

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Mathias Harujõe

**REAALKOORMATISE ÕIGUSLIK OLEMUS
JA NORMATIIVSE MUUTMISE VAJADUS**

Magistritöö

Juhendaja
PhD Priit Kama

Tartu

2026

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. REAALKOORMATISE MÕISTE JA ISELOOMULIKUD TUNNUSED	8
1.1. Reaalkoormatise mõiste ja liigid.....	8
1.2. Reaalkoormatise iseloomulikud tunnused	11
1.2.1. Reaalkoormatise sooritusteks kasutatavad vahendid.....	11
1.2.2. Perioodilisus	13
2. REAALKOORMATISE TEKKIMINE JA LÕPPEMINE	17
2.1. Reaalkoormatise tekkimine.....	17
2.1.1. Õigustatud isik	19
2.1.2. Kohustatud isik	21
2.2. Reaalkoormatise lõppemine.....	23
2.2.1. Reaalkoormatise lõpetamine õigustatud isiku nõudel	23
2.2.2. Reaalkoormatise lõpetamine kohustatud isiku nõudel	26
2.2.3. Väljaostuhind	28
3. REAALKOORMATISE PIIRITLEMINE TEISTEST PIIRATUD ASJAÕIGUSTEST JA KASUTUSALA	30
3.1. Reaalkoormatise piiritlemine teistest piiratud asjaõigustest	30
3.1.1. Reaalkoormatis ja servituut	30
3.1.2. Reaalkoormatis ja hüpoteek.....	32
3.2. Reaalkoormatise kasutusala	35
4. REAALKOORMATISE REALISEERIMINE TÄITEMENETLUSES	40
4.1. Täitemenetluse algatamine.....	40
4.2. Kohese sundtäitmise kokkuleppe siduvus reaalkoormatisega koormatud kinnisasja igakordse omaniku suhtes	42
4.3. Esemeline ja isikuline vastutus	46
4.4. Täitemenetluse mõju reaalkoormatise püsijäämisele.....	48

KOKKUVÕTE	51
ZUSAMMENFASSUNG	56
KASUTATUD LÜHENDID	60
KASUTATUD KIRJANDUS.....	61
KASUTATUD ÕIGUSAKTID	62
KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA.....	63
KASUTATUD MUUD ALLIKAD	64

SISSEJUHATUS

Erinevate, nii rahaliste kui ka mitterahaliste, kohustuste tagamisel on keskne küsimus, millist vara on võimalik tagatisena kasutada. Lisaks küsimusele, millist vara (nt kinnis- või vallasvara) tagatisena kasutada, on oluline määratleda ka sobiv õiguslik instituut, mille kaudu tagatissuhe kõige adekvaatsemalt vormistada. Reaalkoormatise instituut on Eesti õigusmaastikul kasutusel aastast 1993, mil jõustus asjaõigusseadus (AÕS).¹ Kuigi reaalkoormatise kasutusele võtmisest on tänaseks möödunud juba üle 30 aasta, on sellele vaatamata tegemist õigusinstituudiga, mida reguleerivaid õigusnorme ja nende tõlgendamispraktikat on õiguskirjanduses vähe analüüsitud. Senine kohtupraktika on teemat käsitlenud piiratud ulatuses, Riigikohtu praktikasse on jõudnud vaid üks reaalkoormatist põhjalikult analüüsiv lahend.² Ringkonnakohtute praktika reaalkoormatise seotud küsimustes on samuti vähene. Samas tuleb tõdeda, et vajadus teemaga põhjalikumalt tegeleda on olemas. Ilmselt ei ole praktikas reaalkoormatise seni suuremaid probleeme kerkinud seetõttu, et reaalkoormatise olemust ja rakendusvõimalusi ei ole lõpuni mõistetud ning ta on leidnud suhteliselt vähest kasutust.³ Laialdasemat kasutust on reaalkoormatis leidnud üksnes hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuse tagamisel. Magistritöö teema valikul osutus määravaks asjaolu, et reaalkoormatise instituuti on Eesti õigusteaduses vähe uuritud. Seevastu näib õigusteaduslikult ja praktiliselt oluline analüüsida kaalutlusi, mis võiksid põhjendada reaalkoormatise laiemat rakendamist või selle otstarbekust hüpoteegi kõrval. Küsimusele, kas reaalkoormatis kui eraldiseisev piiratud asjaõigus hüpoteegi kõrval on üldse vajalik, on tähelepanu pööranud ka Villu Kõve oma doktoritöös.⁴

Käesoleva magistritöö eesmärgiks on leida vastus küsimusele, kas kehtivas õiguses toodud reaalkoormatise õiguslik regulatsioon, mis suures osas on püsinud muutumatuna asjaõigusseaduse jõustumisest, on põhjendatud ning millised on kehtiva regulatsiooni kitsaskohad. Magistritöös püüab autor muuhulgas jõuda selgusele, kas kehtiv õigus võtab piisaval määral arvesse tsiviilkäibe vajadusi kogu reaalkoormatise elutsükli jooksul, st alates reaalkoormatise seadmisest kuni selle realiseerimiseni või vajab kehtiv regulatsioon muutmist.

¹ Asjaõigusseadus – RT I 1993, 39, 590.

² RKTKo 3-2-1-84-12.

3 Reaalkoormatismoodustab ühe protsendi kõikidest kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguste arvust. Alates 2022. aastast on seoses reaalkoormatisega tehtud 6152 toimingut. Vt: E-kinnistusraamat. Kinnistusraamatu statistika. Toimingute ja õiguste arv, lk 3. Õiguste arv, lk 4. – rik.ee. – <https://app.fabric.microsoft.com/view?r=eyJrJoiNmJmNDg4OTgtMGU2Mi00NmJmLWEzNDQyY2ZlMjZhMDUzZjJhIiwidCI6ImY2MzOyZDcwLWRhYzEtNDYxNC04ZTFhLlRlQ3YjYzE2YjYjZiIsImMiOiI9> (15.2026).

⁴ Kõve, V. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikool 2009, lk 207, 336. – <https://dspace.ut.ee/items/3c051ca0-243b-40ae-85b7-620deb5ad615>.

Nii on tõstatanud küsimuse reaalkoormatise regulatsiooni ajakohastamise vajaduse kohta notarid Tiina Tomberg ja Heleriin Kulla, kes juba aastal 2011 väljendasid ajakirjas *Juridica* avaldatud artiklis seisukohta, et tsiviilkäibe huvides tuleks lubada lisaks perioodiliste kohustuste täitmist tagavatele reaalkoormatistele kinnistusraamatusse kanda ka ühekordseid sooritusi tagavaid reaalkoormatise. Samuti tõid Tomberg ja Kulla artiklis välja, et igal juhul peaks seadusandja üle vaatama reaalkoormatise sundtäitmist puudutavad seadusesätted.⁵

Magistritöö koosneb neljast osast, mis on omakorda jaotatud alapeatükkideks. Töö esimeses osas analüüsib autor reaalkoormatise olemust. Eesti õiguses toodud reaalkoormatise regulatsiooni hõlmavate õigusnormide tõlgendamiseks ning täiendavaks sisustamiseks on töö esimeses osas lisaks selgitatud, kuidas on reaalkoormatis kui õigusinstituut reguleeritud välisriikide õiguses. Ka Riigikohus on leidnud, et teiste riikide analoogilisi seadusi ja praktikat võib vähemalt eraõiguse normide puhul võtta arvesse võrdlusmaterjalina Eesti seaduse mõtte ja eesmärgi väljaselgitamiseks ning seda isegi juhul, kui tegemist ei ole rahvusvahelise eraõiguse suhtega. Riigikohus on märkinud, et eelkõige puudutab see riike, kellega Eestil on üldjoontes sarnane õigussüsteem, esmajoones Mandri-Euroopa õigusperekonda kuuluvaid riike.⁶ Töös käsitletakse vastavat Saksa õiguses toodud regulatsiooni, kuivõrd asjaõigusseaduse eeskujuks on Saksa tsiviilseadustik (BGB)^{7, 8} Kuna asjaõigusseaduse väljatöötamisel oli eeskujuks ka Eesti Vabariigi tsiviilseadustiku 1940. aasta eelnõu (TsSE)⁹, mille koostamisel lähtuti Šveitsi tsiviilkoodeksist (ZGB),¹⁰ siis on töös käsitletud ka Šveitsi regulatsiooni.¹¹ Lisaks on võrdlusena töös vaadatud, kuidas on reaalkoormatis reguleeritud Austrias.

Töö teises osas vaatab autor reaalkoormatise tekkimist ja lõppemist. Eraldi peatub autor reaalkoormatise tekkimisega seoses küsimusel, kas kehtiv õigus võimaldab seada reaalkoormatist

⁵ Kulla, H. Tomberg, T. Reaalkoormatis – kas iganenud või vajalik asjaõigus? – *Juridica* 2011/VI, lk 442-443.

⁶ RKTKo 3-2-1-145-04, p 39.

⁷ Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 28) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>.

⁸ Vt Asjaõiguse seaduse eelnõu seletuskiri 2021502 SE, lk 4. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/1ba0c425-741a-3ac7-9bae-f097b860012d/asjaoigusseadus/>.

⁹ Eesti Vabariigi tsiviilseadustiku eelnõu Eesti Vabariigi Riigivolikogu erikomisjoni 12.03.1940.a. redaktsioon. – <https://dspace.ut.ee/items/3d7daa8a-5885-49c6-a3e2-24798374ebb8> (14.12.2025).

Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Fassung vom 01.01.2026. https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/de.

¹¹ Säilinud on M. Punga vastus kohtuministrile, milles on selgitatud, et TsSE asjaõigust puudutavate sätete eeskujuks tuleks võtta Šveitsi tsiviilseadustik. Vt: Pung, M. Missugusel kujul tuleks meil Šveitsi tsiviilkoodeks üle võtta? Tallinn 1927. – Tsiviilkomisjoni koosolekute protokollid nr 151-350: pärandusõiguse, asiõiguse, perekonnaõiguse lugemine J. Uluotsa ettekandel, lk 198.

ka kinnistu mõttelise osa igakordse omaniku kasuks ja/või koormata reaalkoormatisega kinnistu mõttelist osa. Autor leiab, et antud küsimus on oluline mitmel omavahel seotud põhjusel, mis puudutavad nii asjaõiguse dogmaatilist ülesehitust kui ka õiguskäibe praktilist toimimist. Kui ei ole selge, kas ja millistel tingimustel on võimalik reaalkoormatist siduda mõttelise osaga, tekib õiguskäibes risk, et kinnistusraamatusse kantud õiguste tegelik kehtivus ja ulatus on vaieldav. Selguse puudumine selles küsimuses võib viia ebaühtlase praktikani ning vähendada õigusselgust. See omakorda võib mõjutada kolmandate isikute usaldust kinnistusraamatu andmete vastu ning nõrgendada kinnistusraamatu avalikkuse ja usalduspõhimõtte toimimist.

Praktilisema suunitlusega on töö kolmas osa, kus autor käsitleb reaalkoormatist võrdlevas vaates teiste piiratud asjaõigustega eesmärgiga välja selgitada, kuidas reaalkoormatis teiste piiratud asjaõigustega suhestub. Võrdlev analüüs teiste piiratud asjaõigustega, ennekoike hüpoteegiga, aitab hinnata reaalkoormatise kui iseseisva õigusinstituudi vajalikkust hüpoteegi ja muude piiratud asjaõiguste kõrval. Kolmandas osas analüüsib autor ka reaalkoormatise rakendamist Eesti õiguspraktikas tuues välja, millistel juhtudel reaalkoormatist tegelikkuses kasutatakse. Seejuures asetatakse Eesti praktika võrdlevasse konteksti ning paralleelselt vaadeldakse reaalkoormatise kasutusviise ja selle instituudi kujunemist ning arengut eeskujuriigi – Saksamaa – õiguskorras. Selline võrdlev käsitus võimaldab paremini hinnata reaalkoormatise funktsionaalset rolli ning selgitada välja, kas ja millisel määral on tegemist alakasutatud või erinevate õiguskultuuride tõttu erinevalt rakendatava asjaõigusliku instrumendiga. Autor esitab küsimuse, kas praktikas tuleks reaalkoormatist julgemalt kasutada. Sellega seoses vaatab autor töös muuhulgas, kas ühekordsete soorituste tagamist reaalkoormatisega saaks pidada põhjendatuks.

Magistritöö viimane osa keskendub reaalkoormatise realiseerimisele ja sellega seotud võimalikele kitsaskohtadele. Magistritöö alaeesmärgiks ongi ühtlasi välja selgitada, kuidas peaks toimuma reaalkoormatise realiseerimine tagades seejuures, et reaalkoormatise realiseerimisel on arvestatud reaalkoormatisega koormatud kinnisasja omaniku ja võlausaldajate huvide tasakaalu.

Magistritöö teema on oluline asjaõiguse arengu perspektiivist. Arutelu reaalkoormatise kohaldamisala üle peegeldab laiemat pinget traditsioonilise asjaõiguse rangete struktuuride ja praktiliste vajaduste vahel. Reaalkoormatise analüüs võimaldab hinnata, kas kehtiv õigus suudab olemasolevate instituutide kaudu vastata muutuvatele vajadustele või kas oleks vajalik teadlik ja süsteemne kaasajastamine.

Magistritöös püstitatud eesmärkide saavutamiseks on autor kasutanud eeskätt analüütilist uurimismeetodit, mis võimaldab süstemaatiliselt käsitleda reaalkoormatise kui piiratud asjaõiguse normatiivset sisu ja praktilist rakendamist. Analüütilise lähenemise kõrval on autor kasutanud ka võrdlevat meetodit, mille abil asetatakse Eesti õiguslik regulatsioon ja praktika laiemasse konteksti ning hinnatakse reaalkoormatise rolli ja funktsiooni erinevates, kuid samasse õigusperekonda kuuluvates õiguskordades. Allikmaterjalina on töös kasutatud Eestis kehtivaid õigusakte, Riigikohtu praktikat ning Eesti õigusteaduslikku kirjandust. Võrdleva analüüsi teostamiseks on käsitletud ka Saksamaa kui reaalkoormatise instituudi eeskujuriigi õiguskirjandust ja -praktikat. Lisaks on tuginetud Austria ja Šveitsi õiguse allikatele, mis võimaldavad avardada käsitlust ning tuua esile sama õigusperekonna sees esinevaid lähenemisviiside erinevusi ja sarnasusi. Reaalkoormatise kujunemisloo ja normatiivsete valikute paremaks mõistmiseks Eesti õiguses on autor uurinud ka seaduste seletuskirju. Selline mitmekülgne metoodiline ja allikapõhine lähenemine loob aluse reaalkoormatise instituudi põhjalikuks ning tasakaalustatud käsitluseks.

1. REAALKOORMATISE MÕISTE JA ISELOOMULIKUD TUNNUSED

1.1. Reaalkoormatise mõiste ja liigid

Kinnisasja võib asjaõigusseaduse (AÕS)¹² § 229 lg 1 kohaselt koormata selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid. Reaalkoormatisele kohalduvate normide alusel võib öelda, et tegemist on piiratud asjaõigusega, millel on ühiseid jooni nii servituudi kui ka hüpoteegiga. Samas teeb see keerukaks reaalkoormatise olemusliku määratlemise ja piiratud asjaõiguste süsteemi paigutamise. Asjaõigusseaduses ei paigutu reaalkoormatis pandiliikide ega ka mitte servituutide alla, vaid on täiesti eraldiseisev piiratud asjaõigus, mille suhtes kehtivad erinormid.

Asjaõigusseadus, mis Eesti õiguskorda reaalkoormatise instituudi tõi, jõustus aastal 1993.¹³ Kuivõrd juba 1. detsembril 1992 oli Riigikogu vastu võtnud otsuse „Seadusloome järjepidevus“, mille kohaselt tuli seaduseelnõude ettevalmistamisel arvestada Eesti Vabariigis enne 1940. aasta 16. juunit kehtinud seadusi¹⁴, siis asjaõigusseaduse väljatöötamisel lähtutigi nii Eesti Vabariigi tsiviilseadustiku 1940. aasta eelnõust (TsSE)¹⁵ kui ka Saksa eraõiguse vastavatest normidest.¹⁶

Reaalkoormatise mõiste on jäänud TsSE-ga võrreldes täna kehtivas õiguses peaaegu samaks. TsSE § 1113 sätestas, et kinnisasi võidakse koormata sel viisil, et sellele, kelle kasuks see reaalkoormatis seatud, peab teostatama korduvaid sooritusi kinnisasjast rahas, natuuras või tegudes.¹⁷ Asjaõigusseaduse koostamisel eeskujuks olnud Saksamaa tsiviilseadustikus (BGB) on reaalkoormatise mõiste kujundatud põhimõtteliselt samal viisil nagu tsiviilseadustiku eelnõus. BGB § 1105 lg 1 on toodud reaalkoormatise (*Reallast*) legaaldefiniitsioon, mille kohaselt kinnisasja võib koormata selliselt, et isikule, kelle kasuks koormamine toimub, tuleb teha korduvaid sooritusi kinnisasja arvel. Reaalkoormatise algupära seostaksegi traditsiooniliselt

¹² Asjaõigusseadus. – RT I, 02.10.2025, 13.

¹³ Asjaõigusseadus. – RT I 1993, 39, 590.

¹⁴ Rko Seadusloome järjepidevus. – RT 1992, 52, 651.

¹⁵ Eesti Vabariigi tsiviilseadustiku eelnõu Eesti Vabariigi Riigivolikogu erikomisjoni 12.03.1940.a. redaktsioon. – <https://dspace.ut.ee/items/3d7daa8a-5885-49c6-a3e2-24798374ebb8> (14.12.2025).

¹⁶ Asjaõiguse seaduse eelnõu seletuskiri 2021502 SE, lk 4. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/1ba0c425-741a-3ac7-9bae-f097b860012d/asjaõigusseadus/> (14.12.2025).

¹⁷ Eesti Vabariigi tsiviilseadustiku eelnõu Eesti Vabariigi Riigivolikogu erikomisjoni 12.03.1940.a. redaktsioon, lk 134.

Saksa õigusega. Algselt reguleeris reaalkoormatis ennekoike talupoegade ja maaomanike suhted. Täna leiab Saksamaal reaalkoormatis kasutust valdavalt nn *Altenteil* lepingutes.¹⁸

Šveitsi õiguses sarnaneb reaalkoormatisele *Grundlast*’i instituut. ZGB art 782 lg 1 järgi kohustub koormatud kinnisasja omanik *Grundlast*’iga tegema soorituse õigustatud isikule ja vastutab selle eest kinnisasjaga. Õiguskirjanduses on *Grundlast*’i määratletud kui asjaõigusliku toimega õigust sooritusele. *Grundlast* on käsitatav tagatisõigusena, kuna see tagab rahasummat, millega on hõlmatud kohustatud isiku täitmata jäetud soorituste väärtus.¹⁹ *Grundlast*’i sisuks võivad olla sooritused, mis tuleb täita rahas, natuuras või töös, kusjuures kohustused peavad olema perioodilised.²⁰

Eesti reaalkoormatisele sarnanevat asjaõiguslikku instituuti tuntakse ka Austria õiguskorras. Saksa õiguse mõjul ja eeskujul nimetatakse seda nii erialakirjanduses kui ka Austria õiguspraktikas *Reallast*’iks. *Reallast*’ile paneb aluse Austria tsiviilseadustiku (ABGB)²¹ § 530, mille kohaselt kestav iga-aastane rent ei ole isiklik servituut ja see on loomult igakordsele omanikule üleantav. Kinnistusraamatus lubab *Reallast*’i kajastada Austria kinnistusraamatuseaduse (GBG)²² § 12 p 1 mis näeb ette, et servituudi ja *Reallast*’i kinnistusraamatusse kantav sisu ja ulatus peavad olema võimalikult täpselt määratletud. Kuna Austria seadusandja *Reallast*’i mõistet otseselt defineerinud ei ole, on instituudi täpsem sisu ja regulatsioon olnud suuresti õigusdogmaatika ning kohtupraktika kujundada.²³ Õiguskirjanduses on Austria *Reallast*’i defineeritud kui asjaõiguslikku koormatist, millega kaasneb kinnisasja igakordsele omanikule kohustus teha aktiivseid, tavapäraselt korduvaid, sooritusi. Sellisele,

¹⁸ See hõlmab tavapäraselt omandist loobunud endise omaniku elamisõigust ning regulaarseid ülalpidamiskohustusi uue omaniku poolt eesmärgiga tagada endisele omanikule elatis ja hooldus pärast kinnisomandi võõrandamist. Vt: Tiivel, R. Asjaõigus. Loengud. Tallinn: Juura: 2007, lk 352.

¹⁹ Jenny, D. BSK ZGB II Vor Art. 782 – 792 N 1. – Honsell, H.(toim). Basler Kommentar. Zivilgesetzbuch II. 4. Auflage. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag 2011.

²⁰ *Ibidem*, Art 782 N 5-6.

²¹ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch. Stand: 1.5.2024 gemäß BGBl. I Nr. 33/2024. – <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> (30.11.2025).

²² Allgemeines Grundbuchsgesetz. – Stand 1.10.2020 gemäß BGBl. I Nr. 81/2020. – <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001941> (30.11.2025).

²³ Iro, G. 16/1 – Iro, G., Apathy, P (toim). Bürgerliches Recht. Band IV: Sachenrecht. 4. aktualisierte Auflage. Viin: SpringerWienNewYork 2010.

õiguskirjandusest tuntud definitsioonile, on oma lahendites korduvalt tuginenud Austria Ülemkohus.²⁴

Reaalkoormatis võib AÕS § 230 järgi olla kas avalik-õiguslik, kui see on seatud seaduse alusel riigi, kohaliku omavalitsuse või muu avalik-õigusliku juriidilise isiku kasuks või eraõiguslik, kui see on seatud füüsilise isiku, eraõigusliku juriidilise isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Õigusteoorias on avalik-õigusliku reaalkoormatisega tegemist siis, kui see seatakse nn üldiste huvide (nt heakord, julgeolek) tagamiseks.²⁵ Eesti õiguskirjanduses on välja toodud, et eluruumide erastamise seaduses (EES)²⁶ ei ole asjakohane mõiste „avalik-õiguslik reaalkoormatis“ kasutamine, kuna olemuselt on EES §-s 21⁵ sätestatud reaalkoormatis eraõiguslik tagades järelmaksu tasumise kohustust korteri juurde maa erastamisel.²⁷ Autor leiab, et reaalkoormatise kvalifitseerimisel avalik- või eraõiguslikuks ei ole alati piisav üksnes formaalne tuginemine AÕS §-s 230 toodud tunnustele. Piiritlemine võib osutuda keeruliseks eeskätt olukorras, kus reaalkoormatis seatakse küll seaduse alusel avalik-õigusliku isiku kasuks, ent selle eesmärk ei seisne avalike ega üldiste huvide teenimises. Sellisel juhul ei ole pelgalt õigustatud subjekti avalik-õiguslik staatus autori hinnangul piisav, et käsitada vastavat reaalkoormatist avalik-õiguslikuna, sisuliselt on põhjendatum kvalifitseerida selline õigussuhe eraõiguslikuks. Seetõttu tuleb autori hinnangul avalik-õigusliku reaalkoormatise tuvastamisel lähtuda kolme tingimuse koosesinemisest: esiteks peab reaalkoormatise seadmise alus tulenema seadusest, teiseks peab reaalkoormatis olema seatud avalik-õigusliku isiku kasuks ning kolmandaks peab selle eesmärk seisnema avalike ehk üldiste huvide teenimises. Nimetatud tunnuste koosesinemisel on põhjendatud reaalkoormatise käsitamine avalik-õiguslikuna, samas kui kasvõi ühe tingimuse puudumisel tuleks reaalkoormatis kvalifitseerida eraõiguslikuks.

