

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Avaldamismärge:

Riigikogu
seadus
algtekst
RT I 1999, 44, 510

Asjaõigusseaduse rakendamise seadus [terviktekst muudatustega kuni 17.02.99]

Vastu võetud 27.10.1993
RT I 1993, 72, 1021

Terviktekst

ASJAÕIGUSSEADUSE RAKENDAMISESEADUS

õiend	(RT I 1993, 75)	
28.06.1994	(RT I 1994, 53, 889)	1.09.1994
14.12.1994	(RT I 1994, 94, 1609)	29.12.1994
15.02.1995	(RT I 1995, 22, 327)	20.03.1995
14.06.1995	(RT I 1995, 57, 979)	21.07.1995
30.04.1996	(RT I 1996, 36, 738)	7.06.1996
11.12.1996	(RT I 1997, 1, 2)	18.01.1997
29.01.1997	(RT I 1997, 13, 210)	2.03.1997
17.12.1998	(RT I 1998, 113/114, 1877)	9.01.1999
20.01.1999	(RT I 1999, 10, 155)	1.01.2000
17.02.1999	(RT I 1999, 27, 380)	1.04.1999
17.02.1999A	(RT I 1999, 27 386)	27.03.1999

Muudetud ka Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalvekohtukolleegiumi 30. 09. 1994. a otsusega (RT I 1994, 66, 1159). Muudatusi sisaldava paragrahvi lõpus sulgudes on viide seadus(t)ele (vastuvõtmisekuupäev; samal kuupäevalvastuvõetud seadus lisatähisega A), millega kehtestati praegunesõnastus. Terviktekst avaldatakse 17. 02. 1999. a seaduse(RT I 1999, 27, 380) § 109 alusel.

§ 1. Asjaõigusseaduse jõustumine

Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509) jõustub 1993.aasta 1. detsembril.

§ 2. Asjaõigusseaduse kohaldamine

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

(2) Omandireformi käigus vara tagastamine, kompenseerimine, erastamine, varariigi omandissejätmine, munitsipaliseerimine ja taasriigistamine toimub omandireformi aluste seaduses(RT I 1991, 21, 257; RT I 1997, 27, 391; 74, 1230; 1998, 12, 153; 51, 758; 86/87, 1434; 103,1697;1999, 23, 354) ning sellest tulenevates õigusaktides sätestatud alustel jakorras. [14.12.1994;30.04.1996]

§-d 34 [kehtetud 28.06.1994]

§ 5. Valduse kaitse

Valduse kaitseks kohaldatakse asjaõigusseaduse §-de 4050sätteid üksnes juhul, kui valdust on rikutud või valdus on ära võetud pärast 1993. aasta 30. novembrist.

§ 6. Omandi kaitse

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

(2) Omandi kaitseks hagi esitamise tähtaeg on 10 aastat, kuiajsaõigusseadusest või käesolevastseadusest ei tulene teisiti.

§ 7. Igamine

Valduse suhtes, mis on omandatud enne 1993. aasta 1. detsembrist, algabigamistähtaja kulgemine 1993. aasta 1. detsembrist.

§ 8. Alusetu omandamise ja säästmise sätetekohaldamine

Asjaõigusseaduse §-des 108 ja 117 tähendatud alusetu rikastumisesätetena kohaldatakse Eesti NSV tsiviilkoodeksi (ENSV Teataja 1964, 25, 115; 1968, 46, 341; 1969, 30, 295; 1970, 37, 332; 1973, 9, 68; 44, 389; 53, 465; 1974, 28, 247; 1977, 6, 72; 37, 424; 1980, 31, 490; 1985, 27, 451; 1986, 19, 251; 1988, 6, 68; 25, 295 ja 296; 1989, 17, 203; Eesti Vabariigi Teataja 1990, 20, 300; RT 1990, 12, 128; 1992, 33, 418; 49, 615; RT I 1993, 72/73, 1021; 1994, 25, 406; 53, 889; 63, 1065; 1996, 31, 630; 38, 752) §-de 477 ja 478 sätteid.

§ 9. Kinnipidamisõigus

Asjaõigusseaduse §-des 320324 sätestatud kinnipidamisõigust võib teostada ka nendeasjade suhtes, mis on seaduslikult võlausaldaja valdusse sattunud enne 1993. aasta 1. detsembrist, samuti nende nõuete tagamiseks, mis on tekkinud enne 1993. aasta 1. detsembrist.

§ 10. Tagastatud maa kinnistamine

(1) Maareformi käigus tagastatud maa kantakse kinnistusraamatusse (kinnistusregistri osaavatakse) valla- või linnavalitsuse poolt esitatud kirjaliku kinnistamisavalduse, valla- või linnavalitsuse korralduse ja maakatastri andmete alusel. Enne asjaõigusseaduserakendamise eelset õigusaktide muutmise seaduse (RT I 1994, 94, 1609; 1995, 9, õiend) jõustumist riikliku maakatastri pidaja poolt kinnistamiseks esitatud maaüksused kantakse kinnistusraamatusseriikliku maakatastri pidaja esilise alusel. Tagastatava maa suhtes ei kohaldata enne tagastamistasjaõigusseaduse § 51 2. lõikes esitatud nõuetavalik-õiguslikule isikule kuuluva kinnisasjakandmisest kinnistusraamatusse enne kinnisasja andmist teise isiku valdusse.

