvi lõpus sulgudes on viide seadus(t)ele(vastuvõtmise kuupäev; samal kuupäevalvastuvõetud seadus lisatähisega A), millega kehtestati praegunesõnastus. Terviktekst avaldatakse 17. 02. 1999. a seaduse(RT I 1999, 27, 380) § 109 alusel.

#### 1. osa

#### ÜLDOSA

#### 1. peatükk

#### ÜLDSÄTTED

### § 1. Seaduse ülesanne

Asjaõigusseadus sätestab asjaõigused, nende sisu, tekkimise jalõppemise ning on aluseksteistele asjaõigust reguleerivatele seadustele.

### § 2. Seaduse kehtivus

Asjaõigusseadusel ei ole tagasiulatuvat jõudu, kui rakendusseadusest(RT I 1993, 72/73,1021; 1999, 44, 510) ei tulene teisiti.

### § 3. Seaduse kohaldatavus

Asja suhtes kehtib asja asukohamaa seadus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. [11.03.1998]

### § 4. Välislepingu kohaldatavus

Kui Eesti Vabariigi välislepingus on käesolevast seadusest erinevadsätted, kohaldataksevälislepingu sätteid.

### § 5. Asjaõigused

(1) Asjaõigused on omand (omandiõigus) ja piiratud asjaõigused:servituudid,reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ja pandiõigus.

(2) Seaduses võib lisaks käesoleva paragrahvi 1. lõikesnimetatule sätestada ka muidasjaõigusi.

## **§ 6. Omanik**

(1) Omanik võib olla füüsiline isik või eraõiguslikjuriidiline isik (eraõiguslikud isikud), samuti riik või kohalik omavalitsusüksus ning avalik-õiguslik juriidiline isik (avalik-õiguslikud isikud).

(2) Kõigil omanikel on võrdsed õigused, kui seaduses ei olesätetatud teisiti. Juriidilise isiku vara ega juriidiline isik ei saa kuuluda teistele isikutele.

(3) Seaduses võib üldistes huvides teha vara omandamisel kitsendusijuriidilistele isikutele, välisriikidele, nende kodanikele, rahvusvahelistele organisatsioonidele ning kodakondsusetaisikutele. [15.02.1995]

### 2. peatükk

## ASJAD

### 1. jagu

## MÕISTE JA LIIGID

## **§ 7. Asja mõiste**

(1) Asi seaduse tähenduses on kehaline ese.

(2) Seaduses nimetatud juhtudel kohaldatakse õigustele asjade suhtes kehtivaid sätteid.

(3) Loomad ei ole asjad. Loomadele kohaldatakse asjade suhtes kehtivaid sätteid, kuiseaduses ei ole sätestatud teisiti. [17.02.1999A]

## **§ 8. Kinnisasi ja vallasasi**

(1) Kinnisasi on maatükk koos selle oluliste osadega (§ 16). Asi, mis ei ole kinnisasi, on vallasasi.

(2) Seaduses nimetatud juhtudel kohaldatakse vallasasjale kinnisasja suhtes kehtivaid sätteid.

## **§ 9. Üldine, avalik ja eraasi**

(1) Üldine asi on asi, mis oma loodusliku olemuse tõttu ei saa kuuludakellegi omandisse ja on kasutatav igapähe poolt nagu õhk ja avameri.

(2) Avalik asi on asi, mis kuulub riigi- või munitsipaalomandisse ja on omaühiskondliku olemuse tõttu kasutatav igapähe poolt nagu territoriaal- ja sisemeri, laevatatavad veekogud, avalikud tänavad, väljakud ja pargid.

(3) Eraasi on asi, mis ei ole üldine ega avalik ja võib kuuluda igale omanikule. Seaduses sätestatud juhtudel võib eraasi olla määratud avalikuks kasutuseks.

(4) Üldine ja avalik asi ei ole tsiviilkäibes.

## **§ 10. Asendatav ja asendamatu asi**

(1) Vallasasi on asendatav või asendamatu.

(2) Asendatav on vallasasi, mida tsiviilkäibes määratakse liigitunnuste alusel arvu, mõõdu jaskaalu järgi.

(3) Poolte tahtel võib asendatavale asjale anda poolte suhtes asendamatu asjaomaduse, samutivastupidi.

## **§ 11. Äratarvitatav ja äratarvitamatu asi**

(1) Vallasasi on äratarvitatav või äratarvitamatu.

(2) Äratarvitatav on vallasasi, mis otstarbekohasel kasutamisel lakkab olemast või võõrandatakse.

(3) Äratarvitatavaks loetakse ka vallasasi, mis kuulub asjade kogumisse, mille otstarbekohanekasutamine seisneb üksikute asjade võõrandamises.

## **§ 12. Jagatav ja jagamatu asi**

(1) Asi on jagatav või jagamatu.

(2) Jagatav on asi, mida selle olemust rikkumata võib jagada osadeks ja millele osa pärast jagamist moodustab terviku.

(3) Seaduses sätestatud juhtudel võib jagatava asja tunnistada jagamatuks.

### **§ 13. Asjade kogum**

Asjade kogum koosneb üksikutest asjadest, mis on teatavaks otstarbeksühendatud ningmoodustavad ühise nimetuse all õiguste ja kohustuste suhtes ühe eseme.

2. jagu

ASJA OSAD

### **§ 14. Reaal- ja mõtteline osa**

- (1) Asi võib tsiviilkäibes olla tervikuna, reaalosana võimõttelise osana.
- (2) Asja reaalosa on asja teiste osadega võrreldes tegelikkuses piiritletud.
- (3) Asja mõtteline osa on tegelikkuses piiritlemata ja selle suurustväljendatakse murdosana.

### **§ 15. Oluline osa**

- (1) Asja oluline osa on selle koostisosa, mis on asjaga püsivas ühendusesja mida ei saaasjast eraldada, ilma et asi häviks või olemuselt muutuks.
- (2) Asi ja tema olulised osad ei või olla erinevate õiguste ja kohustuste esemeks, kuiseaduses ei ole sätestatud teisiti.

### **§ 16. Maatüki olulised osad**

- (1) Maatüki olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad nagu ehitud, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili, samuti maatükiga seotud ja kinnisasja igakordseleomanikule kuuluvad asjaõigused.
- (2) Ehitis, mis on maatükiga ühendatud mõõduvaksotstarbeks, ei ole maatüki oluline osa.
- (2<sup>1</sup>) Ehitis, mis on võõra maatükiga püsivaltühendatud seda maatükki koormava asjaõigusteostamiseks, ei ole maatüki oluline osa. Asjaõiguse lõppedes muutubmaatükile jääv ehitismaatüki oluliseks osaks.
- (3) [kehtetu 17.02.1999A] [17.02.1999A]

### **§ 17. Ehitis ja selle olulised osad**

- (1) Ehitise olulised osad on asjad, millest see on ehitud või mis on sellegapüsivaltühendatud ja mida ei saa eraldada ehitist või eraldatavat asja oluliselt kahjustamata.
- (2) Ehitisega mõõduvaks otstarbeks ühendatud asi ei ole ehitiseoluline osa.
- (3) Ehitise kohta sätestatu kehtib ka rajatise suhtes, kui seadusest ei tulene teisiti.

3. jagu

PÄRALDISED

### **§ 18. Päraldise mõiste**

- (1) Päraldis on vallasasi, mis teenib peasja ning on sellega seotud ühisemajanduslikueesmärgi ja sellele vastava ruumilise seose kaudu.
- (2) Asi ei ole päraldis, kui seda tsiviilkäibes päraldiseks ei loetavõi kui seda ajutiselt kasutatakseise asja majandusliku otstarbe huvides.
- (3) Õigused ja kohustused, mille esemeks on peaasi, laienevad kapäraldisele, kui seaduses võitehinguga ei ole sätestatud teisiti. [17.02.1999A]

### **§ 19. Päraldise lakkamine**

- (1) Asi lakkab olemast päraldis selle lahutamisel peasjast, kui ühtlasi onväljendatudõigustatud isiku tahe lõpetada päraldise kasutamine peasja huvides.
- (2) Asi ei lakka olemast päraldis selle ajutisel lahutamisel peasjast.

## § 20. Dokumendid päraldisena

Kinnisasja omandamise ja valdamise, samuti ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid on asja päraldised.

## § 21. Põllumajandusliku kinnisasja päraldised

Põllumajanduslikuks otstarbeks kasutatava kinnisasja päraldised on ka sellemajandamiseks kasutatav põllumajandusinventar, masinad ja loomad, samutimaatüki saadused, mis on vajalikud majandamise jätkamiseks järgmise saagini.

## § 22. Tööstusliku kinnisasja päraldised

Tööstuslikuks tootmiseks kasutatava kinnisasja päraldised on ka sellelasuvad masinad, seadmed ja tööriistad, mis on vajalikud kinnisasja korrapäraseks majandamiseks.

4. jagu

VILI

## § 23. Vilja mõiste ja liigid

- (1) Vili on asja kasutamisest saadav igasugune kasu. Vili on loodus- või õigusvili.
- (2) Loodusvili on asjast loodusjõul või inimese kaasabil tulenev saadus. Eraldumiseni on vili asja oluline osa.
- (3) Õigusvili on asjast õigussuhte tõttu saadav tulu.

## § 24. Vilja kuuluvus

- (1) Vili kuulub asja omanikule, kui seaduses või tehinguga ei ole sätestatud teisiti.
- (2) Kui isikul on õigus saada asja vilja teatud aja jooksul ja seaduses või tehinguga ei ole sätestatud teisiti, kuulub talle selle aja jooksul asjast eraldunud loodusvili võisellele ajale vastav õigusvilja osa.

## § 25. Kulutuste hüvitamine viljaväljanõudmisel

Isikul, kes on kohustatud vilja välja andma, on õigus nõuda viljasaamiseks tehtud kulutuste hüvitamist ulatuses, mis on vajalik asja korrapäraseks majandamiseks egaületa viljaväärtust.

5. jagu

KULUTUSED JA HINDAMINE

## § 26. Asjaga seotud kulutused

- (1) Asjast kasu saamiseks õigustatud isik peab kandma asjaga seotud kohustused ja kulutused.
- (2) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud isik ei ole omanik ega ole selged temakohustused, kannab asjaga seotud kohustused ja kulutused asja omanik.

## § 27. Kulutuste liigid

Asjale tehtud kulutused on:

- 1) vajalikud, kui nendega säilitatakse asja või kaitstakse sedatäieliku või osalise hävimise eest;
- 2) kasulikud, kui nendega asja oluliselt parendatakse;
- 3) toreduslikud, kui nendega taotletakse peamiselt asja mugavust, meeldivust või ilu.

## § 28. Kulutuste hüvitamine

- (1) Isikul, kes võõrast asja vallates on teinud sellele vajalikke kulutusi, on õigus nõuda omanikult nende hüvitamist, kui kulutuste tegija ei ole asja oma valdusse saanud kuriteoga.
- (2) Heausksel valdajal on õigus omanikult nõuda asjale tehtud kasulike kulutuste hüvitamist, mis ületab tema poolt asja viljast saadud tulu. Hüvitus ei tohi ületada määrat, mille võrra asja väärtus on kasulike kulutuste tõttu suurenenud.

(3) Omanikul on oma varalist seisundit arvestades õigus nõuda asjaletatud kasulike kulustehüvitamise vähendamist või hüvituse maksimisest vabastamist. Kui hüvituse suurust vähendatakse või omanik selle maksimisest vabastatakse, on heausksel valdajal õigus enda tehtud parendused asja rikkumata ära võtta.

(4) Pahausksel valdajal ei ole õigust nõuda omanikult asjale tehtud kasulike kulustehüvitamist. Tal on õigus enda tehtud parendused asja rikkumata ära võtta.

(5) Isikul, kes võõrast asja vallates on teinud asjale toreduslike kulustehüvitamist, ei ole õigust nõudanende hüvitamist. Tal on õigus enda lisatud mugavus- ja meeldivusesemed ning ilustused asjarikkumata ära võtta.

### **§ 29. Asja hindamine**

(1) Asja hinnatakse hariliku väärtuse või valdaja erilise huvialusel.

(2) Asja harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind).

(3) Asja väärtuseks loetakse selle harilikku väärtust, kuiseaduses või tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

(4) Asja hindamine erilise huvi järgi põhineb kasul, mida valdaja saab oma isikliku olukorraga, või asja eelistamisel valdaja poolt asja iseärasuste pärast või erilisel suhtel asjasse, arvestamata selle kasulikkust.

6. jagu

VARA

### **§ 30. Vara mõiste ja liigid**

(1) Vara on isikule kuuluvad asjad, rahaliselt hinnatavad õigused ja kohustused, kuiseaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Vara on vallas- või kinnisvara vastavalt asjade liigitusele vallasasjadeks ja kinnisasjadeks (§ 8) ning õiguste kuuluvusele (§ 31).

### **§ 31. Õiguste kuuluvus**

(1) Asjaõigused kuuluvad vallas- või kinnisvara hulka selle järgi, kas nende esemeks on kinnis- või vallasasi.

(2) Võlaõigused ja muud isiklikud varalised õigused kuuluvad vallasvara hulka.

2. osa

## **VALDUS JA KINNISTUSRAAMAT**

1. peatükk

VALDUS

1. jagu

ÜLDSÄTTED

### **§ 32. Valduse mõiste**

Valdus on tegelik võim asja üle, samuti realservituudi teostamine.

### **§ 33. Valdaja**

(1) Valdaja on isik, kelle tegeliku võimu all asi on.

(2) Isik, kes valdab asja rendi-, üüri-, hoiu-, pandi- või muusellataolise suhte alusel, mis annab talle õiguse teise isiku asja ajutiselt vallata, on otsene, teine isik aga kaudne valdaja.

(3) Valdajaks ei ole isik, kes teostab tegelikku võimu asja üle teise isikukorralduste kohaselt tema majapidamises või ettevõttes.

### **§ 34. Seaduslik ja ebaseaduslik valdus**

(1) Valdus on seaduslik või ebaseaduslik sõltuvalt sellest, kas seepõhineb seaduslikul alusel või mitte.

(2) Valdus loetakse seaduslikuks, kuni ei ole tõendatud vastupidist.

### **§ 35. Heauskne ja pahauskne valdus**

(1) Valdus on heauskne, kui valdaja ei tea ega peagi teadma, et tema valdusel puudubseaduslik alus või et teisel isikul on suurem õigus asja vallata.

(2) Valdus on pahauskne, kui valdaja teab või peab teadma, et tema valduselpuudub seaduslikalus või et teisel isikul on suurem õigus asja vallata.

(3) Valdus loetakse heauskseks, kuni ei ole tõendatud vastupidist.

## 2. jagu

### VALDUSE OMANDAMINE JALÖPPEMINE

#### **§ 36. Valduse omandamine**

(1) Valdus omandatakse tegeliku võimu saamisega asja üle võiabinõude üle, misvõimaldavad tegelikku võimu asja üle, samuti reaalservituudi teostamiseleasumisega.

(2) Valduse omandamiseks piisab senise valdaja ja omandaja kokkuleppest, kuiomandaja suudabteostada tegelikku võimu asja üle.

(3) Seda, kas isik on saanud asja üle tegeliku võimu, otsustatakseasjaolude alusel.

#### **§ 37. Kaudse valduse omandamine**

Kaudne valdus omandatakse asja väljanõudeõiguse loovutamisegaomandajale, kui asjavõõrandaja ise või kolmas isik jääb asja valdama.

#### **§ 38. Valduse üleminek pärijale**

Valdus läheb üle pärijale.

#### **§ 39. Valduse lõppemine**

(1) Valdus lõpeb, kui valdaja loobub tegelikust võimust asja ülevõi kaotab selle muulviisil, samuti reaalservituudi lõppemisega.

(2) Mõõduv takistus või katkestus tegeliku võimuteostamisel valdust ei lõpeta.

(3) Seda, kas isik on kaotanud tegeliku võimu asja üle, otsustatakseasjaolude alusel.

## 3. jagu

### VALDUSE KAITSE

#### **§ 40. Omavoli ja omavoliline valdus**

(1) Valdus on seadusega kaitstud omavoli vastu.

(2) Omavoli on valdaja nõusolekuta seadusvastaselt asja valduse rikkuminevõi valduseäravõtmise. Sel viisil saadud valdus on omavoliline.

(3) Valduse rikkumine on valdaja takistamine asja üle tegeliku võimuteostamisel, samuti asjaäravõtmise katse või ähvardus, kui on alust karta selletäideviimist.

(4) Omavolilise valduse tagajärgede eest vastutab ka selle valduse pärija, samuti muuõigusjärglane, kui viimane valduse omandamisel eelkäija valduseomavolilisusest teadis.

#### **§ 41. Omaabi**

(1) Valdaja võib oma valdust omavoli vastu jõuga kaitsta, ületamata seejuures hädakaitse piire.

(2) Kui vallasasi võetakse valdajalt ära omavoliliselt salaja võivägivallaga, on valdajal õigusteolt tabatud või jälitatud omavoli tarvitajalt vallasasi kohe ära võtta.

(3) Kui kinnisasja valdus võetakse valdajalt ära omavoliliselt salajavõi vägivallaga, on valdajalõigus omavoli tarvitaja kinnisasjalt eemaldada ja kinnisasi oma võimu alla tagasivõtta.

(4) Käesolevas paragrahvis sätestatud valdaja õigust omaabilevõib kasutada ka § 33 3. lõikesnimetatud isik.

#### **§ 42. Otsimisõigus**

(1) Kui vallasasi on valdaja võimu alt sattunud teise isiku valduses olevale kinnisasjale, on selle valdaja kohustatud lubama asja otsida ja ära viia, kui asi ei ole vahepeal kellegi valdusse võetud.

(2) Kinnisasja valdajal on õigus nõuda asja otsimisest ja äraviimisest tekkinud kahju hüvitamist. Kui on alust eeldada kahju tekkimist, on kinnisasja valdajal õigus tagatise saamisenikeelduda loaandmisest asja otsida või ära viia. Keeldumine ei ole lubatud, kui viivitamine on ohtlik.

#### **§ 43. Valduse kohtulik kaitse**

Kui valdust on omavoliliselt rikutud (§ 40 lg 3) või valdus omavoliliselt ära võetud, on valdajal õigus nõuda valduse kohtulikku kaitset.

#### **§ 44. Valduse rikkumisest tulenev nõue**

(1) Valduse rikkumisel on valdajal õigus nõuda rikkumise kõrvaldamist, edasise rikkumise ärahoidmist ja kahju hüvitamist.

(2) Nõuet ei rahuldata, kui nõudja valdus on rikkuja või tema eelkäija suhtes omavoliline ja omandatud ühe aasta jooksul enne rikkumist.

#### **§ 45. Valduse äravõtmisest tulenev nõue**

(1) Valduse äravõtmisel on valdajal õigus nõuda valduse taastamist ja kahju hüvitamist isikult, kes on nõudja suhtes omavoliline valdaja.

(2) Nõuet ei rahuldata, kui nõudja valdus on äravõtjavõõi tema eelkäija suhtes omavoliline ja on omandatud ühe aasta jooksul enne valduse äravõtmist.

#### **§ 46. Valdaja vastuväited**

Kostja võib vaidlustada §-des 44 ja 45 nimetatud nõudeid üksnes siis, kui ta tõendab, et valduse rikkumine või äravõtmine ei olnud omavoliline ja et tal oli õigus valdust rikkuda või asjavaljata.

#### **§ 47. Kaudse valdaja õigused**

(1) Paragrahvides 44 ja 45 nimetatud nõude võib esitada ka kaudne valdaja.

(2) Valduse äravõtmisel võib kaudne valdaja nõuda otsese valdaja valduse taastamist. Kui otsene valdaja ei saa või ei taha valdust taastada, võib kaudne valdaja nõudavalduse üleandmist endale.

(3) Kaudsel valdajal on käesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud tingimustel otsimisõigus (§ 42).

#### **§ 48. Valduse kaitse hagi aegumise tähtaeg**

Valduse kaitse (§-d 44 ja 45) hagi aegumise tähtaeg on üks aasta, arvates valduserikkumisest või äravõtmisest.

#### **§ 49. Osavalduse kaitse**

Isik, kes valdab asja reaalselt, võib selle osa valdust kaitsta §-des 40 ja 48 sätestatud korras.

#### **§ 50. Kaasvalduse kaitse**

(1) Kui mitu isikut valdab asja ühiselt (kaasvaldus), võib iga kaasvaldajavõõi kaasvaldajad ühiselt kaitsta valdust §-des 40 ja 48 sätestatud korras.

(2) Kaasvaldajate vahelises vaidluses valduse kasutamise õiguse ulatuse üle ei kohaldata valduse kaitse sätteid.

2. peatükk

KINNISTUSRAAMAT

1. jagu

ÜLDSÄTTED

#### **§ 51. Kinnistusraamatu mõiste**

(1) Kinnistusraamatut peetakse kinnisasjade ja nendega seotud asjaõigustekohta.

(2) Avalik-õiguslikule isikule kuuluv kinnisasi peab olema kinnistusraamatussekantud, kuiseda koormatakse asjaõigusega või kui seda soovib omanik, samuti kui kinnisiasiantakse teiseisiku valdusse.

(3) Kinnistusraamatut peetakse vastavalt käesolevale seadusele jakinnistusraamatuseadusele (RT I 1993, 65, 922; 1999, 44, 511).

## **§ 52. Kinnistu**

Kinnistu on kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud:

- 1) kinnisasi (maatükk);
- 2) hoonestusõigus;
- 3) korteriomand;
- 4) korterihoonestusõigus. [17.02.1999A]

## **§ 53. Kinnistusraamatusse kantavad andmed**

(1) Kinnistusraamatusse kantakse ainult seaduses ettenähtud andmed.

(2) [kehtetu 17.02.1999A]

## **§ 54. Kinnistute ühendamine ja jagamine**

(1) Kinnistuid võib ühendada üheks kinnistuks võiühte kinnistut jagada mitmekskinnistuks ainult omaniku soovil.

