

# Mida teha, et koju pääseda?

Kinnisasja omanikud peavad enamasti kokku puutuma naabritega ning nendega ka arvestama. Tihtipeale põrkuvad kinnisasjade kasutamisel naabrite huvid ja nägemused ning võib tekkida olukordi, mis sõbralikud suhted pea peale pööravad. Naabritevahelised vaidlused on ühed kõige tulisemad.

Olukorras, kus kodutee viib üle naabri kinnistu suusõnalise kokkuleppe alusel, ei teki probleeme seni kuni suhted naabriga on head. Küll aga võivad ilmned probleemid, kui naaber ümber mõtleb ja oma kinnistult enam läbi sõita ei luba või kinnisasja omanik vahetub. Sellistes olukordades on vaidlusesemeks oma kinnistule ligipääsu tagamine. Halvemal juhul tuleb lahenduse saamiseks pöörduda kohtusse.

Asjaõigusseadus sätestab, et kinnisasja omanikul on õigus nõuda avalikule teele juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Selleks on vaja kokku leppida juurdepääsu asukohas, kasutamise tähtajas ja tasus. Kui aga kokkuleppele ei jõuta, määrab hüvitise ning tingimused kohus. Hüvitis koosneb mitmest komponendist. Riigikohus on selgitanud 28.03.2018 otsuses nr 2-14-60492, et hüvitise eesmärk on tagada kinnisasja omanikule sama seisund, mis omanikul oleks olnud kui tal oleks maatükki võimalus ise kasutada omale meelepärasel otstarbel. Seega minimaalne hüvitis, mida kinnisasja omanikule tasuma peab on maatüki maamaks ning juurdepääsutee korrashoiu kulud. Lisaks on riigikohus välja toonud kolmanda komponendi: kinnisasja omanikul on õigus nõuda hüvitist ka omandiõiguse riive eest (ehk hüvitist kasutuseelise alusel).

Mõistlikum viis selleks, et kindlustada kinnisasjale juurdepääsutee võimalus ning säilitada juurdepääsuõigust naaberkinnistu omaniku vahetumisel on notari juures servituudi seadmise lepingu sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse. Teeservituut on kinnisasja koormatis, mis annab õiguse sõita üle teeniva kinnisasja.

Praktikas tuleb siiski ette ka olukordi, kus üle võõra kinnisasja ei ole kinnisasja omanikul õigust avalikult kasutatavale teele juurdepääsu nõuda.

Asjaõigusseaduse § 156 lg-e 3 kohaselt kaotab kinnisasja omanik õiguse juurdepääsu nõuda, kui senine ühendus avalikult kasutatava teega või kinnisasja osade vahel on katkenud tema tahtel. Näiteks võib selline situatsioon tekkida kui kinnisasja omaniku taotlusel on kinnistu jagatud selliselt, et uus tekkiv kinnistu ei oma juurdepääsu avalikult kasutatavale teele. Taolise olukorra suhtes tasub eriti tähelepanelik olla kinnistut ostes.

Lisaks juhime tähelepanu, et tihtipeale arvatakse ekslikult, et kohtus raudkindlaks juurdepääsu nõude rahuldamise eelduseks on detailplaneeringuga määratud servituudi võimalus. Detailplaneeringus ette nähtud servituut tähendab, et juurdepääs on maakorralduslikult võimalik, kuid see ei ole määravaks ja kohtule siduvaks argumendiks naabri kinnisasja koormamisel servituudiga. Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-48-10 selgitanud, et detailplaneering ei asenda poolte asja- või võlaõiguslikku kokkulepet eratee kasutamiseks, samuti ei ole detailplaneering seadusjärgne kinnisasja kitsendus. Servituudi seadmise nõude rahuldamise põhiliseks eelduseks on juurdepääsu taotleja huvi ülekaalukus, võrreldes selle kinnisasja omaniku õiguste kitsendusega, kelle kinnisasja kaudu juurdepääsu soovitakse.



**JELIZAVETA HENNO**  
VANDEADVOKAAT

(+372) 66 76 440

JELIZAVETA.HENNO@NJORDLAW.EE



**MARLEEN ARUS**  
BÜROOASSISTENT

(+372) 66 76 640

MARLEEN.ARUS@NJORDLAW.EE