

Eesti asjaõigusseaduse kakskümmend aastat – kogemused ja perspektiivid

28. 11. 2013

Priit Pikamäe, Riigikohtu esimees

Lugupeetud külalised ja head kolleegid,

Keegi ilmselt ei kahtle selles, et 1. detsembril 1993 asetleidnud asjaõigusseaduse jõustumine oli väga oluline samm Eesti õiguse arengus. Asjaõigusseaduse olulisust võib aga hinnata mitme nurga alt, sõltuvalt näiteks kasvõi sellest, kas läheneda asjaõigusele juristi või tavainimese positsioonilt.

Õigusmaailmas lõi asjaõigusseaduse jõustumine eeskätt aluse omandireformi läbiviimiseks, võimaldades taastada vahepealsetel aastakümnetel puudunud maa tsiviilkäibe. Samuti on tegemist seadusega, mis on klassikaline näide õigusloome järjepidevusest, sest eelnõu koostamisel võeti suures osas aluseks 1940. aasta tsiviilseadustiku eelnõu. Ja asjaõigusseadus on ajaproovile hästi vastu pidanud. Suuremad muudatused on olnud seotud võlaõiguse reformiga, aga uut redaktsiooni, nagu seda on juhtunud mitmete teiste seadustega, ei ole asjaõigusseaduse puhul olnud põhjust kehtestada.

Kohtusüsteemi seisukohalt on asjaõigusseadus igati elus õigusakt, mida ka kohtuvaidlustes sagedasti kohaldatakse. Näiteks 2012. aastal oli Riigikohtu menetluses tervelt 51 tsiviilõiguslikku vaidlust, milles kohtud või menetlusosalised asjaõigusseadusele viitasid, 2013. aastal on see arv tänaseks 23.¹ Lisaks kasutavad asjaõiguslikke konstruktsioone ka haldusõigus ja karistusõigus. Asjaõiguslikud teemad, mis vaidlemisel enim kirgi kütavad, on kõikvõimalikud kaasomanike vahelised vaidlused, naabrusõiguse või tehnovõrkudega seotud vaidlused, samuti juurdepääsuteede nõuded. Lisaks kohaldatakse asjaõigusseadust ka paljudes võlaõiguslikes ja ühinguõiguslikes vaidlustes. Samas ei saa öelda, et vaidluste suur hulk oleks kuidagi olnud põhjustatud seaduse kvaliteedist, pigem võib sellise suundumuse taga näha suurenevat asustustihedust ja mõnel määral ehk ka meie rahva üldist meelelaadi.

Võib küsida, kuidas on tänapäeva tiheasustuses üldse veel tagatud maaomaniku õigused. Lisandub ju omanikule pidevalt kohustusi suhetes naabrite ja avalikkusega, mis kõik ajendab küsima, kas ja kui palju on üldse jäänud alles omaniku ürgsest ja absoluutsest õigusest oma asja vallata, kasutada ja käsutada. Sellele küsimusele võib vastata ühe eelmise aasta aprillis põhiseaduslikkuse järelevalve vaidluses tehtud Riigikohtu lahendi valguses. Nimelt tunnistas Riigikohus põhiseadusevastaseks asjaõigusseaduse ja selle rakendamise seaduse need sätted, mis ei näinud avalikes huvides vajalike tehnovõrkude või -rajatiste talumise kohustuse eest kinnisasja omanikule ette piisavat tasu. Riigikohus leidis, et arvestades nii üldist huvi saada universaalteenuseid mõistliku hinnaga kui ka koormatud kinnisasja omanike põhiseadusest tulenevat õigust saada talumiskohustuse eest hüvitist, tuleb piirang kinnisasja omanikele igal juhul hüvitada. Seejuures tuleb arvestada ka tehnovõrgu või -rajatise tegelikku mõju kinnisasjale. Eelnev tähendab, et omanikul on küll kohustus tehnovõrke taluda, kuid ta peab selle eest saama mõistlikku hüvitist. Nii et omaniku õigused võivad küll olla kitsendatud, kuid mitte kunagi päriselt kõrvale jäetud.

Tavainimese positsioonilt on enim avalikkuse tähelepanu ilmselt köitnud asjaõigusseaduse § 142, mis reguleerib võõral maatükil viibimist ning mille lõikest 2 on tuletatav igaühe õigus viibida piiramata ja tähistamata maatükil päikesetõusust kuni päikeseloojanguni. Selliselt sätestatud

¹ Üldse on asjaõigusseadusele viidatud kokku 648-s Riigikohtu lahendis.

igameheõigus on üks olulisi põhimõtteid, mis eristab Eestit neist riikidest, mida Riigikohtu praktikas tavatsetakse kutsuda „meiega sarnase õiguskorraga riikideks“. Igameheõigus ei ole sellisel kujul pärit mitte Saksamaa, vaid Põhjamaade õigusest, kindlustades igale inimesele loa nautida loodust ning saada osa tema rikkusest ja ilust, olenemata maa omandist. Nii et meil kõigil on inimesena põhjust tänada asjaõigusseadust selle eest, et me võime endiselt käia metsas marjul, seenel ja lihtsalt niisama jalutamas.

Eelõeldu valguses soovin juubilarist asjaõigusseadusele jätkuvat sitkust ajaproovile vastupidamisel ning kõigile konverentsist osavõtjatele häid ja huvitavaid konverentsielamusi!