(2) Maakatastri andmed käesoleva seaduse tähenduses on riigimaakatastri pidaja õiendmaaüksuse registreerimise kohta maakatastris, mis peab sisaldama kinnistatavamaaüksuse katastritunnust, sihtotstarvet, asukohta, pindala, samuti vannutatud maamõõtjavoõ vastavatlitsentsi omava isiku poolt koostatud katastriüksuse plaani ära kiri, mis on kinnitatud riikliku maakatastri pidaja poolt.

(3) Kui tagastatud maa on võõrandatud maareformi seaduse (RT 1991, 34, 426; RT I 1996, 41, 796; 1997, 13, 210; 37/38, 570; 81, 1363; 93, 1556; 1998, 12, 153; 103, 1698; 1999, 25, 366; 27, 390) § 19 1. lõike alusel enne 1993. aasta 1. detsembrist või on päritud, on õigustatud subjektile õigus esitada notariaalselt tõestatud ühepoolne avaldus ja omandamisealuseks olevad dokumendid kande tegemiseks kinnistusraamatusse.

(4) Kinnistusamet peab kinnistusregistri osa avamisest teatama ehitiseasukohajärgsele riiklikule hooneregistrile. [14.12.1994; 30.04.1996]

§ 10¹. Tagastatud või erastatud maakinnistamine isiku surma korral

(1) Kui isik suri pärast maa tagastamist või erastamist, kuid enne maakinnistusraamatussekandmist, kinnistatakse maa omandiõigus pärija nimele.

(2) Kande võib teha pärija ühepoolse kinnistamisavalduse ja nõudeõiguse pärimisõigusetunnistuse alusel. Kinnistamine toimub pärija kulul. [30.04.1996]

§ 11. Erastatud maa kinnistamine

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

(2) Enne 1993. aasta 1. detsembrist välisriigi omandisse antud maakantakse kinnistusraamatusseriikliku maakatastri pidaja poolt esitatud Vabariigi Valitsuse otsuse ja maakatastri andmete alusel.

(3) Pärast asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumise erastatud maa kantakse kinnistusraamatusse (kinnistusregistri osa avatakse) asjaõiguslepingu, maaüksuse omandamist tõendava dokumendi, maakatastri andmete ja teistekinnistamiseks vajalike dokumentide alusel. Erastatava maa suhtes ei kohaldata enne erastamistasjaõigusseaduse § 51 2. lõikes esitatud nõuetavalik-õiguslikule isikule kuuluva kinnisasjakandmisest kinnistusraamatusse enne kinnisasja andmist teise isiku valdusse.

(4) Kinnistusamet peab kinnistusregistri osa avamisest teatama ehitiseasukohajärgsele riiklikule hooneregistrile. [14.12.1994; 29.01.1997]

§ 11¹. Riigi maa kinnistamine

(1) Riigi omandisse jäetud maa kantakse kinnistusraamatusse Vabariigi Valitsuse poolt määratud valitsusasutuse volitatud isiku kirjaliku kinnistamisavalduse, riigi omandiõigust tõendavad dokumendi ja maakatastri andmete alusel. Riigi omandiõigust tõendavaks dokumendiks on kaväljavõtte Riigi Teatajast, milles on avaldatud maa riigi omandisse jätmise otsus.

(2) Kinnistusamet peab kinnistusregistriosa avamisest teatama ehitiseasukohajärgsele riiklikule hooneregistrile. [14.12.1994]

§ 11². Munitsipaalmaa kinnistamine

(1) Munitsipaalomandisse antud maa kantakse kinnistusraamatusse kohaliku omavalitsusüksuse volitatud isiku kirjaliku kinnistamisavalduse, maa kohaliku omavalitsusüksuse omandiõigust tõendava dokumendi ja maakatastri andmete alusel. Munitsipaalmaa omandiõigust tõendavaks dokumendiks on kaväljavõtte Riigi Teatajast, milles on avaldatud maa munitsipaalomandisse andmise otsus. Munitsipaalomandisse antava maasuhtes ei kohaldata enne munitsipaliseerimist asjaõigusseaduse § 51 2. lõikes esitatud nõuetavalik-õiguslikule isikule kuuluva kinnisasja kandmisest kinnistusraamatusse enne kinnisasja andmist teise isiku valdusse.

