

Kinnistu või raieõiguse müük

Kui kinnistul leidub raieküpset metsa, siis võib maaomanikul tekkida mingil ajahetkel küsimus: kas võõrandada kinnistut või raieõigust? Küsimusele vastuse leidmine võib olla keeruline kui puuduvad teadmised metsandusest, puudub metsamajandamiskava ja selge idee kinnistu kasutamiseks tulevikuks. Teelahkmel olles tuleks õiguslikus plaanis teadvustada nende kahe tehingu erisusi.

Kinnistu müük

Kinnistu müügitehingu tegemiseks tuleb minna ostjaga notariesse. Tehingu eriti lihtsustatud tulemus on: müüja saab raha ja ostjale läheb üle kinnistu omand. Kinnistu müügiga võivad kaasneda mõningad riskid. Näiteks ostuhinna tasumine osadena, mis võib teha raskeks kogu ostuhinna kättesaamise; või soovib ostja kinnistul ilmnevate puuduste korral hinda alandada või nõuda kahju hüvitamist. Tavapäraselt on võimalik riske maandada, kuid see eeldab põhjalikumalt eeltööd nii müüdavalt vara tundma õppides kui ostja kohta taustauuringut tehes. Samuti tähendab omaniku jaoks kinnistu võõrandamine ühekordset tehingut ja ühekordset kasu teenimise võimalust. Raieõiguse võõrandamise näol on aga tegemist kinnisasja omaniku jaoks omandiga sissetulekut pikema aja jooksul teenimise võimalusega.

Raieõiguse võõrandamine

Raieõigus annab õiguse langetada puid raieõiguse võõrandamise lepingus fikseeritud ulatuses, kohas, ajal ja tingimustel; omandada langetatud puud, valmistada nendest puudest puidusortimente ja saadud sortimendid metsast ära vedada. Kasvava metsa raieõiguse müük on lihtkirjalik leping. Õiguslik terminoloogia on aga natuke eksitav. Kuigi tavaliselt tehingu nimetuses on mainitud sõna „müük“, ei ole tegu klassikalise müügilepinguga, millega antakse asja omand üle tasu eest. Kuna lepingu sõlmimise ei pea kaasama notarit, nagu seda tuleb teha kinnistu müügi puhul, siis teadlikkus tehingu sisust oleneb täielikult pooltest endist.

2011. aastal selgitas Riigikohtu Tsiviilkolleegium ühes oma otsuses raieõiguse müügitehingu õiguslikku sisu. Kasvav mets on kinnisasja oluline osa ja kuulub kinnisasja omanikule. Mahavõetud mets on vallasasi. Riigikohtu Tsiviilkolleegium leidis, et vähemalt tulundusmetsa näol on tegemist kinnisasjast saadava viljaga, mille omanikuks saab kinnisasja omanik asjaõigussätete järgi vilja kinnisasjast eraldumisel, st metsa mahavõtmisel. Vallasasja (antud juhul mahavõetud metsa) omandiõigust saab aga üle anda. Lähtudes metsaseaduse sätetest ja asjakohasest rakendusaktist kasvava metsa raieõiguse ja metsamaterjaliga sooritatavate tehingute kohta järeldas kohus, et raieõiguse müügi näol on sisuliselt tegemist metsakinnisasja kasutusse andmisega teisele isikule koos õigusega raiuda sealt kinnisasjalt mets ja see omandada. Selline leping vastab olemuslikult võlaõigusseaduses sätestatud rendilepingu mõistele.

Rendilepingu sisuks on rendileandja kohustus anda rentnikule kasutamiseks rendilepingu eseme ning võimaldada talle rendilepingu esemest korrapärase majandamise reeglite järgi saadavat vilja. Rentnik on kohustatud maksma selle eest tasu (renti). Seega koosneb raieõiguse võõrandamistehing kahest komponendist, millest üheks on õigus kinnisasja kasutada ja teiseks on õigus saada sellest vilja ehk metsa. Erinevalt müügilepingust, mis on ühekordsele sooritusele suunatud tehing, on rendileping kestvatele sooritustele suunatud lepinguliik. Väärib täpsustamist, et erinevalt üürilepingust, mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada üüritud asja, lasub rentnikul vastavalt võlaõigusseadusele ka asja kasutamise kohustus ning kohustus rendilepingu eset majandada vastavalt selle sihtotstarbele.

2018. aasta suvel viitas Riigikohtu Tsiviilkolleegium varasemale praktikale kui saatis raieõiguse võõrandamise lepingu alusel nõutava võla vaidluse tagasi ringkonnakohtule. Pooled vaidlesid küsimuse üle, kas raieõiguse võõrandamise lepingu sõlmimisel kokkulepitud ja tasutud ettemaks tuleks tagastada kui müügilepingu täitmiseks ette tasutud müügihinna osa, kui lepinguga ettenähtud raieõigust ei kasutata lepingu tähtaja jooksul. Millise tulemuseni konkreetsetes kohtuasjas jõutakse, näitab aeg: menetlus on veel pooleli. Kuid kasvava metsa raieõigusega tehinguid tehes tuleb vaadata lepingu sisu ja tehingu eesmärki, mitte lasta end eksitada keeles juurdunud terminist.



JELIZAVETA HENNO
VANDEADVOKAAT

(+372) 66 76 440

JELIZAVETA.HENNO@NJORDLAW.EE



RAIMO KLESMENT
JURIST

(+372) 66 76 440

RAIMO.KLESMENT@NJORDLAW.EE