Reaalkoormatiste liigitamine eraõiguslikeks ja avalik-õiguslikeks peamine tähtsus on seotud reaalkoormatise tekkimisega. Eraõiguslik reaalkoormatis tekib kinnistusraamatusse kandmisega (AÕS § 231 lg 1 ja § 64 lg 1), avalik-õiguslik reaalkoormatis kehtivuseks kinnistusraamatusse kandmist ei vaja. Avalik-õiguslikud reaalkoormatise on kehtestatud seadustega ja AÕS § 141 lg 1 kohaselt kehtivad seadusjärgsed kitsendused kinnistusraamatusse kandmata. Sarnaselt

²⁴ OGH 08.04.1997. 5 Ob 81/97s. –

https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19970408_OGH0002_00500.B00081_97S0000_000 (12.12.2025).

²⁵ Puri, T. AÕSK II § 230/3.1. – Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.

²⁶ Eluruumide erastamise seadus. – RT I, 04.12.2024, 7.

²⁷ Puri, T. AÕSK II § 230/3.1. Vt ka: Tiivel, R., lk 352.

liigitatakse reaalkoormatise eraõiguslikeks ja avalik-õiguslikeks ka Saksa ja Šveitsi õiguses. Šveitsi õiguse kohaselt on reaalkoormatis avalik-õiguslik, kui see on seatud riigi, kohaliku omavalitsuse või muude avalik-õiguslike ühenduste kasuks ja on avalikes huvides.²⁸ Reeglina Šveitsis avalik-õiguslikke reaalkoormatise kinnistusraamatusse ei kanta.²⁹ Saksamaal reguleerib BGB eraõiguslikke reaalkoormatise. Avalik-õiguslik koormatis (*öffentliche Last*) tekib seaduse jõul ning kinnistusraamatusse seda üldjuhul ei kanta. *Öffentliche Last* võib tuleneda nii liitvabariigi kui ka liidumaade õigusest. Näiteks on avalik-õiguslik koormatis maamaks ja teede- ja tehnovõrkudega liitumise tasud.³⁰

1.2. Reaalkoormatise iseloomulikud tunnused

1.2.1. Reaalkoormatise sooritusteks kasutatavad vahendid

Kui TsSE § 1113 kohaselt tuli reaalkoormatise alusel tehtavad sooritused täita koormatud kinnisasja arvelt, s.o tegemist oli sooritustega, mille pidi tooma sisse koormatud kinnisasi, siis kehtiv õigus ei ole pidanud vajalikuks soorituste tegemist koormatud kinnisasjaga siduda. Selline soorituste lahtisidumine koormatud kinnisasjast on autori hinnangul igati põhjendatud ja suurendab reaalkoormatise käibevõimet ennekoike võlausaldaja vaatest, kuna kohustuste täitmine ei ole piiratud ainuüksi koormatava kinnisasja väärtuse ega sealt saadava tuluallikaga. Kui reaalkoormatis on seatud rahalise kohustuse täitmise tagamiseks, siis ei ole mingit turuloogikale alluvat põhjendust, miks peaks rahalise kohustuse tasuma üksnes koormatud kinnisasjast saadava tulu arvelt. Välistatud selline kokkulepe mõistagi ei ole ja üksikjuhtudel võib olla õigustatud, et reaalkoormatise sisu kohaselt täidetakse rahaline kohustus koormatud kinnisasjalt saadava tulu (nt üüritulu, tulu koormatud kinnistult saadava metsamaterjali müügist vms) arvelt. Samas oleks selliste reaalkoormatiste puhul hilisemate arusaamatuste vältimiseks tarvis kokku leppida, mis saab juhul, kui nt üüri- või muud kokkulepitud tulu ei ole võimalik koormatud kinnisasjalt teenida. Mis puudutab reaalkoormatise alusel tehtavaid tegusid või natuuras teostatavaid makseid, siis ka need ei pea kehtiva õiguse kohaselt olema teostatud koormatud kinnisasjal või sealt saadavate loodus- või õigusviljade arvelt. Sellist lahendust toetab ka AÕS § 239 lg 1, mille kohaselt reaalkoormatise tulenevate üksikkohustuste täitmise eest vastutab omanik küll koormatud kinnisasjaga, kuid kinnisasja omanik vastutab tema omandi kestuse jooksul sissenõutavaks muutunud üksikkohustuste täitmise eest ka isiklikult, kui ei ole

²⁸ Jenny, D. BSK ZGB II Art 784 N 2,4.

²⁹ *Ibidem*, N 6-8.

³⁰ MüKoBGB/Mohr BGB § 1105 Rn. 80

kokku lepitud teisiti. Seega kui nt täitemenetluses ei saada reaalkoormatisega koormatud kinnisasja müügist piisavalt raha rahuldamiseks reaalkoormatisega tagatud nõudeid, võidakse täitemenetluses sissenõue pöörata ka kinnisasja omaniku muule varale. Kuigi koormatud kinnisasja omaniku isiklik vastutus hõlmab vaid neid sooritusi, mis on muutunud sissenõutavaks tema omanikuks olemise ajal, teeb selline lahendus reaalkoormatise käibevõimelisemaks.

Saksa õiguses toodud reaalkoormatise mõiste sõnastus viitab nagu TsSE grammatiliselt sellele, et sooritused tuleks teha koormatud kinnisasja arvel. Kuigi algselt oli tegemist tõepoolest sooritustega, mille pidi sisse tooma koormatud kinnisasi, siis sellest põhimõttest on Saksa õiguses tänaseks loobutud. Siinkohal tähendab väljend „tasuda kinnisasjast“ üksnes seda, et koormatud kinnisasi vastutab maksmise eest.³¹

ZGB art 782 lg 3 järgi võivad *Grundlast*’i sisuks olla kohustused, mis tulenevad koormatud kinnisasja majanduslikust olemusest või on suunatud teise (nn valitseva) kinnisasja majanduslike vajaduste teenimisele. Õiguskirjanduses on leitud, et *Grundlast*’i sisuks olevad kohustused peavad olema saadavad koormatud kinnisasjast olemuslikult või selle majandamise teel. Kohustus on suunatud valitseva kinnisasja vajaduste teenimisele siis, kui see on kasulik kinnisasjale kui sellisele (nt säilitamine, tootlikkuse suurendamine), mitte aga valitseva kinnisasja omaniku isiklike huvide edendamisele. ZGB art 782 lg 3 sätestatud piirangutega on Šveitsi seadusandja soovinud vältida feodaalühiskonna kujunemist.³² Ka rahalised kohustused võivad olla *Grundlast*’i sisuks tingimusel, et koormatud kinnisasi vilja annab.³³

Austria *Reaallast*’i puhul on määravaks tunnuseks tagatava kohustuse seotus kinnisasja igakordse omanikuga. Ajalooliselt oli reaalkoormatise mõte tagada koormatud kinnisasja igakordse omanike selliseid kohustusi, millel oli koormatava kinnisasjaga majanduslik seos ja mille puhul võis eeldada, et kohustus on täidetav kinnisasjast saadava arvelt. Kuna ajaloolised tõlgendamiskriteeriumid vähendasid oluliselt reaalkoormatise käibeväärtust, siis tänaseks on sellisest tõlgendusest sisuliselt loobutud. Piisab seosest soorituste ja koormatud kinnisasja

³¹ Prütting, H., Schwab, K. H. Asjaõigus. Tallinn: Juura 1995, lk 335.

³² Jenny, D. BSK ZGB II. Art. 782 N 9-11.

³³ *Ibidem*, lk N 12.

majandusliku iseloomu vahel, mida võib vähemalt abstraktselt ette kujutada koormatud kinnisasja tulust ning selle vahendite ja jõududega teostatavana.³⁴

1.2.2. Perioodilisus

Nii AÕS kui ka TsSE kohaselt peavad reaalkoormatisest tulenevad kohustused olema korduva (perioodilise) iseloomuga, ühekordsete kohustuste tagamine reaalkoormatisega võimalik ei ole. Perioodilisus väljendub mitmes samalaadses või sarnases sooritusel, mida eristavad nende vahel asuvad ajaperioodid, kusjuures ajaperioodid ei pea olema ühepikkused ja võivad olla määratud nii kuupäevaliselt, teatud sündmuste toimumisega või muul viisil. Asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes on toodud, et seejuures on perioodilisuse nõue täidetud, kui samalaadseid sooritusi tuleb teha kaks või enam korda.³⁵ Autori hinnangul on vaieldav, kas perioodilisuse nõuet saab lugeda täidetuks, kui samalaadseid või sarnaseid sooritusi tuleb teha üksnes kaks korda. Selline tõlgendus võib praktikas kaasa tuua olukorra, kus olemuselt ühekordne sooritus n-ö jagatakse jõuga kaheks (nt asfaltkattega tee ehitamise kohustus sätestatakse viisil, et hiljemalt 2027 rajab kohustatud isik kindlaksmääratud alale kõvakattega tee ja hiljemalt 2028 katab sama ala asfaltkattega) tagamaks seda reaalkoormatisega.

Ka Saksa õiguse kohaselt peavad sooritused pidevalt korduma.³⁶ Saksa tsiviilseadustiku § 1105 lg 1 järgi saab kinnisasja koormata selliselt, et kohustatud isikul tuleb teha kinnisasjast õigustatud isiku kasuks korduvaid sooritusi. Kohustuste korduvus tähendab, et *Reallast*´iga saab tagada üksnes selliseid kohustusi, mis on oma olemuselt ja sisult sõnastatud korduvana. Määrav ei ole mitte see, kui tõenäoliselt tuleb kohustust täita korduvalt, vaid kas kohustust tuleb abstraktselt mõeldes täita enam kui üks kord.³⁷ Nii on Saksamaa Ülemkohus selgitanud, et *Reallast*´iga ei saa tagada ühekordset ehitise püstitamise kohustust, kuid seevastu on põhimõtteliselt lubatav tagada *Reallast*´iga kohustust taastada ehitise selle igakordse hävimise korral.³⁸

³⁴ OGH. 5Ob218/02y. –
https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20020912_OGH0002_0050OB00218_02Y0000_000 (20.12.2025).
³⁵ Puri, T. AÕSK II § 229/3.4.
³⁶ Prütting, H., Schwab, K. H., lk 335.
³⁷ Staudinger/Reymann (2025) BGB § 1105 Rn. 27.
³⁸ BGH 24.03.2022. V ZB 60/21, p 15. –
https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/Zivilsenate/V_ZS/2021/V_ZB_60-21.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (20.12.2025).

Riigikohus on perioodilisust pidanud reaalkoormatise olulisimaks tunnuseks tuues välja: „Üksnes perioodiliste kohustuste puhul realiseerub reaalkoormatise õiguslikku olemust reguleeriv AÕS § 239 lg 1, mille järgi vastutab kinnisasja igakordne omanik isiklikult tema omanikuks olemise ajal sissenõutavaks muutunud kohustuste eest ja kinnisasjaga ka varasemate reaalkoormatisest tulenevate kohustuste eest. Samuti saab just perioodiliste kohustuste puhul sisu AÕS § 237 lg 1, mille järgi reaalkoormatis läheb koos koormatud kinnisasjaga üle igale kinnisasja omandajale tema nõusolekust sõltumata. Kohustuste perioodilisus eristab reaalkoormatist ka hüpoteegist, millega saab tagada kõikvõimalikke rahaliselt hinnatavaid kohustusi. Ühekordsete kohustuste tagamisel, mis on muutunud sissenõutavaks juba eelmise omaniku omandi ajal, jääks eelmine omanik nende eest isiklikult vastutama, uus omanik vastutaks nende eest aga üksnes kinnisasjaga, st tegemist oleks sisuliselt hüpoteegiga.“³⁹ Erinevalt Riigikohtust jõudsid AÕS § 229 lg 1 toodud reaalkoormatise mõistet grammatiliselt tõlgendades notarid Tomberg ja Kulla järeldusele, et omadussõna „perioodilisi“ laieneb üksnes rahas või natuuras tehtavatele sooritustele: „Õigusnormi teksti mõistmiseks tuleb kõigepealt abiks võtta grammatikareeglid, millest lähtudes ilmneb, et eraldavale sidesõnale „või“ järgnevale väljendile „tegema teatud tegusid“ omadussõna „perioodilisi“ ei laiene“.⁴⁰ Siinkohal võib Tombergi ja Kullaga nõustuda, et normi grammatiline sõnastus toetab seisukohta, mille kohaselt väljendile „tegema teatud tegusid“ täiend „perioodiliselt“ ei laiene.⁴¹ Selguse ning täpsuse huvides oleks mõistlik ja põhjendatud normi vastavalt täiendada lisades sõna „perioodiliselt“ ka väljendi „tegema teatud tegusid“ ette.

Tomberg ja Kulla on seisukohal, et lisaks perioodiliste kohustuste täitmist tagavatele reaalkoormatistele peaks olema võimalik kinnistusraamatusse kanda ka ühekordseid sooritusi tagavaid reaalkoormatise. Ühekordseid sooritusi tagavad reaalkoormatised laiendaks Tombergi ja Kulla hinnangul oluliselt reaalkoormatise kasutusvõimalusi ning teeks võimalikuks praktikas oluliste võlaõiguslike kokkulepete kinnistusraamatusse kandmise ja kehtima jäämise kinnisasja järgnevate omanike suhtes. Ühekordset sooritust tagav reaalkoormatis ei kahjustaks kellegi huve ning vastaks praktikas tekkinud vajadustele.⁴² Tomberg ja Kulla toovad välja, et praktikas on ilmnenu vajadus reaalkoormatisega tagada detailplaneeringu käigus kohaliku omavalitsusega

³⁹ RKTkm 3-2-1-84-12 p 11.

⁴⁰ Kulla, H., Tomberg, T., lk 437.

⁴¹ Autori päring Eesti Keele Instituudile. Vt ka: Asu, E. L., Ereht, M. Eesti grammatika. Tartu Ülikooli kirjastus 2023, lk 802-804. – <https://dSPACE.ut.ee/server/api/core/bitstreams/fe0fc6af-00b5-43b2-bce4-0917bc76e74d/content> (08.11.2025).

⁴² Kulla, H., Tomberg, T., lk 442.

sõlmitavaid kokkuleppeid, milles kinnisvaraarendajast detailplaneeringu taotleja võtab endale kohustusi planeeringuala teede ja tehnovõrkude väljaehitamise ning vastavate kulude kandmisega seoses. Reaalkoormatis, mille sisuks on eeltoodud kohustused, tagaks kinnisasja arendamise kohustuste täitmise kinnisasja igakordse omaniku poolt ning võimaldaks saada kinnistusraamatust informatsiooni detailplaneeringu algatamise staadiumis sõlmitud kokkulepete kohta, sh selle kohta, milliste kulutuste tegemine on planeeritud kohaliku omavalitsuse eelarveliste vahenditega ja millised kulutused tuleb teha koormatud kinnisasja omanikul.⁴³ Töö autor siinkohal Tombergi ja Kulla seisukohaga ei nõustu. Kohaliku omavalitsuse ja kinnisvara arendaja vahelise detailplaneeringu kohaste teede, kommunikatsioonide ja muude avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatiste (nt mänguväljakud, puhkealad jms) väljaehitamise kokkuleppe puhul on tegemist haldusõigussuhteid reguleeriva kokkuleppega ehk halduslepinguga haldusmenetluse seaduse (HMS)⁴⁴ § 95 tähenduses. Selliste kokkulepete sõlmimist võimaldab planeerimisseaduse § 131.⁴⁵ Varasemalt, s.o enne planeerimisseaduse jõustumist, oli aluseks ehitusseaduse § 13.⁴⁶ Autor jagab siinkohal Riigikohtu seisukohta, mille kohaselt reaalkoormatise kaudu ei saa panna kinnistute igakordsele omandajale kohustust rajada detailplaneeringujärgsed kommunikatsioonid vms.⁴⁷

Ka juhul, kui lubada reaalkoormatise tagada ühekordsete soorituste tagamine, jääb küsitavaks, kas reaalkoormatise kaudu oleks siiski võimalik ning põhjendatud luua kinnistute igakordsele omanikule kohustus rajada nt detailplaneeringujärgsed kommunikatsioonid, teed, avalikud puhkealad jms. Asjade käibe reguleerimisel tuleb alati muuhulgas arvestada, kes väärib kaitset rohkem – kas õiguse omaja või omandaja.⁴⁸ Kinnisvara arendajate ja kohaliku omavalitsuse vahel sõlmitavad kokkulepped, milles arendajast detailplaneeringu taotleja võtab endale kohustuse välja ehitada planeeringualale tehnovõrgud, teed jms ning need tegevused rahastada, hõlmavad tavapäraselt ulatuslikke planeeringualasid, mis jagatakse planeeringu käigus väiksemateks kruntideks. Kui need krundid tsiviilkäibes edasi võõrandatakse, ei pruugi uuel omanikul olla faktiliselt võimalik täita algselt arendaja poolt kohaliku omavalitsuse ees võetud kohustusi (nt rajada kogu planeeringualale vee- ja kanalisatsioonitrassid). Parimal juhul saab uus omanik täita kohustusi üksnes ühe (endale kuuluva) kinnisasja piires. Ka nn ühise reaalkoormatise seadmine,

⁴³ *Ibidem*, lk 439.

⁴⁴ Haldusmenetluse seadus. – RT I, 06.07.2023, 3

⁴⁵ Planeerimisseadus. – RT I, 08.07.2025, 36.

⁴⁶ Ehitusseadus. – RT I, 04.07.2013, 8.

⁴⁷ RKTKm 3-2-1-84-12, p 14.

⁴⁸ Tiivel, R., lk 4.

millega koormatakse kõik planeeringuala krundid, ei pruugi olla toimiv ega õiguskindlust tagav lahendus. Selline mehhanism võib viia olukorrani, kus arendaja võõrandab krundid enne kokkulepitud tööde tegemist ning kruntide uued omanikud seisavad olukorra ees, kus puuduvad nii vajalikud kommunikatsioonid kui ka arendaja, kes nende rajamise eest vastutaks. Kohaliku omavalitsuse kui võlausaldaja nõudeid ei taga reaalkoormatis sellises olukorras samuti piisavalt. Selle peamine põhjus on asjaolu, et kruntide turuväärtus sõltub otseselt olemasolevatest (puuduvatest) kommunikatsioonidest, teedest ja muudest infrastruktuuriobjektidest. Sellest tulenevalt on kinnisasjade väärtus sageli madal just seetõttu, et nõutavad rajatised/kommunikatsioonid puuduvad. Kuigi kinnisasja omanik vastutab tema omandi kestuse jooksul sissenõutavaks muutunud üksikkohustuste täitmise eest ka isiklikult (v.a juhul, kui on kokku lepitud teisiti), ei pruugi kohalikul omavalitsusel olla ei piisavaid ressursse ega ka poliitilist motivatsiooni oma elanike vastu kohtusse pöörduda. Lisaks tuleb hinnata reaalkoormatise kui tagatise praktilist toimivust konkreetsel juhul. Tagatisvahendi tegelik väärtus sõltub mitte üksnes asjaõigusliku positsiooni olemasolust, vaid ka sellest, kas koormatud esemel on piisav käibeväärtus, mis on realiseeritav.

Riigikohus on oma praktikas asunud seisukohale, et sellises olukorras on võimalik kinnisasja asjaõiguslikult koormata hüpoteegiga, mille eesmärk on tagada kohustuste täitmine ning õiguskaitsevahenditest, nagu kahju hüvitamise nõue või leppetrahv, tulenevate kohustuste katmine.⁴⁹ Autor nõustub siinkohal Riigikohtu seisukohaga. Ühe võimalusena võiks kaaluda kõigi planeeringuala koosseisu kuuluvate kruntide koormamist ühishüpoteegiga ning leppida võlaõiguslikult kokku, et kohalik omavalitsus kui hüpoteegipidaja vabastab konkreetse kinnisasja hüpoteegi kaasvastutusest juhul, kui selle kinnisasjani on välja ehitatud vajalikud kommunikatsioonid, liitumispunktid ja juurdepääsuteed vms.

Erinevalt Eesti ja Saksa õigusest on Austria *Reallast*’iga sisu poolest võimalik tagada nii ühekordsed kui ka perioodilised kohustusi. Austria Ülemkohtu käsituse kohaselt sai ühekordsete kohustuste tagamine võimalikuks *Reallast*’i ajaloolise arengu käigus, kui loobuti algsest instituudi määratlusest, mille järgi *Reallast* tagas kinnisasja igakordse omaniku selliseid perioodilisi kohustusi, mis olid täidetavad kinnisasjast saadava arvelt. Samas on Austria Ülemkohus leidnud, et *Reallast*’i ajalooline funktsioon seab jätkuvalt piirid, millised kohustused

⁴⁹ RKTkm 3-2-1-84-12, p 14.

Reallast’i sisuks olla võivad.⁵⁰ Ajaloolise *Reallast*’i alaliigina on Austria Ülemkohus mõistnud *Ausgedinge*’t, mille eesmärgiks on õigustatud isiku ülalpidamise tagamine ning mille sisus võib kokku leppida nt eluruumi kasutusse andmises ja hooldamises, samuti õigustatud isiku hooldamises või abis.⁵¹ Tulenevalt *Reallast*’i ajaloolisest eesmärgist on Austria Ülemkohus asunud rangele seisukohale, et mitteperioodilisi kohustust saab *Reallast*’iga tagada üksnes siis, kui see teenib ülalpidamislikku eesmärki (nn *Versorgungszweck*).⁵² Seetõttu ei ole Ülemkohus pidanud võimalikuks *Reallast*’iga äriliste kohustuste tagamist, kuna see viiks *Reallast*’i ja teiste asjaõiguslike institutute vaheliste piiride hägustumiseni.⁵³ Ka Austria õigusteadlane Gert Michael Iro on väljendanud seisukohta, et kuigi *Reallast*’iga saab tagada ka teatud ühekordseid kohustusi, näiteks matusekulude tasumine, on määravaks tunnuseks just kohustuse seos õigustatud isiku isiklike vajadustega.⁵⁴

2. REAALKOORMATISE TEKKIMINE JA LÕPPEMINE

2.1. Reaalkoormatise tekkimine

Kehtiv õigus seob piiratud asjaõiguste tekkimise kinnistusraamatu kannetega (AÕS § 64¹). Tulenevalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse⁵⁵ § 6 lg-st 3 ja 4 tuleb ka reaalkoormatise seadmisel eristada kohustavat tehingut reaalkoormatise seadmiseks (*causa* ehk kausaaltehing) ja käsutustehingut, mis määrab reaalkoormatise kui asjaõiguse sisu. Kinnistusraamatu kande tegemiseks on kinnistusraamatuseaduse (KRS)⁵⁶ § 34 kohaselt vajalik veel ka kinnistamisavaldus reaalkoormatise kinnistusraamatusse kandmise kohta. Vastavalt AÕS § 231 lg 1 peab reaalkoormatise seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping olema notariaalselt tõestatud, reaalkoormatise seadmiseks kohustavale tehingule ei ole seadusandja vorminõuet kehtestanud. Kinnistamisavaldus peab KRS § 34 lg 2¹ ja 7¹ kohaselt olema kas notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud. Kanne reaalkoormatise kohta tehakse KRS § 15 lg 1 kohaselt

⁵⁰ OGH 08.04.1997. 5 Ob 81/97s. –

https://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19970408_OGH0002_00500B00081_97S0000_000&IncludeSelf=True (12.12.2025).