(2) Kinnistusamet peab kinnistusregistriosa avamisest teatama ehitiseasukohajärgsele riiklikule hooneregistrile. [14.12.1994]

§ 12. Kaasomandis oleva ehitise aluse ja selle ehitise teenindamiseks vajaliku maatagastamise ja erastamise erisused

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

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

(3) Ehitise kaasomanikel, kelle osa müüakse käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud korras, on õigus nõuda isikliku kasutusõiguse seadmismüüdü elamuosale. Isikliku kasutusõiguse tingimused määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet eisaavutata, lahendab vaidluse kohus. [30.04.1996]

§ 13. Õiguslikul alusel püstitatud ehitis

(1) Kuni maa kandmiseni kinnistusraamatusse ei ole õiguslikul alusel püstitatud ehitis, sealhulgas pooleliolev ehitis maa oluline osa ja seda loetakse vallasasjaks, kui seaduses eisättestata teisiti. Riigi omandisse jäetud maal ja munitsipaalomandisse antud maalasuv riigile või kohalikele omavalitsusüksusele kuuluv ehitis muutub maa oluliseks osaks maariigimaakatastris registreerimisega.

(2) Ehitise kui vallasasja omandamine ei toimu leiu ja igamisega. Peremehe tu ehitise hõivamise õigus ja kohustus on kohalikul omavalitsusel ja riigil Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(3) Ehitise omanikul on õigus saada maa omanikuks maareformi seaduses sätestatud alusteljakorras. Kui eluruumi või elamus asuva mitteiluruumi juurde ei ole maakorralduslikel või ehitustehnilistel tingimustel võimalik iseseisva kinnistu moodustamine, on eluruumi või elamus asuva mitteiluruumi omanikul õigus saada maa omanikuks korteriomandiseaduses (RT I1994,28, 426; 1997, 13, 210; 93, 1566; 1998, 59, 941; 107, 1764; 108/109, õiend; 1999, 27,386) sätestatud alustel ja korras. Ehitise alune maa ei kuulu teistele isikutele tagastamisele, erastamisele, munitsipaalomandisse andmisele ega riigi omandisse jätmisele, kui seadusest tulene teisiti.

(4) Asjaõigusseaduse rakendamise seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumisel tsiviilkäibes olevad ehitise reaalsed loetakse mõttelisteks osadeks, kui käesolev seadus ei sätesta teisiti. Mõttelise osa suuruseks on ehitise reaalsed üldpinna ja ehitise reaalsed üldpinna suhe. Ehitise reaalsed võib tsiviilkäibes olla vaid korteriomandina, korterihoonestusõigusena, erastatud eluruumina, elamus asuva erastatud mitteiluruumina, endise korteriühingu liikme omandisse antud korterina või ehitise kaasomandi lõpetamisel tekkiva ehitise reaalsed. Ehitise jagamine kaasomandi lõpetamisel ei või olla vastuolus ehitise olemusega ja maakorralduse nõuetega. Ehitist võib reaalsedeks jagada vaid tervikuna.

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

(6) Kuni ehitise aluse maa kandmiseni kinnistusraamatusse või riigi omandisse jäetud võimunitsipaalomandisse antud maa riigi maakatastris kandmiseni võib ehitist, selle mõttelise osa, reaalsed erastatud eluruumi

või elamus asuvat mitteeluruumi, kaasomandilõppemisel tekkinudehitise reaaloosa võõrandada ja pärida kui vallasasja. Ehitise või selleosa võõrandamise tehingpeab olema notariaalselt tõestatud. Ehitise tasuta üleandmisel, kuuileandmisel on üheks pooleksriik või kohalik omavalitsusüksus, omandireformi aluste seaduse ja sellesttulenevate õigusaktidealusel tehingu tegemisel ning ehitise müümisel täituri poolt enampakkumisele ole notariaalnetõestus nõutav, välja arvatud eluruumide, elamu mõttelise osa ja elamutes asuvat mitteeluruumide erastamisel. Alates 1993. aasta 1. detsembrist kuni asjaõiguseaduserakendamise seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumiseni tehtud ehitisevõõrandamistehing ei ole tehingu notariaalse vormi mittejärgimise tõttu tühine, kuikäesolev paragrahv ei ole ehitise võõrandamise tehingu notariaalselt vormi. Ehitist võiselle osa võib vallasasjanavõõrandada kuni 2001. aasta 31. detsembrini. Kui ehitist on panditud enne 2001. aasta 31. detsembrist, võib ehitist võõrandada pandiga tagatud nõudetäitmiseks.

(7) Ehitise või selle osa võõrandamine või pärimine tuleb 15 päeva jooksul, alates omandiõiguse üleminekust, registreerida omandaja esildisel ehitise asukohajärgses riiklikus hooneregistris ja kohalikus omavalitsusüksuses. Kui ehitise võõrandamise tehing tõestatakse notariaalselt, on tehingu tõestanud notaril kohustus registreerida tehing poolte kulul 15 päevajooksul, alatehingu tõestamisest.

(8) Kui ehitist on võõrandatud või päritud pärast ehitisealuse maa tagastamise korralduse vastuvõtmist või maa ostu-müügilepingu sõlmimist võimaa riigi omandisse jätmise võimunitsipaalomandisse andmise otsustamist, on ehitise omanikul õigus nõudahoonestusõiguse seadmist ühe aasta jooksul, arvates ehitisealuse maa kandmisest kinnistusraamatusse. Kui ehitise omanik ei nõua nimetatud tähtaja jooksul hoonestusõiguse seadmist, muutub ehitismaatüki oluliseks osaks.

