



Hr. Tarvo Puri
esimees

Notarite Koda
koda@notar.ee

03.05.2016 nr 1-7/16/36

Tähelepanu juhtimine seoses kasutusvalduse seadmisega metsamaad sisaldavatele kinnisasjadele

Lugupeetud Notarite Koja esimees

Mõned aastad tagasi informeeris SA Erametsakeskus Teid metsamaad sisaldavatele kinnisasjadele kasutusvalduse seadmise probleemidest. Juhti tähelepanu, et notarid võiksid lepingute tõestamisel selgitada metsaomanikele, et kasutusvalduse seadmisel tekib kasutusvaldajal uue metsamajandamiskava tellimise ja metsateatise esitamise teel võimalus ühepoolselt suurendada raiemahtu. Meeldiv on tõdeda, et meieni jõudnud kasutusvalduse lepingutes ongi notarid informeerinud maaomanikke kasutusvaldusega seotud raiemahu ühepoolse suurendamise ohust. Hoolimata nimetatud asjaolust, otsustavad maaomanikud tihti kasutusvalduse seadmise kasuks, kuna seatava kasutusvalduse eest tasutakse kohele ühekordse maksena ihaldusväärne rahasumma. Hiljem aga pöörduakse metsaühistute poole saamaks abi liigselt raiutud metsa, lõhutud teede, metsapinnase vms. kordategemiseks. Seetõttu leiame, et metsamaale kasutusvalduse seadmise praktika tasuks korrigeerimist. Selgitame enda seisukohti allpool.

Asjaõigusseaduses sätestatud kasutusvalduse instituudi mõtte kohaselt asendab kasutusvaldus põlisrenti ehk tegemist on poolte vahel pikaks ajaperioodiks kokkulepitud püsiva ja stabiilse õigussuhtega. Seetõttu ei pruugi kasutusvaldus olla sobiv instrument metsamajanduslikel eesmärkidel kinnistu kasutusõiguse üleandmiseks, kui kasutusõigus hõlmab lühikest ajaperioodi ning on suunatud ainult metsa raiumisele. Siinkohal selgitame enda seisukohti.

- 1. Ainult kasvava metsa raieõiguse võõrandamisele suunatud kasutusvalduse lepingud ei pruugi olla kooskõlas kasutusvalduse kui õigusinstituudi olemuse/algse eesmärgiga.** Olukordi, kus soovitakse võõrandada teatud osa kasvava metsa raieõigusest reguleerib metsaseaduse § 37, sätestades kasvava metsa raieõiguse võõrandamise mõiste ning tehingu vormi ja sisu nõuded. Kasvava metsa raieõiguse võõrandamise leping ongi ette nähtud selleks,

kui soovitakse võõrandada õigust metsa langetada ning omandada raiutud puidusortimendid, kuid lepingu mõjuala ei pea ulatuma muudele metsamajanduslikele töödele – lageraie korras raiutud ala uuendamisele, muude metsakasvatustööde tegemisele (nt. sanitaarraie, noorendiku hooldamine vms.) või metsakinnistu haldamisega seotud muude toimingute läbiviimisele (näiteks piirimärgistuse säilimise tagamine, piirisihtide puhastamine vms). Müüakse õigus teatud kohas raiet teha ning lepatakse kokku olulised raie tegemise tingimused. Raieõiguse võõrandamine on metsamajanduslikus mõttes lühiajaline, piirdudes ainult metsaraie teostamisega.

Praktikas oleme kohanud kasutusvalduse seadmise lepinguid, mis on sõlmitud näiteks ajaperioodiks kuus kuud või üks aasta ning mis ei hõlma mitteringisuguste metsakasvatustööde tegemise kohustust ning isegi välistavad kasutusvaldaja elementaarse metsakasvatuskohustuse, mis on seotud kasutusvalduse lepingu alusel kasutatava raiealaga (on kokku lepitud, et kasutusvaldajal ei ole raiutud metsamaa taasmetsastamise kohustust¹). Tegemist on lepingutega, mis on suunatud ainult metsaraiele, mitte aga metsa majandamisele kui kompleksele tegevusele. Nende lepingute tegelik eesmärk ei ole metsa kasutamiseks pikaajalise kasutussuhte loomine, vaid ainult metsaraie teatud metsa osades. Metsa majandamine on aga mitmeid metsamajanduslikke tegevusi hõlmav protsess (metsaseaduse § 16 kohaselt on metsa majandamine metsa uuendamine, kasvatamine, kasutamine ja metsakaitse), mille erinevate etappide teostamine toimub mitmete aastate vältel. Nii peab metsaseaduse § 25 lg. 1 kohaselt metsaomanik rakendama metsa uuendamise võtteid kahe aasta jooksul alates metsaraiest või metsaosa hukkumisest ning viie aasta jooksul peab olema tagatud raieala uuenemine (metsaseadus § 24 lg.3). Metsa inventeerimisandmed aga kehtivad kümme aastat nende kandmisest vastavasse riiklikusse registrisse (metsaseadus § 11 lg 4 (1)). Metsakasvatuseks metsaomanikele SA Erametsakeskus poolt antavate riiklike toetuste korral kehtib toetusluse objekti säilitamise kohustus viis aastat. Ehk lisaks metsamajandamises välja kujunenud tavadele ja praktikale on ka seadusandluses viiteid metsa majandamise kui tervikprotsessi pika ajaperioodi kohta.