⁵¹ OGH. 11.04.1984. 3Ob39/84. –

https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19840411_OGH0002_00300B00039_8400000_000 (13.12.2025).

⁵² OGH 08.04.1997. 5 Ob 81/97s (viide 50).

⁵³ OGH 28.08.1996. 5Ob2168/96a. –

https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19960828_OGH0002_00500B02168_96A0000_000 (12.12.2025).

⁵⁴ Iro, G.16/2.

⁵⁵ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 31.12.2024, 48.

⁵⁶ Kinnistusraamatuseadus. – RT I, 28.11.2024, 5.

koormatava kinnisasja registriosa kolmandasse jakku, kusjuures kande tekst peab KRS § 24 järgi sisaldama piiratud asjaõiguse sisu, õigustatud isikut ehk kandest peab nähtuma, kelle kasuks kanne on tehtud ja viidet (alg)dokumendile, mille alusel soovitakse asjaõiguse sisu täpsemalt tõendada. Notar Tarvo Puri on asjaõigusseaduse kommentaarides välja toonud, et alati tuleks võimalusel kinnistusraamatus kajastada reaalkoormatise rahaline suurus, mööndes samas, et kui kohustus ei seisne perioodiliste ühesuuruste rahasummade maksmises, võib rahalise suuruse välja toomine osutuda keeruliseks. Eriti keeruliseks võib see osutuda juhtudel, kus kohustus seisneb teatud tegude tegemises või teostatakse makseid natuuras. Samas tuleb nõustuda T. Puriga, et ka sellistes olukordades oleks hilisemate vaidluste ja arusaamatuste vältimiseks mõistlik poolte kokkuleppel määrata natuuras tehtavate maksete või tegude rahaline väärtus, mis on aluseks reaalkoormatise võimalikul väljaostmisel. Lisaks omab reaalkoormatise rahaline suurus õiguslikku tähendust ka täitemenetluses kinnistusraamatust kustutatavate õiguste omajatele hüvitise määramisel täitemenetluse seadustiku (TMS)⁵⁷ § 174 alusel.⁵⁸

Asjaõiguse üldise põhimõtte kohaselt on piiratud asjaõigusel järjekoht teiste kinnistusraamatusse kantud õiguste suhtes (AÕS § 59 lg 1). Kehtib põhimõte *prior tempore potior iure*, st varem kinnistusraamatusse sissekantud õigus on eelistatud hiljem sissekantule.⁵⁹ Sellest tulenevalt on reaalkoormatise rahalise väärtuse kindlaksmääramine oluline nii olukorras, kus reaalkoormatis omandab kinnistusraamatus järjekoha mõne piiratud asjaõiguse, ennekõike hüpoteegi, järel kui ka olukorras, kus reaalkoormatis on kinnistusraamatus esimesel järjekorral. Viimasel juhul on rahalise väärtuse väljatoomine oluline selleks, et reaalkoormatisest kinnistusraamatus järjekohas tagapool asuvate õiguste omajad saaksid arvestada reaalkoormatise suurusega. Riigikohus on samuti lahendis reaalkoormatise ja selle muutmise tagamiseks seatava eelmärke sisu piisava kindlaksmääramise olulisuse ja tähenduse selgitamisel toonud välja, et vastasel juhul saaksid kinnistusraamatus reaalkoormatisest tagapool asuvate õiguste omajate õigused kahjustada. Reaalkoormatise rahaline väärtus ei pea olema kindlaks määratud rahasummana, vaid see võib olla väljendatud ka muul viisil, nt valem või meetod, mille alusel on võimalik tasu välja arvutada.⁶⁰

⁵⁷ Täitemenetluse seadustik. – RT I, 07.01.2026, 7.

⁵⁸ Puri, T. Asjaõigusseadus II. § 231/3.3.

⁵⁹ Kõve, V. AÕSK I. § 59/3.1.1. – Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.

⁶⁰ RKTKm 2-22-4230, p 10.

2.1.1. Õigustatud isik

AÕS § 229 kohaselt saab reaalkoormatisega õigustatud isikuks olla nii konkreetselt määratletud isik kui ka teise kinnisasja igakordne omanik. Kehtiva õiguse kohaselt kohalduvad kinnisasjade kohta käivad sätted ka teatud kinnisasjadega seotud õigustele nagu hoonestusõigus (AÕS § 241 lg 4), korteriomand (KrtS⁶¹ § 1 lg 3) ja korterihoonestusõigus (KrtS § 62 lg 6). Asjaõigusseaduse kommentaarides on välja toodud, et kuigi reaalkoormatise seadmisel võiks õigustatud pooleks olemuslikult olla ka teise kinnisasja mõttelise osa igakordne omanik, saab sellise kande tegemisel takistuseks kinnistamismenetluses kande tegemise keerukus või võimatus. Näitena on kommentaarides välja toodud, et kande peaks tavajuhul sõnastama „reaalkoormatis kinnisasja nr 100 mõttelise osa, mille suurus on $\frac{1}{4}$, igakordse omaniku kasuks“, mis jätab aga õigustatud isiku tähistamise määramatuks ning oleks seetõttu lubamatu.⁶² Reaalkoormatise seadmist kinnistu mõttelise osa igakordse omaniku kasuks ei välista autori arvates mitte ainult kinnistusraamatu kande tegemise tehniline või menetluslik keerukus. Sellise õigussuhte kujundamise vastu räägib ka asjaõiguste absoluutne iseloom, mille üheks tunnuseks on publitsiteedipõhimõte. Autor toob siinkohal näite: reaalkoormatis on seatud kinnistu mõttelise osa omaniku kasuks, kes võõrandab temale kuuluva mõttelise osa. Sellises olukorras võiks kinnistusraamatu algne kanne olla formuleeritud järgmiselt: „Reaalkoormatis Kati Metsale kuuluva $\frac{1}{4}$ suuruse mõttelise osa kinnistu, mis on kantud registriosas nr 100, igakordse omaniku kasuks.“⁶³ Sõnastusest nähtub, et koormatis on seotud vastava kinnistu mõttelise osaga, mitte aga konkreetse isikuga (Kati Mets), ning õigussuhe peaks säilima ka mõttelise osa võõrandamisel. Selguse ja õiguskindluse tagamiseks oleks siiski otstarbekas, et Kati Metsa kaasomandiosa võõrandamise korral tehtaks samaaegselt ka vastav muudatus reaalkoormatisega koormatud kinnisasja registriosas kolmandas jaos märkides reaalkoormatise kandes Kati Metsa asemel mõttelise osa uue omaniku andmed. Siiski tuleb rõhutada, et isegi juhul, kui sellist muudatust ei tehta, on kinnistusraamatu andmete põhjal õigustatud isiku tuvastamine põhimõtteliselt võimalik, kuna n-ö õiguse kandjaks on mõtteline osa, mitte selle konkreetne omanik. Problemaatiliseks muutub olukord aga juhul, kui Kati Mets võõrandab nt üksnes osa temale kuuluvast kinnistu mõttelisest osast. Kas sellisel juhul on õigustatud isikuks mitu kaasomanikku (Kati Mets ja tema mõttelisest osast mõttelise osa

⁶¹ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. – RT I, 23.12.2022, 4.

⁶² Puri, T. AÕSK II § 229/3.7.

⁶³ Erinevalt asjaõigusseaduse kommentaaridest toodud näitest (vt *ibidem*) ei piisa ka tavaolukorras kinnistusraamatus kande formuleeringust üksnes sõnastusest „reaalkoormatis kinnisasja nr 100 mõttelise osa, mille suurus on $\frac{1}{4}$, igakordse omaniku kasuks“ Kui antud juhul oleks kinnistul nt neli kaasomanikku, kellest igaühele kuulub $\frac{1}{4}$ suurune mõtteline osa kinnistust, kerkib üles küsimus, kes kaasomanikest on kande kohaselt õigustatud isik. Seega tuleks kindlasti kandes ära näidata konkreetne kaasomanik.

omandanud isik), kelle osadega on kokku määratud 1/4? Siinkohal võib asuda jaatavale seisukohale. Milliseks kujuneks olukord aga siis, kui Kati Mets suurendab pärast temale kuuluvast kaasomandiosast osa võõrandamist taas enda kaasomandiosa nt 1/4-ni? Vaatamata sellele, et reaalkoormatise seadmise välistamine kinnistu mõttelise osa igakordse omaniku kasuks võib esmapilgul näida põhjendamatu, tuleb siiski nõustuda asjaõigusseaduse kommentaarides avaldatud seisukohaga, et see ei ole võimalik.⁶⁴ Reaalkoormatis on oma olemuselt piiratud asjaõigus, mis koormab üht kinnisasja teise kinnisasja igakordse omaniku või kindlaksmääratud isiku kasuks ning annab õigustatud subjektile teatud positiivse nõudeõiguse koormatise kandja vastu (AÕS § 225 lg 1). Sellest tulenevalt eeldab reaalkoormatise kehtiv seadmine selgelt määratletud õigustatud subjekti. Võlgnikule peab olema arusaadav, kellele tuleb kohustus täita. Seetõttu ei saa kinnisasja mõttelise osa igakordset omanikku käsitada õigustatud isikuna, kelle kasuks oleks võimalik seada reaalkoormatis. Kuigi reaalkoormatise sidumine mõttelise osa igakordse omanikuga võib praktikas tunduda eesmärgipärane, ei võimalda asjaõigusliku süsteemi olemus sellist konstruktsiooni. Asjaõiguste absoluutsele iseloomule vastab asjaõiguse püüe teha asjaõiguslik olukord ja selle muutumine igäihele selgesti nähtavaks.⁶⁵ Reaalkoormatise seadmine kinnistu mõttelise osa igakordse omaniku kasuks oleks vastuolus reaalkoormatise instituudi olemuslike eeldustega ning kahjustaks kinnistusraamatu selgus- ja avalikkuspõhimõtet (AÕS § 56).

Ka Saksa õiguses ei või valitseva seisukoha järgi kinnisasja mõttelise osa igakordse omaniku kasuks *Reallast* i seada, sest BGB § 1110 keelab teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks seatud reaalkoormatist lahutada valitsevast kinnisasjast.⁶⁶ Baieri Liidumaa Ülemkohus on sellist seisukohta põhjendanud sellega, et kaasomandi kohta käivate põhimõtetega oleks vastuolus reaalkoormatise seadmine kinnisasja mõttelise osa igakordse omaniku kasuks, kuna kinnisasja omand ja sellest tulenevad subjektiivsed asjaõigused peavad tervikuna olema samades kätes, vastasel korral kujutab see endast vara eraldamist omandist.⁶⁷

Samas ei näe autor, miks ei peaks olema võimalik reaalkoormatist seada ühiselt mitme kinnisasja igakordse omaniku kasuks, kes sellisel juhul oleksid käsitatavad kas solidaarvõlausaldajatena või

⁶⁴ *Ibidem*.

⁶⁵ Prütting, H., Schwab, K, lk 10.

⁶⁶ MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1105 Rn. 61. – Gaier, R. (toim). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 8: Sachenrecht §§ 854-1296. 9. Aufl. München: C.H. Beck 2023.

⁶⁷ BayObLG (2. ZS), Beschluß vom 11. 7. 1990 - BReg. 2 Z 42/90. Rn. 215 b. – BayObLG: Erbbauzins-Reallast. BayObLGZ 1990, 212 – 216 (26.01.2026).

ühisvõlausaldajatena (VÕS § 72 ja § 73). Kindlaksmääratud isiku kasuks seatud reaalkoormatist on vastavalt AÕS § 238 lg 1 võimalik üle anda, kuid seda eeldustel, et reaalkoormatise üleandmine ei too kohustatud isikule kaasa suuremaid kohustusi, kusjuures koormatis peab olema oma olemuselt üleantav. Tüüpilise näitena võib tuua ülalpidamiskohustuse konkreetse isiku eest. Ülalpeetav kui õigustatud isik ei saa sellist kohustust üle anda.⁶⁸

2.1.2. Kohustatud isik

Reaalkoormatisega kohustatud isikuks on koormatud kinnisasja (sh hoonestusõigus, korteriomand, korterihoonestusõigus) igakordne omanik. Kui soovitakse koormata üksnes osa omanikule kuuluvast kinnistust, tuleb kinnisasi vastavalt KrS § 54 lg 1 eelnevalt jagada. Asjaõigusseadus kommentaarides tuuakse välja, et reaalkoormatisega koormatavaks esemeks saab olla ka mõtteline osa kinnistust, kui see on kaasomaniku osa.⁶⁹ Erinevalt Saksamaa õigusest, kus BGB § 1106 lubab sõnaselgelt *Reallast*’iga koormata mõttelist osa, kui tegu on kaasomanikule kuuluva mõttelise osaga kinnisasjast, on Eesti õiguses mõttelise osa reaalkoormatisega koormamine võimalik AÕS § 73 lg-s 1 sätestatud üldisel alusel, mille kohaselt kaasomanik võib temale kuuluva mõttelise osa ühises asjas võõrandada, pärandada, pantida või seda muul viisil käsutada. Autori hinnangul võib kaasomanikule kuuluva mõttelise osa ühises kinnisasjas koormamine reaalkoormatisega põhjustada siiski segadust ja sellest tuleks hoiduda. Praktilise poole pealt vaadates peaks kinnisasja mõttelise osa reaalkoormatisega koormamisel kõigepealt hoolikalt kaaluma, kas soorituste tegemiseks on kohustatud kaasomanikul vajalik saavutada kokkulepe ka teiste kaasomanikega. Kui vastata jaatavalt, siis tuleks eelistada lahendust, kus reaalkoormatisega koormatakse kinnisasi tervikuna. Ennekõike kerkib kogu kinnistu koormamise küsimus üles selliste soorituste puhul, mida tuleb täita koormatud kinnisasja arvelt. Siinkohal võib näitena tuua kohustuse varustada reaalkoormatisega õigustatud isikut küttepuudega koormatud kinnisasjal kasvava metsa arvelt.

Omaette tähelepanu vajab küsimus, kuidas mõjutab kaasomandi lõppemine ja reaalkoormatisega koormatud kinnisasja kaasomandiosa suurenemine/vähenemine reaalkoormatise püsimist ning millisele osale koormatis seejärel kehtima jääb. Võrdluse mõttes võib siin vaadata asjaõiguslikku ostueesõigust, mida AÕS § 256 lg 3 kohaselt on võimalik seada ka kaasomandi mõttelisele osale. AÕS kommenteeritud väljaandes on märgitud, et kui kaasomand lõpeb ning üks või mitu

⁶⁸ Puri, T. AÕSK II § 238/3.3.

⁶⁹ Puri, T. AÕSK II § 229/3.6.

mõttelist osa hakkavad kuuluma samale kaasomanikule, jääb ostueesõigusega koormatud kaasomandi osa õiguslikult püsima, st seda koormav ostueesõigus ei laiene automaatselt muudele kaasomandi osadele.⁷⁰ Sellest võib analoogia alusel tuletada, et kui kaasomand lõpeb, jääb reaalkoormatisega koormatud kaasomandi osa õiguslikult püsima, st reaalkoormatis ei laiene automaatselt muudele kaasomandi osadele. Ka Saksa õiguskirjanduses on asutud seisukohale, et kui *Reallast* koormab kaasomanikule kuuluvat osa kinnisasjast, ei laiene *Reallast* hiljem omandatud kaasomandi osadele, vaid *Reallast* jääb kaasomandiosa muutumatuna koormama. Täiendava kaasomandiosa omandamisel ei väljenda kohustatud isik tahet laiendada *Reallast*’i sellele kaasomandi osale.⁷¹

Lisaks asjaõiguses oluliseks peetavale *numerus clausus*’e põhimõttele, mis ühelt poolt annab asjaõiguste arvu, mille vahel pooled saavad valida ning teiselt poolt määrab asjaõiguste sisu, on asjaõiguste puhul vajalik ka teise testi läbimine – õigus peab olema äratuntav kõikidele isikutele. Äratuntavusel on kaks aspekti: spetsialiteedi- ja publitsiteedipõhimõte. Esiteks peab asjaõiguse ese olema piisavalt täpselt määratletud, kuna peab olema selge, millised esemed on asjaõigusega hõlmatud. Teiseks, arvestades asjaõiguse mõju, peavad kolmandad isikud olema võimelised selle õiguse kohta teavet saama, st asjaõigussuhete puhul on oluline avalikustamine.⁷² Asjaõiguses kehtivat spetsialiteedi- ja publitsiteedipõhmoetet silmas pidades ei saa reaalkoormatist seada teise kinnisasja mõttelise osa igakordse omaniku kasuks ning autor on seisukohal, et hoolikalt peaks kaaluma ka kinnisasja mõttelise osa reaalkoormatisega koormamist. Autori hinnangul tuleks kaaluda, kas üldse on mõistlik ja põhjendatud lubada koormata kaasomanikule kuuluvat kinnisasja mõttelist osa reaalkoormatisega või tuleks seadusandjal see võimalus sõnaselgelt välistada. Kuigi asjaõigusi on sageli kritiseeritud kui liialt „konservatiivsed“, kuna need püsivad traditsiooniliste dogmade mõjuväljas, mille põhjendamine tänapäeva finantsmajanduse kontekstis on keerukas, võib samas väita, et teatud õiguskonstruksioonide puhul on stabiilsus ja traditsioonilisus iseenesest väärtus. Lihtne ja selge regulatsioon võib tagada suurema õiguskindluse ning õiguskäibe prognoositavuse. Siinkohal jääb pöhiraskus täna kohtunikuabide kanda, kes reaalkoormatisega koormatud kaasomandiosa suurenemisel/vähenemisel peavad tagama kinnistusraamatu kannete selguse kui õigusturvalise ja korrastatud majandussuhete aluse.

⁷⁰ Käerdi, M. AÕSK II § 256/3.3.1.

⁷¹ Staudinger/Reymann (2025) BGB § 1106 Rn. 2.

⁷² Akkermans, B. The Principle of Numerus Clausus in European Property Law, Ius Commune Europaeum. Antwerp: Intersentia 2008. lk 75-76.

Kaasomanikule kuuluva mõttelise osa kinnisasjast reaalkoormatisega koormamise kõrval, kerkib üles ka küsimus, kas reaalkoormatist saab seada ühiselt mitmele kinnisasjale ehk kas reaalkoormatisega kohustatud isikuteks saavad olla mitme kinnisasja omanikud? Kuigi asjaõigusseadus otsesõnu ühisreaalkoormatisest ei räägi, tuleb autori hinnangul seda võimalust siiski jaatada. Aluse selleks annab AÕS § 239 lg 3, mille kohaselt reaalkoormatisega koormatud kinnisasja jagamisel kehtib koormatis üksikosade suhtes edasi ja kohustuste täitmise eest vastutavad üksikosade omanikud solidaarselt.

2.2. Reaalkoormatise lõppemine

Seadusandja on sidunud piiratud asjaõiguste tekkimise ja lõppemise kinnistusraamatu kannetega (AÕS § 64¹ ja AÕS § 64²). AÕS §-des 233-235 on toodud reaalkoormatise lõpetamise alused, milliste normide puhul ei ole tegemist mitte võlaõigusseaduse⁷³ tähenduses lepingust taganemise või ülesütlemiste alusega, vaid eraldiseisvate võimalustega reaalkoormatise lõpetamiseks.⁷⁴

2.2.1. Reaalkoormatise lõpetamine õigustatud isiku nõudel

AÕS § 233 sätestab, et õigustatud isik võib nõuda reaalkoormatise lõpetamist ja selle väljaostmist kohustatud isiku poolt, kui:

- i) koormatud kinnisasi jagatakse ning sellega kahjustatakse tunduvalt õigustatud isiku õigusi (AÕS § 233 p 1) või
- ii) kohustatud isik vähendab tunduvalt koormatud kinnisasja väärtust ega anna tagatist reaalkoormatisest tulenevate kohustuste täitmiseks (AÕS § 233 p 2) või
- iii) kohustatud isik on jätnud reaalkoormatisest tulenevad kohustused järjest kolme aasta jooksul täitmata (AÕS § 233 p 3).

AÕS § 233 eeskujuks on ZGB artikkel 787,⁷⁵ mille kohaselt võib õigustatud isik nõuda *Grundlast*’i lõpetamist vastavalt kokkulepitule ja samuti, kui:

⁷³ Võlaõigusseadus. – RT I, 11.11.2025, 16.

⁷⁴ Puri, T. AÕSK II § 233/3.1.

⁷⁵ *Ibidem*, p 2.

i) koormatud kinnisasi jagatakse ja õigustatud isik ei ole nõus sellega, et reaalkoormatis hakkab koormama jagamise teel moodustunud kinnisasju (ZGB art 787 lg 1 p 1);

ii) kohustatud isik vähendab koormatud kinnisasja väärtust ega paku muud tagatist (ZGB art 787 lg 1 p 2);

iii) kohustatud isik on jätnud oma kohustused täitmata kolme aasta jooksul (ZGB art 787 lg 1 p 3).

AÕS § 233 reaalkoormatise lõpetamise ja väljaostu nõuet võib seega käsitada õiguskaitsevahendina, mida õigustatud isik saab kasutada, kui tema reaalkoormatisest tulenevaid õigusi oluliselt kahjustatakse, kusjuures õiguste kahjustumine võib tuleneda nii kohustatud isiku tegevusest või tegevusetusest seoses koormatud kinnisasjaga (AÕS § 233 p 1 ja 2) kui ka kohustatud isiku reaalkoormatise sisuks olevate kohustuste rikkumisest (AÕS § 233 p 3). Erinevalt võlaõiguslikest kestvuslepingutest, kus võlausaldaja võib mõjuval põhjusel või olulise lepingurikkumise korral lepingu üles öelda (vt VÕS § 196 lg 1, 2) ja esitada võlgniku vastu kahju olemasolul kahju hüvitamise nõude (VÕS § 115), saab õigustatud isik AÕS § 233 punktides 1-3 sätestatud õiguste kahjustumise korral nõuda kohustatud isikult ühes nii reaalkoormatise lõpetamist kui ka selle väljaostmist. Väljaostu korral peab reaalkoormatisega koormatud kinnisasja omanik tasuma ühekordse rahalise maksena summa, mis muidu oleks tulnud tasuda (või natuuras maksta või tegudena teha) osadena kogu reaalkoormatise ajalise kestuse jooksul.⁷⁶ Seejuures lähtutakse reaalkoormatise väljaostuhinna kindlakstegemisel kinnistusraamatu kandes märgitud reaalkoormatise väärtusest. Kande puudumisel või reaalkoormatisest tulenevate tegude olulisel muutumise korral määrab väljaostuhinna kohus (AÕS § 235 lg 1, 2). AÕS § 233 nõue on seega õiguskaitsevahend, mille eesmärgiks on anda õigustatud isikule lisaks õigussuhte lõpetamisele ka õigus nõuda kohustatud isikult ettesooritust ehk väärtuse hüvitamist ulatuses, mida õigustatud isik olnuks kohustatud isikult õigustatud tulevikus saama reaalkoormatise lõpetamise nõude aluseks oleva asjaolu äralangemise korral (nn ettesooritust).⁷⁷

Vaieldav on AÕS § 233 lg 1 p-s 1-3 sätestatud reaalkoormatise lõpetamise aluste kohustuslik iseloom. T. Puri on asunud seisukohale, et pooltel on võimalik leppida lisaks AÕS § 233 lg 1 p-

⁷⁶ Puri, T. AÕSK II § 233/3.5.