(2) Kinnistute ühendamisel või kinnistu jagamisel jäävadkinnistusraamatusse kantud õigusedkehtima, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(3) Kui kinnistuid ei ole võimalik ühendada või jagada selliselt, etkinnistusraamatusse kantudõigused jääksid muutmatult püsima, on nende õigustepiiramiseks vajalik õigustatud isikunõusolek.

## **§ 55. Kinnistusraamatu avalikkus**

(1) Kinnistusraamat on avalik. Igaühel on õigus tutvudakinnistusraamatu andmetega jasaada sellest väljavõtteid seaduses sätestatud korras.

(2) Keegi ei või end vabandada kinnistusraamatu andmetemitteteadmiseiga. [17.02.1999A]

## **§ 56. Kinnistusraamatu õigsuse eeldamine**

(1) Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse.

(2) Kui kinnistusraamatusse kantud õigus kustutatakse, siis loetakse seelõppenuks.

(3) Kui isik kinnistusraamatu andmetele tuginedes omandab heauskselt kinnisasjavõi piiratudasjaõiguse, siis jäävad tema heauskselt omandatud õigused kehtima.Omandaja on pahauskne,kui ta teadis või pidi teadma, et kinnistusraamatu kanne on ebaõige.

(4) Kui kinnistusraamatusse kantud õigustatud isiku õigus oli kolmandaisiku kasukspiiratud, on piirang omandaja suhtes kehtiv, kui see on kinnistusraamatusse kantud. [17.02.1999A]

## **§ 57. Ebaõige kanne**

(1) Kinnistusraamatu kanne on ebaõige, kui see on tehtud õiguslikualuseta või see alus on hiljemära langenud või kanne on valesti muudetud või kustutatud.

(2) Kui kinnistusraamatu kanne on ebaõige, ei saa isik, kes seda teadisvõi pidi teadma, kandeletugineda. [17.02.1999A]

## **§ 58. Asjaõiguse kehtivus**

(1) Kui asjaõiguse tekkimiseks on vajalik kinnistusraamatusse kandmine,kehtib õigusasjaõigusena, kui see on kinnistusraamatusse kantud.

(2) Kande piirides võib asjaõiguse sisu täpsemalt tõendada dokumentide või muude tõenditega.



(3) Kinnistusraamatusse kantud asjaõigusest tulenev nõue ei aegu, kuiseaduses ei ole sätestatud teisiti.

### **§ 59. Asjaõiguse järjekoht**

(1) Asjaõigused saavad järjekoha kinnistusraamatusse kandmisega.

(2) Kanded kinnistusraamatusse tehakse avalduste saabumise järjekorras.

### **§ 59<sup>1</sup>. Mitme õiguse järjekohasuhe**

(1) Kui kinnistusregistri ühte jakku tehakse mitu kannet, saavad need järjekoha, mis vastab registreerimise järjekohale kinnistuspäevikus. Kui avaldused on esitatud samaaegselt, antakse neile üks ja sama järjekoht ning see märgitakse ka vastavatesse kannetesse.

(2) Kui eri aegadel esitatud kinnistamisavalduste alusel tehakse kandeid eri jagudessesamalpäeval, tuleb neis ära näidata, et hiljem taotletud kanne asub varem taotletud kandest järjekohastagapool.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõiget ei kohaldata, kui asjaosalised on määranud teisiti.

(4) Hagi tagamise määru alusel tehtav märke ja kohtulikhüpoteek kantakse kinnistusraamatusse üldises korras. [17.02.1999A]

### **§ 60. Järjekoha muutmise**

(1) Kinnistusraamatusse kantud asjaõiguse järjekohta võib muuta, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Järjekoha muutmiseks on nõutav nende isikute kokkulepe, kelle õiguste järjekoht muutub. Kinnispandiõiguse järjekohas tagasiastumiseks on nõutav ka kinnisasjaomaniku nõusolek.

(3) Kui muutmisel tagasiastunud õigus lõpeb, siis etteastunud õigus ei kaota selle tagajärjel järjekoha muutmise saadud kohta.

(4) Järjekoha muutmise ei või kahjustada õigust, mille järjekoht on tagasiastuvate ja etteastuvate õiguste vahel. [17.02.1999A]

### **§ 61. Eesõigus järjekohale**

(1) Omanik võib kinnisasja koormamisel mõne õigusega jätta endale eesõiguse teiseulatuselt kindlaksmääratud õiguse kandmiseks koormava õiguse ette.

(2) Eesõigus kantakse märkena kinnistusraamatusse selle õigusejuurde, mis eesõigusekasutamisel peab tagasi astuma.

(3) Kinnisasja võõrandamisel, samuti pärimisel läheb käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud eesõigus üle igakordsele omandajale.

2. jagu

## **KANNETE LIIGID**

### **§ 62. Kanded**

Kinnistusraamatusse kantakse asjaõigused ja märked. [17.02.1999A]

### **§ 63. Märke kinnistusraamatus**

(1) Kinnistusraamatusse võib kanda märke:

1) asjaõiguse omandamise või kustutamise või selle õiguse sisu või järjekohamuutmise nõude, sealhulgas tulevase või tingimusliku nõude tagamiseks (eelmärke);

2) kinnistusraamatu ebaõigsuse parandamise tagamiseks (vastuväide);

3) omandi või piiratud asjaõiguse kasutamise täielikuks või osaliseks keelamiseks (keelumärke);

4) muude seadusega kinnistusraamatusse kanda lubatud asjaoludenähtavastegemiseks (märkus).

(2) Keelumärke keelab vastavalt märke sisule kannete tegemise kinnistusraamatusse kastäielikult või osaliselt.

(3) Asjaõiguse käsutamine pärast märke kandmistkinnistusraamatusse on tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab.

(4) Käesoleva paragrahvi 3. lõiget rakendatakse ka kohtuotsusealusel toimuva käsutamisesuhtes.

(5) Kui käsutamine on käesoleva paragrahvi 3. ja 4. lõikes sätestatud alustel tühine, on omandajalõigus nõuda tähtpäeva saabumisel kolmandalt isikult enda kandmistkinnistusraamatussevastavalt kas maatüki omanikuna või piiratud asjaõiguse omanikuna.

(6) Märke järgi määratakse selle õigusejärjekoht, mille kohta märke oli tehtud.

(7) Märke võib kustutada, kui nõue, mille tagamiseks märke tehti, on lõppenud.

(8) Isikul, kelle kinnistut või õigust eelmärke võivastuväide puudutab, on õigus nõuda isikult, kelle kasuks märke on tehtud, märke kustutamist, kui märkega tagatud õiguse maksmapanek on välistatud. [17.02.1999A]

### 3. jagu

#### KANDE TEGEMINE, MUUTMINE JAKUSTUTAMINE

##### § 64. Kande tegemine

(1) Kinnistusraamatu kanne tehakse, sealhulgas muudetakse või kustutatakse, kinnistamisavalduse alusel. Kinnistamisavaldus on asjaõigusleping või ühepoolne avaldus, milleson väljendatud soov kande tegemiseks kinnistusraamatusse.

(2)(3) [kehtetud 17.02.1999A]

(4) Kande muutmiseks või kustutamiseks on nõutav nende isikutenõusolek, kelle õigust, mis on kantud kinnistusraamatusse, selline kande muutmine või kustutamine kahjustaks.

(5) Jõustunud kohtuotsuse või -määruse alusel tehakse kinnistusraamatu kanne ühepoolselihtkirjaliku kinnistamisavalduse ja jõustunud kohtulahendi ärakirja alusel.

(6) Seaduses sätestatud juhtudel tehakse kanne ilma kinnistamisavalduseta (ametiülesandekorras). [17.02.1999A]

##### § 65. Ebaõige kande muutmine või kustutamine

(1) Isik, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, näiteks ei oletama õigustkinnistusraamatusse kantud või on kantud ebaõigesti või on kahjustatud mõne olematukoormatise või kitsenduse sissekandmise läbi, võib nõuda ebaõige kande muutmist või kustutamist. Kande muutmiseks on vajalik selle isiku nõusolek, kelle õigusparandamine puudutab. Kui nimetatud isik nõusolekut ühe kuu jooksul ei anna, on isikul, kes soovib kannet muuta, õigus esitada hagi.

(2) Kinnistusraamatu parandamist nõudev isik võib kuni kandemuutmise või kustutamiseni nõuda kohtult kinnistusraamatusse kantud isiku käsutusõiguse piiramiseks vastuväite kandmistkinnistusraamatusse. Sellise vastuväite kandmiseks kinnistusraamatusse ei olenõutav, et märkekandmist nõudev isik oma õiguste rikkumist või nende rikkumise ohtu tõendaks.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõikes nimetatud nõuet ei saa esitada kolmanda heauskse isikupoolt omandatud asjaõiguste suhtes, mis on kinnistusraamatusse kantud. [17.02.1999A]

##### § 66. Kande kustutamine asjaõiguse lõppemisel

(1) Kui kanne on asjaõiguse lõppemise tõttu kaotanud igasuguse õigusliku tähenduse, on koormatud kinnisasja omanikul õigus nõuda kande kustutamist.

(2) Kinnistusraamatusse kantud asjaõigus kinnisasjale ei lõpeainuüksi seetõttu, et kinnisasja omanik omandab selle õiguse või selle õiguse omanik omandab kinnisasja.

##### § 67. Kande parandamine

(1) Kande parandamine toimub kinnistusraamatusseaduses sätestatud korras.

(2) Kande parandamise asemel võib õigustatud isik nõuda ebaõige kande kustutamist ja uuetegemist.

### 3. osa

#### OMAND

##### 1. peatükk

## ÜLDSÄTTED

### 1. jagu

#### OMANDI MÕISTE JA LIIGID

##### § 68. Omandi mõiste

- (1) Omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õigusterikkumise vältimist ja rikkumisetagajärgede kõrvaldamist.
- (2) Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse võiteiste isikute õigustega.
- (3) Omand tekib ainult seaduses sätestatud juhtudel. [17.02.1999A]

##### § 69. Omandi ese

- (1) Omandi esemeks võib olla iga asi, mille omandamine ei ole seadusega keelatud.
- (2) Vallasomandi esemeks on vallasasi.
- (3) Kinnisomandi esemeks on kinnisasi, mis on kantud või mida seadusejärgi võib kandakinnistusraamatusse.

##### § 70. Ühine omand

- (1) Ühine omand on kahele või enamale isikule üheaegselt kuuluvomand.
- (2) Ühine omand on kaasomand või ühisomand.
- (3) Kaasomand on kahele või enamale isikule üheaegselt mõttelistes osades ühises asjas kuuluvomand.
- (4) Ühisomand on kahele või enamale isikule üheaegselt kindlaksmääramata osades ühises asjaskuuluv omand.
- (5) Ühine omand on kaasomand, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- (6) Ühisomandile kohaldatakse kaasomandi kohta käivaid sätteid, kui ühisomandit sätestavas seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- (7) Kui õigus kuulub mitmele isikule ühiselt (ühisus), kohaldatakse sellele vastavalt ühiseomandi kohta käivaid sätteid, kui seadusest ei tulene teisiti. [17.02.1999A]

### 2. jagu

#### KAASOMAND

##### § 71. Kaasomandi ulatus

- (1) Kaasomanike osad ühises asjas on võrdsed, kui seaduses võitehinguga ei ole sätestatud teisiti.
- (2) Kaasomanikule kuulub tema osale vastav osa ühise asja viljast, kuiseaduses, tehingu võilepinguga ei ole sätestatud teisiti.
- (3) Kaasomanikul on teiste kaasomanike suhtes oma osale ühises asjas omaniku õigused, arvestades teiste kaasomanike õigusi.
- (4) Kaasomanikul on ühise asja suhtes kolmandate isikute ees kõikomaniku õigused.

##### § 72. Kaasomandi valdamine ja kasutamine

- (1) Kaasomanikud valdavad ja kasutavad ühist asja kokkuleppe või kaasomanike enamuse otsusekohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas.
- (2) Kaasomaniku osale vastavat tulu, mida tal on õigus saada, ei võikäesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud enamuse kaasomaniku nõusolekuta vähendada.
- (3) Kaasomanikul on õigus ühist asja kasutada niivõrd, kui see eitakista teiste kaasomanike kaaskasutust.

(4) Kaasomanikul on õigus teha asja säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste kaasomanikenõusolekuta, kuid ta võib teistelt kaasomanikelt nõuda vajalike kulutustehüvitamist võrdeliselt nende osadega.

(5) Kaasomanikul on õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis oleva asjavaldamine ja kasutamine toimuks vastavalt kõigi kaasomanike huvidele.

### **§ 73. Kaasomandi mõttelise osa käsutamine**

(1) Kaasomanik võib temale kuuluva mõttelise osa ühises asjas võõrandada, parandada, pantida või seda muul viisil käsutada.

(2) Kinnisasja mõttelise osa võõrandamisel isikule, kes ei ole kaasomanik ega seaduse järgiesõigustatud, on teistel kaasomanikel võõrandatava mõttelise osa osu eesõigus.

(3) Käesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud ostueesõigus kehtib ka kinnisasja kaasomanikumõttelise osa müügil sundenampakkumise teel.

(4) Käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud ei kohaldata, kui kaasomanik võõrandab kinnisasja mõttelise osa alanejale sugulasele või vanemale.

### **§ 74. Kaasomandi käsutamine tervikuna võireaalosana**

(1) Kaasomandis oleva asja võib tervikuna või reaalosana võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigikaasomanike kokkuleppel.

(2) Kõigi kaasomanike nõusolekuta käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud eesmärgil tehtud kaasomaniku tehing on kehtetu ja seda teinud kaasomanik on kohustatud hüvitama teistele kaasomanikele sellega tekitatud kahju.

### **§ 75. Koormatiste ja kulutuste kandmine**

(1) Kaasomanik kannab vastavalt temale kuuluva osa suurusele ühisel asjallasuvaid koormatise, samuti selle asja alalhoidmise, valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutusi.

(2) Kaasomanik vastutab oma võlgade eest talle kuuluva osaga kaasomandis.

### **§ 76. Kaasomandi lõpetamise nõue**

(1) Kaasomanikul on õigus nõuda kaasomandi lõpetamist, kui see ei ole vastuolus kaasomandi tekkimise alusega.

(2) Kaasomandi tekkimise aluseks oleva tehinguga ei või kaasomandi lõpetamist keelata kauemaks kui 10 aastaks. Kaasomandi lõpetamist võib nõuda varem, kui selleks on mõjuv põhjus, kuid seda ei või nõuda kaasomanikele või asjamajandamisele ebasoodsal ajal.

### **§ 77. Asja jagamine kaasomandi lõpetamisel**

(1) Kaasomandi lõpetamisel jagatakse asi vastavalt kaasomanike kokkuleppele.

(2) Kui kaasomanikud ei saavuta kokkulepet kaasomandis oleva asja jagamise viisisuhtes, otsustab kohus vastavalt asjaoludele, kas jagada asi kaasomanike vahel reaalosades, anda asiülele või mitmele kaasomanikule, pannes neile kohustuse maksta teistele kaasomanikele väljanende osad rahas, või müüa asi avalikul või kaasomanike vahelisel enampakkumisel ning saadud raha jagada kaasomanike vahel vastavalt nende osa suurusele.

(3) Kaasomandi reaalosadena jagamisel võib kohus, kui reaalosade väärtus ei vastakaasomanikele kuuluvate mõtteliste osade väärtusele, määratarahalise tasaarvestuse osade ühtlustamiseks, samuti koormata üksikuid osasid servituudiga teiste osade kasuks.

(4) Kohtu poolt kindlaksmääratud osade jaotamine reaalsetel põhjustel võib vajaduse korral toimudaka liisu heitmise teel.

### **§ 78. Osa eraldamine kaasomandist**

Kaasomanikul on õigus nõuda oma osa eraldamist ühisest asjast reaalosana, kui see ei ole vastuolus kaasomandi tekkimise aluse või asja olemusega.

### **§ 79. Kaasomanike kokkuleppe ja enamuse otsuse kehtivusõigusjärglaste suhtes**

Kaasomanike õigusjärglaste suhtes kehtivad kaasomanike kokkuleppe ja enamuse otsusühise kinnisasja valdamise ja kasutamise korra kohta, samuti kokkuleppe kinnisasjakaasomandi lõpetamise keelu kohta, kui need on kantud märkusenakinnistusraamatusse. [17.02.1999A]

### **§ 80. Asja väljanõudmine ebaseaduslikust valdusest**

- (1) Omanikul on nõudeõigus igapähe vastu, kes õiguslikualuseta tema asja valdab.
- (2) Omaniku nõue on suunatud omandiõiguse tunnustamisele ja asjaväljanõudmisele ebaseaduslikust valdusest oma valdusse.

### **§ 81. Omandiõiguse tõendamine**

Omandiõiguse tunnustamiseks piisab, kui omanik tõendab, et tema omand on tekkinud õiguslikul alusel.

### **§ 82. Valduse tõendamine**

- (1) Hageja peab vaidluse korral tõendama, et kostja valdab tema asja.
- (2) Kui valdaja loobub valdusest hageist vabanemise eesmärgil, võib kohus teda sellele vaatamata valdajaks lugeda.

### **§ 83. Vastuväited hageile**

- (1) Kostja peab nõude vaidlustamiseks tõendama, et hageja ei ole omanik või et asjaomanik on kostja või et kostjal on õigus asja vallata mõne asjaõiguse või muu õiguse alusel.
- (2) Otsene valdaja võib nõude vaidlustada, kui ta teatab, kes on kaudnevaldaja, ja kaudnevaldaja võtab valduse omaks.
- (3) Paragrahvi 33 3. lõikes nimetatud isik võib nõudevaidlustada, tõendades, et valdab asjasõltuvusvahekorra alusel, välja arvatud juhul, kui isik, kellele ta allub, eitab omavaldust.

### **§ 84. Kostja vastutus asja ja päraldiste eest**

- (1) Asi tuleb hagejale välja anda koos päraldistega.
- (2) Kui kostja on pahauskne valdaja, vastutab ta asja ja selle päraldistehävimise, samuti väärtusevähenemise eest, välja arvatud juhul, kui hävimine või väärtuse vähenemine oleks toimunud kahageja valduse korral.
- (3) Kui kostja on heauskne valdaja, ei vastuta ta asja ja selle päraldistehävimise või väärtusevähenemise eest, kui see on toimunud enne hagi esitamisest teada saamist. Kostja vastutab asjavõi selle päraldiste hävimise või väärtusevähenemise eest, mis on toimunud tema süül pärast hagi esitamisest teada saamist.
- (4) Kui kostja võõrandas asja kohtumenetluse ajal pärast seda, kui ta sai teada või pidi teada saama hagi esitamisest, vastutab ta nagu pahauskne valdaja, välja arvatud juhul, kui võõrandamine oli hädavajalik asja rikkumise ärahoidmiseks.

### **§ 85. Vilja väljaandmine ja hüvitamine**

- (1) Pahauskne valdaja on kohustatud hagejale välja andma kogu asja valdamise kestelsaadud vilja. Ta peab hüvitama hagejale ka saamata jäänud vilja, mida hageja asja vallates ise oleks saanud.
- (2) Heauskne valdaja on kohustatud omanikule välja andma vilja, mida ta on saanud hagi esitamisest teada saamiseni ja mis on selleks ajaks säilinud. Pärast hagi esitamisest teada saamist saadud või saamata jäänud vilja suhtes kohaldatakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud.
- (3) Kostjal on õigus keelduda vilja väljaandmisest, kuni ei olerahuldatud tema õigustatud nõuekulutuste hüvitamiseks (§ 25).
- (4) Kostjal ei ole õigust keelduda vilja väljaandmisest, kui ta on valdusesaanud tahtliku õiguserikkumisega.

### **§ 86. Vallasasja väljaandmise koht**

- (1) Vallasasi tuleb välja anda kohas, kus asi oli hagi esitamisest kohtuteatesaamise ajal, kui kohtuotsuse või kokkuleppega ei ole sätestatud teisiti.
- (2) Pahauskne valdaja on hageja nõudel kohustatud vallasasja väljaandma hageja elukohas või seal, kus ta sai asja valdusse.

## **§ 87. Väljaantud asja hinna hüvitamine**

- (1) Valdaja peab asja hagejale üle andma tasuta. Ka heauskne valdaja ei või nõuda hagejaltraha, mis ta on asja eest maksnud, kuid ta võib seda nõuda isikult, kellelt ta asjavalduse sai.
- (2) Kostja võib nõuda hagejalt asja eest makstu hüvitamist, kuikostja võttis tahtlikult hagejahuvides asja oma valdusse olukorras, milles asi oleks hagejale jäädavalt kaotsiläänud.

## **§ 88. Kulutuste hüvitamine kostjale**

- (1) Kostjal on õigus nõuda hagejalt asjale ja vilja saamiseks tehtudkulutuste hüvitamist vastavalt §-dele 25 ja 28.
- (2) Kostjal on õigus nõuda kulutuste hüvitamist, mida on teinudeelmine valdaja, kelle õigusjärglane ta on, määral, mil seda oleks võinudnõuda eelmine valdaja, kui tema olekspidanud asja välja andma.
- (3) Põllumajandusliku kinnisasja väljaandmisel on hageja kohustatudhüvitama kulutused, midavaldaja on teinud veel eraldamata vilja saamiseks, määral, mis vastabkorrapäraselemajandamisele ega ületa vilja väärtust.

## **§ 89. Omandi kaitse valduse kaotusega mitteseotud rikkumisekorral**

Omanikul on õigus nõuda omandiõiguse igasuguse rikkumisekõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. Kui on alust eeldada niisuguse rikkumise kordumist, võib omanik nõuda rikkumisest hoidumist.

## **§ 90. Valdaja omandi eeldus**

- (1) Vallasasja valdaja, samuti iga varasem valdaja loetakse oma valduse ajal asjaomanikuks, kuni ei ole tõendatud vastupidist.
- (2) Kaudse valduse korral kehtib käesoleva paragrahvi 1. lõikesnimetatud eeldus ainult kaudsevaldaja suhtes.

