



Notarite Koda  
koda@notar.ee \*/

Meie 04.06.2023 nr 1.1-13/1936-2

## Riigivaraseaduse muudatustest

Riigikogu võttis 8. veebruaril 2023. aastal vastu [riigivaraseaduse muudatused](#), mis jõustusid 1. aprillil 2023. a.

Muudatused seisnevad peamiselt kohaliku omavalitsuse üksuste (edaspidi KOV) ja riigi vaheliste maatehingute täiendavas reguleerimises ning neid selgitatakse Rahandusministeeriumi kodulehel <https://www.fin.ee/riigihanked-riigiabi-osalused-kinnisvara/riigi-kinnisvara/koolitusmaterjalid>.

Muudatuste rakendamisel on kõige rohkem küsimusi tekitanud KOVide poolt riigivaraseaduse (RVS) või maareformi seaduse (MaaRS) alusel tasuta omandatud kinnisasjade edasivõõrandamisel riigi huvi välja selgitamine.

RVS § 33 lg 1<sup>1</sup> sätestab: *Kohaliku omavalitsuse üksus selgitab mõistliku aja jooksul enne käesoleva paragrahvi lõike 1 punkti 1 või 3<sup>1</sup> või maareformi seaduse alusel omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile. Avaliku huvi korral on riigil õigus kinnisasi omandada, et täita oma ülesandeid või arvata maa maareservi. Riik hüvitab sellele kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud.*

Omavalitsuse sellekohane kohustus nähakse ette ka kohaliku omavalitsuse korralduse seaduses (§ 34 lg 3<sup>1</sup>).

Seega enne sellise kinnisasja müüki panemist või hoonestusõiguse seadmist tuleb KOVidel välja selgitada kinnisasja vajalikkus riigile. Kinnisasja vajalikkuse riigi huvi väljaselgitamine toimub riigi kinnisvararegistris (RKVR) kooskõlas RVS § 96-ga.

Teated avaldatakse registri avalehel, menetlused leiab menetluste otsinguga, menetluse liik on kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamine. Riigipoolse huvi olemasolul peab vastav riigivara valitseja reageerima registri kaudu 21 päeva jooksul, esitades menetluse omavalitsuse teatele vastava omapoolse taotluse. Kui keegi riigivara valitsejatest selle aja jooksul huvi üles ei näita, loetakse, et riigil huvi puudub ja KOV võib kinnisasja võõrandada kolmandale isikule (arvestades seejuures, et kui võõrandatav kinnisasi on omandatud riigilt RVS § 33 lg 1 p 1 või p 3<sup>1</sup> alusel, tuleb tasuda riigile hüvitist § 33 lõigete 3<sup>1</sup> ja 3<sup>2</sup> alusel)

Riigi huvi puudumise kohta eraldi mingeid tõendeid riigivara valitsejad ega register ei väljasta. Register on avalik, ning menetlused ja menetluse lisatud taotlused on näha kõigile. Kui taotluste arv menetluses vastava kinnisasja juures on märgitud 0, siis taotlusi laekunud ei ole ja loeme, et riigil huvi puudub.

Oleme teadlikud, et muudatuste praktikas rakendamisel on selgunud mõned ebakohad, mis eeldavad täiendavat seaduse täpsustamist.

Näiteks ei olnud eesmärgiks, et riigi huvi peaks välja selgitama ka sel juhul, kui KOV võõrandab riigilt tasuta või alla hariliku väärtuse omandatud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks (RVS § 33 lg 4).

Riigi huvi väljaselgitamise mõte ja eesmärk on teha seda just sellistel juhtudel, kui KOV enam seda maad oma seaduslike eesmärkide täitmiseks ei vaja ning soovib võõrandada selle kinnisasja kolmandale isikule. KOVide valitseva mõju all olevatele eraõiguslikele juriidilistele isikutele võõrandamist me selle all ei mõelnud, sest ka KOVi mõju all olevad juriidilised isikud täidavad üldjuhul omavalitsusele pandud seaduslikke ülesandeid.

Paraku jäi meil see välistus § 33 lõikesse 4 lisamata, seal on vaid viide § 33 lõikele 3<sup>1</sup>, et sellisel juhul tasu hüvitamise sätet ei kohaldata, aga mõte oli, et ka riigi huvi ei peaks sel juhul välja selgitama.

Samuti on jäänud täpsustamata riigi huvi väljaselgitamise tagasiulatuva mõju piirid.

Riigikohus on oma 12.01.2007 määruses nr 3-2-1-126-06 rõhutanud, et „*Tehingu, asjaolu ja toimingute suhtes kohaldatakse nende tegemise ajal kehtinud materiaaõigust ning tehingu ja toimingute tegemisest hiljem jõustunud materiaaõiguse kohaldamine varem tehtud tehingu ja toimingute suhtes on võimalik ainult erandkorras, kui selline tagasiulatuva jõud on selgelt väljendatud seaduse rakendussätetes.*“.

Sellest tulenevalt on mõnevõrra selgusetu, kas lugeda selleks tehingu/asjaoluks/toiminguks kinnisasja võõrandamise leping või ka juba volikogu võõrandamise otsus. Meie leidsime, et selleks võiks olla ka vallavolikogu otsus.

Seetõttu andsime omapoolse selgituse, et alates 1. aprillist 2023 tehtavate kinnisasjade võõrandamise otsustest tuleb riigi huvi välja selgitada, aga enne 1. aprilli 2023 tehtud otsuste osas seda pole teha vaja, kuna see menetlus on alustatud, toimingud on tehtud ja ka võõrandamine otsustatud enne 1. aprilli 2023 jõustunud muudatusi.

Palume antud kiri edasi saata kõikidele notaritele koos palvega esitada Rahandusministeeriumile kõik märkused ja ettepanekud, milliseid täpsustusi oleks vaja eelnimetatud teemade osas seadusesse ja mille osas oleks vaja kujundada seisukoht ühise praktika kujundamiseks.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaur Kajak  
halduspoliitika asekanstler

Helje Päivil 5885 1353  
Helje.Paivil@fin.ee