⁷⁷ Vt: Kõve, V., Pärna, P. AÕSK (1996) § 234/1. – Kõve, V., Pärna, P. Asjaõigusseadus. Komm vlj. Tallinn: Õigusteabe AS Juura 1996.

s 1-3 sätestatule ka täiendavaid asjaõiguse sisuks olevaid lõppemise aluseid.⁷⁸ Töö autor jagab sama seisukohta. Autor ei näe kaalukat põhjust, miks poolte kokkuleppel ei võiks leppida kokku teistes reaalkoormatise lõppemise alustes. Ka Šveitsi õiguskirjanduses on leitud, et ZGB art 787 on olemuselt dispositiivne norm ja poolte kokkuleppel võib sellest kõrvale kalduda.⁷⁹ Igal juhul on AÕS § 233 nõuetel praktiline tähendus, kui pooled ei ole eraldi kokku leppinud lõppemiste alustes.

AÕS § 233 punktides 1 ja 2 toodud reaalkoormatise lõpetamise alused eelduslikult praktikas suuremaid probleeme kaasa ei too. Kui reaalkoormatisega koormatud kinnisasi jagatakse, siis vastavalt AÕS § 239 lg 3 kehtib reaalkoormatis kõikide jagamisel moodustuvate kinnisasjade suhtes ühisreaalkoormatisena. Tavapäraselt ei too kinnisasja jagamine kaasa selle väärtuse vähenemist, s.o moodustunud kinnisasjade kogusumma ei ole väiksem algse kinnisasja väärtusest (sageli jagatakse kinnistuid planeeringu käigus ja nende väärtus *summa summarum* on seeläbi pigem suurem). Kui mingil põhjusel aga jagamise teel moodustunud kinnisasjade väärtus ei ole tagatisena piisav või kui sooritused tuleb teha kinnisasjadelt saadava arvel ja jagamise korral ei osutu see võimalikuks/piisavaks, on õigustatud isikul oma õiguste kahjustamist võimalik üpris lihtsasti tõendada.

Autori hinnangul ei pruugi aga kehtiv AÕS § 233 p 3 regulatsioon igas olukorras oma eesmärgi täita, kuna ei võimaldada õigustatud isikul nõuda reaalkoormatise lõpetamist ja väljaostmist vaatamata olukorrale, kus kohustatud isiku poolsed reaalkoormatisest tulenevate kohustuste rikkumised on kujunenud õigustatud isiku õigusi oluliselt rikkuvaks. Seadus annab siinkohal väljaostunõude autori hinnangul liiga hilises etapis sidudes kohustuse rikkumise kolme aastase järjestikkuse nõudega. Esmalt kerkib küsimus, miks näeb AÕS § 233 p 3 ette reaalkoormatise lõpetamise väljaostmise teel üksnes juhul, kui reaalkoormatis on seatud enamaks kui kolmeks aastaks. Sellega seoses jääb ebaselgeks, kas seadusandja on teadlikult piiranud väljaostuõiguse ja lõpetamise nõude ainult pikaajaliste, s.o üle kolme aasta kestvate reaalkoormatistega, või ei ole seadusandja pidanud vajalikuks arvestada lühemaajaliste reaalkoormatiste praktilise kasutamise võimalusega. Mõlemal juhul aga vajalik legitiimne põhjus puudub, sest AÕS § 233 eesmärk – võimaldada õigustatud isikul nõuda tema õiguste olulise rikkumise korral reaalkoormatise lõpetamist ja ettesooritust – ei peaks sõltuma reaalkoormatise kestusest. Kui seadusandja on hinnanud, et vajadus lühemaajaliste reaalkoormatiste järgi puudub, on

⁷⁸ Puri, T. AÕSK II § 233/3.1.

⁷⁹ Jenny, D. BSK ZGB II Art. 787 N 3.

seadusandja eeldus olnud ekslik. Lühemaajaliste reaalkoormatiste järgi võib olla vajadus, kui pooled soovivad tagada teatud lühemaajalistest õigussuhetest tulenevaid perioodilisi makseid (nt lühiajaline ülalpidamiskohustus). Seetõttu peaks ka lühemaajaliste reaalkoormatiste puhul olema õigustatud isikul võimalus nõuda reaalkoormatise väljaostmist olukorras, kus kohustatud isik rikub oluliselt oma kohustusi.

Problemaatiline AÕS § 233 p 3 juures on ka see, et säte loeb õigustatud isiku oluliseks huvide kahjustamiseks reaalkoormatisest tulenevate kohustuste täitmata jätmise kolme järjestikuse aasta jooksul, mis võib osutuda ebamõistlikult pikaks ajaks. Tuleb arvestada, et ka siis, kui reaalkoormatise on seatud aastakümneteks, pruugib reaalkoormatisest tulenevate soorituste tegemise intervall olla kindlaksmääratud poolaasta, kvartali, kalendrikuu või veel lühema ajavahemiku kaupa.⁸⁰ Ka nt olukorras, kus kohustatud isik ei ole kolm järjestikust korda oma reaalkoormatisest tulenevat kohustust täitnud, võib autori hinnangul olla aset leidnud õigustatud isiku huvide oluline kahjustumine ja õigustatud isik ei saa mõistlikult loota, et kohustatud isik oma kohustusi tulevikus täidab. Autori hinnangul võiks seadusandja kaaluda AÕS § 233 p 3 muutmist selliselt, et õigustatud isik võib nõuda reaalkoormatise lõpetamist ja selle väljaostmist juhul, kui kohustatud isik on jätnud kolmel järjestikusel korral reaalkoormatisest tulenevad kohustused täitmata tingimusel, et rikkumised kahjustavad õigustatud isiku huve oluliselt ja määrata, et rikkumised peavad olema kestnud nt minimaalselt kolm kuud.

2.2.2. Reaalkoormatise lõpetamine kohustatud isiku nõudel

AÕS §-s 234 on toodud alused, mis annavad reaalkoormatise järgi kohustatud isikule õiguse nõuda reaalkoormatise lõpetamist selle väljaostmisega õigustatud isikult ning seda juhtudel kui:

- i) õigustatud isik ei täida reaalkoormatise tekkimise aluseks olevat lepingut (AÕS § 234 lg 1 p 1) või
- ii) reaalkoormatis on kestnud 30 aastat, olenemata kinnistusraamatu kandes märgitud pikemast tähtajast või väljaostu lubamatusest (AÕS § 234 lg 1 p 2).

⁸⁰ Puri, T. AÕSK II § 233/3.4.

Tegemist on iseseisvate alustega reaalkoormatise lõpetamiseks, mille kõrval kehtivad ka võlaõigusseaduses sätestatud õiguskaitsevahendid. Mõistagi on ka siinkohal võimalik pooltel endil õigussuhet kujundada ja leppida kokku täiendavaid aluseid reaalkoormatise lõpetamiseks.⁸¹

T. Puri on asunud seisukohale, et analoogia alusel on ka AÕS § 234 lg 1 p-s 1 toodud nõude eelduseks oluline rikkumine VÕS § 116 lg 1 tähenduses leides, et AÕS § 234 lg 1 p 1 nõude esitamine iga väiksemagi rikkumise korral oleks vastuolus hea usu põhimõttega. Autor nõustub T. Puriga, et AÕS § 234 lg 1 p 1 nõude esitamine mistahes rikkumise korral ei ole hea usu põhimõttega kooskõlas, kuid leiab, et AÕS § 234 lg 1 p 1 nõue ei eelda tingimata VÕS § 116 mõistes olulise rikkumise olemasolu. AÕS § 234 lg 1 tõlgendamisel on oluline silmas pidada, et säte on püsinud muutumatuna asjaõigusseaduse jõustumisest 1993. aastal ehk ajast *ca* üheksa aastat enne võlaõigusseaduse jõustumist.⁸² Nii oleks autori hinnangul ka küsitav leida, et AÕS § 234 lg 1 p 1 tähenduses lepingu mittetäitmine on sama, mis täitmata jätmine VÕS § 100 kontekstis. Autor leiab, et AÕS § 234 lg 1 p-i 1 võiks mõista selliselt, et nõue tekib põhimõtteliselt mistahes aluslepingu rikkumise korral. Nõude esitamisele seab piirid AÕS § 234 lg 3 ning mõistagi ei tohi kohustud isik oma õigusi teostada vastuolus hea usu põhimõttega (TsÜS § 138 lg 1), kuid autori hinnangul on küsitav leida, et AÕS § 234 lg 1 p 1 nõudele tuginemine on tingimata vastuolus hea usu põhimõttega, kui rikkumine ei kujuta endast olulist rikkumist VÕS § 116 järgi. Kuna AÕS § 234 lg 1 p 1 nõude esitamisega kaasneb kohustatud isikule ka kohustus tasuda reaalkoormatise väljaostuhind, siis ei ole nõudele tuginemine eelduslikult ka õigustatud isiku huve liigselt koormav.⁸³

AÕS § 234 lg 1 p-s 2 sätestatud kohustatud isiku õigus nõuda reaalkoormatise lõpetamist selle väljaostmisega õigustatud isikult on seotud reaalkoormatise kestvusega. Kui reaalkoormatis on kestnud 30 aastat, saab koormatud kinnisasja omanik esitada lõpetamisinõude teatades sellest õigustatud isikule vähemalt üks aasta ette (AÕS § 234 lg 2). Vaadeldava normi eesmärgiks on tagada koormatud kinnisasja omanikule võimalus reageerida aja jooksul muutuvatele asjaoludele ning anda talle õigus nõuda lepingu tingimuste ümberhindamist. Kui reaalkoormatisega õigustatud isik ei nõustu toodud alusel reaalkoormatise lõpetamisega ja väljaostmisega, tuleb kohustatud isikul pöörduda kohtusse. Kohtul tuleb siinkohal otsustada reaalkoormatise lõpetamise võimalikkuse üle ning kui seda jaatada, tuleb määrata ka väljaostuhind.

⁸¹ Puri, T. AÕSK II § 234/3.1.

⁸² Võlaõigusseaduse esimene redaktsioon jõustus 01.07.2002. Vt: Võlaõigusseadus. – RT I 2002, 60, 374.

⁸³ Puri, T. AÕSK II § 234/3.5.

Väljaostu ei saa nõuda, kui reaalkoormatis on seatud teatud füüsilise isiku kasuks või on seatud seaduse alusel või reaalkoormatis on seotud reaalservituudiga (AÕS § 234 lg 3). Füüsilise isiku puhul peab seadusandja silmas konkreetset ja individuaalselt määratletud isikut. Kui õigustatud isikuks on füüsilisest isikust kinnisasja (igakordne) omanik, siis on lõpetamisinõude esitamine võimalik. Kui reaalkoormatis on seotud reaalservituudiga, siis mõistagi ei saa siduda lõpetamisinõuet seaduses toodud 30-aastase tähtajaga, kuna tavapäraselt on sellistel juhtudel reaalkoormatise näol tegemist nn vastusooritustega servituudi eest (nt puurkaevu kasutamise korrashoiukohustuse tagamiseks seatud reaalkoormatis). Kui reaalkoormatis on seatud hoonestusõiguse tasu maksmise tagamiseks (AÕS § 254 lg 4), ka siis on sisuliselt tegemist vastusooritusega ja lõpetamisinõuet ei saaks siduda 30-aastase tähtajaga. Siinkohal jääb autorile mõistetamatuks, miks seadusandja ei ole pidanud vajalikuks reaalservituudi kõrval välja tuua väljaostmise lubamatust juhul, kui reaalkoormatis on seotud hoonestusõigusega. Kui reaalkoormatis on seatud hoonestusõiguse tasu maksmise tagamiseks ja kohustatud isik nõuab selle lõpetamist väljaostmisega tuginedes AÕS § 234 lg 1 p-le 2, tuleb õigustatud isikul kehtiva õiguse kohaselt mitte anda nõusolekut reaalkoormatise lõpetamiseks ning kui kohustatud isik pöördub kohtusse, tuleb kohtul siinkohal otsustada reaalkoormatise lõpetamise võimalikkuse üle ning kui seda jaatada, määrata ka väljaostuhind.

2.2.3. Väljaostuhind

Väljaostu korral tuleb reaalkoormatiseiga koormatud kinnistu omanikul tasuda ühekordse rahalise (või natuuras) maksena summa või tegudena teha tegu, mis oleks tulnud tasuda/teha ositi reaalkoormatise kestuse jooksul. Asjaõigusseaduse kommentaarides on leitud, et: „Olemuslikult peaks reaalkoormatise väljaostuhinnaks olema väljaostust kuni reaalkoormatise korralise kestuse lõpuni perioodiliselt tasumisele kuuluvate maksete kogusumma.“⁸⁴ Väljaostuhinna määramisel võetakse vastavalt AÕS § 235 lg 1 aluseks kinnistusraamatu kandes märgitud reaalkoormatise väärtus. Seega on väljaostuhinna määramine oluline mitte ainult nõ kinnistusraamatus järjekohas reaalkoormatise tagapool asuvatele piiratud asjaõiguste omajatele, vaid ka õigustatud ja kohustatud isiku omavahelistes suhetes. Kui reaalkoormatis on seotud lühikese tähtajaga, siis väljaostuhinna määramisega eelduslikult raskusi ei teki. Kui aga tegemist on pikema perioodiga, siis võib väljaostuhinna määramine osutuda keeruliseks.

⁸⁴ Puri, T. AÕSK II § 235/3.1.

Tavapäraselt lähtutakse väljaostuhinna kokkuleppimisel teatud muutujaga seotud valemist, kus väljaostuhind väljendatakse matemaatilise funktsioonina, mis sõltub ajas muutuvast parameetrist X.

Rahamaksetega reaalkoormatise kõrval tuleb väljaostuhind vajadusel määrata ka juhul, kui reaalkoormatis on seotud natuuras maksete tegemise kohustusega või on reaalkoormatise sisuks teatud tegude tegemise kohustus. Kui pooled on natuuras maksete tegemise korral määranud kindlaks selle rahalise väärtuse (AÕS § 231 lg 2), siis lähtutakse sellest ja maksed asendatakse ühekordse rahalise maksega, mis peaks õigustatud isikule kompenseerima ajaperioodil alates väljaostust kuni reaalkoormatise kehtivusaja lõpuni tegemata jäänud natuuramaksete väärtuse.⁸⁵ Kui aga reaalkoormatise väärtust ei ole kinnistusraamatusse kantud, siis vastavalt AÕS § 235 lg 2 määrab selle kohus. Kui reaalkoormatis seisneb teatud tegude tegemises (nt iga-aastane kohustus hõõveldada kruusakattega teed) ja pooled ei ole kokku leppinud väljaostuhinnas ega seda kinnistusraamatus kajastanud, siis määrab väljaostuhinna samuti vastavalt AÕS § 235 lg 2 kohus arvestades tegelikke olusid. Natuuras maksete tegemise või tegude rahalise väärtuse kindlaksmääramisel tuleb kohtul lähtuda konkreetse reaalkoormatise sisust ning hinnata selle väärtust tuginedes vajaduse korral võrreldavate hüvede turuhinnale, samalaadsete teenuste tavapärasele maksumusele või muudele asjakohastele majanduslikele näitajatele.

Siinkohal tuleb tähelepanu pöörata asjaolule, et asjaõigusseaduse § 229 lõige 1 võimaldab reaalkoormatise sisuna kokku leppida kohustatud isiku kohustuses teha teatavaid tegusid. Kuigi seadusandja ei ole sõnaselgelt sätestanud, et selline kohustus peab olema rahaliselt hinnatav, ei saa sellest järeldada, et reaalkoormatise esemeks võiks olla mistahes teo tegemine. Reaalkoormatise olemusest tulenevalt peab selle sisu olema objektiivselt määratletav ning põhimõtteliselt ka rahaliselt hinnatav, vastasel juhul ei oleks võimalik reaalkoormatist tõhusalt teostada ega vajaduse korral selle väärtust rahaliselt kindlaks määrata. Lubamatuks tuleks pidada näiteks kokkuleppeid, mille kohaselt on koormatud kinnisasja igakordne omanik kohustatud: „säilitama koormatud kinnisasjal iga-aasta meeldiva ja esteetilise üldmulje“ või „näitama kõikidel jõulupühadel õigustatud isiku suhtes üles lugupidamist ja käituma heatahtlikult.“

Sellised kohustused on ebamäärased, tugevalt subjektiivsed ning ei ole rahaliselt kindlaksmääratavad, mistõttu ei sobi need reaalkoormatise sisuks. Samuti ei oleks siinkohal

⁸⁵ *Ibidem.*

võimalik kindlaks määrata väljaostuhinda. Seisukohta, et reaalkoormatise sisuks olevad kohustused peavad olema rahaliselt kindlaksmääratavad, toetab ka Saksa õigus. Saksa *Reallast*’i sisuks on rahaliselt hinnatavate perioodiliste soorituste tegemine. *Reallast*’i eesmärgiks ei ole võimaldada selliste kohustuste tagamist, mis seisnevad tegevusetuses või hoidumises. Et *Reallast* on olemuselt tagatisõigus ja peab olema täidetav, siis võivadki selle sisuks olla vaid rahaliselt kindlaksmääratavad kohustused.⁸⁶

3. REAALKOORMATISE PIIRITLEMINE TEISTEST PIIRATUD ASJAÕIGUSTEST JA KASUTUSALA

3.1. Reaalkoormatise piiritlemine teistest piiratud asjaõigustest

3.1.1. Reaalkoormatis ja servituut

Reaalkoormatis ja servituut seavad koormatud kinnisasja omanikule teatud kohustusi, st nii reaalkoormatise kui ka servituudi alusel tekkivas õigussuhtes on kohustatud pooleks koormatud kinnisasja omanik. Õigustatud isik võib nii reaalkoormatise kui ka servituudi puhul olla määratud kas kindla füüsilise või juriidilise isikuna või teise kinnisasja igakordse omanikuna. Vastavalt õigustatud isikule teebki asjaõigusseadus vahet kahte liiki servituutide vahel – reaalservituudid, kus õigustatud isikuks on teise kinnisasja igakordne omanik (AÕS § 172 lg 1) ja isiklikud servituudid ehk isiklikud kasutusõigused, kus õigustatud isikuks on individuaalselt kindlaksmääratud isik (AÕS § 225 lg 1). Reaalkoormatise puhul seadusandja sellist vahet õigustatud isikute järgi ei tee. Sisuliselt servituudi ja reaalkoormatise sarnasus aga eeltooduga piirdubki: mõlema piiratud asjaõiguse puhul on koormatavaks esemeks kinnisasi, kohustatud isikuks koormatud kinnisasja (igakordne) omanik ja õigustatud isik võib mõlema piiratud asjaõiguse puhul olla määratletud nii isikuliselt kui konkreetse kinnisasja igakordse omanikuna.⁸⁷

Reaalkoormatis erineb servituutidest ennekõike selle poolest, et on suunatud koormatud kinnisasja omaniku aktiivsetele sooritustele. Õiguskirjanduses kasutatakse sageli väljendit „positiivsetele sooritustele“.⁸⁸ Servituut, erinevalt reaalkoormatisest, ei anna õigustatud isikule aga reeglina õigust nõuda koormatud kinnisasja omanikult mingite tegude sooritamist.

⁸⁶ Staudinger/Reymann (2025) BGB § 1105 Rn 15, 26.

⁸⁷ Lisaks reaalservituudile ja reaalkoormatisele on võimalik veel ostueesõigust seada nii kindlaksmääratud isiku kui teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks, ülejäänud piiratud asjaõigused seatakse üksnes kindlaksmääratud isiku kasuks.

⁸⁸ Vt nt: Prütting, H., Schwab, K. H., lk 316 ja lk 335.

Servituudi põhisisu ei saa olla suunatud koormatud omaniku positiivsele tegutsemisele (*servitus in faciendo con sistere non potest*), ka mitte siis, kui tegu on formuleeritud kui tegematajätmise kohustus).⁸⁹ Servituut paneb koormatud kinnisasja omanikule üksnes talumis- ja hoidumiskohustuse (passiivsed sooritused). AÕS § 172 lg 2 kohaselt ei või reaalservituut teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on servituudi teostamisel abistava tähendusega. Selliste abistavate tegevuste näitena on erialakirjanduses välja toodud erinevaid informeerimiskohustusi.⁹⁰

Teine oluline erinevus on seotud koormatud kinnisasja valdamisega ja kasutamisega. Reaalkoormatisest tulenevad sooritused võivad seisneda rahas või natuuras tasumises ja ka kindlates tegevustes, kuid ei anna reeglina õigustatud isikule õigust koormatud kinnisasja vallata/kasutada.⁹¹ Reaalkoormatise puhul jääb kinnisasja kasutusõigus koormatud kinnisasja omanikule, kohustuste täitmine võibki eeldada koormatud kinnisasja kasutamist (nt omanik peab igal aastal puhastama koormatud kinnisasjal paiknevat tiiki). Servituudi puhul on aga tegemist piiratud asjaõigusega, mis tavapäraselt just annabki õiguse koormatud kinnisasja mingis ulatuses vallata või kasutada (nt teeservituut, veevõtuservituut jms). Erandiks on siinkohal üksnes nn hoidumisservituut, mille puhul servituudiga koormatud kinnistu omanik peab hoiduma oma kinnisasjal/oma kinnisasjaga seondult teatud tegevustest servituudiga õigustatud isiku kasuks (nt kohustus mitte rajada oma kinnistule naaberkinnistul paiknevast hoonest kõrgemat hoonet, kohustus mitte kasutada kinnisasja teatud sihtotstarbel jms). Valdusega seondult tuleb välja tuua, et kuigi nii reaalkoormatise kui servituudi puhul on koormatavaks esemeks kinnisasi, on kinnisasja mõttelist osa võimalik koormata üksnes reaalkoormatisega, millisel juhul on õigustatud isikul nõue konkreetse kaasomaniku vastu, kellele kuuluv mõtteline osa kinnisasjast on koormatud. Servituudi esemeks kinnisasja mõtteline osa aga olla ei saa. Kuigi nii kasutus- kui ka hoidumisservituudi osas võib servituut omada mõju ja servituuti võib saada teostada üksnes teatud kindlal teeniva kinnisasja osal, mis võib nt kaasomanike kokkuleppe kohaselt olla ka üksnes ühe kaasomaniku ainuvalduses, on tegemist sellise piiratud asjaõigusega, mis annab õiguse kinnisasja mingis ulatuses vallata. Riigikohus on antud küsimust analüüsides toonud välja,

⁸⁹ *Ibidem*, lk 316.

⁹⁰ Puri, T. Asjaõigusseadus II. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014, lk 6.

⁹¹ Küll võib reaalkoormatisega panna koormatud kinnisasja igakordsele omanikule kohustuse nt hõõveldada iga kalendriaasta mai kuus naaberkinnistul paiknevat kruusateed, milliste tööde tegemise ajal koormatud kinnisasja omanik tavapäraselt teostab ka valdusõigust. Eelduslikult esineb harva juhtumeid, kus koormatud kinnisasja omanikul on üksnes kohustus hõõveldada naaberkinnistul paiknevat teed, kuid samas võib see olla nt mõne kinnisasja müügitingimus. Reeglina on tegemist aga olukorraga, kus reaalkoormatisega koormatud kinnistu igakordsele omanikule on antud tee kasutamise õigus reaalservituudi kaudu ja tema kohustus seda korras hoida tagatud reaalkoormatisega.