## **§ 91 [kehtetu 17.02.1999A]**

2. peatükk

VALLASOMAND

1. jagu

VALLASOMANDI TEKKIMINE

1. jaotis

**Üleandmine**

## **§ 92. Üleandmise sisu**

- (1) Vallasomand tekib vallasasja üleandmisega, kui võõrandajaannab asja valduse üleomandajale ja nad on kokku leppinud, et omand läheb üle omandajale.
- (2) Kui vallasasi on juba omandaja valduses, piisab omandi tekkimiseks võõrandaja ja omandajavahelisest kokkuleppes omandi ülemineku kohta.
- (3) [kehtetu 17.02.1999A]
- (4) Seadus võib ette näha juhud, mil vallasomand tekib pärastseaduses sätestatud tegusid.

## **§ 92<sup>1</sup>. Kinnistamata merelaev**

Omandi tekkimiseks Eesti kohtu juures asuvasse laevakinnistusraamatusse kandmatamerelaevale ei ole merelaeva üleandmist vaja, kui võõrandaja ja omandaja on kokku leppinud omandi koheses üleminekus. [11.03.1998]

## **§ 93. Omandamine asja väljanõudeõiguseloovutamise**

Kui asi on kolmanda isiku valduses, võib võõrandaja kokkuleppel omandajaga asja valduse üleandmise asendada väljanõudeõiguse loovutamise omandajale.

## **§ 94. Asja jätmine võõrandaja valdusse**

Omandi üleandmisel võib asi võõrandaja ja omandajakokkuleppel jääda võõrandajavaldusse. Sel juhul loetakse omandajat kaudseks ja võõrandajat otseseks valdajaks.

## § 95. Heauskne omandamine

- (1) Isik, kes on asja üleandmisega omandanud heauskselt, on asja omanik asjaomavaldusse saamise ajast ka siis, kui võõrandaja ei olnud õigustatud omanditule andma.
- (2) Omandaja on pahauskne, kui ta teadis või pidi teadma, et võõrandajal ei olnud õigust omanditule anda. Pahaükselt omandajalt võib asja igal ajal välja nõuda.
- (3) Omandamist käesoleva paragrahvi 1. lõike kohaselt ei toimu, kui asi oli omanikult varastatud, kadunud või muul viisil tema tahte vastaselt tema valdusest välja läinud. Seda sätet ei kohaldata raha või esitajaväärtpaberite, samuti avalikul enampakkumisel omandatud asja suhtes.
- (4) Omanikult varastatud, kadunud või muul viisil tema tahte vastaselt temavaldusest väljalainud asja võib heauskselt valdajalt välja nõuda, kuni valdaja ei ole asjaomandanud igamisega (§ 110).
- (5) Kui vastavalt käesoleva seaduse §-le 92<sup>1</sup> võõrandatud merelaev ei kuulunud võõrandajale, muutub omandaja omanikuks merelaeva üleandmise hetkest, välja arvatud juhul, kui ta sellel ajal ei olnud heauskne. Kui tehingu objekt on osa laevast, siis on määrav kaasvaldusesaamise aeg. [11.03.1998]

### 2. jaotis

## Hõivamine

### § 96. Hõivamise sisu

- (1) Vallasomand tekib hõivamisega, kui isik võtab peremehetu vallasasja oma valdusetahtega saada selle omanikuks.
- (2) Asja ei saa omandada, kui hõivamine on seadusega keelatud võivaldusse võtmine riikubteise isiku õigust asi hõivata.
- (3) Asi on peremehetu, kui see ei ole veel olnud kellegi omandis või kui omanik on valduselõpetanud omandist loobumise tahtega.
- (4) Metsloom on peremehetu, kui ta on looduslikus vabaduses.

### § 97. Mesilaspere hõivamine

- (1) Mesipuuist lahkunud mesilaspere on peremehetu, kui omanik ei asu sedaviivitamatult jälitama või jälitamise lõpetab.
- (2) Omanikul on õigus jälitada mesilasperet võõralmaatükil ning oma mesilaspere võõrastühjast mesipuuist ära võtta, hüvitades seejuures tekitatud kahju. Kui mesilaspere asub võõrasmesipuusse, kus juba on mesilaspere, läheb mesilaspere tasuta mesipuu omaniku omandisse.
- (3) Erinevatele omanikele kuuluvatest mesipuudest lahkunud mesilaspered lähevad ühinemisel jälitavate omanike kaasomandisse, milles nende osad määratakse jälitavate mesilasperede arvujärgi.

### 3. jaotis

## Leid

### § 98. Teatamiskohustus

- (1) Isik, kes on kaotatud asja leidnud ja selle oma valdusse võtnud, peab sellest viivitamatult teatama kaotajale või omanikule. Kui kaotaja või omanik on leidjale teadmata, on leidja kohustatud teatama leiust politseile, kui asja väärtus ületab sada krooni.
- (2) Asja leidmisel elamus, avalikus asutuses või transpordivahendis on asjaleidnud isikkohustatud asja üle andma majaomanikule, üürnikule, vastava asutuse teenistujale, transpordivahendi juhile või politseile. Majaomanik, üürnik, asutus, transpordiorganisatsioon või politsei, kellele leitud asi üle anti, loetakse leidjaks.

### § 99. Leiu hoidmine ja müümine

- (1) Leidja on kohustatud leitud asja hoidma selle säilimist tagaval viisil.
- (2) Leidjal on õigus pärast avalikku teatamist müüa asi avalikul enampakkumisel, kui asjahoidmine on ülemääraselt kulukas või kui asi on kiiresti riknev või kui avalik asutus või politseion asja hoidnud kuus kuud.

(3) Enampakkumisel saadud raha, millest on maha arvatud hoiu- ja müügikulud, asendab asja.

### **§ 100. Leiu omandamine**

(1) Kui leidja on oma kohustused täitnud ja omanik ei ole selgunud üheaasta jooksul, arvates leiust teatamisest, omandab leidja asja või seda asendava raha.

(2) Kui asja väärtus ei ületa sada krooni, algab käesolev paragrahvi 1. lõikes sätestatud tähtajakulgeline leiapäevast.

(3) Leiukohta kohalik omavalitsus omandab asja või seda asendava raha, kui politsei on leiduhoidnud ühe aasta jooksul, arvates asja valdusse võtmisest.

(4) Leidja ei omanda asja, kui ta rikub teatamiskohustust või varjab leidu.

### **§ 101. Leiutasu ja kulutuste hüvitamine**

(1) Kui leidja ei ole asja veel omandanud (§ 100 lg 1), saab omanik asjavõi seda asendavaraha tagasi, kui ta hüvitab vajalikud kulutused ja maksab leidjale leiutasu. Leiutasu ei või ületada ühte kolmandikku asja väärtusest, millest on maha arvatud vajalikud kulutused. Leiutasumääratakse leidja ja omaniku kokkuleppel. Vaidluse korral määratakse leiutasu kohus.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud vajalikud kulutused on kulutused, mida leidjateeb leitud asja säilitamiseks, õigustatud isiku otsimiseks ja leitud asjamüümiseks.

(3) Paragrahvi 98 2. lõikes nimetatud isikud leiutasu ei saa.

### **§ 102. Leiu erijuhud**

(1) Kui vee, tuule või muu loodusjõuga kantakse võõrad vallasasjad kellegi juurde või võõrad loomad sattuvad tema valdusse, on sellel isikul leidja õigused jakohustused.

(2) Isikul, kes leiab maetud või peidetud vallasasja, mis ei ole peitvara, on leidja õigused jakohustused. Asja omanik vabaneb leiutasu maksimisest, kui ta tõendab, et teadis asjapeitekohta.

4. jaotis

## **Peitvara**

### **§ 103. Peitvara mõiste**

(1) Peitvara on maasse kaevatud või muul viisil peidetud raha või väärtusi nagu kalliskivid, pärlid või väärismetallid, mille omanikku ei saa kindlaks teha.

(2) Peitvara kuulub isikule, kelle kinnis- või vallasasjast see leiti.

### **§ 104. Leiutasu**

(1) Peitvara leidjal on õigus saada leiutasu peitvara poolesväärtuses.

(2) Peitvara väärtus määratakse leidja ja omaniku kokkuleppel, vaidluse korral määrab sellekohus.

(3) Leidja, kes otsis peitvara kinnis- või vallasasja omanikunõusolekuta, leiutasu ei saa.

### **§ 105. Erilise väärtusega peitvara**

(1) Peremehe tuulise või ajaloolise, teadusliku, kunsti- või muukultuuriväärtusega asikuulub riigile, sõltumata sellest, kelle kinnisasjast see leiti.

(2) Isik, kelle kinnisasjast käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asi leitakse, on kohustatud lubama asja väljakaevamist, kui temale hüvitatakse sellega tekitatav kahju.

(3) Leidjal on õigus saada tasu, kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asjade otsimine ja väljakaevamine ei kuulu tema kohustuste hulka.

(4) Muud erilise väärtusega peitvara leidmisega tekkivad õigused ja kohustused, sealhulgas tasu suurus, sätestatakse seaduses.

5. jaotis

## **Ümbertöötamine, segamine, ühendamine**



## **§ 106. Ümbertöötamine**

- (1) Kui keegi heauskselt töötab ümber võõravallasasja, kuulub uus asi ümbertöötajale, kuitöö on väärtuslikum esialgsest asjast, vastasel juhul aga esialgse asjaomanikule.
- (2) Kui ümbertöötaja tegutses pahauskselt, on esialgse asjaomanikul õigus uus asi endale nõuda, sõltumata sellest, kas töö on väärtuslikum esialgsest asjast või mitte.

## **§ 107. Segamine ja ühendamine**

- (1) Kui mitme omaniku vallasasjad segatakse või ühendatakse selliselt, et neid ei saa enam eraldada asja oluliselt kahjustamata või ülemäärase töövõu kulutusteta, tekib omanikelkaasomand uuele asjale.
- (2) Kaasomandi osad määratakse segatud või ühendatud asjade väärtuse järgi, mis neil olis segamise või ühendamise ajal.
- (3) Kui vallasasja segamisel või ühendamisel teise vallasasjaga on üks neist peasi, kuulub uus asi peasja omanikule.

## **§ 108. Kahju hüvitamine**

Isik, kes kandis vallasasja ümbertöötamise, segamise või ühendamise tagajärjel kahju, võib nõuda kahju hüvitamist isikult, kes sellest kasu sai, kahju hüvitamise või alusetu rikastumisesätete kohaselt. Endise olukorra taastamist ei või nõuda.

## **§ 109. Omand võlakirjale**

- (1) Võlakiri on võlausaldaja omand. Nõudeõiguse omandamisel läheb omandajale üle kavõlakiri.
- (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud kohaldatakse ka teistele dokumentidele, mis annavad õiguse nõuda teatud teo tegemist.

6. jaotis

## **Igamine**

### **§ 110. Igamise sisu**

- (1) Vallasomand tekib igamisega, kui isik valdab vallasasja heauskselt ja katkematu viieaasta jooksul nagu omanik.
- (2) Vallasomand tekib igamisega ühe aasta jooksul, kui valdus on saadud tehinguga, mille alusele tekkinud omand üksnes seetõttu, et tehing oli vormivea tõttu kehtetu.
- (3) Üheaastast igamistähtaega ei kohaldata § 953. lõikes sätestatud juhtudel.

### **§ 111. Igamise välistamine**

- (1) Igamine on välistatud, kui valdaja on pahauskne.
- (2) Valdaja on pahauskne, kui ta valduse saamisel teadis või pidi teadma, et tavalduse saamisega ei omandanud asja, või kui ta sai seda teada enne igamistähtajamöödumist.

### **§ 112. Igamisaja arvutamine**

- (1) Eeldatakse, et isik, kelle valduses asi on olnud teatava ajavahemiku alguses jalõpus, on olnud valdaja ka vahepeal.
- (2) Valduse omandamisel õigusjärglasena võib valdaja enda ja oma eelkäija igamisajad liita.

### **§ 113. Igamise takistus**

- (1) Igamine ei alga või peatub, kui vallasasja omanik on seadusessätestatud aluselt takistatud hagi esitama omandi kaitseks või menetluses osalema.
- (2) Takistatud on:

1) teovõimetu isik, kui tal ei ole seaduslikku esindajat või kui esindajaja esindatavahuvide vahel on vastuolu käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud hagnisuhtes;

2) pärija kuue kuu jooksul, alates pärandaja surmast;

3) isik, kes on sõjaseisukorra ajal tegevteenistuses.

(3) Igamise peatumisele kohaldatakse hagi aegumise tähtaja kulgemisepeatumise sätteid.

#### **§ 114. Igamise katkemine**

(1) Igamine katkeb:

1) kui igamisvaldaja kaotab valduse;

2) nõude esitamisel omandi kaitseks otsese või kaudse valdaja vastu;

3) nõude esitamisel omandi kaitseks § 33 3. lõikesnimetatud isiku vastu, keda omanikekslikult peab valdajaks;

4) kui omanik asub omandiõigust teostama igamisvaldaja teadmisel ja viimane ei olesellele vastu vaieldnud.

(2) Igamise katkemine käesoleva paragrahvi 1. lõikepunktides 24 sätestatud alustel kehtibainult katkemise põhjustanud isiku suhtes.

(3) Igamine ei katke, kui igamisvaldaja kaotas valduse oma tahte vastaselt ja saivalduse üheaasta jooksul tagasi või sai valduse tagasi selle tähtaja jooksul esitatud hagi alusel.

(4) Pärast igamise katkemist algab igamisaja kulg uuesti. Igamise katkemisenimöödunud aegauue igamisaja hulka ei arvata.

7. jaotis

### **Loodusvili**

#### **§ 115. Loodusvilja omandamine**

(1) Asja omanik või võõra asja valdaja, kellel on õigusomandada loodusvilja, saab selleomanikuks vilja asjast eraldumisel.

(2) Kui isikul, kes ei valda võõrast asja, on õigus omandada selleasja loodusvilja, saab ta selleomanikuks vilja valdusse võtmisega.

2. jagu

### **KOLMANDA ISIKU ÕIGUSED**

#### **§ 116. Kolmanda isiku õiguste lõppemine**

(1) Vallasomandi üleminekul uuele omanikule asja üleandmise, leidmise, ümbertöötamise, segamise, ühendamise või igamisega lõpevad kolmanda isiku õigusedasjale, mis olid tekkinudenne omandi üleminekut.

(2) Kolmanda isiku õigused ei lõpe:

1) kui uus omanik omandi üleminekul kolmanda isiku õigusest asjaleteadis või piditeadma;

2) kui asi omandati §-des 93 ja 94 ettenähtud alusel asjaomandaja otsesesse valdusseüle andmata;

3) muudel seaduses sätestatud juhtudel.

#### **§ 117. Kahju hüvitamine kolmandale isikule**

(1) Kahju kandnud kolmandal isikul on õigus nõuda uuel omanikultkahju hüvitamistalusetu rikastumise sätete järgi ühe aasta jooksul, arvates omandiüleminekest.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud ei kohaldata, kui omand on tekkinud igamisega.

3. peatükk

### **KINNISOMAND**

1. jagu

### § 118. Kinnisomandi tekkimine

- (1) Kinnisomand tekib kinnistusraamatusse kandmisega (kinnistamisega).
- (2) Seaduses sätestatud juhtudel tekib kinnisomand ka enne kinnistamist, kuidomanik võibkinnisasja käsutada alles pärast kinnistamist.

### § 119. Kinnisasja omandamise tehing

- (1) Tehing, millega kohustatakse omandama või võõrandamakinnisasja, peab olema notariaalseltõestatud.
- (2) Kinnisasja omandamise aluseks olev testament ja abieluleping peavad olematehtud seadusessätestatud vormis.
- (3) Kinnisasja valduse üleandmine ei ole tehingu oluline tingimus. [17.02.1999A]

### § 120. Asjaõigusleping

- (1) Kinnisomandi ülekanndmiseks, samuti kinnisasja koormamiseksasjaõigusega on vajalikvõõrandaja ja omandaja kokkulepe ülekanndmise või koormamisekskohta (asjaõigusleping) ningsellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.
- (2) Tingimuslik kinnisomandi ülekanndmise asjaõigusleping onkehtetu. [17.02.1999A]

### § 121. Kinnisasja omandaja nõudeõigus

- (1) Kinnisasja omandamise tehing (§ 119) annab omandajaleõiguse nõudakinnistusraamatusse kande tegemist ning senise omaniku keeldumise korral õiguse esitadaomaniku vastu kinnistusraamatusse kande tegemist ja kinnisomandi tunnustamist taotleb hagi.
- (2) Hõivamise, sundvõõrandamise, sundenampakkumisevõi kohtuotsuse alusel tehaksekinnistusraamatusse kanne senise omaniku nõusolekust sõltumata. [17.02.1999A]

### § 122. Kinnisasja omandamine hõivamisega

- (1) Hõivamisega võib kinnisasja omandada ainult riik.
- (2) Hõivamisega võtab riik omandisse kinnisasja, millekinnistusraamatu andmetel puudubomanik ja mis ei ole kellegi valduses. Kinnisomand tekib kinnisasja valdusse võtmisega.

### § 123. Kinnisasja omandamine kinnistusraamatu kandeigamisega

- (1) Kui isik on kantud kinnistusraamatusse kinnisasja omanikuna seadusliku aluseta,ei saatema omandit vaidlustada, kui ta heauskselt ja katkematult on vallanud kinnisasja10 aastat.
- (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud tähtjaarvutamisele ning valduseheausksusele ja katkematusel kohaldatakse vallasasja igamise sätteid.

### § 124. Kinnisasja omandamine igamisega

- (1) Kui isik on 30 aastat katkematult vallanud kinnisasja, mis ei ole kantudkinnistusraamatusse või mille omanik kinnistusraamatust ei nähtu või milleomanik oli ennevalduse algust surnud või surnuks kuulutatud, võib valdaja nõuda endakandmistkinnistusraamatusse kinnisasja omanikuna.
- (2) Nõue kande tegemiseks käesoleva paragrahvi 1. lõikesmärgitud alustel esitatakse kohtule,kes määrab aja vastuväidete esitamiseks ja avaldab vastava kuulutuse. Kuimääratud tähtjalvastuväiteid ei esitata või need tagasi lükatakse, teeb kohus otsuse, mis onkinnistusraamatussekande tegemise aluseks.
- (3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud tähtjaarvutamisele ja valduse katkematuselkohaldatakse vallasasja igamise sätteid.

### § 125. Kinnisomandi lõppemine

Kinnisomand lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust, samuti kinnisasjataielikuhävimisega. Kinnisasja täielikul hävimisel lõpevad seda koormanudasjaõigused.

## **§ 126. Kinnisomandist loobumine**

- (1) Kinnisasja omanik võib kinnisomandist loobuda.
- (2) Loobumine kantakse kinnistusraamatusse omaniku notariaalselt tõestatud avalduse alusel.
- (3) Kinnisasi, millest on loobutud, läheb riigi omandisse. Omandiüleminek kantakse kinnistusraamatusse.

### 2. jagu

#### KINNISOMANDI ULATUS

## **§ 127. Kinnisomandi ruumiline ulatus**

- (1) Kinnisomand ulatub maapinnale ning õhuruumile ülalpool jamaapõuele allpool sedapinda sellise kõrguse või sügavuseni, milleni ulatub omaniku huvi kinnisasjakasutamisel.
- (2) Kinnisasja omanik ei või keelata tegevust, mis toimub sellises kõrguses või sügavuses, milleni tema huvi vastavalt kinnisasja kasutamise otstarbele ei ulatu.

## **§ 128. Piir**

- (1) Piir külgnevate maatükkide vahel määratakse plaanide japiirimärkidega seaduses sätestatud korras.
- (2) Kinnisasja omanik peab tagama piirimärgistuse säilimise. Ta ei või piirimärke muuta ega ümber paigutada.

## **§ 129. Piiri kindlakstegemine**

- (1) Kinnisasja omanik peab naabri põhjendatud nõudmisel aitama piirikindlaks teha.
- (2) Kui piiri ei saa kindlaks teha muul viisil, võetakse aluseks valduse ulatus. Kui valduse ulatustei saa kindlaks teha, lisatakse igale kinnisasjale vaidlusalusest maast ühesuurune osa.
- (3) Kui piiri kindlakstegemine käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud viisil annab tulemuse, mis on vastuolus kindlakstehtud andmetega kinnisasja suuruse ja muude olude kohta, määratakse piir kinnisasja suurust ja muid asjaolusid arvestades.
- (4) Piiri kindlakstegemise kulud kannavad naabrid võrdselt, kui seadusest, kohtuotsusest või tehingust ei tulene teisiti.

## **§ 130. Kinnisomandi ulatus maavaradele**

- (1) Kinnisomand ei ulatu maavaradele, mille loetelu sätestatakse seaduses.
- (2) Maavarade kasutamise kord ja kinnisasja omaniku eelisõiguskäesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud maavarade kasutamisel sätestatakse seaduses.

## **§ 131. Kinnisomandi ulatus veekogule**

- (1) Ühe kinnisasja piires olev veekogu kuulub selle kinnisasja omanikule.
- (2) Mitme kinnisasja piires olevast veekogust kuulub igale kaldaomanikule see osa, mis on veekogu keskele tõmmatava mõttelise joone ning sellelt joonelt vastava omaniku kaldapiiripunktidele risti tõmmatavate mõtteliste joonte vahel või veekogukeskpunktist vastava omaniku kaldapiiripunktidele tõmmatavate mõtteliste joonte vahel, kui seaduses või lepinguga ei ole sätestatud teisiti.

## **§ 132. Kinnisomandi ulatus veekogust tekkinud maale**

- (1) Kuivanud jõesäng või jões tekkinud saar on lähimate kallaste omanike omandis.
- (2) Iga kaldaomaniku omandis on see osa jõesängist või saarest, mis on keset jõge tõmmatava mõttelise joone ning sellelt joonelt vastava omaniku kaldapiiripunktidele risti tõmmatavate mõtteliste joonte vahel.
- (3) Maatükk, mis veevoolu või muu loodusjõuga on kistud ühelt kinnisasjalt ja viidud teisele, muutub teise kinnisasja osaks, kui ta sellega kindlalt liitub. Arakistud maatüki eest võib endine omanik nõuda hüvitust vastavalt uue omaniku kasule.
- (4) Pinnas, mis kaldale uhutakse või millega kallast täidetakse, jääb kalda osaks.

