

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Ärikorralduse instituut

Asko Endoja

**SEADUSE ALUSEL TEKKIV KINNISASJA OSTUEESÕIGUS
JA SELLE RAKENDAMINE**

Lõputöö

Rahvusvaheline majandus ja ärikorraldus

Äriõigus

Juhendaja: Uno Feldschmidt, *Mag. iur*

Tallinn 2018

Deklareerin, et olen koostanud töö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele töö koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks. Töö pikkuseks on 6457 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Asko Endoja

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 110130BDÄR

Üliõpilase e-posti aadress: asko@estate.ee

Juhendaja: Uno Feldschmidt, *Mag. iur.*

Töö vastab kehtivatele nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE	4
SISSEJUHATUS	5
1. OSTUEESÕIGUSEST ÜLDISELT	7
1.1. Ostueesõiguse eesmärk	9
1.2. Ostueesõiguse tekkimine ja kehtivus	9
1.3. Ostueesõiguse ulatus ja jaotus	10
1.4. Omand ja omandipuutumatus	11
2. AVALIKES HUVIDES SEADUSE ALUSEL TEKKIV KINNISASJA OSTUEESÕIGUS ..	13
2.1. Kohalduvad õigusaktid ja muudatusettepanekud	15
2.2. Ostueesõiguse teostamine	17
2.3. Ostueesõigustatud isikud	20
2.4. Müük, võõrandamine, tasuta võõrandamine	22
3. RISKID JA ÕIGUSTE KAITSE VÕIMALUSED	24
3.1. Ostueesõiguse teostamisega tekkivad õigussuhted	24
3.2. Ostueesõiguse teostamise tehingulised riskid	25
3.3. Isikute õiguste kaitse võimalused	27
KOKKUVÕTE	30
SUMMARY	32
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	36
KASUTATUD NORMATIIVAKTID	37
KASUTATUD KOHTULAHENDID	37
KASUTATUD MUUD ALLIKAD	38

LÜHIKOKKUVÕTE

Käesoleva töö eesmärgiks on uurida, kuidas on avalikes huvides seaduse alusel tekkiva kinnisasja ostueesõiguse regulatsioon kehtestatud meie kehtivas õiguskorras, anda hinnang avalikes huvides seaduse alusel tekkiva kinnisasja ostueesõiguse regulatsiooni mõistlikkusele ja efektiivsusele; analüüsida, kas olemasolev regulatsioon on piisav või oleks vaja kehtivat õigust täiendada või muuta.

Seadus sätestab kohustuse ostueesõigustatud subjektidel hinnata iga tehingu puhul ostueesõiguse rakendamise vajadust ning tehingut tõestavale notarile selgitamiskohustuse ja tehingu ära kirjade edastamise kohustuse. Dokumentide administreerimiskoormus ja selgitamiste maht on seeläbi suhteliselt suur, arvestades seda, et sisuliste otsusteni ostueesõiguse rakendamiseks praktiliselt ei jõutagi. Antud olukord tundub olevat ebanõistlik, hinnates seda läbi valitsuse aastatepikkuse püüdluse vähendada bürokraatiat ja parendada haldussuutlikkust.

Hinnangut andes kehtivale ostuõiguse regulatsioonile tuleb nentida, et kehtiv süsteem vastab igati varaliste ja kohustuste üldisele süsteemile, poolte huvid ja õigused on kaitstud. Autori hinnangul oleks oluline avalikes huvides seaduse alusel kehtestatud ostueesõiguste arvu vähendada, eelkõige loobuda ostueesõigusest loodus- ja muinsuskaitse objektidel. Antud valdkondades on avalikud huvid piisavalt kaitstud läbi teiste õiguskaitsevahendite, eelkõige kehtestatud kaitsekorra alusel.

Võtmesõnad: ostueesõigus, kinnisvara, avalik, kohalik omavalitsus

SISSEJUHATUS

Tuhandetele kinnisasjadele on seatud avalikes huvides seaduse alusel ostueesõiguse rakendamise õigus riigi ja kohaliku omavalitsuse kasuks. Ühes kalendriaastas tehakse suurusjärgus 2000-3000 tehingut kinnisasjadega, mille suhtes kohaldub mainitud ostueesõiguse rakendamise õigus, samas on ostueesõiguse instituudi kehtivuse aja jooksul kasutatud ainult paaril tosinal korral ostueesõigust avalikes huvides ja neist tehingutestki osa on muutunud kohtuvaidluste objektiks. Avalike huvide kaitseks on seaduse alusel kinnisasja suhtes kehtestatud ostueesõigus viies eriseaduses, sisaldades erinevalt sätestatud aluseid ostueesõiguse teostamiseks.

Seadus sätestab kohustuse ostueesõigustatud subjektile hinnata iga tehingu puhul ostueesõiguse rakendamise vajadust ning tehingut tõestavale notarile selgitamiskohustuse ja tehingu ära kirjade edastamise kohustuse. Dokumentide administreerimiskoormus ja selgitamiste maht on seeläbi suhteliselt suur, arvestades seda, et sisuliste otsusteni ostueesõiguse rakendamiseks praktiliselt ei jõuta. Kinnisasja omandajal on tehingule ostueesõiguse kohaldumise juhul kahe kuu jooksul ebaselgus omandisuhete üle. Seatud kohustused ei ole korrellatsioonis Eesti Vabariigi aastatepikkuse püüdlusega vähendada bürokraatiat ja parendada haldussuutlikkust ning tagada ettevõtlusvabadus ja omandiõigus puutumatus.

Käesoleva töö eesmärgiks on uurida, kuidas on avalikes huvides seaduse alusel tekkiva kinnisasja ostueesõiguse regulatsioon kehtestatud meie kehtivas õiguskorras; anda hinnang avalikes huvides seaduse alusel tekkiva kinnisasja ostueesõiguse regulatsiooni mõistlikkusele ja efektiivsusele; analüüsida, kas olemasolev regulatsioon on piisav või oleks vaja kehtivat õigust täiendada või muuta; analüüsida avalikes huvides seaduse alusel tekkiva kinnisasja ostueesõigusega seonduvat problemaatikat ning pakkuda välja ka võimalikud lahendused; uurida, milliseid õiguskaitsevahendeid on võimalik kasutada avalikes huvides seaduse alusel tekkiva kinnisasja ostueesõiguse teostamise korral esineda võivate raskuste ületamiseks.

Lõputöö uurimiseesmärk on uurida avalikes huvides seaduse alusel tekkiva kinnisasja ostueesõiguse instituuti. Töö teema valik ja aktuaalsus on tingitud asjaolust, et võrdväärset kiiresti arenevad nii kinnisasjadega tehtavate tehingute aktiivsus kui ka avalike huvide kaitsmine

ning üldise heaolu huvide eest seismine. Teema valikul sai otsustavaks ka asjaolu, et autorile teadaolevalt on antud konkreetset teemat vähe uuritud.

Lõputöö on jaotanud kolmeks peatükiks. Töö esimene peatükk keskendub ostueesõiguse tähendusele ja ostueesõiguse tekkimise tagajärgedele. Antud peatükis käsitletakse ostueesõigust üldiselt, antakse ülevaade ostueesõiguse instituudist, tekkimist, kehtestatud piirangute vajadustest.

Töö teise peatüki raames analüüsitakse avalikes huvides seaduse alusel tekkivat ostueesõigust kinnisasja suhtes, osapoolte vahel sõlmitavaid lepingu liike ja ostueesõiguse subjekte. Antakse ülevaade seadusandluses sisalduvast regulatsioonist avalikes huvides seaduse alusel tekkiva kinnisasja ostueesõiguse kohta. Käsitletakse seadustes ja eriseadustes antud erinevalt sätestatud aluseid kinnisasja ostueesõiguse teostamiseks.

Töö kolmandas peatükis käsitletakse avalikes huvides seaduse alusel kinnisasja suhtes ostueesõiguse teostamise õiguslikku reguleeringut ja isikute õiguste kaitset, analüüsitakse ostueesõiguse teostamisega esineda võivaid riske ning pakutakse välja lahendusi õiguskaitsevahendite kohaldamiseks. Käsitlemist leiavad ka puutumust omavad kohulahendid, resolutsioonides esitatud seisukohad ja hinnangud. Esitatud on ka autori omapoolsed seisukohad ja lahendusvariandid.

1. OSTUEESÕIGUSEST ÜLDISELT

Ostueesõiguse instituut pärineb Saksa (germaani) õigusest, kus taoline õigus võimaldas vältida vara sattumist kolmandate isikute omandisse, eesmärgiga jätta see isikute kontrolli alla, kes seisid varale teatud alustel lähemal (sugulased, kristlased, kaasomanikud, aadel jne).¹ Ostueesõiguse instituut eksisteeris ka Rooma õiguses, kus ostueesõigust käsitleti kui ostumüügilepingute lisakokkulepet, millega lepingupooled võisid nende vahel sõlmitavat lepingut täiendada.²

Alates 1993. a. reguleerib Eesti Vabariigis ostueesõiguse seadmist ja teostamist asjaõigusseadus (AÕS). Alates 01. juulist 2002 sisaldub ostueesõiguse üldregulatsioon võlaõigusseaduses (VÕS), mis on kõikide ostueesõiguste suhtes üldiseks normiks. Asjaõigusliku ostueesõiguse kui ostueesõiguse eriliigi regulatsioon sisaldub AÕS-es. Ostueesõigus kui asjaõiguslik instituut kuulub omandamist tagava piiratud asjaõiguse hulka ning kindlustab õigustatud isikule võimaluse saada mingi asja omanikuks. Asjaõigusliku ja võlaõigusliku ostueesõiguse erinevuseks on üksnes ostueesõiguse teostamise toime võimalikule esialgse müügilepingu alusel toimunud omandi üleandmisele ja muudele ostueesõigust kahjustavatele käsutustehingutele. AÕS §-s 256 sätestatud ostueesõiguse mõiste kohaselt on ostueesõigus iseseisev asjaõigus, mis erineb võlaõiguslikust ostueesõigusest selle poolest, et õigus võib kuuluda teise kinnisasja igakordsele omanikule ning on kohustuslik kinnisasja igakordsele omanikule.

Ostueesõiguse mõiste sisustatakse VÕS § 244 lg-s 1. Selle sätte järgi on ostueesõigus õigus, mille teostamise korral loetakse ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja ostjaga kokku leppis. Seega on ostueesõigus müügilepingu järgne õigus, mida saab realiseerida arvates ajast, mil ostueesõigust omavale isikule on teatatud müügilepingu sõlmimisest ja selle tingimustest.