(9) Ehitise pärimise kohaldatakse Eesti seadusi. Kui ehitisealune maa on pärast testamenditegemist kantud kinnistusraamatusse, pärib ehitise maa pärinud isik. Isikul, kehtestamendikohaselt pidi pärima ehitise, on õigus nõuda hoonestusõiguse seadmist ehitisealusele ja ehitisteenindamiseks vajalikule maale ühe aasta jooksul, arvates nimetatud maa omandiüleminekukandmisest kinnistusraamatusse. Muus osas kohaldatakse hoonestusõiguse seadmisele käesolevase seaduse § 15 1. ja 4. lõike sätteid. [14.12.1994; 14.06.1995; 30.04.1996; 11.12.1996; 29.01.1997; 17.02.1999; 17.02.1999A]

§ 13¹. Ostueesõigus ehitise kui vallasasja võõrandamisel

(1) Kui ehitist on kaasomandis, on kaasomanikul ehitise mõttelise osavõõrandamisel võõrandatava osa ostueesõigus, välja arvatud juhul, kui see võõrandatakse kaasomaniku alane jalesugulasele või vanemale, teisele kaasomanikule või seaduse järgiesõigustatud isikule. Võõrandaja on kohustatud kirjalikult teatama teistele ehitise kaasomanikele ehitise osavõõrandamise kavatsusest, näidates ära ehitise osavõõrandamise hinna ja muud tingimused. Ehitise osa võõrandamisel, välja arvatud müümisel, määratakse hind selle hariliku väärtuse alusel. Kui kaasomanik ei kasuta ostueesõigust ühe kuu jooksul, arvates kirjaliku teatesaamisest, on võõrandajal õigus võõrandada ehitise osa kirjalikus teatesmärgitud või kõrgema hinnaga jasamadel või võõrandajale soodsamatel tingimustel. Kui võõrandaja võõrandab ehitise osa ostueesõigust rikkudes, võib kaasomanik pöörduda kolme kuu jooksul, arvates rikkumisest teada saamise päevast, kohtusse hagiga talle ostja õiguste ja kohustuste üle kandmiseks.

(2) Kaasomaniku ostueesõigust ei kohaldata eluruumide ja elamutes asuvat mitteeluruumide erastamisel. Erastatud eluruum ja elamus asuvat mitteeluruum ning nende juurde kuuluv muu osa on käibes koos. Erastatud eluruumi ja elamus asuva mitteeluruumi võõrandamisel ei kohaldata kaasomaniku ostueesõigust, kui kaasomanikke on rohkem kui kuus. Ostueesõiguste oleeluruumide ja mitteeluruumide erastamise kohustatud subjektidel. Kaasomaniku ostueesõiguse korral laieneb see ka ehitise muu osaga seotud eluruumile ja elamus asuvale mitteeluruumile. [14.12.1994; 14.06.1995]

§ 13². Asjaõiguse seaduse kohaldamine pandiõigusele

(1) Enne 1993. aasta 1. detsembrist Eesti NSV tsiviilkoodeksi §-de 196205 või Eesti Vabariigi pangaseaduse (ENSV Teataja 1989, 41, 647; RT 1990, 2, 36; 1991, 16, 222; 1992, 31, 411; RT I 1993, 28, 498; 72/73, 1021; 1995, 4, 36) § 42 alusel tekkinud pandiõiguse korral, kus pandieseme valdus ei ole pandilepingu kohaselt üle läinud pandipidajale, jääb panditud asiantija valdusesse ja pandiõigusele kohaldatakse asjaõiguse seaduse § 276 1. lõiget, § 277, 280, 283, 285, § 286 punkti 1, § 289 3., 4. ja 5. lõiget, § 291, 304, 306. Nõude üleminekul uuelevõlausaldajale läheb temale üle ka pandiõigus. Kui võlgnik eitab pandiga tagatud nõuet, rahuldatakse pandipidaja nõue panditud asja väärtusest kohtu otsuse alusel või koheselesundtäitmisele alludes täitemenetluse seadustikus (RT I 1993, 49, 693; 1997, 43/44, 723; 1998, 41/42, 625; 51, 756; 61, 981; 103, 1695; 1999, 18, 302; 27, 380) kehtestatud korras.

(2) Kuni ehitisealuse maa kandmiseni kinnistusraamatusse või riigi omandisse jäetud võimunitsipaalomandisse antud maa riigi maakatastrisse kandmiseni võib ehitist võiselle mõttelistosa pantida valdust üle andmata. Pandile kohaldatakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud pandiõiguse sätteid. Samale ehitisele või samale ehitise osale ei võisada mitut panti.

(3) Käesoleva paragrahvi 2. lõike kohaselt sõlmitud pandileping peab olema notariaalselt tõestatud ja lepingu tõestanud notari esildisel registreeritud poolte kulul ehitise asukohajärgses riiklikus hooneregistris 15 päeva jooksul, alates tehingu tõestamisest. Pandiõigus tekib pandilepingu notariaalselt tõestamise hetkest. Enne asjaõiguse seaduse rakendamise seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist sõlmitud ehitise pandilepingud võivad ehitise asukohajärgses riiklikus hooneregistris registreerida tehingu sõlminud

pooleesildisel. Registreerimata pant lõpeb pandi eseme omandi üleminekul, kui omandaja pandistei teadnudega pidanudki teadma.