## **§ 133. Mere rannajoon**

- (1) Kinnisomand ulatub mere rannajooneni. Rannajoon on mere tavaline veepiir.

(2) Meres asuva merepõhjaga püsivalt ühendatud ehitisevõi rajatise võib kandakinnistusraamatusse iseseisva kinnisasjana seaduses sätestatud korras.

(3) Kui meres asuv merepõhjaga püsivalt ühendatud seaduslikulalusel püstitatud ehitise või rajatise või nende osa ei ole eraldi kinnisasjana kinnistusraamatusse kantud ning on püsivalt ühendatud kaldaga, kuulub ehitise või rajatise kaldakinnisasja koosseisu. [17.02.1999A]

#### **§ 134. Põhjavesi**

(1) Kinnisomand ei ulatu põhjaveele. Põhjavesi on riigi omandis.

(2) Põhjavee kasutamise kord sätestatakse seaduses.

#### **§ 135. Kinnisomandi ulatus kasvavale metsale ja taimestikule**

(1) Maatükil kasvav mets ja muu looduslik taimestik, samuti külvatudseeme, puu või muuistutatud taim on kinnisasja omaniku omandis.

(2) Kui keegi kasutab külvamiseks võõrast seemet või istutamiseks võõraid taimi omal maatükil või oma seemet või taimi võõral maatükil, kohaldatakse §-des 138 ja 139 sätestatud.

#### **§ 136. Kinnisomandi ulatus ehitisele**

(1) Kinnisomand ulatub maatükiga püsivalt ühendatud ehitisele.

(2) Püsivaks ühendamiseks loetakse sisseüürimist, sissekaevamist või muud kehtvat ja kindlat ühendamist maatüki pinnal või selle all.

#### **§ 137 [kehtetu 17.02.1999A]**

#### **§ 138. Ehitamine võõrale maatükile või võõrast materjalist**

(1) Kui oma maatükile ehitamisel kasutatakse võõrast materjalivõi võõrale maatükilehoonestusõigusega ehitamisel kasutatakse oma materjali, muutub materjal maatükiosaks, väljaarvatud § 137 2. lõikes sätestatud juhul.

(2) Kui materjali on kasutatud materjali omaniku nõusolekuta, on materjaliomanikul õigus nõuda materjali eraldamist ja väljaandmist maatüki omaniku kululniivõrd, kui see on võimalik maatüki omanikule ülemäärast kahju tekitamata.

(3) Kui maatükile on ehitatud maatüki omaniku nõusolekuta, on omanikul õigus nõuda materjalieemaldamist ehitaja kulul.

#### **§ 139. Hüvitus ebaseadusliku ehitamise korral**

(1) Kui materjali maatükist ei eraldata (§ 138), on materjaliomanikul õigus nõuda maatükiomanikult kasutatud materjali hüvitamist, arvestades maatüki ja ehitise kasutamisingimusi.

(2) Kui maatüki omanik, kes võõrast materjali kasutas, on olnud pahauskne, on materjaliomanikul õigus nõuda selle täielikku hüvitamist.

(3) Kui materjali omanik, kes ehitas võõrale maale, on pahauskne, on tal õigus nõuda hüvitust, mis ei ületa ehitamise kulusid. Seda õigust ei ole, kui maatüki omanik on esitanud nõudematerjali eemaldamiseks (§ 138 lg 3).

### 3. jagu

#### KINNISOMANDI KITSENDUSED

##### 1. jaotis

#### Üldsätted

#### **§ 140. Kitsenduste liigid**

Kinnisomandi kitsendused on seadusjärgsed või need seatakse kohtuotsusevõi tehinguga.

#### **§ 141. Kitsenduste kehtivus**

(1) Seadusjärgne kitsendus kehtib kinnistusraamatusse kandmata. Seadusjärgse kitsendusemuutmine või lõpetamine kehtib kolmandate isikute suhtes, kui see on kinnistusraamatussekantud.

(2) Avalik-õiguslikku seadusjärgset kitsendust võib muutavõi lõpetada ainult seaduses sätestatudjuhtudel.

(3) Kohtuotsuse või tehinguga seatud kitsendus, samuti selle kitsendusemuutmine või lõpetamine kehtib kolmandate isikute suhtes, kui see on kinnistusraamatusse kantud.

#### **§ 142. Võõral maatükil viibimine**

(1) Eraõigusliku isiku omandis oleval kinnisasjal, mis on omaniku pooltpiiratud võitähistatud, ei või teised isikud omaniku loata viibida, kui seaduses ei olesätestatud teisiti.

(2) Eraõigusliku isiku omandis oleval piiramata ja tähistamata kinnisasjal ei või teised isikud omaniku loata viibida päikeseloojangust päikesetõusuni, kui seaduses ei olesätestatud teisiti. [12.01.1998]

### 2. jaotis

#### **Naabrusõigused**

#### **§ 143. Kahjulikud mõjutused**

(1) Kinnisasja omanikul ei ole õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojuse, müra, põrutuste ja muude seesuguste teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist omakinnisasjale, kui see ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Mõjutuste tahtlik suunamine naaberkinnisasjale on keelatud.

(2) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud mõjutused kahjustavad oluliselt kinnisasjakasutamist, kuid mõjutuste kõrvaldamise kulud on suuremad tekkivast kahjust, on mõjutatav kinnisasja omanikul õigus nõuda mõjutuse põhjustanud kinnisasjaomanikult hüvitust.

#### **§ 144. Keelatud rajatis ja seadeldis**

(1) Kinnisasja omanikul on õigus nõuda, et naaberkinnisasjale eipüstitataks või seal ei säilitataks rajatist või seadeldist, mille suhtes on alust eeldada, et see tekitab keelatud mõjutuse temakinnisasjale.

(2) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud rajatis või seadeldis on püstitatud kooskõlas seadusega, on õigus nõuda rajatise või seadeldise eemaldamist ainult pärast keelatud mõjutusetegelikku toimumist.

#### **§ 145. Varisemisohtlik ehitis**

(1) Ehitist tuleb hoida sellises korras, et selle varisemisel või osade eraldumisel oleks vältimatult naaberkinnisasja kahjustamine.

(2) Omanik, kelle kinnisasja ohustavad käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asjaolud, võib nõuda kahjuliku toime eest vastutavalt isikult ohu kõrvaldamist. Kui kahjulikutoime eestvastutav isik ei ole teada, võib ta nõuda ohu kõrvaldamist valdajalt.

#### **§ 146. Keelatud süvendamine**

(1) Maatükki ei või süvendada selliselt, et naaberkinnisasi kaotaks vajaliku maapõuetoe või et muul viisil kahjustataks seal asuvaid ehitisi.

(2) Süvendamine on lubatud, kui süvendaja paigaldab muu toe või võtab tarvitusele ohtu võikahju ärahoidvad abinõud.

#### **§ 147. Naaberkinnisasja kasutamine**

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või sellekohale tuleb ehitada tellingud või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või selleleasetada ehitusmaterjalivõi kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasjaomanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

#### **§ 148. Ehitis üle naaberkinnisasja piiri**

(1) Ehitis, mis ulatub ühelt naaberkinnisasjalt teise naaberkinnisasja kohale, on selle kinnisasja osa, mille piirist see väljub, kui vastav asjaõigus on kinnistusraamatussekantud.

(2) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitis on püstitatud asjaõigusega, kuid heauskselt, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama. Sel juhul on tal õigus nõuda ehitajalt tema kinnisasja piiridesse ulatuva ehitise osa alla jääva maatüki omandamist või perioodilist hüvitust.

(3) Naaberkinnisasja omanik võib nõuda ehitajalt oma kinnisasjapiiridesse ulatava ehitise osakõrvaldamist, kui ehitaja on pahauskne või kui kinnisasja omanik enne ehitamisealgust või hiljemalt ajal, mil selle osa kõrvaldamine ei olnud seotud ülemäärastekulutustega, sellele vastuvaidles.

(4) Hüvituse saamise nõue on eelistatud kõigile teistelenõuetele, mis lasuvad kinnisasjal, millepiiridest ehitis väljub. Kokkulepe hüvituse suuruse või hüvitusestloobumise kohta kehtib, kuisee on kantud kinnistusraamatusse.

(5) Lisaks käesoleva paragrahvi 4. lõikes sätestatulekohaldatakse hüvitusele ka reaalkoormatistesätteid.

#### **§ 149. Üle piiri ulatuvad juured, oksad ja viljad**

(1) Kinnisasja omanikul on õigus ära lõigata ja endalevõtta naaberkinnisasjalt temakinnisasjale ulatuvad puude ja põõsaste juured, oksad ja viljad, kui need kahjustavad kinnisasjakasutamist ja naaber ei ole neid hoiatusele vaatamata selleks vajaliku aja jooksul kõrvaldanud.

(2) Kui kinnisasja omanik lubab alles jätta tema kinnisasjale ulatuvaid oksa, ontal õigus nendeokste viljadele tema kinnisasja piirides oleva oksa ulatuses.

(3) Kinnisasja omanikul on õigus viljadele, mis on kukkunud tema kinnisasjalenaaberkinnisasjalt kasvavalt puult või põõsalt.

(4) Kinnisasja piiril kasvava puu vili, samuti puu maharaiumisel võimalangemisel kapuu ise kuulub naabritele võrdsetes osades.

#### **§ 150. Piiril kasvavad puud ja põõsad**

Piiril kasvavad puud ja põõsad on naabrite kaasomandis.

#### **§ 151. Piirirajatis**

(1) Kui kaks kinnisasja on teineteisest eraldatud müüri, heki, kraavi, peenra või muu selliseasjaga, on see naabrite ühiskasutuses, sõltumata asja kuuluvusest.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutamine eitohi olla vastuolus asjaotstarbega ega tekitada kahju naabrile.

(3) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud asja kasutavadmõlemad naabrid, kannavad nad korrashoiukulud võrdsetelt. Kui asi on vajalik ühe naabri huvides, eivõi seda asjatema nõusolekuta kõrvaldada ega muuta.

#### **§ 152. Ühine sein**

(1) Kahe kinnisasja piiril asuv ehitisi eraldav sein või selle osa on naabritekaasomand.

(2) Kui ehitis külgneb teise kinnisasjaga, on kinnisasja omanikul õigusteha sein või selle osaühiseks, tasudes seina omanikule poole või osa seina väärtusest ningpoole seinaaluse maatükiväärtusest.

(3) Ühise seina remondikulud kannavad omanikud vastavalt nende osasuurusele.

(4) Ühisesse seina ei tohi teha ühtegi ava naabri nõusolekuta. Nõusolek peab olema kantudkinnistusraamatusse.

#### **§ 153. Piiril olev sein**

Maatüki piiril või sellest kahe meetri kaugusel asuvasse seina võib tehaaknaid, kui sedaõigust ei ole kitsendatud seadusega või kinnistusraamatu kandega.

#### **§ 154. Katuselt voolav vesi**

Omanik peab tagama, et tema ehitise katuselt ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale, kui eiole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katuselt avalikult kasutatavale teele onlubatud. [17.02.1999]

3. jaotis

**Teed ning tehnovõrgud ja -rajatised** [17.02.1999A]

#### **§ 155. Avalikult kasutatav tee**

(1) Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei võitakistada ega lõpetada selletee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.

(2) Kinnisasja omanik peab avalikult kasutatava tee äärses ribasjärgima seadusjärgseidkitsendusi.

(3) Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks seaduses sätestatudkorras. [17.02.1999]

#### **§ 156. Ajutine tee**

(1) Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikultkasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu ülevõõra kinnisasja. Juurdepääsuasukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepetei saavutata, määrabjuurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsumääramisel tuleb arvestada koormatavakinnisasja omaniku huve.

(2) Kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjelvõõrandatud või allesjäänud osa kaotabühenduse avalikult kasutatava teega, peab selle osa omanik, mille kaudu ühenduseni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudukäesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud tingimustel.

(3) Kinnisasja omanikul ei ole õigust juurdepääsu nõuda, kui senine ühendus avalikult kasutatavateega või kinnisasja osade vahel on katkenud tema tahtel. [17.02.1999]

#### **§ 157. Jalg- ja talitee**

(1) Kinnisasja omanik peab lubama jalg- ja talitee kasutamist üle omakinnisasja kohalike tavade kohaselt, kui teise tee kasutamine on seotud ülemääraste kulutustega. Tee määramiselt tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud ei kohaldata, kui jalg- või talitee kasutamine tekitab kinnisasja omanikule olulist kahju.

#### **§ 158. Tehnovõrgud ja -rajatised**

(1) Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumistehnovõrke ja -rajatise (tehnorajatise), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

(2) Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole vastavalt käesolevaseaduse § 16 2<sup>1</sup>. lõikele kinnisasja olulised osad.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud ei kohaldata, kui tehnorajatised ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.

(4) Tehnorajatis ehitamise ja kasutamisega tekkiv kahju tuleb omanikule eelnevalt täielikult hüvitada.

(5) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud rajatiste ehitamiseks ja kasutamiseks võib seaduses sätestatud juhtudel kohaldada sundvõõrandamist. [17.02.1999A]

### 4. jaotis

#### **Veed**

#### **§ 159. Avalikud veekogud**

(1) Avalik-õigusliku isiku omandis olev veekogu on avalik. Riigi kui avalik-õigusliku isiku omandis on territoriaalmeri, sisemeri ja teised piiriveekogud, samuti muud seaduses nimetatud veekogud.

(2) Avalikku veekogu võib kasutada igäüks. Avaliku veekogu kasutamist võib seaduses võimuu õigusaktiga piirata.

(3) Seaduses sätestatud juhtudel võib eraõigusliku isiku omandisoleva veekogu määrata avalikuks kasutamiseks (avalikult kasutatav veekogu). Sel juhul on veekogu omanikul õigusseaduses sätestatud korras nõuda hüvitust.

(4) Käesoleva paragrahvi 3. lõikes sätestatud kitsenduskehtib, kui see on kinnistusraamatusse kantud.

#### **§ 160. Kaldaomaniku õiguste kitsendamine**

(1) Kaldaomanik ei või talle kuuluva veekogu osa kasutamisel halvendada teise kinnisasjaseisundit ega kitsendada selle kasutamise võimalusi.

(2) Kaldaomanik ei või avalikus veekogus ja avalikult kasutatavas veekogusehitada sildu võimuid rajatise, mis võiksid takistada veesõidukite liiklemist.



### **§ 161. Kallasrada**

- (1) Veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldaribakallasrajana kasutamiseks.
- (2) Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääresliikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks. Paragrahvis 142 sätestatud kitsendused kallasrajasuhtes ei kehti.
- (3) Kallasraja kasutaja on kohustatud hüvitama kahju, mida ta tekitab kaldaomanikule.
- (4) Eraveekogu kalda kasutamist võib kitsendada seaduses sätestatud juhtudel ja korras.
- (5) Ühe kinnisasja piires oleval eraveekogul ei ole kallasrada, kui see veekogueli ole määratud avalikuks kasutamiseks.

### **§ 162. Kalapüük**

- (1) Avalikust veekogust ja avalikult kasutatavast veekogust võib igaüks kala püüda, kuiseadusest ei tulene teisiti.
- (2) Mitme kinnisasja piires asuvast eravooluveekogust (jõgi, oja) võivad teised isikud kalapüüda, kui nad ei tekita sellega kinnisasja omanikule olulist kahju.
- (3) Muust eraveekogust võivad teised isikud kala püüda ainult veekogu omaniku loal.
- (4) Kalapüügi ja kalakasvatuse kord ning sellega seonduvad täiendavad kitsendused sätestatakse seaduses.

### **§ 163. Valguv vesi**

- (1) Kinnisasja omanikul ei ole õigust takistada kõrgemal asuvalt maatükilt oma maatükile looduslikul teel vihma-, lume-, allika-, põhja- või muu loodusliku vee voolamist või imbumist.
- (2) Loodusliku vee rikkumine või selle loomuliku voolu või imbumisemuutmine naabri kahjuseks keelatud. Madalamale maatükile vajalikku looduslikku vett võib kinni pidada ainult niivõrd, kui see on kõrgemale maatükile hädavajalik.
- (3) Maa kuivendamiseks on madalama maatüki omanik kohustatud hüvitusega laskma juhtida oma maatükile looduslikku vett, kui see varem loomulikul viisil sinna voolas või imbus. Kuiseline vee juhtimine tekitab talle kahju, võib ta nõuda, et kõrgemamaatüki omanik omal kulul pikendaks kunstlikku veejuhet läbi madalama maatüki.

### **§ 164. Veejuhe**

- (1) Kinnisasja omanikul on õigus ehitada läbi võõra maaveejuhe oma maatükikuiendamiseks, niisutamiseks, üleujutamiseks, veega varustamiseks, kanalisatsiooniveeärajuhtimiseks, veejõu kasutamiseks ning muuks seadusega lubatud otstarbeks, sõltumata võõramaatüki omaniku nõusolekust.
- (2) Veejuhtme ehitamisel tuleb arvestada võõra maatüki omaniku huve.
- (3) Veejuhtme ehitamise ja kasutamise eest tuleb omanikule, kelle maatükiveejuhe läbib, maksta eelnevat hüvitust.

### **§ 165. Veeühistu**

- (1) Veemajanduslikuks ja veekaitseliseks tegevuseks, samuti vee kasutamiseks võib asutada veeühistu, mille liikmeks olemine on sellega seotud maatüki omanikule kohustuslik.
- (2) Veeühistu asutamise ja tegevuse kord sätestatakse seaduses.

5. jaotis

### **Mets**

### **§ 166. Metsa ja loodusliku taimestiku kasutamine**

Kinnisasja omanikul on õigus kasutada maatükil kasvavat metsa ja muud looduslikku taimestikku, arvestades seaduses sätestatud kitsendusi.

### **§ 167. Võõra metsa kasutamine**

(1) Avalik-õigusliku isiku omandis olevas metsas (avalik mets) onigaühel õigus viibidaning marju, seeni ja muid metsasaadusi korjata, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Omaniku poolt piiratud või tähistatud erametsas on teistel isikutellutatud marju, seeni jamuid metsasaadusi korjata metsaomaniku loal.

(3) Piiramata või tähistamata erametsas on teistel isikutel õigusmarju, seeni ja muidmetsasaadusi korjata, kui nad sellega ei tekita omanikule ülemäärast kahju.

#### **§ 168. Jahipidamine**

(1) Avalik-õiguslikule isikule kuuluval maatükil võib jahti pidadaseaduses sätestatud korras.

(2) Eraõiguslikule isikule kuuluval kinnisasjal võib omanik jahti pidada,arvestades seaduses sätestatud kitsendusi. Teised isikud võivad jahti pidada kinnisasja omaniku loalseaduses sätestatud korras.

6. jaotis

### **Muud kitsendused**

#### **§ 169. Muud kinnisomandi kitsendused**

Maakorralduse otstarbel, ehituslikel, tuleohutuse ja tervishoiu kaalutlusel, kultuurimälestiste ja keskkonnakaitseks ning muudeks ühiskondlikeks vajadusteks võib seadusega kehtestada täiendavaid kinnisomandi kitsendusi.

#### **§ 170. Riigi ja kohaliku omavalitsuse ostueesõigus**

Seaduses võib sätestada, et:

1) kaitstava loodusobjekti piires on riigil kinnisasja ostu eesõigus;

2) omavalitsusüksuse piires on kohalikul omavalitsusel kinnisasja ostueesõigus.

#### **§ 171. Sundvõõrandamine**

(1) Vabariigi Valitsus või kohalik omavalitsus võib omanikunõusolekuta üldistes huvidesseaduses sätestatud juhtudel ja korras võõrandada kinnisasja õiglase ja kohese hüvituse eest.

(2) Seaduses võib lisaks käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatule samadel tingimustel kooskõlas põhiseadusega sätestada muid sundvõõrandamise aluseid.

4. osa

### **SERVITUUDID**

1. peatükk

#### **REAALSERVITUUDID**

1. jagu

#### **MÕISTE, TEKKIMINE, LÕPPEMINE**

#### **§ 172. Reaalservituudi mõiste**

(1) Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõigusteostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

(2) Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingitekstegudeks, väljaarvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

#### **§ 173. Reaalservituudi tekkimine**

(1) Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega.

(2) Reaalservituudi omandamisele kohaldatakse kinnisasja omandamise sätteid, kuiseaduses ei ole sätestatud teisiti.

(3) Kinnisasja kasuks reaalservituuti seada või sellega kinnisasja koormata võib ainult omanik. Omaniku nõusolekuta võib reaalservituuti seada üksnes seaduses sätestatud juhtudel.

(4) Reaalservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue reaalservituudigakoormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti. Hoonestusõiguse või kasutusvaldusegakoormatud kinnisasja võib omanik reaalservituudiga koormata ainult hoonestajavõi kasutusvaldaja nõusolekul.

(5) Reaalservituut ei teki igamisega.

#### **§ 174. Reaalservituudi lõppemine**

(1) Reaalservituut lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.

(2) Kui reaalservituudi ja teeniva kinnisasja omanikuks saab üks ja sama isik, kustutatakse reaalservituut kinnistusraamatust selle isiku avalduse alusel. Kande kustutamiseni jääb reaalservituut asjaõigusena püsima.

#### **§ 175. Reaalservituudi lõpetamine kokkuleppel**

Servituudi võib kinnistusraamatust kustutada valitseva kinnisasja ja teeniva kinnisasja omanike kokkuleppel servituudi väljaostmisega.

#### **§ 176. Reaalservituudi lõpetamine valitseva kinnisasja omaniku nõudel**

(1) Kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul õigus nõuda reaalservituudi kustutamist kinnistusraamatust, hüvitades teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju.

(2) Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatamatähtajate reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuuskuud ette.