¹ Schuring, K. Das Vorkaufsrecht in Privatrecht. Köln 1975, lk 28.

² Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. Tallinn: Ilo 2000, lk 157.

Ostueesõiguse instituut kodeeriti Saksa õiguses enam kui 100 aastat tagasi, Eesti õigus põhineb suuresti Saksa tsiviilseadustiku Bürgerliches Gesetzbuch³ (edaspidi BGB) normidel ja antud normid on nii Saksamaal kui Eestis aktuaalsed ka tänases õigus- ja majandusruumis.

Autori hinnangul kehtestas Eesti Vabariigis omandireformi aluste seadus⁴ (ORAS) eesmärgi eraomandi taastekkimisele ja maareformi seadus⁵ (MaaRS) suunas antud protsessi. Eesmärk oli eraomanike arvu suurendamine. Antud protsessi osaks saab lugeda ostueesõiguse instituudi laialdast taasrakendamist, mis peaks olema riigipoolse kontrollimehhanismi osa eraomandi tsiviilkäibe üle. Varasemast Eesti Vabariigi õigusloome ajaloost täheldub, et aastal 1938 ostueesõiguse sisu menetlemisel leiti, et „ostueesõiguse instituut on eelnõusse sisse võetud mitte riigi abinõuna asundusmaade omandamise hõlbustamiseks, vaid enam rahvuspoliitilistel motiividel, et riigil oleks relv illegaalselt tekkiwate suurmaapidamiste takistamiseks. Ostueesõigusega saab küll ära hoida talude kogumist soovimata elemendi kätte, kuid see iseenesest weel ei takista tekkimast suurmajapidamistest“. Kokkuvõtlikult – ostueesõigus on riigi relv soovimatu elemendi (omandaja) ja tema majanduslike huvide ning eesmärkide vastu.⁶

³ <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>

⁴ Eesti Vabariigi Omandireformi aluste seadus RT 1991, 21, 257

⁵ Maareformi seadus [RT 1991, 34, 426](#)

⁶ Postimees nr.28, 29 jaanuar 1937

<https://dea.digar.ee/article/postimeesew/1937/01/29/23>

1.1. Ostueesõiguse eesmärk

Seadusandja ei ole ostueesõigust sätestades ostueesõiguse eesmärke otsesõnu määratlenud.

Saksa õiguskirjandusest on leitav, et ostueesõiguse eesmärgiks on kinnisasja teatud kindla kasutusotstarbe säilitamine üldise heaolu või avalikult toetatavates erahuvides. Ostueesõigus kaitseb kellegi huvi saada konkreetse kinnisasja omanikuks ehk kaitsmise eesmärgiks on isiku omandamishuvi.⁷ Ostueesõiguse eesmärk võib seisneda lihtsalt omandamisvõimaluse kindlustamise soovis või teenida hoopis teatud kaitse-eesmärke, st üritatakse vältida lepingu eseme omandamist kolmandate isikute poolt.⁸

Ostueesõiguse sisuline tähendus seisneb selles, et ostueesõigust omav isik võib ostueesõiguse objektiks oleva eseme müümise korral astuda ise müügilepingusse ostje asemel ja teostada seda õigust niipea, kui müüja on kolmanda isikuga sõlminud müügilepingu.⁹

1.2. Ostueesõiguse tekkimine ja kehtivus

Sätestatuna VÕS § 244 lg 2 ostueesõigus tekkib seaduse alusel või tehingust. Ostueesõigus tekib automaatselt seaduse jõul teatud asjaolude ilmnemisel. Sellised ostueesõigused tulenevad paljudest erinevatest seadustest ja neil on suuri erinevusi ka oma sisu osas.¹⁰ Tehingu alusel tekkinud ostueesõigusel on võlaõiguslik toime, st vastava ostueesõiguse toime on piiratud ostueesõiguse tekkimise aluseks oleva tehingu teinud isikutega.¹¹ Üldreegel on, et ostueesõigus on võlaõiguslik ning ainult seaduses sätestatud juhtudel on ostueesõigusel asjaõiguslik toime. Asjaõiguslik toime saab olla ainult sellisel ostueesõigusel, mille puhul seadus asjaõigusliku toime selgesõnaliselt ette näeb, st kinnistusraamatusse kantud (tehingu alusel tekkinud) ostueesõigusel, kaasomaniku ostueesõigusel ning seaduse alusel tekkinud kinnisasja ostueesõigusel, mille kohta on kinnistusraamatusse kantud märkus.

⁷ Rebmann, K., Säcker, F.J., Rixecker, R. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. München:C.H. Beck 1993, lk 1498.

⁸ Erman, W. Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Münster: Ashendorff 1993, § 504, Rn 1.

⁹Võlaõigusseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seadus 85 SE seletuskiri

<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/10a94366-f067-371c-bc92-96c797ca0726/V%C3%B5la%C3%B5igusseaduse%20ja%20sellega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus>

¹⁰ Volens, U. Müügileping. Tallinn: Äripäeva Kirjastuse AS 2006, lk 160.

¹¹ Varul P.jt (koost). Võlaõigusseadus II. Üldosa (§§ 208-618). Komm vlj. Tallinn: Juura 2007., lk 93.

Juhul kui asjaõigusliku ostueesõiguse eeldused ei ole täidetud, tuleb kõne alla võlaõiguslik ostueesõigus AÕS § 257 lg 3 teises lauses sisalduvast tingimusest tuleneb, et seaduse alusel tekkinud ostueesõigus, mille kohta ei ole kinnisturaamatusse tehtud märkust, on võlaõiguslik.

Ostueesõiguse kehtivus ei sõltu kinnistusraamatu seisust vaid seadusest ja lepingust. Asjaõiguste kehtivusest igauhe suhtes tuleneb, et ka seadusjärgne asjaõiguslik ostueesõigus kehtib igauhe suhtes. AÕS § 641 sätestab, et asjaõiguste tekkimiseks on vaja teha kanne kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti. Seadusjärgsete omandikitsenduste puhul, milleks on ka seadusjärgne ostueesõigus, on sätestatud AÕS § 141 lg 1 kohaselt, et need kehtivad ka kinnistusraamatusse kandmata.

Asjaõiguslik ostueesõigus erineb võlaõiguslikust eelkõige õiguse eseme poolest. Asjaõigusliku ostueesõigusega saab koormata ainult kinnisasja, hoonestusõigust, korteriomandit ja korterihoonestusõigust. Võlaõigusliku ostueesõiguse esemeks saavad olla kinnis- ja vallasasjad ning õigused.

1.3. Ostueesõiguse ulatus ja jaotus

Asjaõiguslik ostueesõigus erineb võlaõiguslikust ka ulatuse poolest.

Võlaõiguslik ostueesõigus loob suhted ostueesõiguse seadja ja ostueesõiguse omaja vahel. Asjaõigusliku ostueesõiguse laiem ulatus tuleneb AÕS § 256 lg 2 sätestatu kohaselt, et ostueesõigust on võimalik seada teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

Asjaõiguslikul ostueesõigusel on ka eelmärke mõju AÕS § 257 lg 3 kohaselt. See mõju võimaldab ostueesõiguse omajal nõuda kolmandalt isikult, kelle õigus on kantud kinnistusraamatusse hiljem kui ostueesõigus, nõusolekut hiljem tehtud kande kui tühise kande kustutamiseks (AÕS § 63 lg 3 ja 5). Võlaõigusliku ostueesõiguse korral on õigustatud isikul nõue ainult müüja vastu.¹²

Asjaõigus seab käibe vajaduste arvestamisele olulised piirid. Asjaõigusliku ostueesõiguse sisu on seadusega imperatiivselt paika pandud ja lepingupooled ei saa seda kokkuleppel muuta.¹³

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

Seaduse alusel tekkivaid ostueesõiguseid saab jaotada eraõiguslikeks ja avalik-õiguslikeks ostueesõigusteks sõltuvalt subjektist kelle kasuks on ostueesõigus seatud. Eraõiguslikuks saab hinnata kaasomanike ostueesõigust, reeglina muud seaduse alusel tekkivad kinnisasjade ostueesõigused on avalik-õiguslikud.

1.4. Omand ja omandipuutumatus

Ostueesõigus riivab isiku ülimalt õigust asja suhtes – omandiõigust – kusjuures riiveks on müüja piiratud õigus asja vabalt käsutada, Omandipõhiõigusel on esmalt tõrjeõiguse tunnused –õigus omandi valdamisele, käsutamisele, kasutamisele ilma riigi õigust sellesse sekkuda. Tõrjeõigus ei kohusta riiki tegevuseks, vaid tegevusetuseks st. riik ei tohi takistada isikut omandiõiguse teostamisel, see on omandiõiguse negatiivne funktsioon : õigus omandipuutumatussele. Omandi vaba käsutamisega seondub ka Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) § 19 lõikest 1 tulenev lepinguvabaduse põhimõte, mis tähendab isiku õigust otsustada, kas, millal ja kuidas mõjutada oma omandi õiguslikku staatust. Näiteks otsustab omanik, millal, kellele ja milliste tingimustega talle kuuluv omand võõrandada.¹⁴

Üldise definitsiooni kohaselt on põhiõiguste riived kõik põhiõigusliku kaitsehüve ebasoodsad riigipoolsed mõjutused.¹⁵ Ostueesõigus piirab kinnisasja käsutusõigust mis seisneb selles, et müüja ei ole vaba oma käsutusõiguses vara üleandmisel ostjale. Algse ostja asemel peab müüja sõlmima asjaõigusliku lepingu ostueesõiguse teostajaga.

Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelvalve kolleegium (RKPJK) on sedastanud, et põhiseadusliku omandi mõiste hõlmab ka kinnisasja ostueesõigust¹⁶

Põhiseaduses pole nimetatud konkreetseid eesmärgi, mis õigustavad omandi vaba käsutamise piiramist, seega saab selle põhiõiguse piiramisel olla seaduspäraseks seadusandja iga eesmärk, mis pole põhiseadusega vastuolus. PS § 32 sätestab, et igal on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Seega kaitstes ostueesõigust omava isiku õigusi, kitsendab seadusandja samal ajal kohustatud isiku põhiõigusi¹⁷. Põhiseadus ei ava

¹⁴ K. Ikkonen. Omandiõigus ja selle piirid. – Juridica 2006/1, lk 58.