(4) Ehitise või selle osa pandiõiguse lõppemise võihüpoteegiks ümberregistreerimise kohtatuleb huvitatud isiku nõudel teha märge riiklikus hooneregistris, kus pandilepingu registreeriti.

(5) Kui enne kinnisaja koormamist hüpoteegiga on seatud registerpantvallasvarale, ei laiene hüpoteek registerpandi kestuse ajal kinnisaja päraldistele, mis on koormatud registerpandiga. Registerpant ei ulatu kinnisaja päraldistele, kui enne registerpandi seadmist oli kinnisajakoormatud hüpoteegiga. Pärast asjaõigusseaduse rakendamise seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist seatud kommerts pant ei laiene ehitistele, transpordivahenditele jaintellektuaalse omandi vormidele. Pärast asjaõigusseaduse rakendamise seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist ei või käsipandi esemeks olla ehitis.

(6) Eesti NSV seaduse riikliku notariaadi kohta (ENSV Teataja 1973, 53, 473; RT I1993, 45,640) § 44 alusel elamule seatud võõrandamise keelud kustutab riiklikhooneregister huvitatud isiku avalduse alusel. Laenu tasumine või pandilepingu lõppemine tuleb tõendada. [14.12.1994;30.04.1996; 29.01.1997]

§ 13³. Pandiõiguse ümberregistreerimine

Lõike 1 sõnastus kuni 31.12.1999	Lõike 1 sõnastus alates 1.01.2000
(1) Kui ehitis või selle osa, mis on panditud käesoleva seaduse § 13 ² 1. ja 2. lõike kohaselt või enne asjaõigusseaduse rakendamise seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist kommerts pandi võikäsipandina, muutub maa oluliseks osaks, on pandipidajal õigus nõuda asjaõiguslepingu sõlmimist ja pandiõiguse kinnistamist kinnistatava hüpoteegina alates ehitisealuse maa kohta kinnistusregistri osaavamise teate avaldamisest Riigi Teataja Lisas. Asjaõigusseaduse rakendamise seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumisel kinnistusraamatusse kantud kinnisajade suhtes võib pandipidaja nõuda pandiõiguse kandmist kinnistusraamatusse esimesele vabale järjekohale.	(1) Kui ehitis või selle osa, mis on panditud käesoleva seaduse § 13 ² 1. ja 2. lõike kohaselt või enne asjaõigusseaduse rakendamise seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumist kommerts pandi võikäsipandina, muutub maa oluliseks osaks, on pandipidajal õigus nõuda asjaõiguslepingu sõlmimist ja pandiõiguse kinnistamist kinnistatava hüpoteegina alates ehitisealuse maa kohta kinnistusregistri osaavamise teate avaldamisest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded. Asjaõigusseaduse rakendamise seotud õigusaktide muutmise seaduse jõustumisel kinnistusraamatusse kantud kinnisajade suhtes võib pandipidaja nõuda pandiõiguse kandmist kinnistusraamatusse esimesele vabale järjekohale.

Lõike 2 sõnastus kuni 31.12.1999	Lõike 2 sõnastus alates 1.01.2000
(2) Kui panditud ehitise omanikukasuks seatakse hoonestusõigus, on pandipidajal õigus nõuda asjaõiguslepingu sõlmimist ja pandiõiguse kinnistamist hoonestusõigust koormava hüpoteegina, alates hoonestusõiguse kohta kinnistusregistri osaavamise teate avaldamisest Riigi Teataja Lisas.	(2) Kui panditud ehitise omanikukasuks seatakse hoonestusõigus, on pandipidajal õigus nõuda asjaõiguslepingu sõlmimist ja pandiõiguse kinnistamist hoonestusõigust koormava hüpoteegina, alates hoonestusõiguse kohta kinnistusregistri osaavamise teate avaldamisest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.

(3) Kui ehitis oli koormatud mitme pandiõigusega, kantakse need hüpoteekidenakinnistusraamatusse vastavalt kinnistamisavalduste registreerimisele kinnistuspäevikus. Pandipidajal on õigus eelnevalt avaldada märge kandmist kinnistusraamatusse. Pandipidajal on ehitise pandilepingu alusel asjaõigusseaduse § 121 1. lõikes sätestatud õigus. Kui kinnisajal on pärast kinnistusraamatusse kandmist omandatud heauskse omandaja poolt, ei saanud senise pandiõiguse hüpoteegina sissekandmist. Hüpoteegisummana kantakse kinnistusraamatusse ehitise pandiga tagatud võla summa, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

(4) Ehitisele seatud pandiga tagatud nõuet saab pärast ehitisealuse maavõi hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmist sundtähta alles pärast ehitisele pandi alusel hüpoteegi seadmist. Ehitisele seatud pandile kohaldatakse asjaõigusseaduse kinnispandi sätteid alles pärast pandikinnistamist hüpoteegina. [14.12.1994; 29.01.1997; 20.01.1999]

§ 13⁴. Meres olev ehitis

(1) Meres olev kaldaga püsivalt ühendatud ehitis, mis kuulub kaldamaatüki omanikule jamis on püstitatud seaduslikul alusel enne 1999. aasta 1. aprilli, kuulub kinnisomandikoosseisu.