#### **§ 177. Reaalservituudi lõpetamine teeniva kinnisasja omaniku nõudel**

(1) Kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatise gavõrreldes väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda reaalservituudi kustutamist kinnistusraamatust, hüvitades valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju.

(2) Kui valitseva kinnisasja omanik on reaalservituudi vastu kaotanud huvi, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda reaalservituudi kustutamist kinnistusraamatust. Huvikaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui taonsama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja sellist kasutamist, mis on vastuolus reaalservituudiga.

2. jagu

SISU

#### **§ 178. Reaalservituudi teostamise viis**

(1) Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudisisust tulenevalt valitseva kinnisasja huvides vajalikud.

(2) Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav.

(3) Valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teeniva kinnisasjal lasuvat koormatist.

#### **§ 179. Reaalservituudi teostamine ehitise või seadeldise abil**

(1) Kui reaalservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudilõppemiselle teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudiseadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti.

(2) Kui ehitise või seadeldise on käiku antud ka teeniva kinnisasja huvides, kannavad valitseva ja teeniva kinnisasja omanikud ehitamise ja korrashoiu kulud vastavuses saadavakasuga.

(3) Kui ehitise või seadeldise korrashoiu kohustus seaduse või kinnistusraamatu kande kohaselt lasub teeniva kinnisasja omanikul, kohaldatakse vastavaid reaalkoormatise sätteid.

(4) Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitise- ja korrastööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja. [17.02.1999A]

#### **§ 180. Reaalservituudi teostamise viisi muutmine**

(1) Teeniva kinnisasja omanikul on õigus nõuda enda kululreaalservituudi teostamise viisimuutmist, kui reaalservituudi senist majanduslikku otstarvet võib saavutada ka teostamiseviisimuutmise korral ja kui senine teostamise viis on teeniva kinnisasja omaniku huvidele uue viisigavõrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmiseiga seotud kuludpeabteeniva kinnisasja omanik ette tasuma.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatu kehtib kakinnistusraamatusse kantud teostamiseviisi korral.

#### **§ 181. Reaalservituudi teostamise koha muutmine**

(1) Kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osakasutamisega ja mõniteine osa on selleks niisama sobiv ning reaalservituudi teostamine senisel osal on teenivakinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on talõigus nõuda, etreaalservituuti teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamiseiga seotud kulud peabteenivakinnisasja omanik ette tasuma.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatu kehtib ka siis, kuikinnisasja osa, millelreaalservituuti teostatakse, on kindlaks määratud kinnistusraamatus.

#### **§ 182. Reaalservituudi jagamatus**

(1) Reaalservituut on jagamatu.

(2) Kui valitsev kinnisasi jagatakse, jääb reaalservituut kehtimakõikide osade kasuks.

(3) Kui reaalservituudi teostamine pärast valitseva kinnisasja jagamist piirdubühe osahuviga, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda reaalservituudi kustutamistkinnistusraamatust teiste osade suhtes.

(4) Teeniva kinnisasja jagamisel jääb reaalservituut kehtimakõikide osade suhtes.

(5) Kui reaalservituut pärast teeniva kinnisasja jagamist mõnda selle osaei koorma või koormataei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes reaalservituudikustutamistkinnistusraamatust.

#### **§ 183. Ühe ja sama järjekoha kasutusõigused**

Kui mitu servituuti või servituut ning muu kasutusõigus koormavad kinnisajakinnistusraamatu ühel ja samal järjekohal ning neid õigusi ei saa koos kastäielikult või osaliseltteostada, võib iga õigustatud isik nõuda õiguste teostamist viisil, misvastab kõige enam kõigiõigustatud isikute huvidele.

#### **§ 184. Reaalservituudi takistuse kõrvaldamine**

Õigustatud isikul on õigus nõuda isikult, kes teda reaalservituuditeostamisel takistab, takistamisõpetamist ja edaspidisest takistamisest hoidumist.

#### **§ 185. Reaalservituudi sisu selgitamine**

(1) Kui servituudist tulenevad õigused ja kohustused väljenduvadselgesti kinnistusraamatukandes, tuleb sellest lähtuda servituudi sisu selgitamisel.

(2) Kande ulatuses tuleb servituudi sisu selgitamisel arvestada servituudi tekkimisealust ja seda, mil viisil on servituuti pikema aja jooksul vaidlustamatult ja heauskselt teostatud.

(3) Servituudi sisu selgitamisel tuleb arvestada sätteid, mis kehtivad seda liikiservituutidesuhtes.

### 3. jagu

## ÜKSIKUD REAALSERVITUUDID

#### **§ 186. Teeservituut**

(1) Jalgteeservituut annab õiguse käia ja sõita jalgrattagamööda jalgteed läbi teeniva kinnisasja.

(2) Karjateeservituut annab õiguse ajada karja ja käiamööda karjateed läbi teeniva kinnisasja.Õigustatud isik võib karjaajamise hõlbustamiseks tee äärdeehitada aia või tõkked, kui see onvõimalik teeniva kinnisasja omanikule kahju tekitamata. Karjateeservituut ei annaõigust teenivalkinnisasjal loomi karjata.

(3) Sõiduteeservituut annab õiguse sõita sõidukigamööda sõiduteed läbi teeniva kinnisasja.Sõiduteeservituut sisaldab jalgteeservituuti.

#### **§ 187. Teeservituudi ulatus**

(1) Kui ei ole määratud tee asendit või laiust, on teenivavõi valitseva kinnisasja omanikulõigus nõuda tee asendi või laiuse määramist, arvestades niiteeniva kui ka valitseva kinnisajakohu ja kohalikke olusid.

(2) Teeservituudi seadmisel võib selle kasutamisele kehtestada kitsendusi.

### **§ 188. Liiniservituut**

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja omakinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

### **§ 189. Veejuhtimisservituut**

(1) Veejuhtimisservituut annab õiguse:

1) juhtida oma kinnisasjale vett allikast või muust võõrastveekogust või läbi võõrakinnisasja (vee juurdejuhtimise servituut);

2) juhtida oma kinnisasjalt vett võõrale kinnisasjale või läbi võõra kinnisasja (veeärajuhtimise servituut).

(2) Kui veejuhtimise viis ei ole määratud, eeldatakse vee juhtimistorustikus.

(3) Kui heitvee ärajuhtimine lahtise veejuhtmega kahjustab võõrast kinnisasja, võib kinnisasjaomanik nõuda vee ärajuhtimist torustiku kaudu.

(4) Kui veejuhtme asendit või mahtu ei ole määratud, määratakse need kindlaks §-s 187 sätestatud korras.

### **§ 190. Veevõtu ja karjajootmisservituut**

(1) Veevõtuservituut annab õiguse võtta võõrastveekogust vett oma kinnisasja tarbeks jakasutada veekogu juurde viivat jalgteed (§ 186 lg 1).

(2) Karjajootmisservituut annab õiguse joota oma loomi võõrastveekogust ja kasutada veekogujuurde viivat karjateed (§ 186 lg 2).

### **§ 191. Karjatamisservituut**

(1) Karjatamisservituut annab õiguse karjatada loomi võõralkinnisasjal viisil ja ajal, mis vastab kohalikele oludele ja tavadele.

(2) Karjatamisservituut annab õiguse ajada karja karjatamiskohale (§ 186 lg 2).

(3) Karjatamisservituut ei võta teeniva kinnisasja omanikult õigust kasutada servituudigakoormatud maad oma majapidamise vajadusteks, sealhulgas loomade karjatamiseks.

### **§ 192. Toeservituut**

(1) Toeservituut annab õiguse toetada oma ehitist või seadeldist naabriehitisele või seadeldisele ja nõuda, et naaber toeks olevat ehitist või seadeldist korras hoiaks. Korrashoidminetoimub õigustatud isiku kulul, kui lepinguga ei ole ette nähtud teisiti.

(2) Korrashoiukohustusele kohaldatakse reaalkoormatise sätteid.

### **§ 193. Seinaservituut**

Seinaservituut annab õiguse kinnitada või seada talasid, tugesid või muid ehitise osi naabriseina ning asendada neid uutega.

### **§ 194. Üleehitamisservituut**

Üleehitamisservituut annab õiguse ehitada oma ehitisele rõdu, varjualune või muu selline osa, mis ulatub naabri kinnisasja kohale.

### **§ 195. Sademeservituut**

Sademeservituut annab õiguse lasta voolata oma ehitise katuselt vihma- või lüümevett võõrale kinnisasjale nii räästast kui ka toru kaudu.

### **§ 196. Kõrgusservituut**

Kõrgusservituut annab õiguse keelata naabril püstitada ehitist üle teatud kõrguse.

### **§ 197. Valgusservituut**

Valgusservituut annab õiguse saada naabri kinnisasja kohalt loomulikku valgustruumile, mille valgustamine servituudiga on tagatud.

#### **§ 198. Väljavaateservituut**

Väljavaateservituut annab õiguse keelata naaberkinnisasjal kõike, mistakistab või oluliselt piirabservituudiga tagatud väljavaadet.

#### **§ 199. Kaitsevööndiservituut**

Kaitsevööndiservituut annab õiguse rajada võõralekinnisasjale kaitsevöönd või piiratateeniva kinnisasja mõne osa kasutamist valitseval kinnisasjal asuvate loodusobjektidekaitseks.

#### **§ 200. Muud realservituudid**

Lisaks käesolevas seaduses sätestatud realservituutidele võib seadamuid realservituute, mis vastavad realservituudi mõistele ja sisule.

### 2. peatükk

#### ISIKLIKUD SERVITUUDID

##### 1. jagu

#### KASUTUSVALDUS

##### 1. jaotis

#### **Mõiste, tekkimine, lõppemine**

#### **§ 201. Kasutusvalduse mõiste**

- (1) Kasutusvaldus koormab asja selliselt, et isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, on õigustatud kasutama asja ja omandama selle vilju.
- (2) Kasutusvalduse esemeks võivad olla vallas ja kinnisasjad ning üleantavad õigused.
- (3) Kasutusvaldust võib piirata mõne kasutusviisi välistamisega.
- (4) Kasutusvalduse tekkimise aluseks on seadus või tehing.

#### **§ 202. Kasutusvalduse tekkimine vallasasjale**

- (1) Kasutusvaldus vallasasjale tekib asja üleandmisega omanikult kasutusvalduse saajale jakasutusvalduse kokkuleppe sõlmimisega.
- (2) Asja üleandmisele ja kokkuleppele kohaldatakse üleandmise teel vallasomandi tekkimisesuhtes kehtivaid sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### **§ 203. Kasutusvalduse tekkimine kinnisasjale**

- (1) Kasutusvaldus kinnisasjale tekib kinnistusraamatusse kandmisega.
- (2) Kasutusvalduse omandamisel kinnisasjale kohaldatakse kinnisasja omandamiskohta käivaid sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### **§ 204. Kasutusvalduse tekkimine õigusele**

Kasutusvaldus õigusele tekib vastava õiguse üleandmise kohtakäivate sätete alusel.

#### **§ 205. Vallasasja kasutusvalduse lõppemine**

Vallasasja kasutusvaldus lõpeb, kui:

- 1) kasutusvaldaja avaldab asja omanikule soovi kasutusvaldusest loobuda;
- 2) kasutusvaldaja saab selle asja omanikuks.

#### **§ 206. Kinnisasja kasutusvalduse lõppemine**

- (1) Kinnisasja kasutusvaldus lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.

(2) Kui kinnisasja kasutusvaldaja saab selle asja omanikuks, kohaldatakse § 174 2. lõike sätteid.

#### **§ 207. Kasutusvalduse lõppemine asja hävimisega**

(1) Kasutusvaldus lõpeb asja hävimisega.

(2) Asja omanik ei ole kohustatud kasutusvalduses olnud hävinud asja taastama, kuid ta ei võikeelata kasutusvaldajal seda teha. Asja taastamisega kasutusvaldus taastub.

(3) Kui kasutusvalduses olnud sundvõõrandatud asja asemele antakse uus asi, kestab kasutusvaldus sellele edasi.

#### **§ 208. Kasutusvalduses oleva õiguse lõpetamine või muutmine**

Kasutusvalduses olevat õigust võib tehinguga lõpetada võimuuta ainult kasutusvaldajanõusolekul.

#### **§ 209. Õiguse kasutusvalduse lõppemine**

Õiguse kasutusvaldus lõpeb §-s 205 sätestatud korras.

#### **§ 210. Kasutusvalduse lõppemine kasutusvaldaja surmaga**

(1) Kasutusvaldus lõpeb kasutusvaldaja surmaga, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Kui seaduse või tehinguga on määratud kasutusvaldus kaskasutusvaldaja pärijale, tekib seepärija suhtes uuesti.

#### **§ 211. Kasutusvalduse lõppemine juriidilise isiku suhtes**

(1) Kasutusvaldus lõpeb kasutusvaldajast juriidilise isiku likvideerimisega.

(2) Juriidilise isiku kasutusvaldus lõpeb igal juhul 100 aastamöödumisel kasutusvaldusetekkimisest.

#### **§ 212. Kasutusvalduse lõpetamine**

(1) Kasutusvalduse võib lõpetada kasutusvaldaja ja omanikukokkuleppel.

(2) Omanik võib nõuda kasutusvalduse lõpetamist, kui:

1) kasutusvaldus on kaotanud kasutusvaldaja jaoks igasuguse tähtsuse;

2) tema kahju on oluliselt suurem kasutusvaldaja kasust;

3) kasutusvaldaja ei anna omanikule tagatist (§ 224).

(3) Käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõikes nimetatud juhtudel kohaldatakse vastavaid reaalservituudi lõpetamise sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

2. jaotis

### **Sisu**

#### **§ 213. Kasutusvalduse sisu kindlaksmääramine**

Kasutusvaldusest tulenevad õigused ja kohustused määratakse kindlaks kasutusvalduse tekkimise aluseks oleva seaduse või tehinguga.

#### **§ 214. Kasutusvaldaja õigused**

(1) Kasutusvaldajal on õigus asja vallata ja kasutada.

(2) Kasutusvaldaja ei või omaniku nõusolekuta asja rendile anda.

(3) Kasutusvaldajal on õigus asja viljale.

(4) Kasutusvaldajale kuulub loodusvili, mis on valminud ja eraldatud kasutusvalduse ajal.

(5) Kasutusvaldajale kuulub õigusvili, mis tekkis kasutusvalduse ajal, sõltumata sellesissenõudmise ajast.

(6) Kasutusvaldaja ei või kasutusvalduse eset koormata servituutide ega muudeasjaõigustega.

#### **§ 215. Kasutusvalduse üleandmise keeld**

Kasutusvaldus ei ole üleantav. Kasutusvaldusest tulenevaid õigusi ja kohustusivõibteostada teine isik, kui kasutusvalduse tekkimise aluseks oleva seaduse või tehinguga eiolesätetud teisiti.

#### **§ 216. Kasutusvalduse eseme tagastamine**

Kasutusvalduse lõppemisel on kasutusvaldaja või temaõigusjärglane kohustatud kasutusvalduse eseme omanikule tagastama § 218 1. lõikes sätestatud seisukorras.

#### **§ 217. Kasutusvalduses oleva kinnisasja jagamine**

Kasutusvalduses oleva kinnisasja jagamisel kohaldatakse teeniva kinnisasja jagamise kohtakäivaid reaalservituudi sätteid (§ 182 lg 4 ja 5).

#### **§ 218. Asja säilitamine ja kasutamine**

(1) Kasutusvaldaja on kohustatud säilitama asja senise majandusliku otstarbeningkasutama seda korrapäraselt ja heaperemehelikult. Ta ei või asja oluliselt muuta ega ümberkujundada.

(2) Kasutusvaldaja õigused kasutusvalduses oleva asja kasutamise suhtes ei saa olla suuremad kui omaniku enda õigused.

(3) Kasutusvaldaja võib seadusega sätestatud korras kasutada maavarasid, samuti metsakinnisasja korrapäraseks majandamiseks vajalikul määral.

#### **§ 219. Asja korrashoid**

(1) Kasutusvaldaja on kohustatud kasutusvalduses olevat asja omal kulul korrashoidma ja asja tavaliseks korrashoiuks vajalikke parandusi ning uuendusi tegema.

(2) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud korrashoiu kulud ületavad asjast saadava tulu, on kasutusvaldajal õigus nõuda omanikult tulu ületavate kulutuste tasumist.

(3) Kasutusvaldaja ei vastuta asja muutumise ja väärtusevähendamise eest, mis kaasneb kasutusvalduse korrapärase teostamisega.

#### **§ 220. Kasutusvaldaja teatamiskohustus**

(1) Kui kasutusvalduses olev asi hävib või seda rikutakse võiselle alalhoiuks on vaja tehaparandusi või uuendusi, mis ületavad tavalise korrashoiu, on kasutusvaldajal kohustus sellest omanikule viivitamatult teatama.

(2) Kui kolmas isik teatab oma õigusest kasutusvalduses olevale asjale, on kasutusvaldajal kohustus sellest omanikule teatama.

#### **§ 221. Kinnisasja päraldiste käsutamine**

(1) Kui kasutusvalduses on kinnisasi koos päraldistega, on kasutusvaldajal õigus käsutada päraldisti korrapärase majandamise piires.

(2) Kasutusvaldaja on kohustatud kinnisasja korrapärasest majandamisest tingitud päraldistevähendamise või eraldamise korral asendama need asjad uutega.

#### **§ 222. Äratarvitav ja asendatav asi**

(1) Äratarvitav asi läheb kasutusvaldaja omandisse, kui kasutusvaldusetekkimise aluseks oleva seaduse või tehinguga ei ole kindlaks määratud teisiti. Kasutusvalduselõppemisel on kasutusvaldaja kohustatud tasuma äratarvitatud asja väärtuse rahas või asendama asja samadel liigitunnuste ja sama kvaliteediga asjaga.

(2) Asendatavat asja võib kasutusvaldaja käsutada, kui kasutusvaldusetekkimise aluseks oleva seaduse või tehinguga ei ole sätestatud teisiti. Kasutusvaldaja on kohustatud selle asja asendamasamade liigitunnuste ja sama kvaliteediga asjaga.

#### **§ 223. Kasutusvaldaja maksekohustus ja koormatiseid**

(1) Kasutusvalduse esemel lasuvad maksud ja võlaintressid tasub ning koormatiseid, majandamis- ja muud kulud kannab kasutusvaldaja vastavalt oma õiguste kestusele.

(2) Kui maksud, koormatiseid või kulutused on sisse nõutud omanikult, on kasutusvaldajal kohustus talle need samas ulatuses hüvitama.



## § 224. Omaniku õigus nõuda tagatist

Asja omanikul on õigus nõuda kasutusvaldajalt tagatist, kui kasutusvaldajategevusestilmneb omaniku õiguste olulise rikkumise oht.

### 2. jagu

#### ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

## § 225. Isikliku kasutusõiguse mõiste

Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.

## § 226. Isikliku kasutusõiguse üleandmise keeld

(1) Isiklik kasutusõigus ei ole üleantav. Isiklikust kasutusõigusest tulenevaid õigusi võib teostada teine isik ainult siis, kui see on lubatud kasutusõiguse tekkimise alusega.

(2) Isiklik kasutusõigus on üleantav, kui selle eesmärgiks on tehnoõrk või -rajatis. Isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel. [17.02.1999A]

## § 227. Isiklik kasutusõigus elamule

(1) Isiklik kasutusõigus elamule koormab kinnisasja selliselt, et isikul, kelle kasuks see on seatud, on õigus kasutada elamiseks kinnisasjal asuvat elamut või selle osa.

(2) Isik, kellel on käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud õigus, võib elamusse majutada omaperekonnaliikmeid, samuti isikuid, keda on vaja tema eest hoolitsemiseks.

(3) Kui kasutusõigus on antud mitmele isikule ühiselt, kestab kasutusõigus seni, kuni onelus kas või üks neist isikuist, kui kasutusõiguse tekkimise alusega ei olesätetud teisiti.

(4) Kui kasutusõigus on antud elamu osale, võib õigustatud isik kasutada ka elanikele ühiseks kasutamiseks määratud ruume, sisustust ja seadmeid.

## § 228. Realservituudi ja kasutusvalduse sätetekohaldamine

Lisaks §-des 225-227 sätestatud kohaldatavale isiklikule kasutusõigusele realservituudivastavaid sätteid. Kui isiklik kasutusõigus on seotud valdamisega, kohaldatavate kasutusvaldusevastavaid sätteid.

### 5. osa

#### REAALKOORMATISED

### 1. peatükk

#### MÕISTE, TEKKIMINE, LÕPPEMINE

## § 229. Realkoormatise mõiste

(1) Kinnisasja võib koormata selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks realkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras võitegema teatud tegusid.

(2) Realkoormatist võib seada teatud isiku, riigi, kohaliku omavalitsuse või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

(3) Kinnisasja mõtteline osa võib olla realkoormatise eesmärgiks ainult siis, kui see on kaasomaniku osa.

## § 230. Realkoormatise liigid

(1) Realkoormatis on avalik-õiguslik, kui see on seatud seaduse alusel riigi, kohaliku omavalitsuse või muu avalik-õigusliku isiku kasuks.

(2) Realkoormatis on eraõiguslik, kui see on seatud eraõigusliku isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

### **§ 231. Reaalkoormatise tekkimine**

- (1) Eraõiguslik reaalkoormatis tekib kinnistusraamatusse kandmisega. Kandestulebväimaluse korral määrata reaalkoormatise rahaline väärtus.
- (2) Reaalkoormatise omandamisele kohaldatakse kinnisasja omandamise kohtakäivaid sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- (3) Avalik-õiguslik reaalkoormatis ei vaja tekkimiseks kinnistusraamatussekandmist, kuiseaduses ei ole sätestatud teisiti.
- (4) Kui seaduse kohaselt on avalik-õiguslikul isikul õigus nõudarealkoormatist, tekib seekoormatis kinnistusraamatusse kandmisega.

### **§ 232. Reaalkoormatise lõppemine**

Reaalkoormatis lõpeb kande kustutamiseega kinnistusraamatust.