¹⁵ R. Alexy. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. – Juridica eriväljaanne 2001, lk 33

¹⁶ RKPJK 3-4-1-1-01 p 10.

¹⁷ Annus, T. Riigiõigus. Tallinn: Juura 2001, lk 248

omandi mõiste legaaldefiniitsiooni, kuid PS § 32 kaitseala ulatub nii asjadele kui ka rahaliselt hinnatavatele õigustele ja kohustustele, s.h. ka kinnisasjadele¹⁸

¹⁸ Truuväli, E-J., jt. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2002, lk 274

2. AVALIKES HUVIDES SEADUSE ALUSEL TEKKIV KINNISASJA OSTUEESÕIGUS

Tänases Eesti õigusruumis, Saksa õiguse eeskujul, on eriti seadusejärgsetel ostueesõigustel oluline praktiline roll. Nende eesmärgiks on kinnisasja teatud kindla kasutusotstarbe säilitamine üldise heaolu huvides või teatud kindlates, samuti avalikult toetatavates erahuvides.¹⁹

Asjaõigusseadus sätestab, et ostueesõigus võib tuleneda seadusest. Seadusest tuleneb kehtivas õiguses palju erinevate isikute kasuks seatud ja erinevate reeglite järgi teostatavaid ostueesõiguse liike. Seaduse alusel tekkiv kinnisasja ostueesõigus on reeglina asjaõiguslik ja sisaldub kinnistusraamatus, kuid esineb erandeid. AÕS § 141 lg 1 tuleneb, et seadusjärgsete omandikitsenduste puhul, milleks on ka seadusjärgne ostueesõigus, et need kehtivad ka kinnistusraamatusse kandmata.

Võlaõigusseaduse § 252 lg 3 johinduvalt eelistatakse seaduse alusel omandatud ostueesõigust tehinguga seatud ostueesõigusele. Teise lause kohaselt VÕS § 244 lg 2¹ võib seaduse alusel omandatud ostueesõigust teostada ostueesõiguse eseme igakordse müümise korral. Seadusjärgset ostueesõigust ei saa kasutada VÕS § 251 lg 2 sätestatud omandivahetuste juhtudel ehk kui müüja müüb asja oma alanejale või ülenejale sugulasele või abikaasale. Mitmes eriseaduses on isikute ringi, kellele müümisel ei saa seadusjärgset ostueesõigust kasutada, aga piiratud või laiendatud. Samavõrd on erisusi ka tehingu vormis, kohaldub ostueesõigus nii müügi, võõrandamise, tasu eest ja tasuta võõrandamise korral.

Seadusest tulenev ostueesõigus muutub ja lõpeb seaduses sätestatud alustel ning seaduse muutmisel või tühistamisel.

On seadusest tulenevaid ostueesõigusi, mille tekkimiseks ei ole vaja asjaõiguslikku vormi, s.t ei ole tingimuslik kinnistusraamatu kanne ning need tekivad vastava seaduse jõustumisega.²⁰

¹⁹ Rebmann, K., Säcker, F.J., Rixecker, R. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. München:C.H. Beck 1993, lk 1498

²⁰ Looduskaitseaduse §16 lg 5 Ostueesõiguse kehtivus ei sõltu kinnistusraamatusse vastava märkuse kandmisest.

Seadusandja ei ole andnud mõistele avalik huvi legaaldefiniitsiooni, üldine huvi ehk avalik huvi on määratlemata õigusmõiste. Avalikku huvi käsitletakse ühe haldusõiguse põhimõttena.²¹ Tänapäevases pluralistlikus riigis on ikka ja jälle küsitav, mis kuulub avalike huvide hulka ja missugune kaal on neil võimalikus huvidekonfliktis²² K.Merusk on asunud seisukohale, et avalikud huvid on riigi kui kogukonna liikmete huvid. Täpsemalt öeldes on need kõige üldisemal kujul kogukonna liikmete erahuvide teatud summa²³

Avalike huvide kaitstus seaduse alusel tähendab ennekõige ühiskonna liikmetele täisväärtusliku elukeskonna tagamist, keskkonna ja kultuuriväärtuste säilitamist. Seaduses sätestatud eesmärkide täitmise tagamise ühe vahendina on ostueesõiguse rakendamise võimalus jäetud kohalike omavalitsustele ja riigile kinnisasjade võõrandamise puhul.

Avalik huvi hõlmab õigusleksikoni andmeil mingi inimkoosluse ühist, üksisiku huvist üldisemat huvi, ka õiguslikult määratud riigi tahet.²⁴

Riigikohtu Põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumile otsuse²⁵ kohaselt üldine huvi on hinnanguline ja ajas muutuv kriteerium. Üldise huvi olemasolu tuleb igal konkreetsel juhul eraldi hinnata²⁶

²¹ Kalbus, A. Avalik huvi ettevõtlusvabaduse piiramis e alusena. *Juridica* VI/2003, lk 373

²² H.Maurer, *Haldusõigus*. Üldosa. Tallinn: Juura, 2004, lk 3

²³ K.Merusk. Avalik-õiguslik juriidiline isik avaliku halduse organisatsioonis. – *Juridica* 1996, nr 4, lk 174

²⁴ Maurer.K. *Õigusleksikon*. Tallinn 2000, lk 89

²⁵ RKPKJ [3-4-1-2-96 p V.](#)

²⁶ Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne 2017
<http://www.pohiseadus.ee/index.php?sid=1&pt=&p=32#c23>.

2.1. Kohalduvad õigusaktid ja muudatusettepanekud

Kehtiv õigus kehtestab järgmised avalikes huvides seadusest tulenevad ostueesõigused kinnisasja suhtes.

1. Muinsuskaitseseaduse (MuKS) § 27 alusel on kinnisasi müümisel, millel asub kinnismälestis, ostueesõigus riigil, seejärel kohalikul omavalitsusel.
2. Looduskaitseseadus (LKS) § 16 alusel on kinnisasja võõrandamisel riigil ostueesõigus, kui kinnisasi asub tervenisti või osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, I kaitsekategooria liigi püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, kaitsealal või hoiualal.
3. Püsiasiustusega väikesaarte seadus (V SaarS) §14¹ alusel on saarvallal või saarelise osaga kohaliku omavalitsuse üksusel on väikesaarel asuva kinnisasja võõrandamisel ostueesõigus.
4. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (KOKS) § 34 alusel on kohalikul omavalitsusüksusel ostueesõigus tema haldusterritooriumil asuva ehitise võõrandamisel eraõiguslike isikute poolt, kui seda ehitist on osaliselt või tervikuna enne võõrandamist vähemalt ühe aasta jooksul kasutatud haridus-, tervishoiu-, kultuuri- või kasvatusasutusena.
5. Ehitusseadustik (EhS) § 95 alusel on kinnisasja müümisel, mida läbib detailplaneeringu kohaselt avalikuks kasutamiseks määratav olemasolev või kavandatav tee, on selle asukoha järgsel kohalikul omavalitsusel ostueesõigus.

Kõikide eeltoodud seaduse alusel kinnisasja suhtes kohalduvate ostueesõiguste puhul on seadusandja näinud ette isikute ringi ja juhud, millal seaduse alusel tekkinud ostueesõigust ei kohaldata. Seaduse alusel avalikes huvides kehtestatud ostueesõiguse rakendamine on välistatud, võrreldes VÕS § 251 lg 2, laiema ringi lähikondlastega ja riigiga tehingusse astumisel. Seaduseandja on LKS-s andnud kõige laiema nimekirja lisaks VÕS-le, lisatud on vend, õde ja nende alanejad sugulased, vanavanemad ja nende alanejad sugulased. MuKS-s kohaselt ei laiene ostueesõigusluse välistamine tehingutele vanavanematega ja nende alanejate sugulasega ja Ehs-s

on VÕS-s nimetatutele juurde toodud ostueesõigusluse välistamine tehingutes Eesti Vabariigiga. V SaarS-s on loetletud isikud sarnaselt MuKS-ga.

Seaduseandja on sätestanud eriseadustes erinevalt VÕS-st ka erisused johinduvalt ostueesõiguse objektist. MuKS-e ja EhS-e alusel ei kohaldu ostueesõigus korteriomandi, hoonestusõiguse või korterihoonestusõiguse müümisel ja määratlenud ostueesõiguse objekti ammendava nimekrjana KOKS-s vara varasema kasutusotstarbe järgi - hooned mis on olnud kasutusel haridus-, tervishoiu-, kultuuri- või kasvatusasutusena.

Avalike huvide kaitseks seaduse alusel kehtestatud ostueesõiguste kinnisasjade suhtes on esitanud menetlemiseks seaduseelnõud kehtiva ostueesõiguse regulatsiooni muutmiseks.

LKS-se muudatusettepanekud sisaldavad ettepanekut ostueesõiguse instituudi kustutamiseks seadusest. Ostueesõiguse rakendamine ei aita kuigivõrd kaasa loodusväärtuste säilitamisele ja praktikas ei ole viimastel aastatel seda ka kasutatud. Esimese põhjusena on välja toodud kehtiva õiguse sätetest tulenevate kohustuste administreerimiskulused ehk notarite saadetud ostueesõigusega seotud dokumentide läbivaatamise ja vastamisega kaasnev haldusorgani töökoormus on väga suur (tuhandeid dokumente aastas). Lisaks notarite saadetud kirjadele tekitavad haldusorganile töökoormust ka Keskkonnaameti väljasaadetavad avaldused kinnistusraamatusse riigi ostueesõiguse märke tegemiseks (2015. aastal ca 300).

Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemist nähtub, et viimastel aastatel on ametis hinnatud ostueesõiguse rakendamist tuhandete ostu-müügitehingute puhul, kuid kasutatud riigi ostueesõigust ei ole. Näiteks 2015. aastal oli selliseid päringuid üle 2500. Kuna praktikas ei ole viimastel aastatel ostueesõigust üldse kasutatud ja varem on seda tehtud vaid väga üksikute kõrge loodusväärtusega kinnisasjade puhul, oleks otstarbekas tehingudokumentide esitamise kohustus ja riigistueesõiguse rakendamise võimalus LKS-s piirata või kaotada.