(2) Meres olevad merepõhjaga püsivalt ühendatud ehitised jarajatised, mis on püstitatud seaduslikul alusel ning mis ei kuulu kaldamaatüki omanikule, kantakse kinnistusraamatusse seaduses sätestatud korras. [17.02.1999]

§ 14. Õigusliku aluseta püstitatud ehitis

(1) Maakasutusõiguseta või ehitusloata püstitatud ehitisvõi selle osa (juurdeehitis), mis onmaaga püsivas ühenduses, on asjaõigusseaduse § 16 kohaseltmaatüki oluline osa. Maakasutusõiguse või ehitusloata püstitatud ning omandireformi alusteseaduse ja sellesttulenevate õigusaktide alusel üleantava ehitise või selle osa suhteskohaldatakse käesolevaseaduse § 13 sätteid ning ehitist võib käsutada pärast kasutusloa andmist ehitisele. Õiguslikualuseta püstitatud ehitisele kasutusloa andmine toimub planeerimis- ja ehitusseaduse (RT I1995,59, 1006; 1996, 36, 738; 49, 953; 1999, 27, 380; 29, 398 ja 399) § 70 alusel, kuid sellegaei võirikkuda maa tagastamise õigustatud subjekti õigusi.

(2) Maa omaniku ja ehitaja vahelistele suhetele kohaldatakse asjaõigusseaduse§-de 138 ja139 sätteid, välja arvatud käesoleva paragrahvi 1. lõike teiseslauses sätestatud ehitise puhul.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitise olemasolu eisaa olla aluseks selle maasuhtes maareformi seaduse § 6 2. lõike punkti 3 sätetekohaldamisele, välja arvatud käesolevaparagrahvi 1. lõike teises lauses sätestatud ehitise puhul. [14.12.1994; 30.04.1996;29.01.1997]

§ 15. Hoonestusõiguse seadmine

(1) Ehitise omanikul, kellele kuuluv ehitis on püstitatud õiguslikul aluselja kes ei soovi võikellel ei ole õigust maad omandada, on õigus nõuda hoonestusõiguseseadmist ehitisealusele jaehitise teenindamiseks vajalikule maale ühe aasta jooksul, arvates nimetatud maakandmisestkinnistusraamatusse. Kui ehitise omanik ei nõua nimetatud tähtaja jooksulhoonestusõiguseseadmist, muutub ehitis maatüki oluliseks osaks, välja arvatud riigimaal asuv ehitis. Kui maaomanik keeldub hoonestusõiguse seadmisest, kuid eelnevalt oli sõlmitudnotariaalselt tõestatudkokkulepe hoonestusõiguse seadmiseks, on ehitise omanikul õigus esitadaühe aasta jooksul, arvates ehitisealuse maa kandmisest kinnistusraamatusse, hoonestusõiguse tunnustamist javavastavat kinnistusraamatu kannet taotlevalagi. Kuni kohtuotsuse jõustumiseni onnimetatudehitis vallasasi.

(2) [kehtetu 30.04.1996]

(3) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitise omanik einõua hoonestusõiguseseadmist ühe aasta jooksul, arvates maa kinnistusraamatusse kandmisest, seataksehoonestusõigus riigimaale Vabariigi Valitsuse poolt määratud riigiasutuseotsuse alusel.

(4) Ehitise omanikul on õigus nõuda, et hoonestusõigusetähtaeg ei oleks lühem kui ehitiseeeldatava püsimise tähtaeg. Maa omanikul on õigus nõuda, ethoonestusõiguse tähtaeg ei oleks pikem kui ehitise eeldatava püsimise tähtaeg. Erinevalt asjaõigusseaduse§ 251 1. lõikessättestatust võib nimetatud hoonestusõiguse tähtaeg olla lühemkui 36 aastat. [14.12.1994;30.04.1996]

§ 15¹. Omaniku ostueesõigus

Omanikul, kes on koormanud oma kinnisasja hoonestusõigusega enne 1999. aasta1. aprilli, on kuni 2000. aasta 31. märtsini õigus nõuda hoonestajalthoonestusõiguse koormamistostueesõigusega omaniku kasuks. [17.02.1999]

§ 15². Reaalservituudi või isiklikukasutusõiguse seadmine

(1) Tehnovõrgu ja -rajatise (tehnorajatise) omanikul, kellele kuuluv tehnorajatisonpüstitatud võõrale maale õiguslikul alusel enne 1999. aasta1. aprilli, on õigus nõuda kümne aastajooksul, arvates tehnorajatisega seotud maa kandmisest kinnistusraamatusse, kas reaalservituudivõi isikliku kasutusõiguse (servituudi) seadmist tehnorajatise teenindamiseks jaremontimiseks.