### **§ 233. Reaalkoormatise lõpetamine õigustatud isikunõudel**

Õigustatud isik võib nõuda reaalkoormatise lõpetamist ja selleväljaostmist kohustatud isiku poolt, kui:

- 1) koormatud kinnisasi jagatakse ning sellega kahjustatakse tunduvalt õigustatud isiku õigusi või
- 2) kohustatud isik vähendab tunduvalt koormatud kinnisasjaväärtust ega anna tagatist reaalkoormatisest tulenevate kohustuste täitmiseks või
- 3) kohustatud isik on jätnud reaalkoormatisest tulenevad kohustused järjest kolme aastajooksul täitmata.

### **§ 234. Reaalkoormatise lõpetamine kohustatud isikunõudel**

(1) Kohustatud isik võib nõuda reaalkoormatise lõpetamist selleväljaostmiseega õigustatud isikult, kui:

- 1) õigustatud isik ei täida reaalkoormatise tekkimise aluseks olevat lepingut või
- 2) reaalkoormatis on kestnud 30 aastat, olenemata kinnistusraamatu kandesmärgitud pikemast tähtajast või väljaostu lubamatusest.

(2) Kui reaalkoormatise väljaostu nõutakse käesoleva paragrahvi 1. lõike punktis 2 sätestatud alusel, peab sellest üks aasta ette teatama.

(3) Väljaostu ei või nõuda, kui reaalkoormatis on seatud teatud füüsilise isiku kasuks või on seatud seaduse alusel või on seatud realservituudiga.

### **§ 235. Väljaostuhind**

(1) Reaalkoormatise väljaostuhinna määramisel võetakse aluseks kinnistusraamatu kandesmärgitud reaalkoormatise väärtus.

(2) Kui reaalkoormatise väärtus ei ole kinnistusraamatusse kantud või kanne on puudulik või reaalkoormatisest tulenevate tegude rahaline väärtus on oluliselt muutunud, määrab väljaostuhinna kohus, arvestades tegelikke olusid ning võttes reaalkoormatise kestuseks 30 aastat.

### **§ 236. Reaalkoormatisest tuleneva kohustuse aegumine**

(1) Reaalkoormatis ei teki igamisega ega lõpe aegumisega.

(2) Reaalkoormatisest tulenev iga üksik kohustus aegub hagi aegumise üldise tähtaja jooksul, arvates ajast, mil see muutus kohustatud isiku isiklikuks võlaks (§ 239 lg 1).

2. peatükk

SISU

### **§ 237. Reaalkoormatise seotus kinnisasjaga**

(1) Reaalkoormatis läheb koos koormatud kinnisasjaga üle igale kinnisasja omandajale tema nõusolekust sõltumata.

(2) Kinnisasja igakordse omaniku kasuks seatud reaalkoormatist ei või lahutada sellest kinnisasjast.

(3) Teatud isiku kasuks seatud reaalkoormatist ei või siduda kinnisasjaga.

### **§ 238. Reaalkoormatise üleantavus**

- (1) Teatud isiku kasuks seatud reaalkoormatist võib teisele isikule üleanda, kui reaalkoormatis oma olemuselt on üleantav ega suurene sellega.
- (2) Reaalkoormatis ei ole üleantav, kui üleantav ei ole reaalkoormatisest tulenev üksikkohustus.

### **§ 239. Vastutus reaalkoormatisest tulenevate kohustuste eest**

- (1) Reaalkoormatisest tulenevate üksikkohustuste täitmise eest vastutab omanik koormatud kinnisasjaga. Kolme aasta möödumisel nõudeõiguse tekkimisest muutub iga üksikkohustus omaniku isiklikuks võlaks.
- (2) Eelmise omaniku täitmata kohustused, mis ei ole muutunud tema isiklikuks võlaks, peab täitma kinnisasja järgmine omanik.
- (3) Kui koormatud kinnisasi jagatakse, kehtib reaalkoormatis üksikosade suhtes edasi jagatavate kohustuste täitmise eest vastutavad üksikosade omanikud solidaarselt, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

### **§ 240. Reaalkoormatise kehtivus valitseva kinnisasja jagamisel**

- (1) Kui jagatakse kinnisasi, mille igakordse omaniku kasuks reaalkoormatis on seatud (valitsev kinnisasi), kehtib reaalkoormatis osade kasuks edasi.
- (2) Kui reaalkoormatisest tekkivad kohustused on jagatavad, siis jagatakse reaalkoormatise kehtivuse paragrahvi 1. lõikes nimetatud osade vahel vastavalt nendesuurusele. Kui kohustused ei ole jagatavad, siis on nende osade omanikud õigustatud nõudma täitmist solidaarselt.
- (3) Kinnisasja omanik võib valitseva kinnisasja jagamisel määrata reaalkoormatise kehtivaks ainult ühe või mitme osa suhtes. Määramine tuleb kandakinnistusraamatusse.
- (4) Kui valitseva kinnisasja omanik võõrandab ühe osakinnisasjast, tegemata reaalkoormatise jagamise korraldust, jääb reaalkoormatis kehtima selle kinnisasja osa suhtes, mille omanik endale jätab.
- (5) Kui reaalkoormatis on oma olemuse tõttu seatud kinnisasja jagamisel tekkinud ühe osaga, võib kohustatud isik nõuda reaalkoormatise lõpetamist teiste osade suhtes.

6. osa

## **HOONESTUSÕIGUS**

### **1. peatükk**

#### **MÕISTE, TEKKIMINE, LÕPPEMINE**

### **§ 241. Hoonestusõiguse mõiste ja ulatus**

- (1) Kinnisasja võib koormata selliselt, et isikul, kelle kasukshoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjale püsivalt ühendatud ehitist.
- (2) Hoonestusõigus ulatub lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mison vajalik ehitisekasutamiseks.
- (3) Hoonestusõiguse ulatus ei või piirduda ehitise ühe osaga nagukorras.
- (4) Hoonestusõigusele kohaldatakse kinnisasja sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- (5) Ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisele olemas, on hoonestusõiguse oluline osa. [17.02.1999A]

### **§ 242. Hoonestusõiguse tekkimine ja lõppemine**

Hoonestusõigus tekib kinnistusraamatusse kandmisega ja lõpeb kandekustutamisega kinnistusraamatust.

### **§ 243. Hoonestusõiguse lõpetamine kinnisasjaomaniku nõudel**

Kui hoonestusõiguse omanik (hoonestaja) ei ole hoonestusõiguse omandamisealusega ettenähtud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või on rikkunud § 247 2. lõikest tulenevat kohustust, on koormatud kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestusõiguse lõpetamist.

#### **§ 244. Hoonestusõiguse lõpetamine kokkuleppel**

Hoonestusõigust võib lõpetada enne tähtaega hoonestaja jakinnisasja omaniku kokkuleppel.

#### **§ 244<sup>1</sup>. Hoonestusõiguse omanikulelangemine**

(1) Kokkulepitud eelduse saabumisel on kinnisasja omanikul õigusnõuda hoonestusõiguseenda nimele kandmist (omanikule langemine).

(2) Omaniku õigust nõuda hoonestusõiguse kandmist endanimele ei või lahutada kinnisasjast.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud nõue aegubkuue kuu möödumisel hetkest, mil kinnisasja omanik saab teada vastava eelduse olemasolust, kuid mitte hiljem kui kahe aastamöödumisel nõude tekkimisest. [17.02.1999A]

#### **§ 244<sup>2</sup>. Hüvitus hoonestusõiguse eest**

(1) Hoonestusõiguse langemisel omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvituse. Hoonestusõiguse sisuks võib olla kokkulepe hüvituse suuruse ja maksmiseviisi, samuti hüvitusevälistamise kohta.

(2) Kui hoonestusõigus on seatud elamu omamiseks, ei ole lubatud kokkuleppida käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud hüvituse välistamises. Hüvitus ei tohi olla väiksem kui kakskolmandikku hoonestusõiguse väärtusest hoonestusõiguse omanikulelangemise ajal. [17.02.1999A]

#### **§ 244<sup>3</sup>. Koormatise püsijäämine**

(1) Hoonestusõiguse omanikule langemisel jääb püsima hoonestusõigust koormav:

1) hüpoteek ja reaalkoormatis, mis ei kuulu hoonestajale endale;

2) muu piiratud asjaõigus, mis koormab ka hoonestusõigusegakoormatud kinnisasja.

(2) Teised hoonestusõigust koormavad asjaõigused kaotavad kehtivuse. [17.02.1999A]

#### **§ 245. Hoonestusõiguse lõpetamine selle omandamisel kinnisasja omaniku poolt**

(1) Kui hoonestusõiguse ja maatüki omanikuks saab üks ja samaisik, kustutatakse hoonestusõigus kinnistusraamatust tema avalduse alusel. Kande kustutamiseni jääb hoonestusõigus asjaõigusena püsima, kui omanik ei esita avaldust hoonestusõiguse kustutamiseks.

(2) Hoonestusõiguse võib kustutada kinnistusraamatust pärast seda, kui on kustutatud kõik koormatised ja muud kohustused, mis olid seatud hoonestusõigusele kolmandate isikutekasuks. [17.02.1999A]

#### **§ 246. Hoonestusõiguse säilimine ehitise hävimisel**

Hoonestusõigus ei lõpe ehitise hävimisega.

### 2. peatükk

## HOONESTUSÕIGUSE SISU

#### **§ 247. Hoonestaja õiguste teostamine**

(1) Hoonestaja ei või oma õiguste teostamisel rikkuda koormatud kinnisasja omaniku õigusi.

(2) Hoonestaja peab tagama ehitise säilimise, kui ta ei ole kinnisasja omanikugakokku leppinud teisiti.

#### **§ 248. Hoonestusõiguse kitsendamise keeld**

(1) Hoonestusõigust ei või kitsendada selle õiguse olemusegavastuolus olevate tingimustega.

(2) Kinnisasja omanik ei või tugineda kokkuleppele, millega hoonestajakohustub teatavatel tingimustel loobuma hoonestusõigusest ja lubama selle ennetähtaegset kustutamist kinnistusraamatust.

#### **§ 249. Hoonestusõiguse käsutamine**

(1) Hoonestajal on õigus hoonestusõigust võõrandada või parandada või koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega.

(1<sup>1</sup>) Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalikomaniku nõusolek, kui selline tingimused kinnistusraamatusse kantud. Omanik võib seada nõusoleku andmisetingimuseks ka kõigitema ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepeteülevõtmise hoonestusõiguseomandaja poolt.

(2) Hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega on vajalik omanikunõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud.

(3) [kehtetu 17.02.1999A]

(4) Hoonestusõiguse lõppemisel lõpevad hoonestusõigusele seatud asjaõigused. [17.02.1999A]

### **§ 249<sup>1</sup>. Nõusoleku andmine**

(1) Kui võib eeldada, et § 249<sup>1</sup>. lõikes sätestatud juhul hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata ja et omandaja tagab hoonestusõiguse sisustulenevate kohustuste nõuetekohase täitmise, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse võõrandamise nõusolekut.

(2) Kui võib eeldada, et § 249<sup>2</sup>. lõikes sätestatud juhul on koormatis ühendatav korrapärasemajandamisega ja et hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse koormamise nõusolekut.

(3) Kui omanik keeldub käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõikes nimetatud nõusoleku andmisest piisava põhjuseta, on hoonestajal õigus esitada omaniku vastu nõusoleku andmist taotleval viisil. [17.02.1999A]

### **§ 250. Hoonestusõiguse järjekoh**

Hoonestusõiguse võib kinnistusraamatus seada ainult esimesele järjekohale ning sedajärjekohale ei saa hiljem muuta.

### **§ 251. Hoonestusõiguse tähtaeg**

(1) Hoonestusõigust võib seada ainult kindlaks tähtajaks, kuid mitte vähem kui 36 egarohkem kui 99 aastaks.

(2) Kui tähtaeg on määratud lühem kui 36 aastat, loetaksetähtajaks 36 aastat. Kui tähtaeg on määratud või pikem kui 99 aastat, loetakse tähtajaks 99 aastat.

(3) Tähtaja saabumisel võivad kinnisasja omanik ja hoonestajakokkuleppel hoonestusõiguse tähtaega pikendada, kuid mitte rohkem kui 99 aastaks. Hoonestusõiguse pikendamine tuleb kanda kinnistusraamatusse.

### **§ 252. Ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel**

(1) Hoonestajal on õigus oma ehitise ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtajasaabumist ära vedada, kui kinnisasja omanik ei ole kasutanud käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud õigust. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude hiljemalt neli kuud enne tähtaja lõppu, on hoonestaja kohustatud seda tegema.

(2) Ehitise, mis tähtaja lõpuks ei ole ära veetud, muutub kinnisasjaoluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude õigeaegselt, võib ta hoonestajalt nõuda tasu ehitise äravedamise eest, kui kinnisasja omanik on selle ära vedanud ühe aasta jooksul pärast tähtaja lõppu.

(3) Kinnisasja omanikul on õigus mitte hiljem kui üks aasta enne tähtaja saabumist nõuda ehitise jätmist endale tasu eest, mis võrdub hoonestajale käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 13 sätestatud kehtib niivõrd, kui kinnistusraamatu kanne eimäära teisiti.

### **§ 253. Hüvitus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel**

(1) Hoonestusõiguse seadmisel võib selle tähtaja saabumise juhul ette näha kinnisasja omaniku poolt hoonestajale hüvituse maksmise kinnisasja omanikule jäetava ehitise eest. Kinnisasja omanik vabaneb hüvituse maksimisest, kui ta pikendab hoonestusõiguse tähtaega ehitise eeldatava püsimise aja lõpuni.

(2) Kui hoonestaja ei nõustu tähtaja pikendamisega, kaotab ta õiguse hüvitusele.

### **§ 254. Tasu hoonestusõiguse eest**

(1) Hoonestaja maksab kinnisasja omanikule hoonestusõiguse eest tasu, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

(2) Tasu hoonestusõiguse eest makstakse vastavalt kokkuleppele rahasvõi muudes asendatavatesajades, kusjuures hoonestusõiguse seadmisel võib tasu suurus või suurusearvutamise alusedkogu hoonestusõiguse ajaks ette kindlaks määrata.

(3) Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppidahoonestusõiguse tasu suuruse muutmisesvastavalt muutuvatele tingimustele, kui tingimuste muutumine on ajaliselt ja ulatuseltmääratav.

(4) Hoonestusõiguse eest tasu maksmise kohustuse võib kandarealkoormatiseakinnistusraamatusse.

(4<sup>1</sup>) Hoonestusõiguse tasu tagamiseks seatud reaalkoormatise muutmiseks seoses hoonestusõiguse tasu muutmise vastavalt käesoleva paragrahvi 3. lõikele on vajakinnistusraamatus järjekohas tagapool olevate õiguste omanike nõusolekutvaid siis, kui tasusuurenemine ületab oluliselt tingimuste muutumise.

(4<sup>2</sup>) Hoonestusõiguse tasu osas võib kokku leppida, et:

1) tasu tagav reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku (RT I 1993, 49,693; 1997, 43/44, 723; 1998, 41/42, 625; 51, 756; 61, 981; 103, 1695; 1999, 18, 302; 27,380) § 64<sup>20</sup> 1. lõikes sätestatust püsima, kui omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanikhoonestusõiguselesissenõude pöörab;

2) igakordsel hoonestajal on igakordse reaalkoormatise omaniku suhtes õigushoonestusõigust koormata reaalkoormatise järjekohas eespool või samal järjekohal olev kindlaksmääratud ulatusega hüpoteegiga.

(4<sup>3</sup>) Kui hoonestusõigus on koormatud piiratud asjaõigusega, mis asub hoonestusõiguse tasu tagava reaalkoormatise samal järjekohal, on käesoleva paragrahvi 4<sup>2</sup>. lõike punktis 2 nimetatud hüpoteegi kandmiseks kinnistusraamatusse vaja selle isiku nõusolekut, kelle kasuks nimetatud piiratud asjaõigus on seatud.

(5) Kui hoonestaja ei ole maksnud hoonestusõiguse eest tasu kolmel järjestikusel aastal, võib maatüki omanik nõuda hoonestusõiguse müügisundenampakkumisel. Enampakkumisest võib bosa võtta ka maatüki omanik.

(6) Hoonestusõiguse kaasomanikud vastutavad hoonestusõiguse tasumaksmise eestsolidaarselt. [17.02.1999A]

## **§ 255. Maksud ja koormatised**

Kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud tasub jaavalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja.

## **§ 255<sup>1</sup>. Kokkulepped**

Hoonestusõiguse sisu hulka kuuluvad ka omaniku ja hoonestaja kokkulepped:

- 1) ehitise püstitamise, korrashoiu ja kasutamise kohta;
- 2) ehitise kindlustamise ja ülesehitamise kohta selle hävimisel;
- 3) hoonestaja kohustuse kohta maksta leppetrahvi;
- 4) hoonestaja kohustuse kohta kanda vastava eelduse tekkimisel hoonestusõigus üleomanikule;
- 5) hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel hoonestajale ehitise eest makstava hüvitise kohta. [17.02.1999A]

7. osa

## **OSTUEESÕIGUS**

1. peatükk

### **MÕISTE, TEKKIMINE JA LÕPPEMINE**

## **§ 256. Ostueesõiguse mõiste**

(1) Kinnisasja võib koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks ostueesõigus on seatud, on õigus kinnisasja võõrandamisel asuda omandaja asemele.

(2) Ostueesõiguse võib seada teatud isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

(3) Kinnisasja mõttelist osa võib ostueesõigusega koormata ainult siis, kui see on kaasomanikuosa.

## **§ 257. Ostueesõiguse tekkimine**

- (1) Ostueesõigus tekib seaduse või tehingu alusel.
- (2) Tehingu alusel tekib ostueesõigus kinnistusraamatusse kandmisega.
- (3) Tehingu alusel ostueesõiguse omandamisel kohaldatakse kinnisomandikohta käivaid sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- (4) [kehtetu 17.02.1999A]
- (5) Seaduses või ostueesõiguse seadmise tehingus määratakse, kellele ostueesõigus kuulub jamillistel juhtudel seda saab teostada.

#### **§ 258. Ostueesõiguse lõppemine**

Ostueesõigus lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.

#### **§ 259. Kohustatud isiku õigus ostueesõiguse lõpetamisele**

Koormatud kinnisasja omanikul on õigus nõuda ostueesõiguse kandekustutamist kinnistusraamatust, kui ostueesõigust omav isik ei ole kahe kuu jooksul pärast ostu-müügilepingu kättesaamist ostueesõigust kasutanud.

#### **§ 260. Ostueesõiguse üleandmise piirangud**

- (1) Kinnisasja igakordse omaniku kasuks seatud ostueesõigust ei võilahutada sellest kinnisasjast.
- (2) Teatud isiku kasuks seatud ostueesõigust ei või siduda mingi teise kinnisasjaga.
- (3) Teatud isiku kasuks seatud ostueesõigus ei ole võõrandatavega pärandatav.

2. peatükk

SISU

#### **§ 261. Ostueesõiguse teostamine**

- (1) Ostueesõigust võib teostada päevast, mil ostueesõigusega koormatud kinnisasja omanikon sõlminud ostjaga kinnisasja ostu-müügilepingu.
- (2) Sundvõõrandamise korral ostueesõigus ei kehti.
- (3) Sundenampakkumisel kehtib ostueesõigus ainult siis, kui see on sätestatud seaduses võikantud kinnistusraamatusse.
- (4) Kui koormatud kinnisasja omanik ja ostueesõiguse teostaja ei lepi kokkuteisiti, võib ostueesõiguse teostaja omandada kinnisasja ainult tervikuna.

#### **§ 262. Ostu-müügilepingu ära kirja esitamine**

- (1) Müüja on kohustatud ostjaga sõlmitud ostu-müügilepingu ära kirja viivitamatult esitama ostueesõigust omavale isikule.
- (2) Ostueesõigust omavale isikule ära kirja esitamata jätmisest tekkinud kahju eest vastutab müüja.

#### **§ 263. Ostueesõiguse teostamise tähtaeg**

- (1) Ostueesõigust omaval isikul on õigus ostueesõigust teostada hiljemalt kahe kuu jooksul, arvates õiguslikult kehtiva ostu-müügilepingu ära kirja saamise päevast.
- (2) Kui ostueesõigust omavale isikule ei saadetu ostu-müügilepingu ära kirja, võib ta teostada ostueesõigust ühe aasta jooksul, arvates kinnisomandi võõrandamise kohta kinnistusraamatusse kande tegemise päevast.
- (3) Ostueesõiguse teostamiseks võib seaduses ette näha käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõikes sätestatud erineva tähtaja.

#### **§ 264. Ostueesõiguse teostamise avaldus**

- (1) Ostueesõiguse teostamiseks peab ostueesõigust omav isik teatama müüjale notariaalselt tõestatud avaldusega oma soovist ostueesõigust teostada.

(2) Kui kinnisasi on juba läinud ostja omandisse, võib notariaalselt tõestatud avalduse esitadamüüja asemel uuele omanikule.

(3) Avalduse esitamisega astub ostueesõigust omav isik sõlmitud ostu-müügilepingu järgi ostjaasemele ja omandab õiguse nõuda kinnistusraamatusse kanne tegemist ning ostjavõi müüja keeldumisel esitada hagi kinnistusraamatusse kanne tegemiseks ja kinnisasjaleomandiõigusetunnustamiseks.

### **§ 265. Õiguste ja kohustuste üleminek**

Ostueesõiguse teostajale lähevad üle kõik õigused ja kohustused, mis ostu-müügilepingu järgi olid ostjal.

### **§ 266. Ostueesõiguse piiramise keeld**

(1) Ostueesõigust omava isiku suhtes ei ole kehtiv müüja ja ostjakokkulepe, millega ostu-müügilepingu kehtivus on tehtud sõltuvaks ostueesõigusteostamisest või müüjale on jäetud ostueesõiguse teostamisel ostu-müügilepingust loobumiseõigus.

(2) Ostueesõigus kehtib ka siis, kui müüja ja ostja pärast ostueesõiguse teostamise avaldusesaamist ostu-müügilepingu tühistavad või muudavad. Sellisel juhul on ostueesõiguse teostamisealuseks esialgne ostu-müügileping.