Teise põhjusena tuuakse välja alternatiivsete õiguskaitsevahendite olemasolu avalike huvide kaitse tagamiseks. Riigi ostueesõiguse täies mahus kaotamise puhul jääb endiselt jõesse kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja omandamise võimalus vastavalt LKS § 20. Kuna ka omandamise korras on riigil (kaitstava loodusobjekti valitsejal või keskkonnaministril) võimalik

teha ettepanek kinnisasja omandamiseks, asendaks see vajadusel ostueesõiguse kasutamise võimalust.²⁷

Teine seaduse muudatuse ettepanek, mis kooskõlastuste ringilt on jõudmas Riigikogu töölauale, on MuKS-e muutmise seadus. Vastuoksa eelpoolmainitud muudatusettepanekule on esitatud ostueesõiguse ulatuse laiendamise soov. Eelnõuga ei ole muudetud riigi ja kohaliku omavalistuse üksuse ostueesõigust. Juurde soovitakse tuua riigi ja kohaliku omavalituse üksuse ostueesõigus UNESCO maailmapärandi nimekirja kantud alal, s.o rahvusvahelise tähtsusega mälestisel, mille suhtes nii tervikuna kui ka selle üksikute osade vastu on riigil ja kohalikul omavalitsusel kõrgendatud huvi ja vastutus.

Täiesti uue teemana soovitakse ostueesõigust teatud juhtumitel laiendatud mälestise ja selle kaitsevööndis paikneva kinnisasja omanikule. Säte on eelnõusse lisatud eraomanike gruppi ettepanekul. Kui omanikul puudub kontroll hoonele avanevate vaadete üle või vahetus läheduses paiknevate nt ebasobivate juurdeehituste lammutamise üle. Selline kontroll on läbi nõusoleku andmise küll Muinsuskaitseametil, kuid üksnes taotluse alusel. Selle sätte sissetoomine annaks ühte kompleksi kuuluvatel või ajalooliselt seotud asjade huvitatud omanikel võimaluse saada terviku omanikuks ostueesõiguse läbi, mis tagaks mälestise seisukohast kultuuriväärtusega keskkonna terviklikuma arendamise.²⁸

2.2. Ostueesõiguse teostamine

Ostueesõiguse teostamist on põhjalikult käsitletud Riigikohus.²⁹ mille esitan siin refereeritult : Ostueesõigus on VÕS § 244 lg 1 järgi õigus, mille teostamise korral loetakse ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja ostjaga kokku leppis, kuid sellest ei muutu kehtetuks ostjaga sõlmitud müügileping. Seega on ostueesõiguse teostamise tagajärjeks kaks sama sisuga müügilepingut ostueesõigusega koormatud eseme ostmiseks. Müügileping on võlaõiguslik leping. VÕS § 208 lg 1 müügilepingu

²⁷Looduskaitseaduse eelnõu väljatöötamise kavatsus <https://eelroud.valitsus.ee/main/mount/docList/92280917-285d-4ba7-b950-324d9d9d1d3c>

²⁸ Muinsuskaitseaduse eelnõu <https://eelroud.valitsus.ee/main/mount/docList/0f7f4a9c-09b7-4005-9a4e-b9d297336134>

²⁹ RKHKo 3-2-1-12-06

regulatsiooni järgi on asja müümisel müüja põhikohustuseks asja valduse üleandmine ja ostjale omandi ülemineku võimaldamine, ostja põhikohustusteks aga ostuhinna tasumine ja asja vastuvõtmine. Ostueesõiguse teostamisega kaasnevad seega müügilepingust tulenevad võlaõiguslikud nõuded müüja vastu.

Töö teemast johinduvalt, keskendudes seaduse alusel kinnisasja suhtes tekkiva ostueesõiguse käsitlemisele, tuleb üldiselt võlaõigusliku toimega ostueesõiguse kõrval eristada AÕS § 257 lg-st 3 tulenevat asjaõigusliku (käsutusõigusliku) toimega nn asjaõiguslikku ostueesõigust.

Asjaõigusliku toime omamiseks peab ostueesõigus kinnisasjale alati nähtuma kinnistusraamatust. Seaduseandja on avalikes huvides seaduse alusel kinnisasja suhtes tekkiva ostueesõiguse asjaõiguslikuks st kõigile nähtavaks muutmiseks sätestanud eriseadustes järgnevalt:

LKS §16 lg 5, MuKS § 27 lg 4, VsaarS § 14¹lg 3, EhS § 95 lg 3 alusel kantakse õigustatud isiku ühepoolse avalduse alusel kinnistusraamatusse märkus, et kinnistu on koormatud ostueesõigusega. KOKS § 34 lg 4 teise lause alusel kohaldatakse kohaliku omavajatsuse ostueesõigusele asjaõiguslikke sätteid.

Avalikes huvides seaduse alusel kinnisasja suhtes ostueesõiguse teostamisel peab johinduma seeläbi käsutusõigusliku toimega ostueesõiguse regulatsioonist.

Erinevuseks võlaõigusliku ja asjaõigusliku toimega ostueesõiguse vahel on üksnes ostueesõiguse teostamise toimes võimalikule esialgse müügilepingu alusel toimunud omandi üleandmisele ja muudele ostueesõigust kahjustavatele käsustehingutele. Muus osas kohaldub VÕS sätestatud regulatsioon, ainukeses erisusega, et ostueesõiguse teostaja ei saa tugineda kinnisasja omandi üleandmise ja muude käsutuste tühisusele.

Ostueesõiguse teostamisel peab arvestama Tsiviilseadustiku Üldosa Seaduses (edaspidi TsÜS) § 6 lg-st 3 tuleneva kohustus- ja käsustehingu eristamise põhimõtte ja TsÜS § 6 lg-st 4 tuleneva abstraktsiooniprintsiibiga kohustus- ja käsustehingu kehtivuse üksteisest sõltumatu hindamise kohta. Võlaõigusliku müügilepinguga ostueesõiguslase ja müüja vahel ei kaasne iseenesest asjaõiguslikke tagajärgi.

Kinnisasjade puhul annab AÕS § 257 lg 3 regulatsiooni, mille kohaselt on seaduse alusel tekkinud ostueesõigusel, mille kohta on kinnistusraamatusse kantud märkus, kolmandate isikute suhtes samane tähendus eelmärkega omandi üleandmise nõude tagamiseks. Eelmärke toime on antud AÕS § 63 lg-s 3, mille järgi on asjaõiguse käsutamine pärast eelmärke kinnistusraamatusse kandmist tühine osas, milles see eelmärkega tagatud nõuet kahjustab või piirab, kuid eelmärke ei

takista kannete tegemist kinnistusraamatusse. Seega on müüdnud kinnisasja omandi üleandmine esialgsele ostjale AÕS § 257 lg-le 3 ja § 63 lg-le 3 tuginedes tühine, kui see kahjustab ostueesõiguse teostamist. Selle tagajärjeks on, et kinnisasja omanikuks on ikkagi müüja ning ostueesõiguslane võib nõuda temalt omandi üleandmist müügilepingu alusel.

Esialgne ostja võib keelduda ostueesõiguslase omanikuna kinnistusraamatusse kandmisest ja kinnisasja valduse üleandmisest, kuni talle hüvitatakse ostuhind. Lisaks võib ostueesõiguslane maksta ostuhinna ka esialgsele ostjale, vabanedes seeläbi müüjale ostuhinna tasumise kohustusest. Antud õigused tulenevad AÕS §-d 261¹ 261².

Ostueesõiguslasel on ostjana VÕS § 208 lg 1 ja § 108 lg 2 järgi nõue müüja vastu omandi üleandmiseks

Reeglina on kinnisasjade ostueesõiguse (asjaõiguslik ostueesõigus) näol tegemist võõrandamislepingule järgneva õigusega, st õigustatud isik saab oma õigust realiseerima hakata momendist, mil koormatud kinnisasja omanik on talle teatanud müügilepingu sõlmimisest. Ostueesõiguse teostamine toimub ostueesõigust omava isiku poolt avalduse tegemisega müüjale VÕS § 244 lg 4, mis jõustub vastavalt TsÜS § 69 lg 1 alates avalduse kättesaamisest müüja poolt. Eriseadustes on pannud koormatud kinnisasja tehingu kinnitanud notarile kohustuse esitada 3-5 tööpäeva jooksul peale müügilepingu notariaalset tõestamist lepingu ära kiri ostueesõigust omavale isikule müüja kulul. AÕS-e § 261 lõige 1 kohaselt võib ostueesõigust teostada päevast, mil ostueesõigusega koormatud kinnisasja omanik on sõlminud ostjaga kinnisasja ostu-müügilepingu.

Ostueesõigust omaval isikul on vastavalt VÕS § 250 õigus ostueesõigust teostada hiljemalt kahe kuu jooksul, arvates ostjaga sõlmitud müügilepingust ja selle sisust teada saamise päevast.

Johinduvalt TsÜS § 146 lg 5 võib ostueesõigust omav isik teostada ostueesõigust kümne aasta jooksul, arvates kinnisomandi võõrandamise kohta kinnistusraamatusse kande tegemise päevast, kui ostueesõigust omavale isikule ei saadeta ostu-müügilepingu ära kirja.

Eriseadustes avalikes huvides seaduse alusel kinnisasja suhtes ostueesõiguse rakendamise kohta on ostueesõiguslasele teate omandamiseks või vüürandamiseks kohustava lepingu kohta kohustatud saatma tehingut kinnitanud notar tehinguosaliste kulul. Notariaadimäärustiku § 37 lg 4 kohaselt on notar tehingus osalejate taotlusel õigustatud ja kohustatud koostama teate müügilepingu sõlmimise ja selle sisu kohta ning edastama selle ostueesõigust omavale isikule.

Ostueesõigust omav isikul on talle saadetud võõrandamislepingu alusel võimalik otsustada, kas ta soovib oma õigust realiseerida või mitte. Kui isik ei soovi talle kuuluvat ostueesõigust teostada, ei pea ta mingeid juriidilisi tegusid ette võtma ning vastavalt TsÜS §-le 68 lg 4 loetakse tema vaikimine loobumiseks. Juhul aga kui ostueesõigust omav isik on otsustanud ostueesõigust kasutada, peab ta VÕS § 244 lg 4 kohaselt esitama müüjale notariaalselt tõestatud ühepoolse avalduse oma sooviga ostueesõigust kasutada.

