

Tee on, aga õigust ei ole

Idealis peaksid teed olema avalikus kasutuses. Nii oleks tagatud, et igaühel on juurdepääs oma kinnistule ja et riik või kohalik omavalitsus neid ka maksuraha eest korras hoiab.

Paraku on reaalsus ideaalist erinev. Paljud inimesed on sattunud olukorda, kus nende kinnistuni viib küll tee, kuid see kulgeb üle võõra maa, mille omanik ei soovi teisi niisama heast tahtest ja sõbralikult oma kinnistule lubada. Seega ei pruugi tee olemasolu ja selle senine kasutamine olla õiguslikult tagatud. See on õiguslikult tagatud vaid siis, kui tee on avalikus kasutuses või kui tee omanikuga on sõlmitud vastav kokkulepe, mis on kantud ka kinnistusraamatusse.

Õnneks näeb seadus ette, et ka juhul, kui kinnistult puudub otsene juurdepääs avalikule teele, tuleb see tagada. See kehtib nii tegeliku, juba olemasoleva juurdepääsutee korral kui ka olukorras, kus igasugune tee puudub sootuks.

Paremal juhul saavutavad teele juurdepääsu soovija ja selle asukoha kinnistu omanik kokkuleppe ning juurdepääsuõigust tagav märge kantakse ka kinnistusraamatusse. Nii saab olla kindel, et ka omanikuvahetuste korral on kokkulepe uue omaniku suhtes kehtiv. Muu kokkuleppe kohta võib öelda: täna on, homme ei ole – tuleviku suhtes puudub igasugune kindlus.

Õnneks näeb seadus ette, et ka juhul, kui kinnistult puudub otsene juurdepääs avalikule teele, tuleb see tagada.

Mõistagi ei ole õigused vaid ühepoolsed. Peale juurdepääsu soovija on ka koormatava kinnistu omanikul õigus nõuda, et tema huvidega arvestataks, neid liigselt ei koormataks ning tee rajamise või olemasoleva tee kasutamise eest talle hüvitist makstaks. Kohtupraktika on kinnitanud, et hüvitis ei saa olla tulu teenimise allikas. Lähtuda tuleb ennekõike tee kasutamise ja hooldamisega seotud kuludest, mida tee kasutajatel tuleb proportsionaalselt kanda.

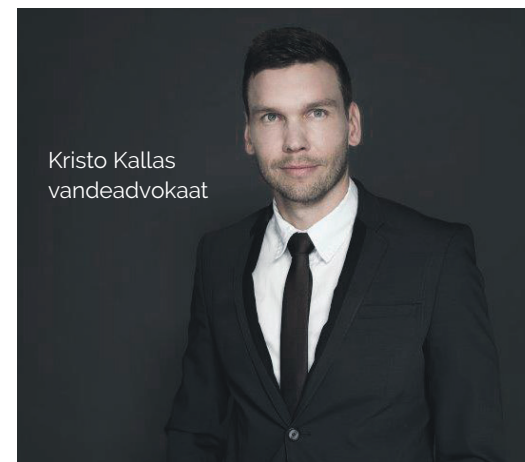
Kõige muu kõrval võib õiguslikult reguleerimata juurdepääs saada takistuseks kinnistu müümisel. Pankade viimase aja praktika kohaselt ei soovita finantseerida kinnistu ostu, millel puudub otsene juurdepääs avalikult kasutatavale teele ja sellise ühendustee suhtes pole ka servituuti seatud. Seega tuleks probleemiga

tegeleda ennetavalt, sest kohtuteed alustades ei pruugi lahendust tulla enne aasta möödumist.

Lõpetuseks sooviks kohalikele omavalitsustele südamele panna, et juurdepääsuteede ja nende avaliku kasutusega tegeletaks aktiivsemalt. Valdavalt on probleemide allikaks kunagi läbimõtlematult teostatud omandireform, millega avalikku kasutusse mõeldud teed jäeti erastatud ja tagastatud maade koosseisu ning kokkulepped teede avaliku kasutuse kohta jäeti sõlmimata.

Neil, kel ei ole kannatust oodata, millal kohalikud omavalitsused kõik teeküsimused lahendavad, tuleb ohjad enda kätte haarata ja hakata teeomanikega kokkuleppeid sõlmima, vastuseisu korral tuleb juurdepääsu ka kohtu kaudu nõuda. Kõik olukorrad on lahendatavad!

Kõige muu kõrval võib õiguslikult reguleerimata juurdepääs saada takistuseks kinnistu müümisel.



Kristo Kallas
vandeadvokaat



Advokaadibüroo Sirel & Partnerid
Tartu mnt 43, 10128 Tallinn
info@sirel.com
www.sirel.com