(2) Juba kinnistusraamatusse kantud maatükil asuva tehnorajatise omanikul onkäesolevaparagrahvi 1. lõikes nimetatud õigus kuni 2008. aasta30. detsembrini.

(3) Kui tehnorajatise omanik ei nõua käesoleva paragrahvi 1. ja2. lõikes nimetatud tähtajajooksul reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmist või ei likvideeriselle aja jooksultechnorajatist, on maatüki omanikul õigus nõuda tehnorajatisekõrvaldamist ja sellega seotudkahjude hüvitamist tehnorajatise omaniku poolt. [17.02.1999]

§ 15³. Kinnisasja omaniku õigus keeldudareaalservituudi või isikliku kasutusõiguseseadmisest

(1) Kinnisasja omanik võib reaalservituudi või isiklikukasutusõiguse seadmisest keelduda, kui tehnorajatise edasine asumine kinnisasjal selle kasutamist oluliselt takistab ja omaniku kahjutechnorajatisest on suurem kui tehnorajatise teise kohta ümberpaigutamise kulud, samutijuhul, kui omanik kannab kõik tehnorajatise ümberpaigutamise kulud ja annab sellekstechnorajatiseomanikule eelnevalt piisava tagatise.

(2) Kui omanik keeldub alusetult käesoleva paragrahvi 1. lõikessättestatud alustelreaalservituudi või isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimisest ega olenõus kandmatechnorajatiste ümberpaigutamise kulusid, võib tehnorajatise omanik:

1) nõuda lepingu sõlmimist kohtu kaudu;

2) taotleda maatüki andmist sundvaldusse vastavalt kinnisasjasundvõõrandamiseseadusele (RT I 1995, 30, 380; 59, 1006);

3) esitada ühepoolse avalduse kinnistusametile realservituudi või isiklikukasutusõiguse kinnistamiseks, milles sisalduvad kõik realservituudi või isiklikukasutusõiguse sisu kindlaksmääramiseks vajalikud andmed.

(3) Käesoleva paragrahvi 2. lõike punktis 1 nimetatud hagirahuldamisel määrataksekohtuotsuses realservituudi või isikliku kasutusõiguse tingimused ja kohtuotsuson alusekskande tegemisele kinnistusraamatusse.

(4) Käesoleva paragrahvi 2. lõike punktis 3 nimetatudavalduse saamisel teatabkinnistusamet sellest kirjalikult koormatava kinnisasja omanikule ja annab talle kolmekuulisetähtaja vastuväidete esitamiseks. Kui nimetatud tähtaja jooksul kirjalikultvastuväiteid ei esitata,saadetakse kinnisasja omanikule täiendav teade, millega antakse ühekuulinetähtaeg vastuväideteesitamiseks. Kui vastuväiteid ei esitata, rahuldab kinnistusamet avalduse. Kui kinnisasjaomanikesitab vastuväiteid, jätab kinnistusamet avalduse rahuldamata. [17.02.1999]

§ 15⁴. Tasu realservituudi või isiklikukasutusõiguse eest

(1) Käesoleva seaduse § 15²1. lõikesnimetatud tehnorajatise omanik, kelle kasuksseatakse realservituut või isiklik kasutusõigus, on kuni 2009. aasta1. jaanuarini vabastatud tasumaksimisest nimetatud piiratud asjaõiguse eest.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud tähtjamöödumisel ei tohi omaniku pooltnõutav tasu realservituudi või isikliku kasutusõiguse eest ületadavastava tasu kohalikku tavalistsuurust. [17.02.1999]

§ 16. Kolhoosi- ja talupere omand

(1) Alates 1993. aasta 1. detsembrist kuulub kolhoosi- ja talupere varakolhoosipere pealeja tema abikaasale või taluperemehele ja tema abikaasale ühiselt.

(2) Kui kolhoosi- või talupere vara või selle osa oli omandatud pereteiste liikmete varalisevõi tööpanuse arvel, on neil õigus nõuda oma osa eraldamiskokkuleppel kolhoosipere pea või taluperemehega. Kolhoosi- või taluperele kuuluva ehitise jagamise kokkulepe peab olemanotariaalselt tõestatud.

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

§ 17. Kolhoosi- ja talupere vara pärimine

(1) Alates 1993. aasta 1. detsembrist toimub endise kolhoosi- või talupere vara kuikolhoosipere pea ja tema abikaasa või taluperemehe ja tema abikaasa ühisvarapärimine EestiNSV tsiviilkoodeksi sätete kohaselt.

(2) Alates 1993. aasta 1. detsembrist toimub endise kolhoosi- või talupere varast endisepere liikmele eraldatud osa pärimine, kui sellele pole välja antudpärimisõiguse tunnistust, EestiNSV tsiviilkoodeksi sätete kohaselt.