Kinnisasja omandamise tehing peab olema johinduvalt AÕS § 119 notariaalselt tõestatud. AÕS § 119 järgi eristatakse kahte liiki lepinguid - kohustusleping, millega kohustatakse kinnisasja omandama või võõrandama ja käsutusleping (asjaõigusleping), mille alusel antakse kinnisasja omand ostjale üle. VÕS § 244 lg-s 5 on sätestatud, et ostueesõiguse teostamise avaldus peab olema samas vormis, milles sõlmiti müügileping, ning tulenevalt TsÜS § 83 lg-st 1 on vormi järgimata jätmise korral avaldus tühine.

2.3. Ostueesõigustatud isikud

Töö teemaks oleva avalikes huvides seaduse alusel tekkiv kinnisasja ostueesõiguse subjekt võib olla nii avalik-õiguslik isiku kui riik.

Seaduse alusel tekkivat kinnisasja suhtes kohalduva ostueesõiguse teostamise subjektidena on eriseadustes antud järgmised isikud:

- kohalik omavalitsus – evib ostueesõigust VSaarS-e, KoKS-e ja EhS-e alusel. MuKS-s sätestatu kohaselt on kohalikul omavalitsusel ostueesõigus teisel järjekohal riigi ostueesõiguse teostamise õiguse järel.
- riik – evib ostueesõigust MuKS-s enne kohaliku omavalitsuse ostueesõiguse teostamise õigust ja LKS-s alusel.

Vastavalt Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi TsÜS) § 25 lg 2 on riik ja kohaliku omavalitsuse üksus avalik-õiguslikud juriidilised isikud.

Ostueesõiguse teostamist reguleeriv KOKS § 22 lg 2 sätestab järgnevalt : õigusaktiga kohaliku omavalitsuse, kohaliku omavalitsuse üksuse või kohaliku omavalitsuse organi pädevusse antud küsimused otsustab omavalitsusüksuse nimel volikogu, kes võib nende küsimuste lahendamise volitada valla- või linnavalitsusele või volikogu poolt määratud osavalla või linnaosa esinduskogule, ametiasutusele, asutuse struktuuriüksusele või ametnikule.

Reeglina on antud otsustusõigus kohaliku omavalitsusüksuse valitsuse pädevusse. Samas on erisusi tehinguväärtuse ja tehingu teostamiseks kasutatavate vahendite päritolu alusel otsustuse tegemine jäetud volikogu pädevusse.

Ostueesõiguse teostamiseks rahaliste vahendite kasutamine või kohustuste võtmine on volikogu pädevuses. Reeglina ei ole kohaliku omavalitsusüksuse eelarvet planeerides arvestatud ostueesõiguse teostamise võimalusega ja kasutatakse reserfondis olevaid vahendeid. Tallinna linn on oma eelarvestateegias ostueesõiguse kasutamise võimalusega arvestanud ja on olemas sihtotstarbelised eraldised võimalike tehingute teostamiseks.

Riigi ostueesõiguse teostamine on reguleeritud ostueesõigust sisaldava eriseaduse konkreetse ministeeriumi vastutusala kohaselt. MuKS-e alusel teostab ostueesõigust Kultuuriministeerium, LKS-e alusel teostab ostueesõigust Keskkonnaministeerium. Ostueesõigust teostab riigi nimel asjakohase ministeeriumi minister või tema poolt volitatud isik. Edasivolitatus on antud käskkirjaga allasutustele.

Ostueesõiguse teostamiseks rahaliste vahendite kasutamine või kohustuste võtmine on ministri pädevuses ja võimalusel edasidelegeeritud allasutustele eelarvepoliitikast johinduvalt.

Ostueesõiguse teostamiseks annab avalik-õiguslik isik haldusakti. Haldusakti mõiste avab Haldusmenetluse seadus (edaspidi HMS) § 51 lg 1: Haldusakt on haldusorgani poolt haldusülesannete täitmisel avalik-õiguslikus suhtes üksikjuhtumi reguleerimiseks antud, isiku õiguste või kohustuste tekitamisele, muutmisele või lõpetamisele suunatud korraldus, otsus, ettekirjutus, käskkiri või muu õigusakt.

Eksisteerib kolmandate, ostueesõigust mitte omavate, isikute huvi avalike hüvede säilimise vastu. Kohaliku kogukonna huvide realiseerimiseks ja tagamiseks tulevikus on Saue vald³⁰ esitanud ostueesõigustatud isikule palve ostueesõiguse teostamiseks ja võtnud endale kohustuse kõik ostueesõiguse teostamisega seotud kulud ostueesõigus teostajale hüvitada. Huvialuse objekti suhtes riik ei kasutanud ostueesõigust.

Kogukonna avalike huvide ja hüvede säilimise tagamiseks on teoreetiline võimalus ka ostueesõiguse tehingu objekti suhtes kolmandal, ostueesõigust mitte omaval isikul, algatada

³⁰ Saue vallavalitsuse kiri 21.02.2018 10-10/1546 Taotlus ostueesõiguse kasutamiseks <http://dhs-adr-kem.envir.ee/Display.aspx?ID=43003&Root=43003>

ostueesõiguse teostamiseks otsustamiseks rahvahääletus rahvaalgatuse korras. KoKS § 2 lg 2 p 2 kohaselt kohalik omavalitsus teostub kohaliku elu küsimustes rahvaküsitluse või rahvaalgatuse teel. Autor ei leidnud, et ostueesõiguse teostamiseks oleks kohalikud omavalitsused läbi viinud kohalikule kogukonnale suunatud küsitlusi.

2.4. Müük, võõrandamine, tasuta võõrandamine

Õigusaktides esinev erinev sõnastus ostueesõiguse teostamisega seotud lepingute osas põhjustab mitmetimõistetava olukorra ja segaduse. Seaduse sätted, ülesehitus ja normid peaksid olema arusaadavad ja mõistetavad ka keskmisele inimesele kes ei oma õiguslaseid eriteadmisi, kuid ostueesõiguse rakendamise kohta seadustes ja eriseadustes erinevalt sätestatu ei ole üheselt mõistetav. Kinnisasja müügitehingute teostamisel ja ettevalmistamisel on tõstatud alatasa küsimus ostueesõiguse puhul eriseadustes käsitletavast võõrandamisest ja selle sisust.

MuKS-s ja Ehs-s kohaldub ostueesõigus müümise puhul, LKS-s, KOKS-s, - võõrandamise puhul. VSaarS-s peab eeldama, et ostueesõigus kohaldub müümise puhul üldnormi alusel sest on sätestatud ainult ostueesõiguse olemasolu. VSaarS § 14¹ lg 1 sätestab järgnevalt :saarvalla või saarelise osaga valla kohalikul omavalitsusel on väikesaarel asuva kinnisasja ostueesõigus.

Eelnimetatud ostueesõiguste puhul ei ole seadusandja teinud vahet, missuguse võõrandamise puhul on see kohaldatav.

Võõrandamislepingud on lepingud, mille esemeks on mingi asja alatiseks üleandmisekohustus ühelt isikult teisele, seejuures muutub ka üleantava asja juriidiline kuuluvus. Võlaõigusseadus reguleerib võõrandamislepingutest müüki, vahetust, faktooringut ja kinget. Kinget eristab ülejäänud võõrandamislepingutest see, et tegemist on tasuta lepinguga.³¹

Eesti keele seletava sõnaraamatu järgi tähendab sõna võõrandama omandiõigust teisele isikule üle andma³²

Ostueesõiguse instituudi üldnormid on sätestatud võlaõigusseaduses. VÕS § 244 lg 2 kohaselt võib tekkinud ostueesõigust teostada eseme igakordse müümise korral.

³¹ Martin Käerdi Võlaõigus III (lepinguõigus) 2007/2008

³² Võõrandama – <http://www.eki.ee/dict/ekss/index.cgi?Q=v%C3%B5%C3%B5randama&F=M>

Tulenevalt VÕS § 244 lg-st 1 on ostueesõigus õigus, mille teostamise korral loetakse ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja ostjaga kokku leppis. Ostueesõigust käsitletakse kui omandamisõigust. Sellest johinduvalt on ostueesõiguse olemuseks õigus osta/omandada asi juhul, kui müüja asja suhtes müügilepingu sõlminud. VÕS § 244 lg 3 on ostueesõiguse teostamise kohta antud õigus teostada ostueesõigust müügi korral, kuid erisusega, et ostueesõigust saab teostada ka muu tasulise võõrandamise korral.

AÕS-s ja teistes eriseadustes ostueesõiguste kohta sätestatu on erinorm.

Õigusteades liigitatakse õigusnorme nende üldisuse ja spetsiifilisuse alusel üldnormideks ja erinormideks. Üldnorm kehtestab teatud teema reguleerimiseks üldiselt kehtiva reegli ning erinorm sätestab erijuhtumiks spetsiifilise reegli.

Johinduvalt postulaadist : Lex specialis derogat legi generali – eriseadus muudab üldseaduse kohaldub avalikes huvides seaduse alusel kehtestatud ostueesõigus kinnisasjade suhtes võõrandamislepingute puhul mis on tasulised (müügileping ja vahetusleping).

Segadust tekitav on aga eriseadustes ostueesõiguse kohta sätestatud regulatsioon, mis kehtib mitte üksnes asja müümisel, vaid laiemalt kinnisasja võõrandamisel. Sellise ostueesõiguse puhul ei ole arvestatud võlaõigusseaduse olemuse ega regulatsiooniga, mis on suunatud müügilepingule - võlaõigusseaduse § 244 lg 3 kohaselt võib asja suhtes ostueesõigust omav isik ostueesõigust teostada, kui müüja on sõlminud ostjaga müügilepingu ja ostueesõigust saab teostada ka muu tasulise võõrandamise korral.

Võlaõigusseaduse 2. osa kohaselt on võõrandamislepinguteks nii müügi-, vahetus- kui ka kinklepingud. Samas on ostueesõiguse olemuseks eseme ostmise ostueesõiguse teostaja poolt müüja poolt valitud ostja asemel samadel tingimustel, sh sama hinnaga nagu müüja esialgse ostjaga kokku leppis.

Ostueesõiguse teostamine ei tohiks seega kahjustada müüja huve, kuna müüja müüb asja ja saab vastu teatud rahasumma ning reeglina ei ole oluline, kes saab uueks omanikuks ning müüjale müügihinna tasub.