### **§ 267. Kinnisaja müümine koos teiste asjadega**

(1) Kui ostueesõigusega koormatud kinnisasi on müüdud koosteiste asjadega, eristamata koormatud kinnisaja hinda, peab ostueesõigust teostav isik maksma koormatud kinnisajaväärtusele vastava hinna.

(2) Müüja võib nõuda, et ostueesõigus laieneks kateistele asjadele, kui neid ei saa eraldada ostueesõigusega koormatud kinnisajast sellele olulist kahju tekitamata.

### **§ 268. Ostuhinna hilisem tasumine**

(1) Kui ostu-müügileping ei näe ette ostuhinna kohest tasumist, on ostueesõigust teostaval isikul õigus nõuda, et sama tingimus kehtiks ka tema suhtes. Sel juhul on takohustatud esitamata tagatise.

(2) Tagatist ei tule esitada, kui:

1) ostu-müügilepingu tagamiseks oli seatud müüjale kinnisajale pant. Sel juhul jääb pant kehtima ka ostueesõiguse teostamisel;

2) ostuhinna tasuarvestamisel on üle võetud võlg, mis on tagatud kinnisajale seatud pandiga.

### **§ 269. Ostuhinna ja kulutuste tasumine**

(1) Ostueesõigust teostav isik on kohustatud hüvitama ostjale ostuhinna, mille ta ostu-müügilepingu järgi on müüjale maksnud, samuti lepingusõlmimise ja kinnistusraamatussekandmisega seotud vajalikud kulutused.

(2) Kui kinnisasi on juba läinud ostja omandisse või valdusse, on ostueesõigust teostav isik kohustatud hüvitama ka ostja poolt tehtud vajalikud ja kasulikud kulutused ning tasutud maksud.

### **§ 270. Kahju hüvitamine ostjale**

Ostjal on õigus nõuda müüjalt talle ostueesõigusteostamisega tekitatud kahju hüvitamist, kui ta oli müüjaga selles kokku leppinud.

### **§ 271. Ostuhinna maksmisest või vastuvõtmisest keeldumine**

(1) Kui ostueesõigust teostanud isik ei tasu ostuhinda ega hüvitakulutusi, mida ta on kohustatud tasuma, võib müüja või ostja keelduda avalduseesitamisest ostueesõigust teostanud isiku kandmiseks kinnistusraamatusse kinnisaja omanikuna, samuti talle valduseüleandmisest.

(2) Kui müüja või ostja keeldub käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud raha vastuvõtmast, on ostueesõigust teostav isik kohustatud selle deponeerima.

### **§ 272. Ostja vastutus**

(1) Ostueesõigust teostaval isikul on õigus kinnisaja valdamiseleasunud ostjalt nõudakinnisajale tekitatud kahju ja saadud viljade hüvitamist omandi kaitse sätetekohaselt. Ostueesõiguse teostamise avalduse esitamisest teada saamine loetakse võrdseks omandi kaitsehagi esitamisest teada saamisega.

(2) Asjaõigused, mis ostja on seadnud kinnisajale enne ostueesõigusteostamise avaldusesaamist, on ostueesõigusega isikule kolmandate heausksete isikute suhtes kohustuslikud. Ostja on kohustatud nende eest maksma ostueesõigusega isikule täielikku hüvitust.



### **§ 273. Ühise ostueesõiguse teostamine**

- (1) Kui ostueesõigus kuulub mitmele isikule ühiselt, siis võivad nad seda õigust teostada ainult kogu kinnisasja suhtes.
- (2) Kui mõni ühist ostueesõigust omav isik seda ei teostavõi kui tema ostueesõigus on lõppenud, on teistel õigus teostada ostueesõigust temata.

### **§ 274. Ostueesõiguse teostamine mitme õigustatud isiku korral**

- (1) Kui ostueesõigus kuulub eraldi mitmele isikule, kellest ükski ei ole ostueesõiguse seadmise alusega eelistatud, ja nad ei lepi kokku teisiti, otsustatakse ostueesõiguste ostaja liisuheitmisega.
- (2) Seaduse alusel omandatud ostueesõigust eelistatakse tehinguga seatud ostueesõigusele.

### **§ 275. Ostueesõiguse teostamine muuvõõrandamise korral**

- (1) Kui ostueesõigus on seatud omandi võõrandamise vahetamise või kinkimise teel võimuul viisil, samuti pärimisele, määratakse ostuhind harilikuväärtuse alusel, kui seaduses võistueesõiguse seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti.
- (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud juhtudel kohaldatakse sätteid, mis kehtivad ostueesõiguse teostamisel ostu-müügilepingu alusel.

8. osa

## **PANDIÕIGUS**

1. peatükk

### **ÜLDSÄTTED**

#### **§ 276. Pandi mõiste ja liigid**

- (1) Asja võib pandiga (pandiõigusega) koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks pant on seatud, on õigus pandiga tagatud nõude rahuldamisele panditud vara arvel, kuid nõuet ei ole kohaselt täidetud.
- (2) Pant on vallaspant või kinnispant.

#### **§ 277. Pandi ese**

- (1) Pantida võib asju, väärtpabereid ja varalisi õigusi, mille pantimine ei ole seadusega keelatud (pandi ese).
- (2) Pantida saab vara, mis on pantija omandis, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Pantida ei saa vara, millele seadusega ei ole lubatud sissenõuet pöörata.
- (3) Ühele ja samale pandi esemele võib seada mitu panti ühevõi mitme võlausaldajakasuks, kui seaduses või pandilepinguga ei ole sätestatud teisiti.

#### **§ 278. Pantija**

Pantija võib olla võlgnik või kolmas isik.

#### **§ 279. Pandiga tagatav nõue**

- (1) Pandiga võib tagada iga rahaliselt hinnatavat nõuet.
- (2) Pandiga võib tagada ka tingimuslikku nõuet.
- (3) Pandiga võib tagada tulevikus tekkivat nõuet.
- (4) Pandiga on tagatud ka nõudega seotud kõrvalnõuded, sealhulgas intressid ja leppetrahv, kui seaduses või lepinguga ei ole sätestatud teisiti.
- (5) Pandiga ei ole tagatud nõuded, mis on tekkinud võlgniku tegudetõttu pärast pandi tekkimist, kui lepinguga ei ole sätestatud teisiti.
- (6) Pandiga on tagatud asjale tehtud kulutused, kohtukulud ja asjamüügiga seotud kulutused.

## **§ 280. Pandiga tagatud nõude eelistus**

Pandiga tagatud nõue on eelistatud kõikidele teistele nõuetele panditudvara suhtes, kuiseaduses ei ole sätestatud teisiti.

2. peatükk

VALLASPANT

1. jagu

KÄSIPANT

1. jaotis

### **Mõiste, tekkimine, lõppemine**

#### **§ 281. Käsipandi mõiste**

Vallasasja võib pandiga koormata selliselt, et panditud asi antakse üle pandipidaja valdusse (käsipant).

#### **§ 282. Käsipandi tekkimine**

(1) Käsipant tekib asja valduse üleandmisega pantijalt pandipidajale, kuid on pandiseadmises kokku leppinud. Kui asi on juba pandipidaja valduses, tekib pant pandilepingusõlmimisega.

(2) Pandi seadmise kokkulepe (käsipandi leping) tuleb sõlmida kirjalikult, kui panditud asjaväärtus ületab viitsada krooni.

(3) Samale vallasasjale ei või seada mitut käsipanti.

#### **§ 283. Käsipant mitmele asjale**

(1) Käsipandi seadmisel mitmele asjale on kogu nõue tagatud iga asjaga.

(2) Pandipidaja võib panditud asjale sissenõude pöörata oma valikul, kui pandilepingus ei ole sätestatud teisiti.

#### **§ 284. Käsipandi lõppemine nõudelõppemisega**

Käsipant lõpeb tagatud nõude lõppemisega.

#### **§ 285. Käsipandi lõppemine vallasasjahävimisega**

(1) Käsipant lõpeb panditud vallasasja hävimisega.

(2) Kui panditud asi oli kindlustatud, on pandipidajal õigus asja täielikuvõi osalise hävimisekorral saada oma valdusse kindlustushüvis. Pantija nõudel kindlustushüvisdeponeeritakse.

#### **§ 286. Käsipandi lõppemise muud alused**

Käsipant lõpeb kui:

- 1) pandipidajaks ja panditud asja omanikuks saab üks ja sama isik;
- 2) panditud asi on pandipidaja valdusest välja läinud ja ta ei saa asjatagasi nõuda;
- 3) pandipidaja tagastab pantijale panditud asja või teatab talle pandistloobumisest.

2. jaotis

### **Sisu**

#### **§ 287. Pandipidaja kohustused panditud asja hoidmisel**

(1) Pandipidaja on kohustatud:

- 1) panditud asja säilitama ja korras hoidma;
- 2) asja hävimise ohust viivitamata pantijale teatama;
- 3) pandipidaja süül panditud asjale tekkinud kahju pantijale hüvitama.

- (2) Panditud asja säilitamise ja korrashoiu kulutused kannab pantija, kuipandilepingus eiole sätestatud teisiti.
- (3) Kui pandipidaja rikub kohustusi panditud asja hoidmisel, on pantijal õigusnõuerahuldada ja nõuda panditud asja tagastamist.

#### **§ 288. Pandipidaja õigus panditud asja kasutada**

- (1) Pandipidajal ei ole õigust panditud asja kasutada, kui pandilepinguga ei oleette nähtud teisiti.
- (2) Pandipidaja, kes kasutab panditud asja, on kohustatud sellest pantijale aru andmapandilepinguga sätestatud korras.
- (3) Panditud asja kasutamisest saadud tulu arvestatakse kulutuste, intresside jävõla katteks, kui lepingus ei ole sätestatud teisiti.

#### **§ 289. Käsipandi üleminek koos nõudega**

- (1) Nõude üleminekul uuele võlausaldajale läheb temaleüle ka käsipant ning tal on õiguspanditud asi pandipidajalt välja nõuda.
- (2) Panditud asja valduse saamisega lähevad uuele pandipidajale ülesenise pandipidaja õigusedja kohustused.
- (3) Kui nõude üleminekul on kokku lepitud, et käsipant üleei lähe, käsipant lõpeb.
- (4) Käsipant ei või üle minna ilma nõudeta.
- (5) Pantija võib panditud asja võõrandada ainult koos võlaülekanemisega.

#### **§ 290. Panditud asja tagastamine**

Käsipandi lõppemisel on pandipidaja kohustatud panditud asja pantijaletagastama.

#### **§ 291. Nõude üleminek pantijale**

Kui võla on tasunud pantija, kes ei ole võlgnik, läheb nõuerahuldatud ulatuses talle üle. Sellisel juhul kohaldatakse käenduse kohta käivaid sätteid.

#### **§ 292. Müügiõiguse tekkimine pandipidajal**

- (1) Pandipidaja nõude rahuldamine toimub panditud asjamüügiga.
- (2) Pandipidajal tekib panditud asja müügi õigus, kui pandigatagatud nõue ei ole selle nõudekohaselt täidetud.
- (3) Kokkulepe, mille kohaselt pandipidaja omandab panditud asja pandiga tagatudnõuderahuldamiseks, on kehtetu.

#### **§ 293. Müügist teatamine**

Pandipidaja on kohustatud pantijale panditud asja müügist teatama ükskuu ette. Etteteatada võib pärast müügiõiguse tekkimist.

#### **§ 294. Panditud asja müük**

- (1) Panditud asi müüakse avalikul enampakkumisel.
- (2) Avaliku enampakkumise aeg ja koht tuleb teatavaks teha pantijale ja kolmandaleisikule, kellel on panditud asjale õigusi.
- (3) Avalikust enampakkumisest võivad osa võtta ka pandipidaja ja pantija. Kui asi müüakse pandipidajale, tasaarvestatakse tema nõude rahaline väärtusmüügihinnaga.
- (4) Pantija ja pandipidaja võivad kokku leppida käesoleva paragrahvi1. lõikes nimetatusterinevas panditud asja müügi viisis. Kui kolmandal isikul on panditud asjaleõigus, mis asjamüügi korral lõpeb, on müügi viisi muutmiseks vajalik temanõusolek.
- (5) Panditud asja müügi viisi kokkulepet rikkunud pandipidaja vastutabsellest tekkinud kahjueest.

#### **§ 295. Panditud asja müügist saadud raha**

(1) Pantija kohustus loetakse täidetuks panditud asja müügist saadud raha ulatuses, millest on maha arvatud vajalikud müügikulud.

(2) Pärast müügikulude tasumist ja pandipidaja nõuderahuldamist ülejäänud raha tagastatakse pantijale.

### **§ 296. Pantimine pandimajas**

Vallasasjade pantimine pandimajas toimub käsipandi sätete kohaselt, kuiseaduses ei ole sätestatud teisiti.

2. jagu

REGISTERPANT

1. jaotis

### **Üldsätted**

### **§ 297. Registerpandi mõiste**

Vallasasja võib pandiga koormata selliselt, et panditud asi jääb pantijavaldusse ning pantregistreeritakse seaduses sätestatud korras (registerpant).

### **§ 298. Käsipandi sätete kohaldamine**

(1) Registerpandile kohaldatakse käsipandi sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Registerpandile ei kohaldata § 282 3. lõikessätet.

### **§ 299. Registreerimine**

(1) Registerpant tekib pandilepingu alusel pandi registreerimisel seadusesettenähtud registris.

(2) Registreerimisel kantakse registrisse pandiga tagatud nõude olemus, suurus ja täitmistähtaeg ning panditud asi, kui see ei ole varem registrisse kantud.

(3) Pandipidajal on õigus pärast pandilepingu sõlmimist nõuda, et pantija esitaks registripidajale avalduse pandi registreerimiseks.

### **§ 300. Registerpandi järjekoht**

(1) Ühele ja samale asjale seatud registerpantidel on järjekohad, mis on määratud registreerimise avalduse esitamise päevaga.

(2) Kui ühele ja samale asjale seatud pantide registreerimise avaldused on esitatud ühel päeval, saab varasema järjekoha pant, mille aluseks on varem sõlmitud pandileping.

(3) Kui ühel päeval taotletakse ühele ja samale asjale seatud pantide registreerimist, mistulenevad ühel päeval sõlmitud pandilepinguist, kantakse need samale järjekohale.

(4) Varasemal järjekohal asuva pandi lõppemisel astub hilisemal järjekohal asuv pant ette.

(5) Registris, kuhu on kantud registerpant, kande muutmiseks on nõutav nende pandipidajate notariaalselt tõestatud nõusolek, kelle registrisse kantud õigust selline kandemuutmine kahjustab. [17.06.1998]

### **§ 301. Registerpandi järjekoha loovutamine**

(1) Pandipidaja võib tasu eest või tasuta tagatud nõude ulatuses loovutada järjekoha teisele pandipidajale, võttes endale teise pandipidaja järjekoha loovutatava nõude ulatuses.

(2) Järjekoha loovutanud pandipidaja on kohustatud kolme päeva jooksul teatama järjekohaloovutamisest pantijale, samuti võlgnikule, kui pantija on kolmas isik.

(3) Pandi järjekoha loovutamine on võimalik ühe ja sama registri piires ning ühe ja sama asjasuhtes.

(4) Järjekoha võib loovutada, kui sellega ei rikuta teiste pandipidajate õigusi, kelle kasuks on seatud pant samale asjale.

(5) Järjekoha loovutamine registreeritakse pandipidaja avalduse alusel samaskorras kui pandiseadmisel.

### **§ 302. Pandipidajate nõuete rahuldamise järjekord**

(1) Nõuded rahuldatakse vastavalt pantide järjekohtadele, kui seadusestei tulene teisiti.

(2) Ühel ja samal järjekohal asuvate pantidega tagatud nõudedraahuldatakse võrdeliselt nõuetesuurusega.

### **§ 303. Registerpandi avalikkus**

Igäihel on õigus tutvuda registrisse kantud andmetega registerpandi kohta.

### **§ 304. Pantija kohustused panditud asja hoidmisel**

(1) Pantija on kohustatud:

1) panditud asja säilitama ja korras hoidma ning pandipidaja nõudel aruandma asjaseisundist;

2) asja väärtuse vähenemise või selle hävimise ohustviivitamatult pandipidajale teatama;

(2) Kui pantija ei täida oma kohustusi panditud asja hoidmisel, on pandipidajalõigus nõudapandiga tagatud nõude rahuldamist enne tähtaega.

### **§ 305. Panditud asja võõrandamise keeld**

Pantija ei või võõrandada asja, millele on seatud registerpant, kuiseaduses ei ole sätestatud teisiti.

### **§ 306. Panditud asja väljanõudminemüügiks**

Võlausaldajal on müügiõiguse tekkimisel õigusnõuda panditud asja väljaandmist pantijavaldusest müügiks.

2. jaotis

## **Transpordivahendite pantimine**

### **§ 307. Pandi seadmine transpordivahendile**

(1) Registerpandi võib seada autoregistrisse kantud sõidukile või lennukiregistrisse kantud õhusõidukile.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud transpordivahendite pantimise registreerib vastavaregistri pidaja. [11.03.1998]

### **§ 308. Transpordivahendile seatud pandi ulatus**

Registerpant ulatub transpordivahendile ja selle päraldistele, kindlustushüvisele, veorahalening avarii korral makstavale hüvitusele, kui pandilepinguga ei ole sätestatud teisiti.

3. jaotis

## **Kommertspant**

### **§ 309. Kommertspant**

Kommertspant sätestatakse eraldi seaduses. [5.06.1996]

### **§-d 310312 [kehtetud 5.06.1996]**

4. jaotis

## **Intellektuaalse omandi pantimine**

### **§ 313. Pandi seadmine intellektuaalsele omandile**

(1) Registerpandi võib seada registreeritud patendile, kaubamärgile, tööstusnäidisele, kasulikule mudelile ja muudele registreeritud intellektuaalse omandi vormidele.

(2) Patendi ja kaubamärgi pantimise registreerib vastava registri pidaja.

3. jagu

## **VÄÄRTPABERITE PANTIMINE**

### **§ 314. Väärtpaberite pantimise mõiste**

Väärtpabereid võib pantida selliselt, et isikul, kelle kasuks pant onseatud, on õigus nõnderahuldamisele panditud väärtpaberite arvel.

### § 315. Käsipandi sätete kohaldamine

Väärtpaberite pantimisele kohaldatakse käsipandi sätteid, kuiseaduses ei ole sätestatud teisiti.

### § 316. Pandi seadmine väärtpaberitele

- (1) Esitajaväärtpaberi pant tekib väärtpaberiüleandmisel pandipidajale.
- (2) Muude väärtpaberite pant tekib väärtpaberiüleandmisel kirjaliku pandilepingu või pantimispealdise alusel.

### § 317. Kaubaväärtpaberite pantimine

- (1) Teatud kaubale õigusi andvate väärtpaberite(kaubaväärtpaber) pantimisega on panditudka see kaup.
- (2) Kui lisaks kaubaväärtpaberile on spetsiaalne pantkiri (varrant) ja kuikaubaväärtpaberil onmärke pantimise kohta võla suuruse ja nõude tähtajanäitamisega, piisab kaubale pandiseadmiseks varrandi pantimisest.

### § 318. Panditud aktsiate esindamine

Panditud aktsiad ei anna pandipidajale õigust aktsionärinaüldkoosolekust osa võtta. Seeõigus jääb aktsionärile.

### § 319. Nõude täitmine käsk- jaesitajaväärtpaberite pantimisel

Kui panditud on esitajaväärtpaber, samuti veksel või muuväärtpaber, mida võib üle andapealdisega, on pandipidajal õigus esitada nimetatud väärtpaberitest tulenevnõue, olenematanõude tähtajast. Võlgnik peab väärtpaberijärgsekohustuse täitma pandipidajale.

4. jagu

## KINNIPIDAMISÕIGUS

### § 320. Kinnipidamisõiguse mõiste

- (1) Kui nõue ei ole küllaldaselt tagatud asjaõigusega ja saabunudon selle täitmise tähtaeg,on võlausaldajal õigus seaduslikult tema valdusse sattunud võlgnikuvallasasju ja väärtpabereidkuni nõude rahuldamiseni kinni pidada, juhul kui nõue on sissenõutav jaseotud kinnipeetavaesemega.
- (2) Võlausaldaja võib eset kinni pidada ka siis, kui kinnipeetav ese,mille võlausaldaja heauskseltoma valdusse võttis, ei kuulu võlgnikule ja kolmandal isikul ei ole sellelevarasemast valdusesttulenevat õigust.

### § 321. Nõude seotus kinnipeetava esemega

Nõue on kinnipeetava esemega seotud, kui:

- 1) valdaja nõue kuulub rahuldamisele kinnipeetava eseme arvel või
- 2) võlgnik peab tasuma valdaja poolt esemele tehtud kulutused või
- 3) valdaja nõue on tekkinud samast tehingust, mille alusel võlgniknõuab esemeväljaandmist, või
- 4) eseme omanik peab hüvitama valdajale seoses kinnipeetava esemegatekinudkahju või
- 5) eseme valdus ja nõue tuleneb valdaja ja võlgniku vahelistestõigussuhetest.

### § 322. Kinnipidamise lubamatus

Kinnipidamine ei ole lubatud, kui:

- 1) esemed ei ole rahaliselt hinnatavad või
- 2) sellega rikutakse avalikku korda või
- 3) see ei vasta võlausaldaja poolt endale võetud kohustustele või
- 4) enne eseme võlausaldajale üleandmist on kokku lepitud teisiti.

### § 323. Kinnipeetud eseme hoidmine ja nõnderahuldamine

- (1) Kinnipidaja on kohustatud kinnipeetavat eset hoidma nagu pandipidajakäsipanti.

(2) Kui kohus on kinnipidaja nõuet tunnustanud, on kinnipidajal õigusnõue rahuldadakinnipeetava eseme müügist saadava tulu arvel käsipandi võiväärtpaberite pantimise sätetealusel.