Leiame, et kui tehingu poolte tegelik tahe on suunatud ainult raieõiguse võõrandamisele, mitte metsa pikaajaseks metsa majandamiseks andmisele, ei oleks õige selliste õigussuhete vormistamine kasutusvaldusena, vaid kasvava metsa raieõiguse võõrandamise lepingutena. Meil on ka meeldiv tõdeda, et on esinenud juhtumeid, kus notar on selliste asjaolude ilmnemisel keeldunud kasutusvalduse lepingu tõestamisest. Paraku on tehingu osapooled sellisel juhul leidnud teise notari, kes on nõustunud raieõiguse võõrandamise tehingu vormistama kasutusvaldusena.

2. Aspektid, millele võiks kasutusvalduse lepingu tõestamisel tähelepanu pöörata?

Kui ka asuda seisukohale, et kasvava metsa raieõiguse võõrandamise võiks vormistada kasutusvalduse lepinguna ning see leping ei peagi hõlmama metsa majandamise tervikprotsessi, võiks nendes lepingutes määratleda selgelt:

¹ Asjaõigusseaduse § 219 lg. 1 tuleneb kasutusvaldajale kasutusvaldusega koormatud kinnisasja korrashoiu kohustus, mis võib hõlmata ka kasutusvaldaja kohustust metsa istutamiseks lageraie korral (vt. P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri, Asjaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. 2014, lk. 49)

- 2.1. Kasutusvaldaja kohustus taastada metsatööde käigus lõhutud pinnas, kraavid, piirimärgistus jms. ühes konkreetse leppetrahviga kohustuste mittekohase täitmise korral.
- 2.2. Metsaosa (kasutusvalduse ala), kus kasutusvaldajal on õigus raiet teostada (ala tuleks määratleda viitega kehtivale metsamajandamiskavale metsaeraldise täpsusega).
- 2.3. Raieliik, mida kasutusvaldaja kasutusvalduse alal vastavatel metsaeraldistel kasutada võib.
- 2.4. Uue metsamajandamiskava tellimise õiguse puudumine kasutusvaldajal.

Kasutusvalduse lepingutes eelkirjeldatud momentide reguleerimisega kõrvaldataks ka praegune olukord, kus kasutusvalduse seadmise leping, millega võõrandatakse kogu kinnistu raiemaht, reguleerib kasutusvaldaja kohustusi tunduvalt pealiskaudsemalt, kui see on reguleeritud praktikas kasutatavates raieõiguse võõrandamise lepingutes (vt. <http://www.eramets.ee/info/trukised/blanketid/>, kasvava metsa raieõiguse võõrandamise leping).

Loodame, et saate meiepoolsete tähelepanekutega arvestada ning edaspidi jääb väiksemaks pettunud metsaomanike hulk, kes kasutusvalduse lepingute järgselt on sunnitud otsima abi saamaks lahendusi enamraaiatud metsa, ebakvaliteetselt tehtud metsatööde ja teistele sellesarnastele probleemidele.

Vajadusel oleme valmis ka endapoolselt täiendavalt panustama, et kasutusvalduse lepingute sisu võtaks paremini arvesse hea metsamajandamise tava nõudeid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Aun

SA Erametsakeskuse juhatuse liige

jaanus@eramets.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Ants Erik

Eesti Erametsaliidu juhatuse esimees

erametsaliit@erametsaliit.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Lees

Keskühistu Eramets juhatuse esimees

tarmo.lees@keskühistu.ee