3. RISKID JA ÕIGUSTE KAITSE VÕIMALUSED

Ostueesõiguse teostamine on kujundusõigus ehk õigustatud isiku subjektiivne õigus, mille teostamiseks piisab vaid ühepoolse tahteavalduse tegemisest lepingu teise poolele, millega ostueesõiguse teostaja ja müüja vahel loetakse sõlmituks leping samadel tingimustel esimese müügilepinguga. Lepingu tingimusi ja sisu tahteavaldus ei muuda. Eelnevast johinduvalt ei ole ostueesõigust võimalik teostada esimese müügilepingu tingimustest erinevatel tingimustel.

Ostueesõiguse teostamine tekitab tehingu osapooltele, võrreldes tehinguga kus piiratud asjaõiguse olemasolu ei esine, tehingulisi riske. Müüja ja ostja teadlikkus ostueesõiguse sisust ja selle õiguslikest tagajärgedest on antud tehingute puhul oluline. Sõlmides tehingut on osapooltel mõistlik hoolikalt analüüsida lepingu ja omandi üleandmise tingimusi, et ostueesõiguse teostamise juhul nende varanduslik seis tehingu tagajärjel ei kahjustuks. Tehingut kinnitava notari selgituskohustuse olulisus ilmneb ostueesõigus teostamisel väga suurel määral. Tõestamisseaduse (edaspidi TõS) § 18 lg 1 alusel on notar kohustatud selgitama välja osalejate tahte ja õiguslikult korrektseks tehinguks olulised asjaolud. Samuti selgitab notar osalejatele tehingu tähendust, õiguslikke tagajärgi ja tehingu tegemise erinevaid võimalusi. Notar on kohustatud hoolitsema selle eest, et välistataks eksimused ja kahtlused ega kahjustataks kogenematu ja asjatundmatu osaleja huve.

3.1. Ostueesõiguse teostamisega tekkivad õigussuhted

VÕS § 244 lg 1 teine lause sätestab, et ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks müüja ja ostja vahel sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi. Ostueesõiguse teostamise korral tekitab ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sama sisuga müügileping, mis lepiti kokku müüja ja ostja vahelises müügilepingus. Ostueesõigust omava isiku jaoks kehtivad täpselt samad tingimused, tähtajad ja kõrvalkohustused, mis esialgse lepingu kohaselt ostja jaoks kehtisid. Seadus sätestab ka mõned erandid: müüja ja ostja ei saa välistada omavahelises

lepinguga ostueesõiguse teostamist. Ostueesõiguslasel on õigus kõrvalkohustuste täitmisest keelduda ja kohustus anda tagatis ajatatud ostuhinna puhul.

Ostueesõigust omaval isikul tuleb kanda kulud, mis on seotud tema ja müüja vahel tekkinud müügilepingu täitmisega. Nimetatud kulud jagunevad ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel samamoodi, nagu jagati vastavad kulud algses müügilepingus ostja ja müüja vahel.³³ Ainsa erandina on sätestatud LKS-es, et ostueesõigusega omandatava kinnisasja omandi üleandmise kulud kannab riik.

Ostueesõigust omaval isiku ja ostja vahel reeglina ostueesõiguse teostamisel võlasuhet ei teki, st ostueesõigust omaval isikul puuduvad nõuded esialgse ostja vastu ja vastupidi.³⁴

3.2. Ostueesõiguse teostamise tehingulised riskid

Kui ostueesõigust omav isik teeb nõuetekohase avalduse ostueesõiguse teostamiseks ning tasub müüjale lepingu eseme ostuhinna, tuleb talle lepingu eseme valdus ja omand üle anda. Ostueesõiguse teostamisega muutub kehtetuks esialgne eseme käsutustehing müüja ja ostja vahel ning taastub käsutuse eelne olukord, ehk müüja on taas lepingu eseme omanik.

Avalikes huvides seaduse alusel kinnisasja suhtes kehtestatud ostueesõigus on reeglina asjaõigusliku toimega ja seeläbi seatud eelmärke mõjust on ostueesõiguslasel õigus nõuda tühise kanded tühistamist.

- **Kulutuste hüvitamise nõuded:** kehtiv seadusandlus ei reguleeri kulutuste hüvitamist ostueesõiguse teostamise korral. Tehingukulusid kandnud ostja ei saa tehtud kulude hüvitamist nõuda ostueesõigust omavalt isikult ega keelduda ostueesõigusega koormatud vara ostueesõigust omavale isikule välja andmast. Vastavate kulude hüvitamine toimub müüja ja ostja vahelises suhtes.³⁵ Kui müüja ja ostja ei lisanud müügilepingusse kulude jaotuse regulatsiooni ostueesõiguse teostamise korral, siis saab ostja kantud kulude hüvitamist nõuda müüjal VÕS §-le 115 alusel
- **Lepingu tühisus:** Ostueesõiguslasel ei tekki ostueesõiguse teostamise õigust avalduse alusel, kui avalduse aluseks olnud võõrandamisleping muutub tühiseks või tühistatakse.

³³ Varul P.jt (koost). Võlaõigusseadus II. Üldosa (§§ 208-618). Kommvlj. Tallinn: Juura 2007, lk 96.

³⁴ RKTko 3-2-1-13-06

³⁵ Varul P.jt (koost). Võlaõigusseadus II. Üldosa (§§ 208-618). Kommvlj. Tallinn: Juura 2007, lk 100.

- **Lepingu objekti koormamine:** ostueesõiguse teostamise raskendamiseks on üritatud ostueesõigusega koormatud esemeid vahetult enne ostueesõiguse tekkimise aluseks oleva müügilepingu sõlmimist koormata piiratud asjaõigusega lootuses, et ostueesõigust omav isik, kes peab vastavad õigused üle võtma, loobub seetõttu ostueesõiguse teostamisest.³⁶ Riigikohus on oma lahendis³⁷ avaldanud seisukohta, et kui sellised tehingud on tehtud ilmse eesmärgiga välistada ostueesõiguse teostamise või seda piirata, siis sellised käsutustehingud võivad oma eesmärgi tõttu olla vastuolus heade kommetega ja seetõttu tühised.
- **Lepingu esemega seotud kulutused :** Ostueesõigust omavale isikule üleantav lepingu ese peab vastama lepingutingimustele. Kui müüja saab lepingu eseme tagasi paremas seisus, kui see oli esialgse müügilepingu sõlmimisel ostjale üle andes, on ostjal õigus nõuda lepingu esemele tehtud kulutuste hüvitamist vastavalt TsÜS § 63 lg-le 1 ja VÕS § 191 lg-le 2. Hüvitise suurust reguleerib VÕS § 1042 lg-s 1 sätestatu. Kui lepingu esemeks olev kinnisasi ei vasta enam lepingu tingimustele ehk sellel väärtus on ostja tegevuse tõttu vähenenud. Sellisel juhul on ostueesõigust omaval isikul õigus müüjalt nõuda ostuhinna alandamist, kuna asi ei vasta müügilepingus kokku lepitud tingimustele, ning müüja omakorda saab kahju hüvitamist nõuda ostjalt vastavalt VÕS § 189 lg-le 4.
- **Teavitamiskohustus:** Ostueesõiguse teostamise tähtaja suhtes kehtib VÕS §-s 250 sätestatud üldreegel, mille järgi hakkab nimetatud tähtaeg kulgema alates müügilepingu teate kättesaamisest. VÕS § 249 lg-s 1 on sätestatud kohustus teavitada ostueesõigust omavaid isikuid
- **Kinkeleping:** Kinkelepingute puhul toimub tasuta võõrandamine. Kui kinkeleping on sõlmitud eesmärgiga kahjustada ostueesõigust omavat isikut, näiteks kingib müüja talle kuuluva kinnisasja seadustes või eriseadustes mitte loetletud isikule, eesmärgiga välistada ostueesõiguse tekkimist, jääb ostueesõigust omaval isikul kaitsevahendiks tugineda TsÜS §-s 89 sätestatud näiliku tehingu sätetele.
- **Vahetus:** Vahetuslepingule kohaldatakse müügilepingu sätteid VÕS § 254 lg 2 ja kinnisasja suhtes ostueesõiguse teostamine vahetuslepingu korral on lubatud.

³⁶ Varul P.jt (koost). Võlaõigusseadus II. Üldosa (§§ 208-618). Kommvlj. Tallinn: Juura 2007., lk 99

³⁷ RKTko 3-2-1-13-06 p 37

Riigikohus on oma lahendis ³⁸ kinnitanud, et vahetuslepingute puhul tuleb ostueesõigust omaval isikul tasuta asja harilik väärtus, mitte aga vahetuslepingus märgitud asja hind. Hariliku väärtuse määramisel tuleb lähtuda TsÜS §-s 65 sätestatust. Arvestades VÕS § 246 lg 2 sätestatut, satub kohustatud isik halvemasse positsiooni, kuna isiku eesmärgiks on vahetada enda kinnisvara teise kinnisvara vastu, mitte aga raha saamine.

- **Korruptsioonirisk:** Ostueesõiguse teostamine võimalikkus avalik-õigusliku isiku poolt võib sisaldada korruptiivset riski, mille tuvastamisel tekib tehingu tühistamise alus. Kohtulahendiga ³⁹Ants Manglus töötas Riikliku Looduskaitsekeskuse Põlva-Valga-Võru regiooni direktorina, kõrge ametnikuna. Ants Manglus kasutas oma ametikohast tulenevat poliitilist võimu selleks, et lubada teisele poolele kooskõlastused looduskaitseala territooriumile ehitatava hotelli detailplaneeringule. Lisaks lubas ta 1000000 krooni eest teha ettepaneku riigi ostueesõiguse kasutamiseks fiktiivselt turuhinnast kallimaks hinnatud kinnistu soetamisel riigile. Nende tehingutega oleks Ants Manglus põhjustanud riigile olulise varalise kahju, ise seeläbi rikastudes.
- **Huvide kollisioon:** Ostueesõiguse teostamine võimalikkus avalik-õigusliku isiku poolt võib sisaldada otsustusprotsessi juures viibivate isikute era- ja avalike huvide kattuvust. Riigikohtu lahendis ⁴⁰ antakse hinnang era- ja avalike huvide kattuvusele mis pääduisid ostueesõiguse teostamise õigustühiseks kuulutamiseiga.

3.3. Isikute õiguste kaitse võimalused

Avalikes huvides seatud seadusejärgne kinnisasja ostueesõigus on nähtav kinnistusraamatust. Enne lepingu sõlmimist peaks ostja kontrollima kinnistusraamatu seisut, et veenduda, kas kinnisasja suhtes kehtib ostueesõigus või mitte ja tegema selgeks kinnistule kohalduvad seadusejärgsed kitsendused, mille alusel saab tuletada ostueesõiguse võimaliku kehtivuse.