Nii reaalkoormatis kui servituut võib praktikas esineda väga erineval kujul. Reaalkoormatist ja reaalservituuti on küll terminoloogiliselt lihtne segamini ajada, kuid oma sisult on need piiratud asjaõigused väga erinevad ning kohati suisa vastandlikud. Ainult reaalkoormatisena saab kinnistusraamatusse kanda teistest asjaõigustest tulenevad kohustused, näiteks kohustuse maksta tasu hoonestusõiguse eest (AÕS § 254 lg. 4). Kuigi asjaõigusseadus seda otsesõnu ei sätesta, on reaalkoormatisena võimalik kinnistusraamatusse kanda muuhulgas ka servituudist tulenevad kohustused.

Hüpoteek on Eesti õiguskorras kõige levinum asjaõiguslik tagatis.⁹³ Vastavalt AÕS § 325 lg 1 võib kinnisasja koormata hüpoteegiga selliselt, et isikul, kelle kasuks hüpoteek on seatud (hüpoteegipidajal), on õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel. Seega kujutab hüpoteek endast kinnisasjaga seotud asjaõiguslikku realiseerimisõigust, mis annab õigustatud isikule (võlausaldajale) võimaluse rahuldada hüpoteegiga tagatud nõue hüpoteegiga koormatud kinnisasja realiseerimise kaudu. Hüpoteegist ei tulene võlausaldaja isiklikku nõuet koormatud kinnisasja omaniku vastu, hüpoteegile tuginedes ei saa nõuda koormatud kinnisasja omanikult nõude rahuldamist. Hüpoteegi alusel toimuv täitemenetlus ei ole suunatud mitte kinnisasja omanikult kui isiklikult võlgnikult võla saamisele, vaid täitmine piirdub koormatud kinnisasjaga.⁹⁴

32

omanikku ennast maksete või muude soorituste tegemiseks (soorituste eest vastutab koormatud kinnisasja omanik isiklikult), hüpoteek on aga üksnes esemeline tagatis.

AÕS § 278 kohaselt saab pantijaks olla nii võlgnik kui kolmas isik. Seega saab erinevalt reaalkoormatisest hüpoteegiga tagada nõudeid nii koormatud kinnisasja omaniku kui muu isiku vastu ehk võlgnik ja pantija (koormatud kinnisasja omanik) võivad erineda. Kinnisasja hüpoteegiga koormamisel ei teki võlausaldajal isiklikku nõuet pantijast kolmanda isiku vastu, vaid üksnes asjaõiguslik nõue hüpoteegi eseme realiseerimiseks tagatud nõude ulatuses.⁹⁶ Hüpoteegi puhul tulevad tagatud kohustused eraldi õigussuhtest (nt laen), mis on hüpoteegiga tagatud nn tagatiskokkuleppe kohaselt.⁹⁷ Tagatiskokkuleppega on võimalik tagada nii perioodilist kohustust (nt pikaajaline laen) kui ka ühekordset kohustust, samas reaalkoormatisega saab kehtiva õiguse kohaselt tagada vaid perioodilisi kohustusi. Riigikohus oma 12. juuni 2012.a. lahendis rõhutabki, et just perioodiliste kohustuste puhul realiseerub reaalkoormatise õiguslik olemus tuues välja, et: „Kohustuste perioodilisus eristab reaalkoormatist ka hüpoteegist, millega saab tagada kõikvõimalikke rahaliselt hinnatavaid kohustusi. Ühekordsete kohustuste tagamisel, mis on muutunud sissenõutavaks juba eelmise omaniku omandi ajal, jääks eelmine omanik nende eest isiklikult vastutama, uus omanik vastutaks nende eest aga üksnes kinnisasjaga, st tegemist oleks sisuliselt hüpoteegiga.”⁹⁸

Hüpoteeki iseloomustab veel eripära, et sellega ei saa tagada mitte üksnes üht konkreetset nõuet, vaid tagatiskokkulepe võib hõlmata laiemat ulatust, õiguskirjanduses kasutatakse siinkohal sageli mõistet globaalne tagatiskokkulepe.⁹⁹ Hüpoteegiga võib tagada nii olemasolevaid kui ka tulevikus tekkivaid, samuti tingimuslike või tähtajalisi kohustusi. Kuigi seadus iseenesest ei keela tagada hüpoteegiga kõikvõimalikke hüpoteegipidaja tulevikus tekkida võivaid nõudeid võlgniku vastu, on selline laiaulatuslik tagatiskokkulepe Riigikohtu praktika järgi siiski kolmandast isikust pantija puhul, kes täiendavate kohustuste võtmist võlgniku poolt ei kontrolli, piiratud.¹⁰⁰ Kui koormatava kinnistu omanik ja võlgnik langevad kokku, võib nn globaalsete tagatiskokkulepete puhul probleem seisneda selles, et võlgniku majandusvabadust piiratakse ebaproportsionaalselt.¹⁰¹

⁹⁶ RKTko 3-2-1-64-12, p 17.

⁹⁷ RKTkm 3-2-1-84-12 p 10.

⁹⁸ *Ibidem*, p 11.

⁹⁹ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus. Käsiraamat. Tartu: Juura 2023, lk 369.

¹⁰⁰ Vt *Ibidem*, lk 369; RKTko 3-2-1-64-12, p 27-35.

¹⁰¹ Kõve, V., Lillo, L., lk 369.

AÕS § 359 lg 1 kohaselt võib ühe hüpoteegiga koormata mitut kinnisasja, millisel juhul vastutab iga kinnisasi kogu hüpoteegiga tagatud nõude eest. Kuigi asjaõigusseadus ei sätesta ühisreaalkoormatise mõistet, saab selle seadmist pidada võimalikuks. Seda seisukohta toetab AÕS § 239 lg 3, mille kohaselt reaalkoormatisega koormatud kinnisasja jagamisel jääb reaalkoormatis kõikide jagamisel moodustuvate kinnisasjade suhtes kehtima ühisreaalkoormatisena. Meie eeskujuriigiks oleva Saksamaa BGB ei sätesta samuti ühisreaalkoormatist. Samas peetakse Saksa õiguskirjanduses seda lubatavaks selle õiguse sarnasuse tõttu hüpoteegiga.¹⁰² Ühisreaalkoormatis (*Gesamtreallast*) saab tekkida kas algupäraselt, kui mitu kinnisasja koormatakse sama koormatisega või hiljem, kui koormatud kinnisasi jagatakse iseseisvateks kinnisasjadeks või kui võõrandatakse osa reaalkoormatisega koormatud kinnisasja mõttelisest osast. Saksamaal kohaldataksegi ühisreaalkoormatisele analoogia korras BGB § 1132 lg-s 1 sätestatud ühishüpoteegi (*Gesamthypothek*) regulatsiooni.¹⁰³ Sarnaselt Saksamaa õiguses omaksvõetud lahendusele oleks ka Eesti õiguses põhjendatud lähtuda ühisreaalkoormatise puhul analoogia korras ühishüpoteeki reguleerivatest normidest.

Hüpoteegi puhul on kohustuslik kanda kinnistusraamatusse hüpoteegisumma. AÕS § 346 lg 1 kohaselt on hüpoteegisummaga määratud maksimaalne rahaline ulatus, mille piires on võimalik tagatud nõudeid rahuldada hüpoteegiga koormatud kinnisasja arvel. Nagu hüpoteegi puhul, kantakse AÕS § 231 lg 2 lähtuvalt samamoodi võimalusel kinnistusraamatusse reaalkoormatise rahaline väärtus. Samas nagu autor käesolevas töös on juba osundanud, võib reaalkoormatise puhul osutada rahalise väärtuse kajastamine kinnistusraamatus keeruliseks ja seda isegi juhtudel, kus reaalkoormatis seisneb rahalise soorituse tegemises. Sellistel juhtudel väljendatakse reaalkoormatise rahaline väärtus kinnistusraamatus sageli mingi muutujaga seotud valemiga, nt reaalkoormatise suurus on 5-kordne miinimumpalk või 1/5 koormatud kinnistult saadavast aastasest üüritulust. Hüpoteegisummat ei ole võimalik kinnistusraamatus mingi muutujaga seotud valemiga siduda.¹⁰⁴

¹⁰² Böttcher, R. Zulässigkeit und Probleme von Gesamtrechten an Grundstücken – Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins 1993/3 lk 130-131.

¹⁰³ Staudinger/Reymann (2025) BGB § 1105 Rn. 4.

¹⁰⁴ Asjaõigusseaduse esimese redaktsiooni järgi oli võimalik hüpoteegi kandes lisaks hüpoteegisummale määrata ka hüpoteegi intress ja kõrvalnõuded, kusjuures hüpoteegi intress suurendas hüpoteegi ulatust sundtäitmisel. Kõve, V., Pärna, P., AÕSK (1996) § lk 454.

Hüpoteeki ja reaalkoormatist võrreldes saab kokkuvõtvalt välja tuua järgmised olulisemad sarnasused/erisused:

- mõlema piiratud asjaõiguse puhul on koormatavaks esemeks kinnisasi, sealhulgas on võimalik koormata kaasomanikule kuuluvat kinnisasja mõttelist osa;
- ühe hüpoteegiga ja ühe reaalkoormatisega saab koormata mitut kinnisasja;
- nii hüpoteek kui ka reaalkoormatis on realiseerimisõigused;
- hüpoteek on üksnes tagatisõigus, reaalkoormatisega kaasneb kohustatud isiku aktiivne soorituskohustus;
- reaalkoormatise puhul on kohustatud isikuks koormatud kinnisasja (igakordne) omanik, hüpoteegi puhul võib kohustatud isikuks olla ka kolmas isik;
- reaalkoormatisega saab tagada üksnes perioodilisi kohustusi, hüpoteegiga saab tagada ka ühekordseid kohustusi, samuti tulevikus tekkivaid ja tingimuslikke nõudeid;
- õigustatud isik saab hüpoteegi puhul olla määratletud üksnes isikuliselt, reaalkoormatise puhul nii isikuliselt kui ka konkreetse kinnisasja igakordse omanikuna;
- hüpoteegipidaja kui võlausaldaja õigused on otseselt seotud hüpoteegiga koormatava kinnistu väärtusega, reaalkoormatise puhul ei ole kinnisasja väärtusel sedavõrd suur kaal;
- hüpoteegi puhul tuleb kinnistusraamatusse kanda kokkulepitud hüpoteegisumma, reaalkoormatise puhul ei pea kinnistusraamatus ilmingimata selle rahaline väärtus olema kajastatud ning selle rahalist väärtust on võimalik siduda kokkulepitud muutujaga seotud valemiga.¹⁰⁵

3.2. Reaalkoormatise kasutusala

Reaalkoormatise tähendus oli suur keskajal ja seda nii eraõiguslike suhete reguleerimisel kui ka avaliku õiguse valdkonnas. Reaalkoormatisega määrati suures ulatuses ära talupoeglikud suhted ja mõisniku poolt seatud koormatised. Avaliku õiguse valdkonna näitena saab tuua kinnisasja omanike kohustuse pidada ülal kiriku- ja kooliõpetajat ning nende lähikondseid.¹⁰⁶ Eesti tänases praktikas leiab reaalkoormatis kasutust ennekõike teiste piiratud asjaõiguste, peamiselt

¹⁰⁵ Kuni 01. juulini 2003.a. oli asjaõigusseaduse § 327 kohaselt võimalik lisaks hüpoteegi rahalisele suurusele (hüpoteegisumma) märkida kinnistusraamatu kandes intresside ja muude kõrvalnõuete olemasolul intressimäär ja kõrvalnõuete rahaline suurus. Hüpoteegi intress suurendas hüpoteegi ulatust sundtäitmisel ja kuna hüpoteek ei sõltu tagatavast nõudest, siis ei pidanud hüpoteegi intress ja tagatava nõude intress (nt laenuintress) olema ühesuursed. Kõrvalnõuete (nt kinnisasja kindlustamisinõue vms) puhul tuli samuti tuua välja nende rahaline suurus ja vajadusel viidata hüpoteegikande aluseks olevale dokumendile. Vt: Kõve, V., Pärna, P. AÕSK (1996), lk 454-455.

¹⁰⁶ Prütting, H., Schwab, K. H., lk 336.

hoonestusõiguse, tasu maksmise tagamisel. Kui vaadata statistikat, siis võib öelda, et Eestis on reaalkoormatis pigem nišilahendus/teoreetiline tööriist erinevalt Saksamaast, kus reaalkoormatis on leidnud oluliselt laiemat kasutust.¹⁰⁷ Käesoleva töö raames ei ole võimalik üheselt kindlaks teha reaalkoormatise vähese kasutuse põhjuseid Eestis. Arvestades, et Eestis ja Saksamaal kehtiv õiguslik regulatsioon on oma sisult ja ülesehituselt suurel määral sarnane, osutab asjaolu, et instrumendi praktiline rakendamine erineb riikide vahel märkimisväärselt võimalikele regulatsioonivälistele teguritele. Reaalkoormatise vähene kasutus Eestis võib olla seotud erinevate asjaoludega alates õiguspraktika ja -kultuuri erinevusest ning õiguspraktika küpsusest, millega seoses õigussubjektid eelistavad paremini tuntud ja meie jaoks traditsioonilisemaid tagatisvahendeid. Võimalik et peljatakse praktilisi jõustamisraskusi: mitterahaliste kohustuste täitmise kontroll ja sundtäitmine võib olla keerukam võrreldes rahaliste kohustustega, mis võib vähendada õigussubjektide silmis reaalkoormatise „atraktiivsust“. Saksamaal toetub reaalkoormatise kasutus pikaajalisele notariaal- ja kohtupraktikale, Eestis on vastav praktika piiratud, mis võib suurendada õigusselguse ja õiguskindluse tajutavat puudujääki.

Autor leiab, et arvestades reaalkoormatise õiguslikku konstruktsiooni, oleks põhjendatud selle instrumendi senisest laialdasem kasutamine Eesti õiguskäibes. Reaalkoormatis on muuhulgas väärtuslik instrument kõrge inflatsiooniga majanduskeskkonnas, kuna võimaldab paindlikult reguleerida soorituse suurust, samuti on reaalkoormatisega võimalik tagada pikaajaliste kohustuste täitmist ka kinnisasja omandiõiguse üleminekul, suurendades seeläbi õigussuhte kestlikkust ja prognoositavust.

Reaalkoormatis on heaks instrumendiks perekondlike varasuhete ja hoolduskohustuste tagamisel. Prognoositava rahvastiku vananemise valguses võib ühiskond tulevikus otsida senisest enam võimalusi nii enda kui ka oma sugulaste toimetuleku kindlustamiseks.¹⁰⁸ Reaalkoormatis võimaldab siduda kinnisomandi üleandmise pikaajalise ülalpidamis- või hoolduskohustusega, vähendades seeläbi vajadust keerukate lepinguliste tagatiste järele. Näiteks antakse kinnistu omand üle, kuid uus omanik peab maksma sellega seoses kinnisasja võõrandajale igakuist elatist või tagama hoolduse. Siinkohal saab sooritused siduda nii konkreetse tähtajaga kui ka õigustatud

¹⁰⁷ Vt statistika kohta viide 3. Statistikast nähtuvalt moodustas reaalkoormatis vaid ühe protsendi kõigist kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõigustest, mis näitab autori hinnangul, et tegemist on vähe kasutatust leidva piiratud asjaõigusega.

¹⁰⁸ Statistikaameti prognoosi kohaselt rahvastik vananeb ja 2085. aastal võib keskmine vanus olla tõusnud 48,5 aastani. „Eesti rahvaarvu prognoos aastaks 2085 on 1,2 miljonit inimest.“ – Eesti Rahvusringhääling 13.06.2024. – <https://www.err.ee/1609369787/eesti-rahvaarvu-prognoos-aastaks-2085-on-1-2-miljonit-inimest> (22.01.2026).

isiku eluajaga, kusjuures soorituste maht võib olla täpselt kindaks määratud või sõltuda mingitest kokkulepitud asjaoludest. Reaalkoormatis toimib sisuliselt pikaajalise kinnisasjaga seotud tagatisena, mis ei sõltu üksnes võlasuhtest. See võimaldab siduda ülalpidamiskohustuse ja/või hoolduskohustuse mitte üksnes konkreetse isikuga, vaid kinnisasjaga, suurendades seeläbi kohustuse kestvust ja jõustatavust.

Perekondlike varasuhetega on tihedalt seotud ka pärimisõiguslikud küsimused. Reaalkoormatise abil saab vältida vara killustumist säilitamiseks pärandvara majanduslik ja sotsiaalne terviklikkus. Pärandvara terviklikkuse säilitamine võib olla oluline mitmetel põhjustel alates erinevatest majanduslikest kaalutlustest ja lõpetades üksikisiku huvidega. Reaalkoormatise kasutamine pärimisõiguslike küsimuste reguleerimisel võimaldab kujundada paindlikke lahendusi, mis arvestavad nii majanduslikke kui ka emotsionaalseid ja sotsiaalseid sidemeid varaga (pärandvara ei ole sageli pelgalt majanduslik objekt, vaid ka perekondliku identiteedi ja järjepidevuse kandja). Nii näiteks saab konkreetsele pärijale üleantava kinnisasja koormata reaalkoormatisega kohustusega teha korduvaid sooritusi teiste pärijate kasuks. Reaalkoormatist võib olla mõistlik kasutada pärijate omavaheliste suhete reguleerimisel pärandvara jagamisel (vt PärS¹⁰⁹ § 152). Näitena võib tuua olukorra, kus pärandvara koosneb kinnisasjast, mille majanduslik või sotsiaalne väärtus eeldab selle säilimist tervikuna. Üks pärijatest soovib kinnisasja üle võtta ja seda kasutada, samas kui teised pärijad ei soovi vara omanikeks jääda. Pärija ei ole võimeline maksuma teistele pärijatele kohest rahalist hüvitist, kuid omab piisavat pikaajalist maksevõimet. Lahendus reaalkoormatise abil: pärandvaraks olev kinnisasi jagatakse andes see ühe pärija ainuomandisse ja koormatakse samal ajal reaalkoormatisega, mis kohustab kinnisasja omanikku maksuma teistele pärijatele perioodilisi rahalisi makseid või kindlasummalist hüvitist osamaksetena. Reaalkoormatis võimaldab siinkohal kohandada pärandvara jagamist pärija tegelikku majanduslikku olukorda ja kinnisasja väärtust arvestades, ilma et oleks vajalik kinnisasja võõrandamine.

Saksamaa praktikas ongi *Reallast* eeskätt oluline pärimisküsimuste reguleerimisel ja ülalpidamis- ning hoolduskohustuste tagamisel. *Reallast*’i kasutatakse nn eelpärimise (*vorweggenommener Erbfolge*) korral, kus pärandaja annab oma kinnisasja üle juba oma eluajal.¹¹⁰ *Reallast*’i kasutakse ka *Altenteil/Leibgedinge* lepingutest tulenevate kohustuste tagamisel. *Altenteil* kujutab endast segatüübilist võlaõiguslikku lepingut, mis teenib õigustatud

¹⁰⁹ Pärimisseadus. – RT I, 14.03.2025, 19.

¹¹⁰ Staudinger/Reymann (2025) Einleitung zu §§ 1105–1112 Rn 82.

isiku hooldamist ja ülalpidamist ning annab tavapäraselt ka õigustatud isikule õiguse kinnisasjal elada. *Altenteil* võidakse sõlmida nt pärandaja üleelanud abikaasa või sugulaste toimetuleku huvides.¹¹¹ *Reallast*'i tähtsus seisneb siinkohal ülalpidamis- ja hoolduskohustuste tagamises, kuivõrd selleks vajalike sisuga kohustuste tagamine ei ole võimalik muude piiratud asjaõigustega.¹¹²

Praktikas on ebaõnnestunult soovitud reaalkoormatist kasutada selleks, et kohustada ühe elamupiirkonna kruntide omanikke hoonestama oma elamukrunte teatud ühtse välisilmega elamute ja piirdeaedadega, säilitamaks piirkonna ilusat ühtset ilmet ning kohustamaks kruntide omanikke ehitustegevust lõpetama teatud kindlaksmääratud ajavahemiku kestel pärast ehitusloa väljastamist, et vältida pooleliolevate ehitiste seismajäämist ning sellega üldilme kahjustumist. Kinnistamispraktika on välistanud selliste reaalkoormatiste seadmise, kuna see läheb vastuollu reaalkoormatise olemusega, st ei tagata perioodilist kohustust.¹¹³ Samas näeb autor, et reaalkoormatisel on siiski potentsiaalne rakendus arendusprojektides juhul, kui kohustused on oma olemuselt kestvad/ korduvad ning seotud kinnisasja pikaajalise kasutamisega. Autor toob siinkohal järgmise näite: kinnisvaraarendaja algatab detailplaneeringu elamuarenduse rajamiseks piirkonnas, kuhu kavandatakse nn puhkeala koos vastavate rajatistega. Kohalik omavalitsus annab nõusoleku planeeringu elluviimiseks tingimusel, et puhkeala hooldus ning korrashoid tagatakse pikaajaliselt eraõiguslikul alusel. Pelgalt (võlaõiguslikud) lepingulised lahendused jäävad siinkohal nõrgaks. Kohaliku omavalitsuse nõue on võimalik tagada planeeringuala moodustavate kinnisasjade reaalkoormatise koormamisega, mille kohaselt on koormatud kinnisasja omanikul kohustus teha perioodilisi rahalisi makseid (nt kord aastas või kvartalis) ühisesse hooldusfondi, millest kaetakse puhkeala hooldus ja korrashoid ning rajatiste remont. Selline lahendus tagaks kohustuse läbipaistvuse ja on seotud koormatud kinnisasjaga sõltumata selle omanikust.

Reaalservituute seatakse Eestis aastas arvestataval hulgal.¹¹⁴ Kui reaalservituudi teostamine on seotud tasu maksmise kohustusega, on põhjendatud kanda vastav kohustus valitseva kinnistu kohta avatud kinnistusraamatusse reaalkoormatiseks. Selline lahendus suurendab ühest küljest

¹¹¹ MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1105 Rn. 47, 48.

¹¹² MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1105 Rn. 52.

¹¹³ Puri, T. AÕSK II § 229/3.2.

¹¹⁴ 27.04.2026 statistika järgi oli kokku seatud 80071 reaalservituuti, mis moodustab 3% kõigist kinnistusraamatusse kantud õiguste arvust. Vt: Kinnistusraamatu statistika. Õiguste arv, lk 4. – rik.ee. <https://app.fabric.microsoft.com/view?r=eyJrIjojNmJmNDg4OTgtMGU2Mi00NmJmLWEzNDQtY2ZlMjZhMDUzZjJhIiwidCI6ImY2MzQyZDcwLWRhYzEtNDYxNC04ZTFhLTQ3YjkxYzE2YjhhZiIsImMiOiJ9> (27.04.2026).

õigussuhete läbipaistvust, kuna tasu maksmise kohustus muutub vahetult nähtavaks valitseva kinnistu kinnistusraamatus ning võimaldab potentsiaalsetel omandajatel hinnata kinnisasjaga kaasnevaid majanduslikke kohustusi juba enne omandi omandamist. Ühtlasi on reaalkoormatise kasutamine oluline nõude maksmapaneku seisukohast, tagades tõhusa jõustatavuse.