### **§ 324. Kodulooma kinnipidamine**

(1) Kinnisasja valdaja võib kinni pidada võõra kodulooma, keson tabatud kinnisasjal kahjutekitamas. Kinnipidaja peab kinnipidamisest kohe teatama looma omanikule või politseile.

(2) Kinnipidaja on kohustatud looma välja andma, kui talle on hüvitatudlooma poolt tekitatudkahju.

(3) Kinnisasjalt lahkunud looma ei või kinni pidada.

3. peatükk

KINNISPANT

1. jagu

HÜPOTEEK

1. jaotis

### **Mõiste, tekkimine ja lõppemine**

#### **§ 325. Hüpoteeגי mõiste**

(1) Kinnisasja võib hüpoteeגיga koormata selliselt, et isikul, kelle kasukshüpoteeк onseatud (hüpoteeгipidajal), on õigus hüpoteeгiga tagatud nõuderahuldamisele panditud kinnisasjaarvel.

(2) Kinnisasja mõttelist osa võib hüpoteeгiga koormata ainultsiis, kui see on kaasomaniku osa.

(3) Hüpoteeки ei või seada ainult kinnisasja reaalosale ega osalekaasomaniku mõttelisest osast.

(4) Hüpoteeк ei eelda tagatava nõude olemasolu.

#### **§ 326. Hüpoteeגי tekkimine**

(1) Hüpoteeк tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, kui seaduses ei olesätetstatud teisiti.

(2) Hüpoteeגי seadmisele kohaldatakse kinnisasja omandamise sätteid, kui seaduses ei olesätetstatud teisiti.

#### **§ 327. Hüpoteeגי канne**

Kinnistusraamatu kandes hüpoteeגי seadmise kohta tuleb märkidahüpoteeгipidaja, hüpoteeגי rahaline suurus (hüpoteeгisumma), intresside ja muudekõrvalnõuete olemasolulintressimäär ja kõrvalnõuete rahaline suurus. Kõrvalnõuete kohta võib teha viite kande aluseksolevale dokumendile.

#### **§ 328. Algne omanikuhüpoteeк**

(1) Kinnisasja omanik võib hüpoteeגי seada enda kasuks.

(2) Omanikuhüpoteeגי seadmine toimub omaniku notariaalselt tõestatudavalduse alusel kandetegemisega kinnistusraamatusse. [17.02.1999A]

#### **§ 329. Hüpoteeгipidaja loobumine hüpoteeгist**

(1) Kui hüpoteeгipidaja hüpoteeгist loobub, omandab hüpoteeгikoormatud kinnisasjaomanik. Loobumiseks tuleb teha hüpoteeгipidaja notariaalselt tõestatud avaldusealusel kannekinnistusraamatusse.

(2) Kui hüpoteeгipidaja loobub hüpoteeгiga tagatud nõudestosaliselt, kohaldatakse § 349 2.lõike sätteid.

#### **§ 330. Hüpoteeגי lõppemine**

Hüpoteeк lõpeb kande kustutamiseга kinnistusraamatust.

#### **§ 331. Hüpoteeגי lõpetamine omanikunõudel**

- (1) Kui hüpoteegipidaja asukoht ei ole teada, võib koormatud kinnisasjaomanik nõuda hüpoteegikustutamist kohtu korras, kui omanikul on õigus nõude rahuldamisele ja tadeponeerib koguhüpoteegisumma.
- (2) Intressid tuleb deponeerida, kui intressimäär on kinnistusraamatussekantud, kuid mittesuuremas ulatuses kui kolme aasta eest, arvates päevast, mil kinnisasja omanik esitaskohtuleavalduse hüpoteegi kustutamiseks.
- (3) Kohtuotsuse jõustumisega hüpoteegi kustutamise kohta loetaksehüpoteegipidaja nõudedhüpoteegisumma ulatuses rahuldatuks.
- (4) Hüpoteegipidajal on õigus deponeeritud raha kätte saada 30 aasta jooksul, arvates hüpoteegikustunuks kuulutamise päevast. Kui hüpoteegipidaja ei ole selle tähtajajooksul raha väljavõtnud, on kinnisasja omanikul õigus see tagasi saada.

### **§ 332. Omanikuhüpoteegi kustutamine hüpoteegipidajanõudel**

- (1) Kui hüpoteegi ja koormatud kinnisasja omanikuks saab üks ja samaisik, võib sama võitagapool asuva järjekohaga hüpoteegipidaja nõuda sellise hüpoteegikustutamist.
- (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatu ei kehti § 328 alusel tekkinud hüpoteegi kohta.
- (3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud nõue ei kehtihüpoteegi suhtes, mille kandestnähtub selle mittekehtimine antud hüpoteegi suhtes.

2. jaotis

**Sisu**

1. alljaotis

Üldsätted

### **§ 333. Koormatud kinnisasja omaniku õigused**

Hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanikul on õigus koormatud kinnisasjavallata, kasutada ja käsutada, kui ta sellega ei vähenda koormatud kinnisasjaväärtust ega kahjustahüpoteegipidaja õigusi muul viisil, välja arvatud juhul, kui see toimubkorrapärase majandamisetulemusena.

### **§ 334. Hüpoteegipidaja õigused kinnisasjaväärtuse vähenemise ärahoidmiseks**

- (1) Kui omaniku tegevuse tulemusena väheneb koormatud kinnisasjaväärtus, on hüpoteegipidajal õigus nõuda, et kinnisasja omanik edasise kahjulikutegevuse lõpetaks.
- (2) Hüpoteegipidaja võib koormatud kinnisasja väärtusevähenemise ärahoidmiseks tehakohtuotsuse alusel selleks vajalikke tegusid. Hüpoteegipidaja võib teha selliseid tegusid kakohtuotsuseta, kui viivitamisest oluliselt väheneks koormatud kinnisasjaväärtus.
- (3) Hüpoteegipidajal on õigus nõuda käesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud tegudega seotud kulutuste hüvitamist. Nimetatud tegudega seotud kulutuste hüvitamise tagamiseks kuulub talle kinnistusraamatusse kandmata hüpoteek, mis asub tema hüpoteegiga samal järjekohal.

### **§ 335. Hüpoteegipidaja õigused kinnisasjaväärtuse vähenemisel**

- (1) Kui võib eeldada koormatud kinnisasja väärtusevähenemist või kui see on jubatoimunud, võib hüpoteegipidaja nõuda kinnisasja omanikult endise olukorrataastamist võitaiendavat tagatist.
- (2) Kui kinnisasja omanik hüpoteegipidaja nõudel endist olukorda eitaasta ega anna täiendavat tagatist, võib hüpoteegipidaja nõuda hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist ulatuses, mille võrrakoormatud kinnisasja väärtus on vähenenud. Rahuldamise nõudest tuleb üks kuu ette teatada.
- (3) Kui koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud omanikusüüta, võib hüpoteegipidajatäiendavat tagatist või võla osalist tasumist nõuda ulatuses, milles kinnisasja omanikule on väärtuse vähenemine hüvitatud.

### **§ 336. Päraldiste väärtusevähendamine**

Koormatud kinnisasja päraldiste väärtuse vähendamine võikorrapärase majandamisenõuete vastane eemaldamine kinnisasjast annab hüpoteegipidajale samad õigused nagu kinnisasjaväärtuse vähenemisel.

### **§ 337. Koormatud kinnisasja käsutamine**

- (1) Omaniku loobumine õigusest hüpoteegiga koormatud kinnisasjavõõrandada võitaiendavalt koormata on kehtetu.



(2) Kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituutvõi reaalkoormatisõigustatud isiku nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeki hiljem seatudservituudile võireaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutatakse ulatuses, milles seekahjustab hüpoteegi teostamist.

1.04.2013 9:20

Veaparandus - Parandatud sõna „kustutatakse“. Alus: Riigi Teataja seaduse § 10 lõige 4.

### **§ 338. Hüpoteegi käsutamine**

(1) Hüpoteeki võib käsutada, sealhulgas pantida võivõõrandada, ainultkinnistusraamatusse kantud hüpoteegipidaja, kellele hüpoteek on seatud.

(2) Hüpoteegi ülekandmiseks on nõutavad hüpoteegipidajaja hüpoteegi omandaja kokkulepe,millel allkirjad on notariaalselt tõestatud, ning kande tegemine kinnistusraamatusse.

(3) Hüpoteek panditakse tervikuna. Pantimise kohta kantakse kinnistusraamatusse pandipidajakohta vastav märkus. [17.02.1999A]

### **§ 339. Hüpoteegikandest tulenevad õigused**

Kinnistusraamatusse kantud hüpoteek annab heausksele hüpoteegipidajale kõik kandetekstist tulenevad õigused.

2. alljaotis

Järjekoht

### **§ 340. Järjekoha määramine**

(1) Hüpoteek saab järjekoha kinnistusraamatusse kandmisel.

(2) Kinnisasja koormamisel hüpoteegiga võib kinnisasja omanikjätta endale ühe või mitujärjekohta ulatuselt kindlaksmääratud hüpoteegi kandmiseks kinnistusraamatusse kantavahüpoteegi ette.

(3) Hüpoteekide järjekoha muutmise kokkulepe on kehtiv ainult siis, kui see on kantud kinnistusraamatusse.

### **§ 341. Omanikuhüpoteegi omandamine ja loovutamine**

(1) Kui hüpoteegi omandab omanik ja ei ole alust kohaldada § 3321. lõikes sätestatud, eiaistu teised hüpoteegid järjekohtades ettepoole.

(2) Omanikuhüpoteegi võib kinnisasja omanik loovutada hüpoteegipidajale.

3. alljaotis

Hüpoteegi ulatus

### **§ 342. Hüpoteegi püsimine**

Koormatud kinnisasja omandiõiguse üleminekul jääbhüpoteek püsima, kui seaduses ei olesätestatud teisiti.

### **§ 343. Hüpoteegi ulatus kinnisasjale**

(1) Hüpoteek ulatub kinnisasja olulistele osadele, päraldistele ja viljadele.

(2) Hüpoteek ei ulatu päraldistele, olulistele osadele ja loodusviljadele, mis on enne kinnisasjaarestimist korrapärase majandamise kohaselt võõrandatud või kinnisasjast alatiseks eemaldatud.

### **§ 344. Hüpoteegi ulatus rendi- jaüürinõudele**

Kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on antud rendile või üürile, ulatub hüpoteek ka rendi- või üürinõudele, mis tekib ajavahemikul kinnisasja arestimisest või võlgniku maksujõuetukstunnistamisest kuni kinnisasja müümiseni või mis on tekkinud üheaasta jooksul enne kinnisasjaarestimist või võlgniku maksejõuetuks tunnistamist ja on sissenõudmata.

### **§ 345. Hüpoteegi ulatus kindlustushüvisele**

(1) Kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on kindlustatud, ulatub hüpoteek ka kindlustushüvise nõudele.

(2) Hüpoteek kindlustushüvise nõudele lõpeb, kui asi on taastatud või see on asendatud samaväärsel asjaga.

(3) Väljamaksmisele kuuluva kindlustushüvise võibtäielikult või osaliselt omanikule väljamaksta kõigi hüpoteegipidajate, kelle nõue on tagatud hüpoteegiga, kirjalikul nõusolekul.

(4) Hävinud asja taastamiseks või samaväärse asjagaasendamiseks mõeldud kindlustushüvistuleb kinnisasja omanikule, sõltumata hüpoteegipidajate nõusolekust, välja maksta, kui ta esitab täiendava tagatise kindlustushüvise ulatuses.

#### 4. alljaotis

#### Nõuete rahuldamine

##### § 346. Nõuete ulatus

Hüpoteegiga on tagatud nõue, sellele nõudele kolme aasta jooksul enne kinnisasja müümistsundenampakkumisel või pankroti väljakuulutamist välja maksmata intressid, samuti viivis ja võla sissenõudmise kulutused, hüpoteegipidaja poolt kinnisasja omanikueest tasutud kindlustusmaksud ning muud kõrvalnõuded.

##### § 347. Hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamine

(1) Hüpoteegipidaja võib nõuda hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist ja koormatud kinnisasja omanik võib võla tasuda pärast nõude tähtjasaabumist.

(2) Hüpoteegiga tagatud tähtjatu nõude rahuldamist võib hüpoteegipidaja nõuda ja kinnisasja omanik võib võlga tasuda pärast seda, kui kinnisasja omanikule või hüpoteegipidajale teatamisest on möödunud seaduses sätestatud tähtaeg. Ette teatav võib nii omanik kui ka hüpoteegipidaja. Nad võivad selle nimetatud tähtjaja suhtes kokku leppida teisiti. Kokkulepetuleb kanda kinnistusraamatusse.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõikes nimetatud nõuet võib rahuldada raha deponeerimise või tasaarvestusega.

##### § 348. Tasumise koht

Kui kinnistusraamatu kandest ei tulene teisiti, tuleb võlg, intressid ja muud kõrvalnõuded täita koormatud kinnisasja kinnistusameti asukohas.

##### § 349. Hüpoteegi üleminek omanikule

(1) Kui hüpoteegiga tagatud nõue rahuldatakse või nõuetei ole tekkinud, võib koormatud kinnisasja igakordne omanik nõuda hüpoteegi kandmist enda nimele võiselle kustutamist.

(2) Kui hüpoteegiga tagatud nõue rahuldatakse osaliselt, võib koormatud kinnisasja igakordne omanik nõuda rahuldatud nõude ulatuses enda kasuks osahüpoteegikinnistusraamatussekandmist või hüpoteegi kustutamist.

(3) Kui võla on tasunud hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik, kessei ole võlgnik, läheb nõue rahuldatud ulatuses talle üle. Sellisel juhul kohaldatakse käenduse kohta käivaid sätteid.

##### § 350. Teiste isikute õigus hüpoteegipidaja nõude rahuldamiseks

(1) Kui hüpoteegipidaja nõuab hüpoteegi alusel kinnisasjas undenampakkumist, võib hüpoteegipidaja nõude rahuldada iga isik, kes kaotaks undenampakkumise korral asjaõiguse kinnisasjale.

(2) Hüpoteegipidaja nõude rahuldanud isiku suhtes kohaldatakse §-s 349 sätestatud.

##### § 351. Kinnisasja omaniku vastuväited

(1) Kinnisasja omanik võib hüpoteegipidaja vastu esitada ainult selliseid vastuväiteid, mis põhinevad kinnistusraamatu kandel või mis on tal sissenõude esitanud võlausaldaja vastuvõlaõiguslikul alusel.

(2) Kinnisasja omanik võib käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud vastuväiteid esitada kavõlausaldaja õigusjärglasele või isikule, kellele hüpoteegipidaja hüpoteegi üle andis (§ 338).

(3) Hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik, kes ei ole võlgnik, võib esitada hüpoteegiga tagatud nõude vastu samu vastuväiteid, mida võib esitada võlgnik või käendaja. Ta võib vastuväiteid esitada ka siis, kui võlgnik nõudele vastu ei vaidle.

##### § 352. Sundtäitmine

(1) Kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei täideta, on hüpoteegipidajal õigus nõuda sundtäitmist kas undenampakkumise või sundvalitsemise teel.

(2) Kokkulepe, mille kohaselt hüpoteegipidaja omandab hüpoteegiga koormatud kinnisasja hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks, on kehtetu.

(3) Hüpoteegiga koormatud kinnisasi müüakse kohtu otsuselavalikul enampakkumisel.

(4) Sundenampakkumise ja sundvalitsemise kord sätestatakse seaduses.

### **§ 353. Hüpoteegipidajate nõuete rahuldamisejärjekord**

(1) Kinnisasja sundtäitmisest saadud rahast rahuldatakse hüpoteegipidajate hüpoteegitagatud nõuded, mille rahuldamiseks sundtäitmine täide viidi, vastavalthüpoteekidejärjekohtadele.

(2) Järgneval järjekohal asuva hüpoteegiga tagatud nõuerahuldatakse pärast eelneval järjekohaloleva hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist.

(3) Ühel ja samal järjekohal olevate hüpoteekidega tagatud nõuded rahuldatakse üheaegselt ja võrdeliselt nõuete suurusele.

(4) [kehtetu 17.02.1999A] [17.02.1999A]

### **§ 354. Omanikuhüpoteegi iseärasused sundtäitmisel**

(1) Omanikuhüpoteegi korral ei või koormatud kinnisasja omaniknõuda oma nõuderahuldamiseks sundtäitmist.

(2) Omanikul on õigus saada hüpoteegiga tagatud nõudelt intresse ainult siis, kui kinnisasi onantud sundvalitsemisele, ning ainult sundvalitsemise aja kestel.

## 5. alljaotis

### Hüpoteegi jagamine ja ühendamine

#### **§ 355. Osahüpoteek**

(1) Hüpoteeki võib jagada osadeks.

(2) Hüpoteegi jagamiseks osadeks, samuti osahüpoteekide omavahelisejärjekohamuutmiseks ei ole omaniku nõusolek nõutav.

(3) Osahüpoteegid asuvad senise hüpoteegi järjekohale.

#### **§ 356. Hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamine**

(1) Kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi jagatakse ja jagatava kinnisasjaomanik ning hüpoteegipidaja ei ole kokku leppinud teisiti, koormatakse osahüpoteegigakinnisasja iga osavastavalt selle väärtusele.

(2) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud jagamisetulemusena osade väärtus väheneb alla määra, mis tagab hüpoteegiga tagatud nõuderahuldamise, võib hüpoteegipidajakeelata selle jagamise.

#### **§ 357. Hüpoteegi laienemine juurdeliidetud kinnisasjale**

(1) Kui kinnisasjale liidetakse juurde teine kinnisasi, siis laieneb hüpoteek kajuurdeliidetud kinnisasjale.

(2) Kui mõlemad kinnisasjad on koormatud piiratud asjaõigustega, rakendatakse käesolevaseaduse § 54 3. lõiget.

#### **§ 358. Hüpoteegi üleviimine**

(1) Riigi või omavalitsuse poolt teostatava maakorralduse ja ümberplaneerimise puhul viiakse äraantavaid kinnisasju koormavad hüpoteegid nende senises järjekohas üle asemeleantavatele kinnisasjadele.

(2) Kui hüpoteegiga koormatud kinnisasja sundvõõrandamisel (§ 171) asendatakse kinnisasiteisega, seatakse võõrandatud kinnisasja koormanud hüpoteegid asendatud kinnisasjale vastavalt senistele järjekohtadele.

(3) Kui üheks kinnisasjaks ühendatakse mitu kinnisasja, mis on koormatud mitme hüpoteegiga või millest mõned ei ole koormatud hüpoteegiga, viiakse hüpoteegid ühendatud kinnisasjale ülenende seniseid järjekohti võimalikult säilitades.

## 6. alljaotis

### Ühishüpoteek

#### **§ 359. Ühishüpoteegi mõiste**

(1) Ühe hüpoteegiga võib koormata mitut kinnisasja. Sellisel juhul vastutab iga kinnisasjaomanik kogu hüpoteegiga tagatud nõude eest.

(1<sup>1</sup>) Ühishüpoteegi suhtes loetakse kinnisajaks kakaasomaniku mõtteline osa kinnisasjas.

(2) Ühishüpoteegi seadmisel tuleb kinnistusraamatus iga koormatavakinnisasja osas ära märkida teised ühishüpoteegiga koormatud kinnisasjad. [17.02.1999A]

### **§ 360. Ühishüpoteegiga tagatud nõuderahuldamine**

(1) Hüpoteegipidajal on õigus nõude täielikule võiasalisele rahuldamisele igahishüpoteegiga koormatud kinnisasja arvel.

(2) Hüpoteegipidaja võib hüpoteegi summa jaotada koormatudkinnisajade vahel, määraeskindlaks, millises ulatuses iga kinnisasi hüpoteegi eest vastutab. Nimetatud juhulkohaldataksehüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamise kohta käivaid sätteid (§ 356).

### **§ 361. Nõude rahuldamine ühe kinnisasja omanikupoolt**

(1) Kui ühishüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik rahuldab hüpoteegipidaja nõude, võib ta nõuda tema kinnisasja koormava ühishüpoteegi enda nimele kandmist. Ühishüpoteegidestel kinnisajadel tuleb kustutada.

(2) Kui kinnisasja omanik, kes hüpoteegipidaja nõude rahuldab, võib nõuda teiste ühishüpoteegiga koormatud kinnisajade omanikelt hüvitust, võib taka nõuda hüvituse ulatuseseisi kinnisaju koormavate ühishüpoteekide enda nimele kandmist.

### **§ 362. Omaniku ühishüpoteek**

(1) Kui nõue, mille tagamiseks ühishüpoteek on seatud, ei tekivõi lõpeb või kui hüpoteegipidaja ühishüpoteegist loobub, võivad ühishüpoteegiga koormatud kinnisajade omanikud nõuda ühishüpoteegi kandmist kinnistusraamatusse enda nimele ühiselt.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud juhul võib ühishüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik nõuda, et tema kinnisasja koormataks omaniku hüpoteegigavõrdeliselt temakinnisasja väärtusega, kui ei ole kokku lepitud teisiti (§ 356).

## 2. jagu

### KOHTULIK HÜPOTEK

#### **§ 363. Kohtuliku hüpoteegi mõiste**

(1) Hagi tagamiseks võib kohus seada haginõude ulatuseshüpoteegi, mis peab olemakinnistusraamatusse kantud kohtuliku hüpoteegina.

(2) Kohtuliku hüpoteegiga on tagatud kohtuotsuse alusel rahuldatud nõue.

#### **§ 363<sup>1</sup>. Kohtulik hüpoteek mitmele kinnisajale**

Kui kohtulik hüpoteek seatakse omaniku mitmele kinnisajale, jagatakse tagatavnõue kinnisajade vahel võlausaldaja poolt määratud osades. [17.02.1999A]

#### **§ 364. Hüpoteegi sätete kohaldamine**

Muus osas kohaldatakse kohtulikule hüpoteegile hüpoteegi kohta käivaid sätteid. [17.02.1999A]

## 9. osa

### SEADUSE RAKENDAMINE

#### **§ 365. Seaduse jõustumine**

Käesolev seadus jõustub tema rakendusseaduses ettenähtud korras jatingimustel.