Tagamaks ostueesõiguse teostamise tagajärjel tekkivat ostja nõuet müüja suhtes ostuhinna tagastamise suhtes, on autori arvates ratsionaalseim lahendus kasutada notari ametialast

³⁸ RKTko 3-2-1-92-99

³⁹ Tartu Maakohus Võru kohtumaja 21.12.2006. a, 1-06-16382/1 (Ants Manglus KarS § 294 lg 2 p 1,4; §-de 22 lg 3 ja 201 lg 2 p 1,3; 344 lg 1 ja 345 lg 1)

⁴⁰ RKHKo [3-3-1-12-02](#)

arveldusarvet ja hoiustada müügisumma. Ostja ja müüja saavad lepingus kokku leppida, et notar edastab hoiustatud rahalised vahendid müüja kontole ostueesõiguse kasutamise tähtaja möödudes.

Samavõrd asjakohane on autori arvates, vaatamata Riigikohtu⁴¹ seisukohale, et notari kontole ostuhinna tasumist ostueesõigust omava isiku poolt ei saa üldjuhul lugeda ostuhinna tasumiseks, ostueesõigust omava isiku poolt ostusumma notari ametialasele deposiitkontole hoiustamine. Seeläbi on tagatav notari vahendusel rahasummade kandmised nii müüjale kui ka ostjale. Deposiidi ülekandmine kaitseb ostja õigusi ning vastavalt AÕS §-le 261¹ ei ole tal õigust keelduda ostueesõigust omava isiku omanikuna kinnistusraamatusse kandmiseks nõusoleku andmisest.

Üheks riskiks on müüja võimetus täita samaaegselt oma lepingust tulenevaid kohustusi nii ostja kui ka ostueesõigust omava isiku ees. Sellist olukord saab müüja vältida, sõlmides ostjaga lepingust taganemise osas kokkuleppe. Taganemine tähendab seda, et müüja vabaneb kohustusest kinnisasja omand ostjale üle anda ja ostja aga vabaneb kohustusest kinnisasja eest tasumise kohustusest. Müüja ja ostja võivad müügilepingus ette näha müüja õiguse taganeda ostjaga sõlmitud lepingust juhul, kui ostueesõigust omav isik kasutab ostueesõigust. Oluline siin silmas pidada, et müüjal ja ostjal ei ole võimalik sõlmida sellist taganemise kokkuleppet, mis kehtiks ka ostueesõigust omava isiku suhtes. Taganemisõiguse korral on müüjal lihtsam ennast ostjaga sõlmitud lepingust tulenevatest kohustustest vabaks saada.⁴² Selline õigus ei kahjusta ostueesõigust omava isiku huve, kuna vastavalt VÕS § 245 p-le 2 ei kehti see tema suhtes. Taganemisõigus on vajalik seetõttu, et müüja ja ostja vahel sõlmitud leping ei muutu ostueesõiguse teostamisega automaatselt kehtetuks ning müüja kohustused ostja ees jäävad kehtima. Kuna müüja saab täita ainult ühe lepingu, siis teise lepingu mittetäitmisega kaasneb müüjal vastutus hüvitada kahju. Siinkohal ei ole küsimus selles, kas täitmine on võimalik, vaid oluline on, kes on täitmise takistuse eest vastutav. Kui vastutav on võlgnik, siis peab ta hüvitama võlausaldajale mittetäitmisest tekkinud kahju. Kui täitmise takistust ei saa kummalegi poolele süüks panna, vabanevad vastutusest mõlemad.⁴³ Müüja saab enda vastutust välistada, sõlmides ostjaga esialgu võlaõigusliku müügilepingu ning ostueesõiguse teostamise tähtaja möödumisel asjaõiguslepingu. Taganemise korral peavad müüja ja ostja tagastama

⁴¹ RKTko 3-2-1-13-06 p 35.

⁴² Väli, V., Mander, S. Tsiviilõigus Euroliiduga ühinemisel. Tallinn: Estada Kirjastus 2004, lk 336-339.

⁴³ Zweigert, K., Kötz, H. An Introduction to Comparative Law. Oxford: Clarendon Press 1992, lk 523-529.

üksteisele üleantu. Ostjal on õigus tagasi saada makstud ostuhind ning nõuda esemele tehtud parenduste hüvitamist vastavalt VÕS §-le 191.

KOKKUVÕTE

Ostueesõiguse instituut kodeeriti Saksa õiguses enam kui 100 aastat tagasi, Eesti õigus põhineb suuresti Saksa tsiviilõiguse normidel ja antud seisukohad ei pruugi enam olla aktuaalsed tänases õigus- ja majandusruumis.

Käesoleva töö eesmärgiks oli uurida, kuidas on avalikes huvides seaduse alusel tekkiva kinnisasja ostueesõiguse regulatsioon kehtestatud meie kehtivas õiguskorras ja anda hinnang avalikes huvides seaduse alusel tekkiva kinnisasja ostueesõiguse regulatsiooni mõistlikkusele ja efektiivsusele, analüüsida, kas olemasolev regulatsioon on piisav või oleks vaja kehtivat õigust täiendada või muuta; analüüsida avalikes huvides seaduse alusel tekkiva kinnisasja ostueesõigusega seonduvat problemaatikat ning pakkuda välja ka võimalikud lahendused; uurida, milliseid õiguskaitsevahendeid on võimalik kasutada avalikes huvides seaduse alusel tekkiva kinnisasja ostueesõiguse teostamise korral esineda võivate raskuste ületamiseks.

Esimeses peatükis käsitles autor ostueesõiguse instituuti üldiselt, alates ostueesõiguse eesmärgist kuni omandiõiguse riiveni. Autori on seisukohal, et ostueesõiguse instituut evib asendamatu õiguslikku positsiooni kolmandate isikute kaasamiseks varaliste tehingute teostamisse, esmajärjekorras nende õiguste kaitseks. Teises peatükis fokuseeris autor tähelepanu avalikes huvides seaduse alusel kinnisasja suhtes ostueesõiguse kohaldumisest Eesti Vabariigi õigusruumis. Autori hinnangul oleks oluline avalikes huvides seaduse alusel kehtestatud ostueesõiguste arvu vähendada, eelkõige loobuda ostueesõigusest loodus- ja muinsuskaitselistel objektidel. Antud valdkondades on avalikud huvid piisavalt kaitstud läbi teiste õiguskaitsevahendite, eelkõige kehtestatud kaitsekorra alusel. Segadust keskmisele inimesele tekitab väljendite müük ja võõrandamine kasutus. Õiguskeeleliselt on kõik korrektne ja muudatused ei ole olulised, kuivõrd notarite ettevalmistus selgituskohustuse täitmisel vastab nõutavale standardile. Seaduse alusel pandud kohustus menetleda ja anda hinnang ostueesõiguse teostamise vajalikkuse kohta on suurendanud riigi ja kohalike omavalitsuste halduskoormust

suures mahus, samuti on põhjendamata dokumentide administreerimise kulu ja tehingu sisu seletamine notaribüroodes ostueesõigusega koomatud kinnisvara võõrandamisel.

Kinnisvaraturul tegutseva praktikuna olen täheldanud järgmist – kinnisvarale seatud piirangud takistavad tehingute loogilist kulgemist ja põhjustavad komplikatsioone tehingueelsete läbirääkimiste ja tehingute teostamise käigus. Müüja seisukohast võib olla müügiaeg pikem kui tavaliselt. Ostja positsioonis olles on juhtumeid, kus ostueesõiguse olmasolu on võimaldanud astuda müüjaga läbirääkimistesse hinna alandamisest.

Esitatud on seadusemuudatuste eelnõud milles nähakse ette seaduse alusel kinnisasjale seatud ostueesõiguste lõpetamist. Seadusemuudatuse eelnõu on esitatud samas ka ostueesõiguse laiendamiseks. Sellest on võimalik autori hinnangul järeldada, et puudub selge arusaamine avaliku huvi olemusest ja seotusest omandiga.

Kolmandas peatükis käsitles autor ostueesõiguse teostamisel tekkivaid õigussuhteid, tõusetuvaid riske ja isikute kaitse võimalusi. Hinnangut andes kehtivale ostuõiguse regulatsioonile tuleb nentida, et kehtiv süsteem vastab igati varaliste ja kohustuste üldisele süsteemile, poolte huvid ja õigused on kaitstud. Ostueesõiguse rakendamisel esilekerkivad tehingulised riskid ja teostamise administreerimine seavad kõik tehingusse kaasatud osapooled põhjendamatult raskemasse olukorda kui nad oleks tehingut teostades kinnisasjaga mis ei ole koomatud seaduse alusel tekkiva ostueesõigusega. Ostueesõiguse instituudi rakendamisel avalik-õigusliku isiku poolt sisaldub korruptsioonirisk, välistatud ei ole otsustused mis võivad olla majanduslikult kahjulikud ja hõlmatud tehingusubjektide huvide kollisiooni.

Kokkuvõtlikult nendib autor, et kuigi ostueesõiguse instituut kehtib Eestis juba pikka aega ning kogu selle kehtivusaja jooksul ei ole tekkinud vajadust selle tühistamiseks või sätestatud regulatsiooni täielikuks muutmiseks. Vaatamata sellele, et seadusjärgne ostueesõigus on majanduslikus mõttes „esmane ebakindlus“⁴⁴ ja võib kinnisasja tsiviilkäibele mõjuda negatiivselt, on tehingute regulatsioon siiski vajalik ja põhjendatud johinduvalt seatud eesmärkidest.

Lõpetuseks soovib autor tänada oma juhendajat heatahtliku suhtumise ja nõuannete eest.

⁴⁴ Cooter, R., Ulten, T. Law and Economics 1988, lk 55.

SUMMARY

IMMOVABLE PROPERTY STATUTORY PRE-EMPTION RIGHTS AND ITS IMPLEMENTATION

Asko Endoja

For thousands of real estate objects has been set in the public interest in favor of the state and local government the right to exercise the right of pre-emption on the basis of the law. In a calendar year, between 2000 and 3000 transactions are carried out on immovable property listed under given will, while during the periods only a few dozen have been used for the right of pre-emption in the public interest and part of these transactions have become subject to litigation. In order to protect the public interest, the right of pre-emption is established on the basis of law has been introduced in a five laws, including different grounds for exercising the right of pre-emption.