Kuna reaalkoormatis eristub teistest piiratud asjaõigustest selle poolest, et selle sisuks võivad olla nii perioodilised rahalised kui ka mitterahalised sooritused, siis võimaldab reaalkoormatis asjaõiguslikult tagada ka selliseid võlaõiguslikke kokkuleppeid, mida teiste piiratud asjaõigustega tagada ei saa. Saksamaa praktikas kasutatakse *Reallast*'i muuhulgas selliste müügilepingute puhul, kus ostja kohustuseks ei ole mitte ühekordse müügihinna tasumine, vaid müüjale perioodiliste maksete tegemine viimase eluaja jooksul.¹¹⁵ *Reallast*'i kasutatakse veel ka naaberkinnisasjade omanike suhetes korrashoiukohustuste tagamisel.¹¹⁶ Reaalkoormatis võib osutada ainsaks sobivaks asjaõiguslikuks tagatisvahendiks ka energia edastamise kohustuste tagamisel. Euroopa Liidu tasandil on aktuaalne küsimus, kuidas saavutada senisest efektiivsem ja jätkusuutlikum energiasüsteem. Kui seni on energia edastamine toimunud n-ö ülalt alla (nt elektrijaamast tarbijani), siis Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamuse kohaselt põhineb tuleviku energiasüsteem praegusest enam lokaalsetel ja detsentraliseeritud lahendustel. Energia tarbimine võimalikult tootmisallika läheduses aitab vähendada kadusid ja muuta süsteemi iseseisvamaks. Tehnoloogiline areng võimaldab juba praegu nii ettevõtjatel kui ka tarbijatel kujundada osaliselt iseseisvaid energialahendusi.¹¹⁷ Juba kehtiv Euroopa Liidu energiavaldkonna regulatsioon osutab suundumusele edendada lokaalseid ja autonoomsemaid energialahendusi.¹¹⁸ Autori hinnangul võib reaalkoormatis selliste tuleviku energialahenduste kontekstis osutada sobivaks ja ka asendamatuks asjaõiguslikuks tagatiseks, sest võimaldab tagada positiivseid perioodilisi mitterahalisi kohustusi. Ka Saksa õiguskirjanduses on nähtud *Reallast*'il olulist rolli

¹¹⁵ MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1105 Rn. 67.

¹¹⁶ *Ibidem*, Rn. 2.

¹¹⁷ Üleeuroopalise supervõrgu ja kohalike energiasaarte vahel – õige detsentraliseeritud lahenduste ja tsentraliseeritud struktuuride kombinatsioon majanduslikult, sotsiaalselt ja ökoloogiliselt säästvaks energiasüsteemi ümberkujundamiseks. Arvamus TEN/706. – Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee. 18.09.2020 (vastu võetud), p 6.1 – 6.6. – https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=PI_EESC%3AEESC-2020-01448-AC&qid=1771594464185.

¹¹⁸ Vt nt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2019/944, 5. juuni 2019, elektrienergia siseturu ühiste normide kohta ja millega muudetakse direktiivi 2012/27/EL (uuesti sõnastatud) – L 158/125. Direktiivi põhjenduste p-s 43 on nt välja toodud: „Hajaenergeetika tehnilised lahendused ja tarbijate mõjuvõimu suurendamine on muutnud kogukonnas toodetud energia tõhusaks ja kulutõhusaks viisiks inimeste selliste vajaduste ja ootuste rahuldamisel, mis on seotud energiaallikate, -teenuste ja kohapealse osalemisega. Kogukonnas toodetud energia pakub kõikidele tarbijatele võimalust osaleda ise tootmises, tarbimises ja energia jagamises...”

energiavarustuse tagamisel, kus energia tarnija/tootja kinnisasi, millel asjaomane rajatis paikneb, koormatakse *Reallast*’iga energia tarbija kasuks.¹¹⁹

4. REAALKOORMATISE REALISEERIMINE TÄITEMENETLUSES

Olukorras, kus isik on võtnud endale kohustuse, mida ta ei soovi täita või ei ole võimeline täitma, võimaldab riik täitemenetluse kaudu võlausaldajatel oma nõuded rahuldada. Täitemenetluse eesmärgiks on oma kohustuse täitmata jätnud isiku mõjutamine kohustuse täitmisele või vajadusel ja võimalusel kohustuse täitmine tema eest ja tema kulul.¹²⁰ Sundtäitmise kaudu realiseerub riigi kohustus tagada isikutele nii nende õiguste kaitse kui ka vahendid selle kaitse reaalseks elluviimiseks.¹²¹

Eesti täitemenetlusõigust iseloomustab formaliseeritusse põhimõte, millele on korduvalt viidanud oma lahendites ka Riigikohus.¹²² Formaliseerituse põhimõttest tulenevalt täitemenetluse käigus sisulisi küsimusi ei lahendata. Kohtutäitur, kellele on Eestis antud õigus viia läbi täitemenetlus, ei hinda kohustuse rikkumise ulatust ega kaalu poolte huve laiemalt, täitur tegutseb üksnes täitedokumendi ja seaduse, ennekõike täitemenetluse seadustiku, formaalsetes piirides.¹²³ Formaliseerituse põhimõte peaks tagama, et täitemenetlus on prognoositav ja efektiivne (see ei muutu uueks kohtuvaidluseks) tugevdades seeläbi sundtäitmise autoriteeti.

4.1. Täitemenetluse algatamine

Täitemenetluse formaliseeritusse põhimõte väljendub selgelt juba täitemenetluse algatamises. Nimelt saab täitemenetlust algatada vaid seaduses otsesõnu välja toodud täitedokumendi alusel: TMS § 23 lg 1 esimese lause kohaselt viib kohtutäitur täitemenetluse läbi sissenõudja avalduse ja täitedokumendi alusel, kusjuures sundtäidetav nõue tuleneb täitedokumendist. Formaliseerituse põhimõttest tulenevalt peab täitedokumendist nähtuma, millised nõuded ja millises ulatuses on sissenõutavaks muutunud ning milliste nõuete osas saab täitemenetlust

¹¹⁹ MüKoBGB/Mohr, 9. Aufl. 2023, BGB § 1105 Rn. 67.

¹²⁰ Alekand, A. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Doktoritöö. Tartu Ülikooli õigusteaduskond 2009, lk 47. – <https://dspace.ut.ee/items/cc75be8f-delf-49f2-ac29-9b60ab955045>.

¹²¹ Alekand, A. Täitemenetlusõigus. Tallinn: Juura 2017, lk 11.

¹²² Vt nt RKTko 2-19-6362, p 15.3; RKTko 3-2-1-44-14, p 10; RKTko 3-2-1-134-14, p 13.

¹²³ Alekand, A. Täitemenetlusõigus, lk 46-47.

alustada.¹²⁴ Täitedokument kui formaalse täitemenetluse alustamise eeldus on seaduses täpselt sätestatud, täitemenetluses täidetavate dokumentide loetelu on toodud TMS § 2 lõikes 1.

Reaalkoormatisega tagatud nõuete puhul saab täitedokumendiks olla, kas:

- i) jõustunud või viivitamata täitmisele kuuluv kohtulahend (TMS § 2 lg 1 p 1);
- ii) notariaalselt tõestatud kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks (TMS § 2 lg 1 p 19²) või
- iii) maareformi seaduse § 351 lõikes 9 nimetatud kirjalikus vormis sõlmitud kokkulepe või maavanema või Maa-ameti või Maa- ja Ruumiameti peadirektori otsus, mis näeb ette kinnisasja omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks (TMS § 2 lg 1 p 19³).

Tulenevalt Eesti täitemenetluse mudelist on kohtulahend üks peamisi täitedokumente: nõue on eelnevalt kontrollitud (sisuliselt läbi vaieldud) ja vormistatud täitedokumendina. TMS § 2 lg 1 p 19² kohaselt on reaalkoormatisega tagatava nõude maksmapanekuks võimalik pöörduda ka otse kohtutäituri poole juhul, kui on sõlmitud notariaalselt tõestatud vormis kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahaliste nõuete rahuldamiseks. Silmas tuleb pidada, et TMS § 2 lg 1 p 19² alusel saab täitemenetluse läbiviimiseks otse kohtutäituri poole pöörduda üksnes juhul, kui reaalkoormatisega on tagatud rahalised kohustused. Siinkohal on asjakohane märkida, et notariaalselt tõestatud kokkuleppe, mis näeb ette kinnisasja omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahaliste nõuete rahuldamiseks, lisati täitedokumentide loetellu alles aastal 2010.¹²⁵ Kohtutäituri seaduse seletuskirja (463 SE) järgi pidas seadusandja kohesele sundtäitmisele allutamise kokkulepet reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude kohta täitedokumentide loetellu lisamiseks piisavaks, sest tulenevalt notari selgitamiskohustusest peaks see tagama mõlema lepinguosalise piisava informeerituse lepingust tulenevatest kohustustest ning nende täitmata jätmise tagajärgedest.¹²⁶

¹²⁴ *Ibidem*, lk 74.

¹²⁵ Kohtutäituri seadus. – RT I 2009, 68, 463.

¹²⁶ Kohtutäituri seaduse eelnõu seletuskiri (463 SE), lk 62. – [https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/1b0d01ec-f7b5-2581-75d9-dda4dd01275a/kohtutaituri-seadus/\(03.03.2026\)](https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/1b0d01ec-f7b5-2581-75d9-dda4dd01275a/kohtutaituri-seadus/(03.03.2026)).

Mööndusega saab reaalkoormatisega tagatud nõude puhul täitedokumendiks olla ka TMS § 2 lg 1 p 18 nimetatud notariaalselt tõestatud kokkulepe rahalise nõude kohta, mille kohaselt on võlgnik pärast nõude sissenõutavaks muutumist andnud nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele. Arvestades, et seadusandja on sätestanud nõude, mille kohaselt peab kohesele sundtäitmisele allumise nõusolek olema antud alles pärast nõude sissenõutavaks muutumist (TMS § 2 lg 1 p 18), kahtleb autor, kas nimetatud sättes viidatud notariaalselt tõestatud kokkulepe on praktikas üldse kuigi levinud täitedokument. Eeldada, et võlgnik pärast nõude sissenõutavaks muutumist (ehk pärast võlgu jäämist) on huvitatud kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppe sõlmimisest notari vahendusel, ei näi usutav ja sissenõudja vaatest õiguskindlust ei suurenda.

4.2. Kohese sundtäitmise kokkuleppe siduvus reaalkoormatisega koormatud kinnisasja igakordse omaniku suhtes

Ehkki kohustatud ja õigustatud isikul on võimalik notariaalselt tõestatud vormis kokku leppida viimase kohustuses alluda kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks (TMS § 2 lg 1 p 19²), on küsitav, kas vastavasisulist kokkulepet saab kinnistusraamatus kajastada ning kas ja kuidas on võimalik kokkulepet maksma panna reaalkoormatisega koormatud kinnisasja igakordse omaniku suhtes.

Kooskõlas *numerus clausus*'e põhimõttega sätestab AÕS § 53 lg 1 rangelt, et kinnistusraamatusse kantakse ainult seaduses ettenähtud andmed.¹²⁷ Samamoodi on seadusega paika pandud asjaõiguste kõigi isikute suhtes (absoluutselt) kehtiv sisu, mida saab kokkuleppel kolmandate isikute suhtes kehtivalt muuta üksnes seaduses sätestatud ulatuses.¹²⁸ Vastavalt AÕS §-le 62 kantakse kinnistusraamatusse asjaõigused ja märked. AÕS § 63 lg 1 loetleb p-s 1-4 ammendavalt, mille kohta kinnistusraamatusse märke kanda võib. Kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepe kajastamine kinnistusraamatus ei ole võimalik eelmärkena (AÕS § 63 lg 1 p 1), vastuväitena (AÕS § 63 lg 1 p 2) ega keelumärkena (AÕS § 63 lg 1 p 3). Kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepe kajastamiseks kinnistusraamatus jätab võimaluse AÕS § 63 lg 1 p 4 nähes ette, et kinnistusraamatusse võib teha ka märke muude seadusega kinnistusraamatusse kanda lubatud asjaolude nähtavakstegemiseks (märkuse). Johtuvalt AÕS § 63 lg 1 p-st 4 on seega kohesele

¹²⁷ Vt Kõve, V. AÕSK I § 53/3.1.; RKTkm 3-2-1-84-12, p 12.

¹²⁸ RKTkm 3-2-1-84-12, p 12.

sundtäitmisele allutamise kokkulepet võimalik kinnistusraamatus nähtavaks teha, kui eksisteerib seaduse säte, mis seda teha lubab.

TMS § 2 lg 1 p 19² sätestatuga on sisuliselt võrreldav TMS § 2 lg 1 p 19, mille kohaselt on täitedokumentiks notariaalselt tõestatud kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja või laevakinnistusraamatusse kantud laeva omaniku või registerpandiga koormatud eseme omaja kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga, laevahüpoteegiga või registerpandiga tagatud nõude rahuldamiseks. TMS § 2 lg 2 näeb ette, et lõike 1 punktis 19 nimetatud kokkulepe kehtib kinnisasja või laeva omaniku õigusjärglase suhtes üksnes juhul, kui selle kohta on tehtud vastav märge kinnistusraamatusse või laevakinnistusraamatusse. Grammatiliselt tõlgendades jõeldub, et TMS § 2 lg 2 annabki normi, mis lubab TMS § 2 lg 1 p 19 kohaseid kokkuleppeid sundtäitmisele allumise kohta kinnistusraamatus kajastada. Ka Villu Kõve on asjaõigusseaduse kommentaarides viidanud, et hüpoteegi puhul annab sundtäitmisele allumise kokkuleppe kinnistusraamatusse kandmiseks aluse TMS § 2 lg 2.¹²⁹ Seevastu, erinevalt TMS § 2 lg 1 p 19 toodud kokkulepetest, ei näe aga kehtiv õigus TMS § 2 lg 1 p 19² kokkulepete tarvis ette TMS § 2 lg-ga 2 analoogset normi. Tekib küsimus, kas seadusandja on TMS § 2 lg 1 p 19² regulatsiooni kujundanud teadlikult ilma lg-le 2 analoogset normi ette nägemata või on tegemist regulatsioonilüngaga.

Autor ei näe siinkohal ühtegi legitiimset eesmärki, miks TMS § 2 lg 1 p 19² kokkuleppeid erinevalt TMS § 2 lg 1 p 19 kokkulepetest kinnistusraamatus nähtavaks teha ei võiks. Arvestades, et mõlemal juhul (nii hüpoteegi kui reaalkoormatise puhul) on tegemist notariaalselt tõestatud kohese sundtäitmise kokkuleppega, on tagatud nii tehingu vormiline korrektsus kui ka notari poolt teostatav õiguspärasuse ja poolte tahte kontroll. Üks võimalus kujunenud õiguslünka ületamiseks on kaaluda analoogia korras TMS § 2 lg 2 rakendamist. Analoogia rakendamise korral saaks ka reaalkoormatise puhul kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppe kinnistusraamatus nähtavaks teha ja seeläbi kinnisasja igakordse omaniku suhtes kehtivaks muuta. Riigikohus on leidnud, et regulatsioonilünka ületamine ei eelda alati seadusandja tegevuse äraootamist, sest lünk võib olla ületatav ka tõlgendamismeetodite abil.¹³⁰ TsÜS § 4 lubab õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel kohaldada sätet, mis reguleerib reguleerimata

¹²⁹ Kõve, V. AÕSK II § 327/3.2.1.

¹³⁰ RKPJKo 5-17-42/9, p 25.

õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile.¹³¹

Autori hinnangul tuleb siiski sellisesse analoogia rakendamisesse suhtuda ettevaatlikult. Analoogia rakendamine hõlbib AÕS § 63 lg 1 p-s 4 sätestatust ja seeläbi ka *numerus clausus*’e põhimõttest, mis on asjaõiguse üks kesksetest põhimõtetest. On kaheldav, kas üksiku õiguslünka ületamine on piisavalt kaalukas põhjus ühest asjaõiguse aluspõhimõttest kõrvalekaldumiseks. Teiseks tuleb arvestada, et reaalkoormatisega tagatud nõude kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppe kinnistusraamatus kajastamine on otseselt seotud täitemenetlusega, mis on oma olemuselt formalistlik. Kui lähtuda, et TMS § 2 lg 1 p 19² kokkulepete kajastamiseks kinnistusraamatus annab aluse analoogia korras TMS § 2 lg 2 rakendamine, siis oleme kõrvale kaldunud täitemenetluse formaliseeritusse põhimõttest ja asetanud kohtutäituri õiguse tõlgendaja rolli.¹³²

Praktika on kujunenud selgelt ebaühtlaseks. Kinnistusraamatus esineb nii selliseid reaalkoormatise kandeid, mille puhul on välja toodud kokkulepe koormatud kinnistu omaniku kohesele sundtäitmisele allumise kohta, kui ka kandeid, kus vastav märge puudub. Niisugune lahknevus viitab sellele, et kohtunikuabide ja notarite tõlgenduspraktika ei ole ühtne ning normi kohaldamisel puudub selge arusaam selle ulatusest ja õiguslikest tagajärgedest. Ka Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kohtunikuabi-juhataja Marika Sanderi sõnul ühtne praktika TMS § 2 lg 1 p 19² kokkulepete kinnistusraamatu kaudu nähtavaks muutmisel puudub.¹³³

Juhul kui reaalkoormatisega koormatud kinnisasja omanik on notariaalselt tõestatud kokkuleppes kohustunud alluma kohesele sundtäitmisele ja see on kantud kinnistusraamatusse, ei peaks kinnistusraamatu kande õigsuse presumptsioonile tuginedes (AÕS § 56 lg 1) tekkima kahtlust, et täitemenetlust rahalise nõude maksmapanekuks on võimalik alustada ilma, et oleks tarvilik eelnevalt oma nõudega kohtu poole pöörduda. Reaalkoormatisega seoses muutub küsimus problemaatiliseks siis, kui täitemenetlust soovitakse alustada olukorras, kus reaalkoormatisega

¹³¹ TsÜS § 4 lg 1 eeldused on täidetud, sest puudub säte, mis võimaldaks kasvõi tõlgendamise teel TMS § 2 lg 1 p 19² kokkuleppeid kinnistusraamatus kajastada. Analoogia korras TMS § 2 lg 2 kohaldamine kujutaks endast nn seaduse analoogiat ja võimaldaks õigusprobleemi seaduse muutmist äraootmata lahendada. Vt: Varul, P. TsÜSK § 4/3.1. - Varul, P. jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tartu: Juura 2023.

¹³² TMS § 2 tulenevalt on kohtutäituril kohustus võlausaldaja avalduse ja täitedokumendi saamisel täitemenetlus alustada. Kohtutäitur ei saa siiski menetluse formaliseerituse põhimõtte tõttu muutuda õigust mõistvaks organiks. Õiguslünkade korral tuleb menetlusosalistel pöörduda kohtu poole. Vt; Alekand, A. Täitemenetlusõigus. Tallinn: Juura 2017, lk 46-47, 51.

¹³³ Autori päring kohtunikuabi Marika Sanderile (materjal autori valduses).

koormatud kinnisasi on võõrandatud. Kui algne omanik on jätkuvalt kinnisasja omanik, ei ole täitemenetluse alustamine TMS § 2 lg 1 p 19² alusel vaieldav. Seevastu (eri)õigusjärglase suhtes kerkib küsimus, kas sundtäitmise kokkulepe kinnistusraamatusse kantuna on tema jaoks siduv. Riigikohus on asunud seisukohale, et kandest tuleneva eksliku mulje ja hilisemate realiseerimisraskuste vältimiseks tuleb lubamatu sisuga õiguste kinnistusraamatusse kandmist kandemenetluses takistada: „Kinnistusraamatusse kantakse AÕS § 53 lg 1 järgi ainult seaduses ettenähtud andmed. Ainult seadusega lubatavatel kannetel on kannetele ette nähtud tähendus, st nende õigsust AÕS § 56 alusel eeldatakse ja neile andmetele tuginedes on võimalik õigus heauskselt omandada AÕS § 56¹ alusel. Lubamatu kanne on ebaõige ja see tuleb parandada. Lubamatu sisuga asjaõigust kinnistusraamatu kandest ei teki. Kandest tuleneva eksliku mulje ja hilisemate realiseerimisraskuste vältimiseks tuleb lubamatu sisuga õiguste kinnistusraamatusse kandmist kandemenetluses takistada.“¹³⁴

Arvestades, et vastavas küsimuses puudub kohtupraktika ning seadus ei anna üheselt mõistetavat vastust, ei pea autor põhjendatuks väita, et sundtäitmise kokkulepet saab kehtiva õiguse alusel kinnistusraamatusse kanda ega ka seda, et selline kanne oleks siduv kinnisasja õigusjärglase suhtes. Kuni seadusandja ei ole küsimust sõnaselgelt reguleerinud või kohtupraktika ei ole andnud suunavat tõlgendust, jääb sundtäitmise kokkuleppe registrikande lubatavus ja selle võimalik asjaõiguslik toime õigusjärglaste suhtes õiguslikult ebakindlaks. Vaatamata sellele, et autor ei näe mingit põhjust, miks ei peaks reaalkoormatis käituma realiseerimisel nagu hüpoteek, eelistab autor siinkohal siiski kitsendavat tõlgendust vältimaks *numerus clausus*’e, tugeva kinnistusraamatu ja õiguskindluse põhimõtte kahjustamist. Kokkuvõtvalt tuleks seadusandjal autori hinnangul kaaluda kehtiva regulatsiooni muutmist ja jõuda selgusele, kas TMS § 2 lg 1 p 19² kokkulepete kajastamist kinnistusraamatus lubada või mitte ja kui asuda jaatavale seisukohale, siis täiendada TMS § 2 lg 2 punkti lisades sinna ka TMS lg 1 p 19² toodud kokkuleppe. Antud olukord, kus sundtäitmise kokkuleppe õiguslik toime kinnisasja õigusjärglase suhtes jääb ebaselgeks või sõltub tõlgenduslikest hinnangutest, kahjustab nii õiguskindlust kui ka õiguskäibe turvalisust. Kinnistusraamatu avalikkuse ja usaldatavuse põhimõtte eeldab, et kinnisasja koormavad õigused ja nendega seotud täitmiseriskid on registrist selgelt nähtavad. Täitedokumendi rakendatavus omakorda ei tohiks sõltuda siinkohal sellest, kas kinnisasi on võõrandatud, vaid selgest normatiivsest lahendusest.

¹³⁴ RKTKo 3-2-1-84-12, p 12.