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

(4) Kui endise kolhoosi- või talupere liige on surnud ning tema pärandilepole välja antudpärimisõiguse tunnistust, või kui ta on surnud enne 1994. aasta1. detsembrist ning tema osaendise kolhoosi- või talupere varast ei ole eraldatud, on tema pärijatel, kes onnotarile esitanudavalduse pärandi vastuvõtmiseks, õigus nõuda surnud pereliikme osaeraldamist käesolevaseaduse § 16 2. lõike sätete kohaselt või nõudatema osa eraldamist § 16 3. lõike sätete kohaseltkohtu korras kuni 1994. aasta 1. juunini või kuue kuu jooksul, arvatespärandi avanemisepäevast.

§ 18. Talumaa põlise kasutamise õigus

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

(2) Õigusvastaselt võõrandatud ning Eesti NSV taluseadusealusel põliseks kasutamiseksantud maa ei kuulu maareformi seaduse § 6 2. lõike punkti 2alusel endistele (õigusjärgsetele) omanikele või nende pärijatele tagastamisele ainult siis, kui maa eraldamisel onkinni peetudtaluseaduse § 8 sätetest. Õigusvastaselt võõrandatudmaa tagastamisel või kompenseerimiselloetakse Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maagavõrdseks kunitaluseaduse jõustumiseni EKP Keskkomitee ja ENSV Ministrite Nõukogu 1988. aasta 22. märtsimääruse nr 144 «Individuaalse tõise tegevuse kohtapõllumajanduses» (ENSV

Teataja 1988, 17,214) ning ENSV Ministrite Nõukogu 1989. aasta 16. veebruarimääruse nr 71 «Talumajandusearendamise esmaste abinõude kohta» (ENSV Teataja 1989, 11, 121; RT 1992, 3,48) alusel taluderajamiseks antud maa. Kui maa eraldamise õigus eelmises lauses nimetatud õigusaktide säteterikkumise või ebaõige tõlgendamise tõttu vaidlustatakse, kuulub vaidlus lahendamisele kohtus.

(3) Taluperemehel, kes ei soovi talumaad omandada, on õigus nõudaehitisealusele jaehitise teenindamiseks vajalikule maale hoonestusõiguse seadmist vastavalt käesoleva seaduse §-le 15 ja ülejäänud talumaale pikaajalise pärijale ülemineva kasutusvalduse seadmist kuni 99 aastaks.

(4) Maakasutusõigus on päritav ja üleantav talupere liikmele. Maakasutusõiguse üleandmine peab olema notariaalselt tõestatud ning registreeritud kohalikus omavalitsusüksuses. Maakasutusõigus lõpeb taluhoonete võõrandamisel talupere liikmeksmitteolevale isikule, maakasutusõigusest loobumisel, talupere vara müümisel nõuetekattaks ning taluperemehete soovimatuks tunnistamisel. Kohaliku omavalitsuse volikogu otsustab maakasutusõiguse lõpetamise, kui talupere kahel järjestikusel aastal maad sihtotstarbeliselt ei kasutavõi rikub korduvalt maa kasutamise eeskirju. [14.12.1994; 30.04.1996; 29.01.1997]

§ 19. Seniste kitsenduste kehtivus

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

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

§ 20. Kohaliku omavalitsuse üldine ostueesõigus

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

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ostueesõigus kehtib ka kaasomanikule kuuluva kinnisasja mõttelise osa võõrandamisel, samuti ühisomandisoleva kinnisasjavõõrandamisel.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ostueesõiguse kehti kinnisasja või sellemõttelise osa võõrandamisel riigi või kohaliku omavalitsuse poolt või võõrandamisel abikaasale, alanejatele sugulastele, vanematele, õdedele ja vendadele ning nende alanejate sugulastele, samuti müügil enampakkumisel, võõrandamisel riigile või kohalikule omavalitsusele, ostueesõiguse teostamisel seadusega õigustatud muu isiku poolt võipärimisel. [14.12.1994; 17.12.1998]

§ 21. Ostueesõiguse teostamise erisused

(1) Notar on kohustatud pärast kinnisasja või selle mõttelise osavõõrandamise tehingutõestamist esitama tehingu tõestatud ära kirja võõrandaja kulukohalikule omavalitsusele, kellehalduspiirkonnas kinnisasi asub.

(2)(3) [kehtetu 14.12.1994] [14.12.1994]

§ 22. Kohaliku omavalitsuse poolt ostueesõigusega omandatud kinnisasjavõõrandamise kitsendus

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

§ 23. Kohaliku omavalitsuse kinnisasja pantimise keeld

Kohalikul omavalitsusel on keelatud pantida talle kuuluvat kinnisasja.

§ 24. Isikud

(1) [kehtetu 29.01.1997]

(2) Asjaõigusseaduse § 51 2. lõikes, § 159 1. lõikes, § 167 1. lõikes ja § 168 1. lõikes nimetatud avalik-õiguslikeks isikuks loetakse üksnes riiki ja kohaliku omavalitsusüksust.

(3) [kehtetu 29.01.1997]

(4) [kehtetu 15.02.1995]

§-d 2526 [käesolevas terviktekstis eiavaldata]

§ 27. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub 1993. aasta 1. detsembril.