The law establishes an obligation for the person entitled to purchase to assess the need for the implementation of the right of pre-emption for each transaction and the obligation for the notary to prove the transaction to submit the transcripts of the transaction. The administrative burden of the documents and the volume of explanations are thus relatively high given that substantive decisions on the right of pre-emption are virtually impossible to implement. The acquirer of the immovable has, in the case of the right of pre-emption in case of a transaction, have two months in which the ownership unions are unclear. The commitments set out are not correlated with the long-standing effort of the Republic of Estonia to reduce bureaucracy and improve administrative capacity and guarantee business freedom and the right to property immunity.

The objectives of this work are to study how the regulation of the right of pre-emption of immovable property arising from the law in the public interest is established in our current legal system; to assess the reasonableness and efficiency of the regulation of the right of pre-emption of immovable property arising from the law in the public interest; to analyze whether the existing

regulation is sufficient or that it would be necessary to supplement or amend the existing law; to analyze the problems related to the right of pre-emption of immovable property arising from the law in the public interest and to propose possible solutions; to investigate which remedies can be used to overcome the difficulties that may occur in the exercise of a right of pre-emption in the public interest when exercising the right of pre-emption.

The aim of the thesis is to investigate the Institute for the pre-emptive right to immovable property arising from the law in the public interest. The choice and topicality of the topic of work is due to the fact that both transaction activity, as well as the protection of the public interest and the interests of general welfare, develop equally rapidly. The fact that the author is aware of the limited research of this particular topic has also become decisive in the choice of the topic.

The thesis is divided into three chapters. The first chapter of the work focuses on the meaning of the right of pre-emption and the consequences of the right of pre-emption. This chapter deals with the right of pre-emption in general, gives an overview of the institute for pre-emptive right, the emergence of, the requirements of the restrictions imposed.

In the second chapter of the work the law on the right of pre-emption of immovable property arising in the public interest, the types of contracts to be concluded between the parties and the legal relationships arising from the exercise of the right of pre-emption are analyzed. An overview of the legislation included in the legislation on the right of pre-emption of immovable property arising in the public interest is given. It deals with the different grounds provided for in laws and special laws for the realization of the right of pre-emption of immovables.

The third chapter of the work outlines the main problems related to the legal regulation of the right to exercise the right of pre-emption, examines the protection of the rights of individuals, analyzes the risks that may arise in exercising the right of pre-emption, and proposes solutions for the application of legal remedies. Caselaw cases, resolutions, and opinions are also considered. The author also presents his own views and solutions.

The Institute for Pre-Purchasing Right was codified in German law more than 100 years ago, and Estonian law is largely based on the norms of German civil law, and these positions may no longer be relevant in today's legal and economic spheres.

By assessing the current regulation of the right to purchase, it must be stated that the current system meets the general system of property and obligations, and the parties' interests and rights are protected. In the opinion of the author, it would be important in the public interest to reduce the number of cession rights established on the basis of law, in particular to waive the right of pre-emption on natural and heritage protection objects. In these areas, the public interest is adequately protected through other remedies, in particular the established protection regime.

In the first chapter, the author discussed the pre-emptive right institute in general, from the pre-emptive right to the right to property. The author considers that the Institute for Pre-Expiry has an irreplaceable legal position for the involvement of third parties in the execution of proprietary transactions, in the first place to protect their rights. In the second chapter, the author focused on the application of the right of pre-emption to immovable property in the legal area of the Republic of Estonia in the public interest. In the opinion of the author, it would be important in the public interest to reduce the number of cession rights established on the basis of law, in particular to waive the right of pre-emption on natural and heritage protection objects. In these areas, the public interest is adequately protected through other remedies, in particular the established protection regime. Confusion for the average person is caused by the use of expressions and sales. The legal language is all correct and the changes are not important as the preparation of the notaries in fulfilling the clarification obligation meets the required standard.

The obligation to process and assess the necessity of exercising the right of pre-emption under the law has increased the administrative burden of the state and local governments to a large extent, as well as an explanation of the cost of administering unwarranted documents and the content of the transaction in the transfer of immovable property immovable in the notarial offices of a right of pre-emption. As a practitioner in the real estate market I have noticed: the restrictions imposed on real estate impede the logical course of transactions and cause complications during pre-trade negotiations and transactions. From a seller's point of view, sales may be longer than usual. In the case of a buyer, there are cases in which the right of pre-emption has allowed the seller to negotiate a price reduction.

The draft amendments to the law provide for the termination of the right of pre-emption to the immovable on the basis of the law. The draft law amendment is also submitted to extend the right of pre-emption. It is possible in the author's opinion to conclude that there is no clear understanding of the nature of the public interest and the connection with ownership.

In the third chapter, the author discussed the legal relationships arising from the exercise of the right of pre-emption, the growing risks and the possibilities for protecting individuals. By assessing the current regulation of the right to purchase, it must be stated that the current system meets the general system of property and obligations, and the parties' interests and rights are protected. The emerging transaction risks and the administration of the implementation of the right of pre-emption will put all the parties involved in the transaction in an unjustifiably difficult situation when they engage in an transaction with an immovable which is not burdened by the right of pre-emption arising from the law. The implementation of the Institute for the Right of Pre-Purchase right by a public entity includes corruption risk, and there are no decisions that can be economically harmful and involve conflicts of interest between the parties to the transaction.

In summary, the author points out that, although the Institute for Pre-emptive Expression has been in force for a long time in Estonia, during the whole period of its validity, there has been no need to revoke it or to complete the provided regulation. Despite the fact that the statutory right of pre-emption is financially "primary uncertainty" and may have a negative impact on the civilian immovable property, the regulation of transactions is still necessary and justified based on the objectives set.

Finally, the author wishes to thank his supervisor for his goodwill and advice.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

1. Annus, T. Riigiõigus. Tallinn: Juura 2001
2. Cooter, R., Ulten, T. Law and Economics 1988
3. Erman, W. Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Münster: Ashendorff 1993, § 504, Rn 1.
4. Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. Tallinn: Ilo 2000
5. Käerdi Martin Võlaõigus III (lepinguõigus) 2007/2008
6. Maurer, H. Haldusõigus. Üldosa. Tallinn: Juura, 2004
7. Maurer, K. Õigusleksikon. Tallinn 2000
8. Rebmann, K., Säcker, F.J., Rixecker, R. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. München: C.H. Beck 1993
9. Schuring, K. Das Vorkaufsrecht in Privatrecht. Köln 1975
10. Truuväli, E.-J., jt. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2002
11. Varul P. jt (koost). Võlaõiguseadus II. Üldosa (§§ 208-618). Kommvlj. Tallinn: Juura 2007
12. Volens, U. Müügileping. Tallinn: Äripäeva Kirjastuse AS 2006
13. Väli, V., Mander, S. Tsiviilõigus Euroliiduga ühinemisel. Tallinn: Estada Kirjastus 2004
14. Zweigert, K., Kötz, H. An Introduction to Comparative Law. Oxford: Clarendon Press 1992

TEADUSARTIKLID

15. Alexy, R. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. – Juridica eriväljaanne 2001, lk 33
16. Ikkonen, K. Omandiõigus ja selle piirid. – Juridica 2006/1, lk 58.
17. Kalbus, A. Avalik huvi ettevõtlusvabaduse piiramis e alusena. Juridica VI/2003, lk 373

18. Merusk, K. Avalik-õiguslik juriidiline isik avaliku halduse organisatsioonis. – Juridica 1996, nr 4, lk 174
19. Paal, K. Kinnisasja võõrandamise tehingutest. Eesti Majanduse Teataja 12/2002
20. Pärna, P. The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform. Juridica international 6/2001

KASUTATUD NORMATIIVAKTID

21. Asjaõiguseadus RT I, 25.01.2017, 5
22. Bürgerlichen Gesetzbuch <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (24.04.2018)
23. Eesti Vabariigi põhiseadus RT I, 15.05.2015, 2
24. Ehitusseadustik RT I, 03.03.2017, 2
25. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus RT I, 04.07.2017, 22
26. Looduskaitseadus RT I, 26.01.2018, 10
27. Muinsuskaitseadus RT I, 23.03.2015, 128
28. Püeiasustusega väikesaarte seadus RT I, 20.12.2017, 4
29. Tsiviilseadustiku üldosa seadus RT I, 20.04.2017, 21
30. Täitemenetluse seadustik RT I, 21.03.2011, 35
31. Võlaõiguseadus RT I, 31.12.2017,8

KASUTATUD KOHTULAHENDID

- 32.RKTKo 3-2-1-13-06
32. RKPJK 3-4-1-2-96
33. RKHko 3-2-1-12-06

34. RKTko 3-4-1-1-01
35. RKTko 3-2-1-24-04
36. RKTko 3-2-1-92-99
37. Tartu Maakohus Võru kohtumaja 21.12.2006. a, 1-06-16382/1 (Ants Manglus KarS § 294 lg 2 p 1,4; §-de 22 lg 3 ja 201 lg 2 p 1,3; 344 lg 1 ja 345 lg 1)
38. RKHko 3-3-1-12-02

KASUTATUD MUUD ALLIKAD

39. Postimees nr.28, 29 jaanuar 1937 Riigi ostueesõigus talude kohta. Kättesaadav: <https://dea.digar.ee/article/postimeesew/1937/01/29/23> (16.03.2018)
40. Võlaõigusseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seadus 85 SE seletuskiri. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/10a94366-f067-371c-bc92-96c797ca0726/V%C3%B5la%C3%B5igusseaduse%20ja%20sellega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus> (20.03.2018)
41. Võõrandama. Kättesaadav: <http://www.eki.ee/dict/ekss/index.cgi?Q=v%C3%B5%C3%B5randama&F=M> (24.04.2018)
42. Looduskaitse seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsus. Kättesaadav: <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/92280917-285d-4ba7-b950-324d9d9d1d3c> 17.05.2018
43. Muinsuskaitse seaduse eelnõu. Kättesaadav: <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/0f7f4a9c-09b7-4005-9a4e-b9d297336134> 17.05.2018
44. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne 2017. Kättesaadav: <http://www.pohiseadus.ee/index.php?sid=1&pt=&p=32#c23>. 17.05.2018
45. Saue vallavalitsuse kiri 21.02.2018 10-10/1546 Taotlus ostueesõiguse kasutamiseks. Kättesaadav: <http://dhs-adr-kem.envir.ee/Display.aspx?ID=43003&Root=43003> 17.05.2018