4.3. Esemeline ja isikuline vastutus

Võlausaldaja seisukohalt on keskse tähtsusega küsimus, kelle vastu, millise sisuga ja millises ulatuses ta saab nõuet maksma panna. Kinnisasja koormav reaalkoormatis annab reaalkoormatise omajale täitemenetluses õiguse saada vara müügi tulemist osa vastavalt reaalkoormatise järjekohale kinnistusraamatus. Reaalkoormatise sisuks olevaid kohustusi peab täitma kinnisasja omanik, kuid tema vastutus ei pruugi piirduda üksnes kinnisasjast saadava tulemiga.¹³⁵ AÕS § 239 lg 1 kohaselt vastutab reaalkoormatisest tulenevate üksikkohustuste täitmise eest omanik koormatud kinnisasjaga ning kinnisasja omanik vastutab tema omandi kestuse jooksul sissenõutavaks muutunud üksikkohustuste täitmise eest ka isiklikult, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Seega koormatud kinnisasi kui esemeline tagatis vastutab kõikide võlguolevate soorituste eest ja kinnisasja omaniku isiklik vastutus hõlmab neid võlguolevaid sooritusi, mis on muutunud sissenõutavaks tema omanikuks olemise ajal.¹³⁶

Eeltoodust tuleneb, et kui reaalkoormatisest tulenev nõue on kohustatud isiku isiklikuks võlaks ja nõude rahuldamine on võimalik ning mõistlik kohustatud isiku/võlgniku muu vara arvelt (vt ka TMS § 53 lg 1), siis täitemenetluses sissenõuet koormatud kinnisasjale ei pöörata ja reaalkoormatis jääb püsima ka täitemenetluse lõppedes. Samas kui sellises olukorras reaalkoormatisega koormatud kinnisasi täitemenetluses müüakse ja müügist ei saada piisavalt, et rahuldada reaalkoormatise kohaselt täitmata jäänud nõuded, on kinnisasja omanikul kohustus need nõuded rahuldada oma muu vara arvelt.

Võlausaldaja vaatest on esemelise ja isikliku vastutuse piiritlemine oluline juhtudel, kus reaalkoormatisega koormatud kinnisasi on võõrandatud. Sellisel juhul võib tekkida olukord, kus võlguolevate soorituste eest vastutab nii koormatud kinnisasja tänane omanik kui ka eelmine omanik. Tänapäevane omanik vastutab nende soorituste eest, mis on sissenõutavaks muutunud tema kinnisasja omanikuks olemise ajal nii koormatud kinnisasjaga kui ka isiklikult, nende soorituste eest, mis muutusid sissenõutavaks eelmise omaniku kinnisasja omanikuks olemise ajal vastutab ta üksnes koormatud kinnisasjaga. Eelmine omanik vastutab ainult nende võlguolevate soorituste eest, mis muutusid sissenõutavaks tema omanikuks olemise ajal. Siinkohal tuleb mõistagi arvestada ka aegumisega (TsÜS § 142).¹³⁷ Vastavalt AÕS § 236 lg 2 aegub reaalkoormatisest

¹³⁵ Puri, T. AÕSK II § 329/3.1-3.2.

¹³⁶ Vt ka *Ibidem*, p 3.3. – 3.4.

¹³⁷ Kuni 1. juulini 2003 kehtinud AÕS redaktsioonis oli antud küsimus lahendatud teisiti. AÕS § 239 lg 1 teise lause kohaselt muutus kolme aasta möödumisel nõudeõiguse tekkimisest iga üksikkohustus omaniku isiklikuks võlaks.

tulenev iga üksik kohustus nõude aegumise üldise tähtaja jooksul arvates ajast, mil see muutus kohustatud isiku isiklikuks võlaks. Kuivõrd reaalkoormatise üheks iseloomulikuks tunnuseks on perioodilisus, siis saab kohustatud isik iga konkreetse perioodilise soorituskohustuse osas soorituse aegumistähtaja möödumisel tugineda aegumisele.

Reaalkoormatiseга õigustatud isik kui võlausaldaja saab esitada omal valikul nõude kas tänasele või eelmisele omanikule. Kuigi esmapilgul võib näida, et võlausaldaja jaoks on kõige otstarbekam pöörduda nõudega kinnisasja tänase omaniku vastu, ei ole selline järeldus probleemivaba. Nagu käesolevas töös varem analüüsitud, tekitab õiguslikke küsimusi see, kas reaalkoormatiseга tagatud rahalise nõude osas on võimalik sundtäitmisele allumise kokkulepet kinnistusraamatusse kanda viisil, mis tagaks selle kehtivuse ja siduvuse kinnisasja igakordse omandaja suhtes. Juhul kui sellist kokkulepet ei saa pidada omandaja suhtes siduvaks, ei ole võlausaldajal võimalik tugineda sellele täitedokumendina. Sellises olukorras tuleb tal nõude maksmapanekuks esmalt taotleda kohtulahendit kui täitedokumenti.

Kinnisasja omaniku isiklik vastutus ei ole kehtiva õiguse kohaselt absoluutne, AÕS § 239 lg 1 viimase lause kohaselt saab isikliku vastutust täielikult või osaliselt välistada. Isikliku vastutuse täieliku välistamise korral piirdub vastus üksnes koormatava kinnistu väärtusega. Kui kinnisasja sundmüügist saadaolevast ei piisa, et rahuldada reaalkoormatise kohaselt täitma jäänud nõuded, ei pea kinnisasja omanik puudujäävat osa oma muu vara arvel tasuma. Osalise välistamise korral ei vastuta kinnisasja eelmine omanik tema omanikuks olemise ajal võlgu jäänud soorituste eest, vaid ka nende eest vastutab uus omanik oma kinnisasjaga. Selleks, et isikliku vastuse välistamine/piiramine oleks siduv ka koormatud kinnistu võõrandamise korral, tuleks vastav kokkulepe kanda reaalkoormatise sisuna kinnistusraamatusse.¹³⁸ Kui palju praktikas piiramine/välistamine kasutust leiab, ei ole teada, kuivõrd vastavasisuline andmestik puudub. Autori arusaama kohaselt võiks isikliku vastutuse täielik või osaline välistamine olla põhjendatud eelkõige siis, kui kohustuse ulatus ei ole piisavalt prognoositav või isiklik vastutus kahjustaks ebaproportsionaalselt kinnisasja käivet või kui eesmärgiks on tagada võimaliku nõude rahuldamine üksnes kinnisasja kui objekti kaudu.

Vt: Asjaõigusseadus – RT I 1993, 39, 590; Asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja nendega seonduvate seaduste muutmise seadus – RT I 2003, 13, 64. Kui õigustatud isik ei nõudnud müüki kolme aasta jooksul nõudeõiguse tekkimisest, siis reaalkoormatiseга koormatud kinnisasi ei olnud selle üksikkoormatise suhtes enam reaalkoormatiseга koormatud. Sooritamata kohustus muutus kinnisasja omaniku isiklikuks võlaks. – Kõve, V., Pärna, P. AÕSK (1996) § 239/1.

¹³⁸ Puri, T. AÕSK II § 239/3.4.

4.4. Täitemenetluse mõju reaalkoormatise püsijäämisele

Kui täitemenetluses pööratakse reaalkoormatisest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue koormatud kinnisasjale, siis loetakse reaalkoormatis lõppenuks pakkumise parimaks tunnistamisega kinnisasja müügi korral enampakkumise teel (TMS § 158 lg 3) ja reaalkoormatis kustutatakse kinnistusraamatust kohtutäituri avalduse alusel (TMS § 160 lg 1).

Reaalkoormatise püsijäämine sundtäitmisel on reeglina võimalik vaid järgmistel juhtudel:

i) olukorras, kui õigustatud isik ja ostja selles notariaalselt tõestatud lepinguga kokku lepivad ja esitavad vastava kokkuleppe kohtutäiturile enne avalduse esitamist õiguste kinnistusraamatust kustutamiseks (TMS § 159 lg 1);

ii) reaalkoormatis on seatud hoonestusõiguse tasu maksmise tagamiseks ning hoonestaja ja kinnisasja omanik on kokku leppinud, et hoonestusõiguse tasu tagav reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab (AÕS § 254 lg 4²). Antud juhul tuleb reaalkoormatise seadmisel arvestada, et juhul kui reaalkoormatis seatakse teiste piiratud asjaõiguste järele tingimusel, et reaalkoormatis jääb kehtima ka järjekorras eespool asuvate piiratud asjaõiguste sundtäitmisel, on reaalkoormatise kinnistusraamatusse kandmiseks vastavalt Kinnistusraamatusseaduse § 34¹ lg 1 vajalik järjekorras eespool olevate piiratud asjaõiguste omajate kui puudutatud isikute nõusolek.

Kuivõrd reaalkoormatisest tulenevad kohustused on perioodilise iseloomuga, siis reaalkoormatisega õigustatud isiku kui võlausaldaja vaatest on oluline vältida olukorda, kus sundtäitmise käigus rahuldatakse üksnes seni sissenõutavaks muutunud nõuded, kuid samas kaotab õigustatud isik sundtäitmise tõttu reaalkoormatise, mis kinnistusraamatust kustutatakse ja mis peaks tagama tulevikus tekkivaid nõudeid. Seetõttu on reaalkoormatise omajal enne sundtäitmise algatamist alati vaja saavutada õiguslik positsioon, mis võimaldaks tal sundtäitmisel esitada mitte ainult tähtaja saabumise tõttu sissenõutavaks muutunud nõudeid, vaid ka tulevikus tekkivaid nõudeid.¹³⁹ Siinkohal võib osutada mõistlikuks juba reaalkoormatise seadmisel kokku leppida, et reaalkoormatise alusel tehtavate maksete korduv mittetäitmine toob kaasa

¹³⁹ Puri, T. AÕSK II § 239/3.5.

väljaostuhinna tasumise kohustuse. Seadus sellise kokkuleppe seadmist ei välista – pooltel on võimalik kokku leppida nii konkreetse realkoormatise lõpetamise aluses kui ka väljaostusummas.¹⁴⁰ Mõistagi tuleb arvestada konkreetse õigussuhte asjaoludega ning tagada poolte huvide tasakaal.

Seadusandja on üksnes hoonestusõiguse tasu maksmise tagamiseks seatud realkoormatisele võimaldanud anda positsiooni, mis lubab sundtäitmisel sisse nõuda üksnes sissenõutavaks muutnud nõuded, kuid jätab realkoormatise sundtäitmise järel kehtima ning realkoormatisega kohustatud isikul (sundmüügil hoonestusõiguse omandanud isik) tuleb hoonestusõiguse tasu edasi maksta (vt AÕS § 254, lg 4², p 1). Autori hinnangul tasub seadusandjal kaaluda realkoormatise täitemenetluses püsima jäämise võimaluste laiendamist lubades vastavaid kokkuleppeid sõlmida ka muudel juhtudel. Ennekoike peab autor silmas kokkulepete, mille kohaselt realkoormatis ei kustu kinnistusraamatust, kui sellega tagatud nõuete täitmiseks viiakse läbi sundtäitmist, sõlmimise võimaluste laiendamist. Nii näiteks oleks autori arvates õigustatud sellesisuliste kokkulepete sõlmimise lubamine reaalservituudist tuleneva tasu maksmiseks seatava realkoormatise juures. Autor ei näe veenvaid põhjendusi, mis õigustaksid käesoleval juhul hoonestusõiguse tasu tagamiseks seatava realkoormatise ja reaalservituudi tasu tagamiseks seatava realkoormatise erinevat reguleerimist.

Hoonestusõiguse tasu tagamiseks seatud realkoormatise korral on võimalik kokku leppida, et realkoormatis ei kustu täitemenetluses ka juhul, kui sundtäitmist teostatakse mõnest piiratud asjaõigusest, mis asub realkoormatise samal järjekohal või sellest eespool asuval järjekohal (AÕS § 254 lg 4² p 1). Täitemenetluse seisukohast ei oma sisulist tähendust kokkulepe, mille kohaselt realkoormatis jääb püsima, kui sundtäitmist teostatakse realkoormatise samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse alusel. TMS § 158 lg 1 kohaselt jäävad kinnisasja täitemenetluses müügi korral nii või teisiti püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õigusega samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused. Küll aga on täitemenetluse vaatest oluline võimalus kokku leppida ja kinnistusraamatus nähtavaks teha kokkulepe, mille kohaselt hoonestusõiguse tasu maksmise tagamiseks seatud realkoormatis ei kustu täitemenetluses ka juhul, kui sundtäitmist teostatakse mõnest piiratud asjaõigusest, mis asub realkoormatise eespool oleval järjekohal. Siinkohal jääb autor ettevaatlikuks küsimuses,

¹⁴⁰ Ka Šveitsis näevad ZGB art 787 ja art 789 ette realkoormatise lõppemise alused ning ZGB art 789 sätestab väljaostuhinna tasumise kohustuse ning selle ulatuse piirid. Õiguskirjanduses on leitud, et ZGB art 789 on dispositiivne ja pooled võivad väljaostuhinna suuruses ise kokku leppida. – vt Jenny, D. BSK ZGB II. Art. 789 N 1.

kas sellist võimalust tasuks laiendada ka teistele reaalkoormatistele. Autor ei näe kaalukaid õiguslikke argumente, mis põhjendaksid selliste kokkulepete sõlmimise võimaluse ette nägemist hoonestusõiguse tasu maksmise tagamiseks seatavate reaalkoormatiste puhul. Sisuliselt hägustab selliste kokkulepete sõlmimise võimalus kinnistusraamatu nn järjekorrapõhimõtet, mille kohaselt *prior tempore potior iure*, st varem kinnistusraamatusse sissekantud õigus on eelistatud hiljem sissekantule.¹⁴¹

¹⁴¹ Kõve, V. AÕSK I § 59/3.1.1.

KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärk oli hinnata, kas kehtiv reaalkoormatise regulatsioon, mis on suuresti muutumatuna püsinud asjaõigusseaduse jõustumisest, on jätkuvalt põhjendatud, ning tuvastada selle kitsaskohad. Autor analüüsis, kas kehtiv regulatsioon arvestab piisavalt tsiviilkäibe vajadusi reaalkoormatise kogu elutsükli vältel või vajab see ajakohastamist.

Töö esimeses osas käsitles autor reaalkoormatise olemust ning võrdles seda Austria, Saksa ja Šveitsi regulatsioonidega. Nii Eesti, Saksa kui ka Šveitsi õiguse kohaselt peavad reaalkoormatisest tulenevad kohustused olema korduva (perioodilise) iseloomuga. Võrdluseks on Austrias instituudi ajaloolise arengu käigus kujunenud võimalikuks ka ühekordsete kohustuste tagamine. Eesti õiguskirjanduses on samuti argumenteeritud, et reaalkoormatisega peaks lisaks perioodilistele kohustustele saama tagada ühekordseid sooritusi, mis võimaldaks reaalkoormatise kasutusala laiendada. Autor asus seisukohale, et reaalkoormatise mõiste avardamisest tuleks siiski hoiduda. Kohustuste perioodilisus on oluline tunnus, mis reaalkoormatist hüpoteegist selgelt eristab. Reaalkoormatisega ühekordsete kohustuste tagamisel nihkuks vastutus sisuliselt hüpoteegile omasesse raamistikku, kus kinnisasja eelmine (varasem) omanik vastutab isiklikult ning uus omanik üksnes kinnisasjaga. Perioodilisus annab sisulise aluse ka AÕS § 237 lg-le 1, mille kohaselt läheb reaalkoormatis koos kinnisasjaga üle igale kinnisasja omandajale ja seda sõltumata tema nõusolekust. Küll ei saa õnnestunuks pidada AÕS § 229 lg-s 1 sätestatud reaalkoormatise definitsiooni. Normi sõnastuse kohaselt võib kinnisasja koormata selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid. Normi üksnes grammatiliselt tõlgendades järeldub, perioodilisuse nõue kehtib vaid rahas või natuuras maksete tegemise kohustusele. Autor järeldas, et selguse huvides oleks mõistlik ja keeleliselt põhjendatud normi täiendada lisades mõiste „perioodiliselt“ ka väljendi „tegema teatud tegusid“ ette.

Töö teises osas keskendus autor reaalkoormatise tekkimisele ja lõppemisele. Eraldi käsitles autor küsimusi, kas reaalkoormatist on võimalik seada kinnisasja mõttelise osa igakordse omaniku kasuks ja kas reaalkoormatisega on võimalik koormata (kaasomanikule kuuluvat) kinnisasja mõttelist osa. Küsimused on asjakohased, sest selguse puudumine, kas ja millistel tingimustel on võimalik reaalkoormatist siduda kinnisasja mõttelise osaga, tekitab õiguskäibes ebakindlust kinnistusraamatusse kantud õiguste kehtivuse ja ulatuse osas.

AÕS § 229 kohaselt koormab reaalkoormatis kinnisasja kindlaksmääratud isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks ning annab reaalkoormatisega õigustatud subjektile teatud positiivse nõudeõiguse koormatise kandja vastu. Autor asus seisukohale, et kuigi reaalkoormatise seadmine kinnisasja mõttelise osa igakordse omaniku kasuks võib praktikas tunduda eesmärgipärane, kahjustaks selline reaalkoormatise seadmine kinnistusraamatu selgus- ja publitsiteedipõhimõtet. Autor analüüsis olukorda, kus reaalkoormatis seatakse kinnisasja mõttelise osa igakordse omaniku kasuks (millisel juhul on koormatis seotud mõttelise osaga, mitte konkreetse isikuga). Olukorras, kus kinnisasja mõtteline osa, mille omaniku kasuks on reaalkoormatis seatud, võõrandatakse, peaks reaalkoormatis põhimõtteliselt edasi kanduma. Praktikas tekib õigustatud isiku tuvastamisega kohe aga raskusi, kui mõttelisest osast võõrandatakse vaid osa. Veelgi keerulisemaks kujuneb olukord, kui mõttelisest osast osa võõrandanu omandab hiljem taas osa juurde. Reaalkoormatise seadmist kinnisasja mõttelise osa igakordse omaniku kasuks ei välista autori arvates mitte üksnes kinnistusraamatu kande tegemise tehniline või menetluslik keerukus. Sellise õigussuhte kujundamine läheb vastuollu reaalkoormatise olemuslike eeldustega ning kahjustaks kinnistusraamatu selguspõhimõtet. Kuivõrd võlgnikule peab olema üheselt arusaadav, kellele kohustus täita, siis eeldab reaalkoormatise seadmine ka selgelt määratletud õigustatud subjekti. Seetõttu järeldas autor, et kinnisasja mõttelise osa igakordset omanikku ei või käsitada õigustatud isikuna, kelle kasuks oleks võimalik reaalkoormatist seada.

Erinevalt Saksamaa õigusest, kus BGB § 1106 lubab sõnaselgelt *Reallast*’iga koormata kaasomanikule kuuluvat kinnisasja mõttelist osa, on Eesti õiguses kinnisasja mõttelise osa koormamine reaalkoormatisega võimalik AÕS § 73 lg-s 1 sätestatud üldisel alusel, mille kohaselt võib kaasomanik või temale kuuluva mõttelise osa ühises asjas võõrandada, pärandada, pantida või seda muul viisil käsutada. Autori hinnangul võib kaasomanikule kuuluva kinnisasja mõttelise osa koormamine reaalkoormatisega põhjustada siiski segadust ja sellest tuleks hoiduda. Lisaks asjaõiguses oluliseks peetavale *numerus clausus*’e põhimõttele, mis ühelt poolt annab konkreetsed asjaõigused (asjaõiguste arvu) ning teiselt poolt määrab asjaõiguste sisu, on asjaõiguste puhul vajalik juba eelpool viidatud publitsiteedi- ja spetsialiteedipõhimõte. Määratletud peab olema asjaõiguse ese, et oleks selge, mis on asjaõigusega hõlmatud ja kolmandad isikud peavad asjaõiguste kohta teavet saama. Autori hinnangul tuleks kaaluda, kas üldse on mõistlik ja põhjendatud lubada koormata kaasomanikule kuuluvat kinnisasja mõttelist osa reaalkoormatisega või tuleks seadusandjal see võimalus sõnaselgelt välistada. Juhul, kui asuda lubavale seisukohale, tuleks siduda reaalkoormatis algselt koormatud osaga ehk kui

reaalkoormatis koormab kaasomanikule kuuluvat mõttelist osa kinnisasjast, ei tuleks seda laiendada hiljem omandatavale kaasomandi osale.

Töö teises osa käsitles autor ka reaalkoormatise lõppemist, kus võimaliku kitsaskohana nägi autor kehtivat AÕS § 233 p-s 3 toodud regulatsiooni, mille kohaselt õigustatud isik võib nõuda reaalkoormatise lõpetamist ja selle väljaostmist kohustatud isiku poolt, kui kohustatud isik on jätnud reaalkoormatisest tulenevad kohustused järjest kolme aasta jooksul täitmata. Seadus annab siinkohal väljaostunõude autori hinnangul liiga hilises etapis sidudes kohustuse rikkumise kolme aastase järjestikkuse nõudega. Esmalt küsimus, miks näeb AÕS § 233 p 3 reaalkoormatise lõpetamise väljaostmise teel ette üksnes juhul, kui reaalkoormatis on seatud enamaks kui kolmeks aastaks. Kas seadusandja tahe on anda väljaostuõiguse ja lõpetamise nõue ainult pikaajaliste, s.o üle kolme aasta kestvate, reaalkoormatiste puhuks või ei ole seadusandja pidanud vajalikuks arvestada lühemaajaliste reaalkoormatiste praktilise kasutamise võimalusega? Mõlemal juhul autori hinnangul vajalik legitiimne põhjus puudub, kuna AÕS § 233 eesmärgiks on võimaldada õigustatud isikul nõuda tema õiguste olulise rikkumise korral reaalkoormatise lõpetamist ja ettesooritust, mis ei peaks sõltuma reaalkoormatise kestusest ega olema seotud kolm aastat järjest kestnud rikkumisega. Ka olukorras, kus kohustatud isik ei ole nt kolm järjestikust korda oma reaalkoormatisest tulenevat kohustust täitnud, võib olla leidnud aset õigustatud isiku huvide oluline kahjustumine ning õigustatud isik ei saa mõistlikult loota, et kohustatud isik oma kohustusi edaspidi täidab. Autor asus seisukohale, et seadusandjal tuleks kaaluda AÕS § 233 p 3 muutmist selliselt, et õigustatud isik võib nõuda reaalkoormatise lõpetamist ja selle väljaostmist juhul, kui kohustatud isik on jätnud kolmel järjestikusel korral reaalkoormatisest tulenevad kohustused täitmata ning seda eeldusel, et rikkumised kahjustavad õigustatud isiku huve oluliselt ja määrata, et rikkumised peavad olema kestnud nt minimaalselt kolm kuud.

Töö kolmandas osas käsitles autor reaalkoormatist võrdlevas vaates teiste piiratud asjaõigustega, mis võimaldab hinnata reaalkoormatise kui iseseisva õigusinstituudi vajalikkust hüpoteegi ja teiste piiratud asjaõiguste kõrval. Ühtlasi uuris autor, millistes olukordades võiks reaalkoormatise kasutamine olla senisest ulatuslikum. Eesti tänases praktikas leiab reaalkoormatis kasutust ennekõike teiste piiratud asjaõiguste, peamiselt hoonestusõiguse ja realservituudi, tasu maksmise tagamisel. Autori hinnangul on reaalkoormatis heaks instrumendiks perekondlike varasuhete ja hoolduskohustuste tagamisel, samuti on reaalkoormatist kasutades võimalik lahendada erinevaid pärimisõiguslikke küsimusi. Reaalkoormatis võib osutada ainsaks sobivaks asjaõiguslikuks tagatisvahendiks ka energia edastamise kohustuste tagamisel. Tehnoloogiline

areng võimaldab nii ettevõtjatel kui ka tarbijatel kujundada osaliselt iseseisvaid energialahendusi, mida toetab ka kehtiv Euroopa Liidu regulatiivne suundumus. Sellises kontekstis võib reaalkoormatis osutada sobivaks ja vajalikuks asjaõiguslikuks instituudiks, mis võimaldab tagada positiivseid perioodilisi mitterahalisi kohustusi. Ka Saksa õiguskirjanduses on nähtud *Reallast*’il olulist rolli energiavarustuse tagamisel, kus energia tarnija/tootja kinnisasi, millel asjaomane rajatis paikneb, koormatakse *Reallast*’iga energia tarbija kasuks. Autor järeldas, et reaalkoormatis on Eesti õigussüsteemis vajalik ja ainulaadne instituut, mida sobib kasutada erinevate õigussuhete reguleerimiseks, kusjuures reaalkoormatis võib osutada ka ainusobivaks asjaõiguslikuks tagatiseks.

Kuigi reaalkoormatise vähest kasutust võib seostada erinevate asjaoludega, keskendus autor magistritöö viimases osas reaalkoormatise realiseerimisele ja sellega seotud probleemidele. Hüpoteeği laialdasele kasutamisele Eesti õiguspraktikas on kaasa aidanud võimalus leppida notariaalses vormis kokku kohesele sundtäitmisele allumises hüpoteeğiga tagatud nõude rahuldamiseks, milline kokkulepe on kantav kinnistusraamatusse ning kehtib ka järgmiste omanike suhtes ja omab täitedokumendi tähendust. Ehkki TMS § 2 lg 1 p 19² kohaselt on võimalik notariaalselt tõestatud vormis kokku leppida kohustuses alluda kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks, ei ole selge, kas kokkulepet saab kinnistusraamatus kajastada ja kuidas on võimalik sundtäitmisele allumise kokkulepet maksma panna reaalkoormatisega koormatud kinnisasja igakordse omaniku suhtes.

AÕS § 53 lg 1 sätestab *numerus clausus*’e põhimõttest lähtuvalt rangelt, et kinnistusraamatusse kantakse ainult seaduses ettenähtud andmed. AÕS § 62 kohaselt kantakse kinnistusraamatusse asjaõigused ja märked, kusjuures AÕS § 63 lg 1 loetleb p-s 1 – 4 ammendavalt, mille kohta kinnistusraamatusse märke kanda võib. Kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepe kajastamiseks kinnistusraamatus annab võimaluse AÕS § 63 lg 1 p 4, mis võimaldab kanda kohesele sundtäitmisele allutamise kokkuleppe kinnistusraamatusse juhul, kui eksisteerib seaduse säte, mis seda teha lubab. Kui hüpoteeği puhul on võimalik TMS § 2 lg 1 p 19 nimetatud sundtäitmise kokkulepe kinnistusraamatus nähtavaks teha tuginedes TMS § 2 lg-le 2, mis näeb ette, et selline kokkulepe kehtib kinnisasja õigusjärglase suhtes juhul, kui selle kohta on tehtud vastav märged kinnistusraamatusse, siis reaalkoormatise puhul analoogiline säte puudub. Tekib küsimus, kas seadusandja on TMS § 2 lg 1 p 19² regulatsiooni kujundanud teadlikult ilma lg 2-le analoogset normi ette nägemata või on tegemist regulatsioonilüngaga. Autor ei leidnud ühtegi legitiimset eesmärki, miks TMS § 2 lg 1 p 19² kokkuleppeid erinevalt TMS § 2 lg 1 p 19

kokkulepetest kinnistusraamatus nähtavaks teha ei võiks. Autor möönis, et üks võimalus kujunenud õiguslõnga ületamiseks on kaaluda analoogia korras TMS § 2 lg 2 rakendamist. Analoogia rakendamisel saaks ka reaalkoormatise puhul kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppe kinnistusraamatus nähtavaks teha ja seeläbi kinnisasja igakordse omaniku suhtes kehtivaks muuta. Samas tuleks autori hinnangul analoogia rakendamisesse suhtuda ettevaatlikult, kuna see häälbib AÕS § 63 lg 1 p-s 4 sätestatust ja seeläbi ka *numerus clausus*-e põhimõttest. On kaheldav, kas üksiku õiguslõnga ületamine on piisavalt kaalukas põhjus ühest kesksest asjaõiguse aluspõhimõttest kõrvalekaldumiseks. Lisaks tuleb arvestada, et reaalkoormatisega tagatud nõude kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppe kinnistusraamatus kajastamine on otseselt seotud täitemenetlusega, mis on oma olemuselt formalistlik. Täitedokumendi rakendamisel ei saa kohtutäiturit asetada õiguse tõlgendaja rolli.

Kuni seadusandja ei ole küsimust sõnaselgelt reguleerinud või kohtupraktika ei ole andnud suunavat tõlgendust, jääb reaalkoormatise juures sundtäitmise kokkuleppe kinnistusraamatusse kandmise lubatavus ja selle võimalik asjaõiguslik toime õigusjärglaste suhtes ebakindlaks. Olukord, kus sundtäitmise kokkuleppe õiguslik toime kinnisasja õigusjärglase suhtes jääb ebaselgeks või sõltub tõlgenduslikest hinnangutest, kahjustab nii õiguskindlust kui ka õiguskäibe turvalisust ning ei aita kaasa reaalkoormatise laiemale kasutusele võtule.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem im Jahr 1993 in Kraft getretenen Sachenrechtsgesetz (asjaõigusseadus/AÕS) fand die Reallast (*reaalkoormatis*) Eingang in die estnische Rechtsordnung. Obwohl die Reallast bereits vor über drei Jahrzehnten eingeführt wurde, blieb sie im Rechtsdiskurs bislang weitgehend unbeachtet. Dennoch wurde ihre Notwendigkeit als Rechtsinstitut in der Praxis infrage gestellt. Mit der Magisterarbeit versuchte der Verfasser zu klären, ob die derzeitige Regelung der Reallast in dem estnischen Rechtssystem gerechtfertigt ist, sowie auf die Lücken und Schwachpunkte der geltenden Regelung hinzuweisen. Zudem wird der Frage nachgegangen, ob die derzeitige Regelung gerechtfertigt ist, um die Interessen des Zivilrechtsverkehrs zu gewährleisten.

Die Magisterarbeit gliedert sich in vier Teile. Der erste Teil behandelt die Rechtsnatur der Reallast und gibt zur Verdeutlichung ihres Zwecks einen Überblick über ihre Regelung in anderen Rechtsordnungen. Da das BGB als Vorbild für das estnische Sachenrechtsgesetz diente, analysierte der Autor die entsprechenden Regelungen des deutschen Rechts. Ergänzend wurden die Rechtslagen in der Schweiz und in Österreich herangezogen.

Im estnischen Recht versteht man unter Reallast die Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet ist, dem Berechtigten wiederkehrende Geldzahlungen oder Naturalabgaben oder bestimmte Leistungen zu erbringen. Diese Leistungen müssen nicht zwingend unmittelbar wirtschaftlich aus dem Grundstück gewonnen werden. Dies ist gerechtfertigt, um die praktische Anwendbarkeit des Instituts zu erweitern. Nach Auffassung des Obersten Gerichts (Riigikohus) wird die Reallast maßgeblich dadurch gekennzeichnet, dass ihr Inhalt ausschließlich in wiederkehrenden Leistungen bestehen kann. Der Verfasser untersuchte, inwieweit es möglich ist, einmalige Leistungen durch eine Reallast abzusichern. Der Verfasser folgerte, dass dies zwar nach grammatikalischer Auslegung nicht ausgeschlossen ist, in der Praxis jedoch abgelehnt werden sollte, da es zu einer Verwischung der Grenzen zwischen den verschiedenen beschränkten dinglichen Rechten führen würde.

Im zweiten Teil behandelte der Verfasser die Entstehung und Löschung der Reallast. Das Kausalgeschäft, durch das sich der Eigentümer zur Reallast verpflichtet, ist im estnischen Recht grundsätzlich formfrei. Das Verfügungsgeschäft muss aber notariell beurkundet sein. Wirksam wird die Reallast erst mit der Eintragung in das Grundbuch. Vergleichbar mit der deutschen Rechtslage kennt man auch in Estland subjektiv-dingliche und subjektiv-persönliche Reallasten.

Im Kontext der subjektiv-dinglichen Reallasten untersuchte der Verfasser Berechtigter und Verpflichteter zu bestimmen sind.

Fraglich ist, ob der jeweilige Eigentümer eines Miteigentumsanteils der Berechtigte sein kann. Der Verfasser folgerte, dass diese Konzeption nicht zulässig ist. Wäre der jeweilige Eigentümer eines Bruchteils der Berechtigte, ergäben sich bereits Probleme bei der Eintragung in das Grundbuch, weil es unklar bliebe, wie in diesem Fall der Berechtigte bestimmt werden könnte. Selbst wenn man die Eintragung als möglich hielte, entstünden in der Praxis weitere Probleme. Zu klären ist, wie der Fall zu lösen wäre, wenn der Berechtigte einen Teil seines Miteigentumsanteils überträgt oder wenn dieselbe Person später weitere Anteile erwirbt. Da die Subjekte der Reallast bestimmt sein müssen, muss der Schuldner jederzeit wissen, gegenüber wem er die Verpflichtungen erfüllen muss.

Streitig ist ferner, ob ein Bruchteil mit der Reallast belastet werden kann. In der estnischen Rechtsliteratur wird die Auffassung vertreten, dass dies nur dann möglich ist, wenn die Reallast in dem Anteil eines Miteigentümers besteht. Aus praktischer Sicht stellt sich jedoch die Frage, ob der verpflichtete Miteigentümer zur Erbringung der Leistungen eine Vereinbarung mit den übrigen Miteigentümern treffen müsste. Wäre dies der Fall, erschiene es angemessener, das ganze Grundstück zu belasten. Unklar ist zudem, wie der Fall zu lösen ist, wenn der Miteigentümer weitere Bruchteile erwirbt oder wenn der Miteigentümer ein Bruchteil seines Miteigentumsanteils an einen Dritten überträgt. Der Verfasser gelangte zu der Ansicht, dass sich die Reallast nicht auf später erworbene Miteigentumsanteile erstreckt. Dies ergibt sich in Analogie zum Vorkaufsrecht. Denn wenn nur ein Miteigentumsanteil mit Vorkaufsrecht belastet ist und der Miteigentümer Alleineigentümer wird, bleibt das Vorkaufsrecht weiterhin auf dem Miteigentumsanteil.

Der Verfasser gelangte zu dem Schluss, dass die Belastung eines Bruchteils vermieden werden sollte. Der Verfasser schlug vor, dass der Gesetzgeber eine konkrete Regelung zu der Belastung von Bruchteilen beschließt oder diese ausdrücklich untersagt, um potenzielle Unsicherheiten in der Praxis zu vermeiden.

In AÕS § 233 und § 234 Abs. 1 sind Erlöschungsgründe vorgesehen, auf die sich beziehungsweise der Berechtigte oder der Verpflichtete berufen kann. Es handelt sich dabei um selbstständige Erlöschungsgründe, die dazu dienen, bei einer erheblichen Beeinträchtigung der

Rechtsposition einer Partei deren Interessen zu wahren. Wird die Löschung aus gesetzlichen Gründen verlangt, hat der Berechtigte grundsätzlich auch Anspruch auf eine Ablössungssumme. Da die Parteien zusätzliche Erlöschungsgründe vereinbaren dürfen, spielen die gesetzlichen Erlöschungsgründe insbesondere eine Rolle wenn die Parteien keine anderweitige Vereinbarung getroffen worden.

Bedenklich ist, dass nach AÖS § 233 p 3 der Berechtigte erst dann die Löschung verlangen kann, wenn der Schuldner mit seinen Leistungen drei Jahre im Rückstand ist. Diese Regelung trägt in der Praxis nicht ausreichend Rechnung, da auch Reallasten mit einer kürzeren Dauer als drei Jahren vorkommen können. Fraglich erscheint, ob AÖS § 233 p 3 den Schutz des Berechtigten hinreichend gewährleistet. Eine starre Dreijahresfrist kann dazu führen, dass dessen Interessen bereits lange vor Eintritt des Erlöschungsgrundes erheblich beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund wäre zu erwägen, die geltende Regelung zu modifizieren und eine flexiblere Lösung vorzusehen, die eine frühere Geltendmachung des Erlöschungsgrundes ermöglicht.

Im dritten Teil verglich der Verfasser die Reallast mit anderen beschränkten dinglichen Rechten und untersuchte deren praktische Bedeutung. Da die Reallast der Hypothek und S Dienstbarkeiten am ähnlichsten ist, wurde die Reallast insbesondere mit diesen Rechten verglichen. Die Reallast ähnelt den Dienstbarkeiten insofern, als beide es ermöglichen, dass entweder eine bestimmte Person oder der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks berechtigt sein kann. Ein wesentlicher Unterschied besteht jedoch darin, dass der Inhalt der Reallast ausschließlich in positiven Leistungen besteht, während bei Dienstbarkeiten grundsätzlich nur ein Dulden oder Unterlassen geschuldet wird. Die Dienstbarkeit begründet somit in der Regel eine passive Verpflichtung des Eigentümers des belasteten Grundstücks. Nach § 172 Abs. 2 AÖS können ausnahmsweise auch Nebenpflichten, die ein positives Tun verlangen, etwa Informationspflichten, zulässiger Inhalt einer Dienstbarkeit sein. Ein weiterer Unterschied liegt darin, dass die Reallast dem Berechtigten grundsätzlich kein Recht zu der Nutzung oder zu dem Besitz des belasteten Grundstücks einräumt. Denn grundsätzlich gewährt die Dienstbarkeit dem Berechtigten das Recht, das belastete Grundstück in bestimmter Weise zu nutzen, z. B. im Falle einer Zugangsdienstbarkeit.

Die Reallast ähnelt der Hypothek insoweit, als beide dingliche Rechte darstellen, die eine Haftung des Grundstücks begründen und ein oder mehrere Grundstücke sowie Miteigentumsanteile belasten können. Im Übrigen bestehen jedoch weitgehende Unterschiede,

die ihre jeweilige Bedeutung und praktische Funktion rechtfertigen. Die Hypothek verpflichtet den Eigentümer zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück. Es gibt keinen persönlichen Anspruch gegen den Eigentümer, sofern keine persönliche Schuld zugrunde liegt. Die Hypothek sichert zudem ausschließlich Geldforderungen. Die Reallast begründet andererseits eine Leistungspflicht des Eigentümers und vermittelt eine dingliche Absicherung dieser Leistungen.

Am ende des dritten Teils untersuchte der Verfasser die praktische Bedeutung der Reallast und handelte deren Zwangsvollstreckung. In Estland wird die Reallast häufig als dingliches Sicherungsmittel für Zahlungspflichten verwendet, die aus anderen beschränkten dinglichen Rechten entstehen, insbesondere zur Sicherung des Erbbauzinses. Gleichwohl spielt die Reallast in der Praxis bislang nur eine untergeordnete Rolle. Es ist jedoch gerechtfertigt, die Reallast in einem weitreichenderen Kontext anzuwenden. Die Reallast eignet sich gut dazu, familien- und erbrechtliche Beziehungen zu regeln. Darüber hinaus ist sie im Rahmen von sogenannten *Energie-Outsourcing* Verträgen von Bedeutung, die insbesondere im Kontext der EU-Regelungen eine wichtige Rolle spielen.

Im Kontext der Zwangsvollstreckungsordnung wurde untersucht, welche Probleme sich ergeben. Der Berechtigte und der Verpflichtete können vereinbaren, dass der Verpflichtete sich wegen der Ansprüche aus der Reallast der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Da diese Urkunde ein Vollstreckungstitel ist, bleibt jedoch unklar, ob ein entsprechender Vermerk im Grundbuch eingetragen werden kann. Problematisch erscheint dies insbesondere deshalb, weil die Parteien bei einer Hypothek ebenfalls vereinbaren können, dass sich der Verpflichtete der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft, und das Gesetz in diesem Fall vorsieht, dass ein solcher Vermerk eingetragen werden kann. Bei der Reallast fehlt hingegen eine entsprechende Regelung. Fraglich ist daher, ob eine Analogie zulässig ist oder ob dies gegen den Grundsatz des Numerus clausus der Sachenrechte verstößt. Im Interesse der Rechtsklarheit sollte der Gesetzgeber hier tätig werden, da die rechtliche Wirkung einer solchen Vollstreckungsunterwerfung gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundstücks derzeit unklar ist.

KASUTATUD LÜHENDID

ABGB Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Austria tsiviilseadustik)

AÕS Asjaõigusseadus

AÕSK Asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaanne

BayObLG Bayerische Oberste Landesgericht (Baieri Liidumaa Ülemkohus)

BGB Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik)

BGH Bundesgerichtshof (Saksamaa Ülemkohus)

BSK ZGB Basler Kommentar Zivilgesetzbuch (Šveitsi tsiviilseadustiku kommenteeritud väljaanne)

EES Eluruumide erastamise seadus

HMS Haldusmenetluse seadustik

KRS Kinnistusraamatuseadus

KrtS Korterimandi- ja korteriühistuseadus

MüKoBGB Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustiku kommenteeritud väljaanne)

N Randnummer Äärenumber (kasutatud viidetes Šveitsi õiguskirjandusele)

OGH Der Oberste Gerichtshof (Austria Ülemkohus)

PärS Pärimisseadus

Rn Randnummer Äärenumber (kasutatud viidetes Saksa õiguskirjandusele)

TMS Täitemenetluse seadustik

TsÜS Tsiviilseadustiku üldosa seadus

TsMS Tsiviilkohtumenetluse seadustik

TsÜS Tsiviilseadustiku üldosa seadus

VÕS Võlaõigusseadus

VÕSK Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaanne

ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch (Šveitsi tsiviilseadustik)

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Akkermans, B. The Principle of Numerus Clausus in European Property Law, *Ius Commune Europaeum*. Antwerp: Intersentia 2008.
2. Alekand, A. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Doktoritöö. Tartu Ülikooli õigusteaduskond 2009. – <https://dspace.ut.ee/items/cc75be8f-de1f-49f2-ac29-9b60ab955045>.
3. Alekand, A. Täitemenetlusõigus. Tallinn: Juura 2017.
4. Böttcher, R. Zulässigkeit und Probleme von Gesamtrechten an Grundstücken – Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins 1993/3.
5. Gaier, R. (toim). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. BGB, Band 8: Sachenrecht §§ 854-1296. 9. Aufl. München: C.H. Beck 2023. Töös viidatud: MüKoBGB/Brückner.
6. Honsell, H. (toim). Basler Kommentar. Zivilgesetzbuch II. 4. Auflage. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag 2011. Töös viidatud: BSK ZGB II.
7. Herrler, S. (toim). J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Staudinger BGB, Buch 3: Sachenrecht. § § 1018 – 1112. Neuarbeitung 2025. Berlin: Otto Schmidt / De Gruyter Verlag OHG.
8. Iro, G., Apathy, P (toim). Bürgerliches Recht. Band IV: Sachenrecht. 4. aktualisierte Auflage. Viin: SpringerWienNewYork 2010.
9. Kulla, H. Tomberg, T. Reaalkoormatis – kas iganenud või vajalik asjaõigus? – *Juridica* 2011/VI.
10. Kõve, V. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikool 2009, lk 237, 336. – <https://dspace.ut.ee/items/3c051ca0-243b-40ae-85b7-620deb5ad615>.
11. Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus. Käsiraamat. Tartu: Juura 2023.
12. Kõve, V. Pärna, K. Asjaõigusseadus. Komm vlj. Tallinn: Õigusteabe AS Juura 1996.
13. Prütting, H., Schwab, K. H. Asjaõigus. Tallinn: Juura 1995.
14. Tiivel, R. Asjaõigus. Loengud. Tallinn: Juura: 2007.
15. Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.
16. Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus II. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014. 29.
17. Varul, P. jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tartu: Juura 2023.

KASUTATUD ÕIGUSAKTID

Siseriiklikud õigusaktid

18. Asjaõigusseadus. – RT I 1993, 39, 590.
19. Asjaõigusseadus. – RT I, 28.01.2026, 7.
20. Asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja nendega seonduvate seaduste muutmise seadus – RT I 2003, 13, 64.
21. Ehitusseadus. – RT I, 04.07.2013, 8.
22. Eluruumide erastamise seadus. – RT I, 04.12.2024, 7.
23. Haldusmenetluse seadus. – RT I, 06.07.2023, 3.
24. Kinnistusraamatuseadus. – RT I, 28.11.2024, 5.
25. Kohtutäituri seadus. – RT I 2009, 68, 463.
26. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. – RT I, 23.12.2022, 4.
27. Planeerimisseadus. – RT I, 08.07.2025, 36.
28. Seadusloome järjepidevus. Riigikogu otsus. – RT 1992, 52, 651.
29. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 31.12.2024, 48.
30. Täitemenetluse seadustik. – RT I, 07.01.2026, 7.
31. Võlaõigusseadus. – RT I 2002, 60, 374.
32. Võlaõigusseadus. – RT I, 11.11.2025, 16.

Austria Vabariigi õigusaktid

33. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch. Stand: 1.5.2024 gemäß BGBl. I Nr. 33/2024. – <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> (30.11.2025).
34. Allgemeines Grundbuchsgesetz. Stand 1.10.2020 gemäß BGBl. I Nr. 81/2020 – <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001941> (30.11.2025).

Euroopa Liidu õigusaktid

35. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2019/944, 5. juuni 2019, elektrienergia siseturu ühiste normide kohta ja millega muudetakse direktiivi 2012/27/EL (uuesti sõnastatud) – ELT L 158/125.

Saksamaa Liitvabariigi õigusaktid

36. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2026 (BGBI. 2026 I Nr. 28) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> (06.03.2025).

KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

Siseriiklik kohtupraktika

37. RKTkm 3-2-1-84-08.

38. RKTkm 2-22-4230.

39. RKTko 3-2-1-145-04.

40. RKTko 3-2-1-64-12.

41. RKTko 3-2-1-84-12.

42. RKTko 3-2-1-145-04.

43. RKPJKo 5-17-42/9.

Austria Vabariigi kohtupraktika

44. OGH. 11.04.1984. 3 Ob 39/84. –
https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19840411_OGH0002_0030OB00039_8400000_000 (13.12.2025).

45. OGH 28.08.1996 5 Ob 2168/96a. –
https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19960828_OGH0002_0050OB02168_96A0000_000 (12.12.2025).

46. OGH 08.04.1997. 5 Ob 81/97s. –
https://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JIT_19970408_OGH0002_0050OB00081_97S0000_000&IncludeSelf=True (12.12.2025).
47. OGH. 5 Ob 218/02y. –
https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JIT_20020912_OGH0002_0050OB00218_02Y0000_000 (20.12.2025).

Saksamaa Liitvabariigi kohtupraktika

48. BGH 24.03.2022. V ZB 60/21. –
https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/Zivilsenate/V_ZS/2021/V_ZB__60-21.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (20.12.2025).
49. BayObLG (2. ZS), Beschluß vom 11. 7. 1990 - BReg. 2 Z 42/90. Rn. 215 b. – BayObLG: Erbbauzins-Reallast. BayObLGZ 1990, 212 – 216. – <https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2fzeits%2fBAYOBLGZ%2f1990%2fcont%2fBAYOBLGZ%2e1990%2e212%2e1%2ehtm> (26.01.2026).

KASUTATUD MUUD ALLIKAD

50. Asjaõiguse seaduse eelnõu seletuskiri 2021502 SE. –
<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/1ba0c425-741a-3ac7-9bae-f097b860012d/asjaoigusseadus/> (14.12.2025).
51. Asu, E. L., Erelt, M. Eesti grammatika. Tartu Ülikooli kirjastus 2023. –
<https://dspace.ut.ee/server/api/core/bitstreams/fe0fc6af-00b5-43b2-bce4-0917bc76e74d/content> (08.11.2025).
52. Autori päring Eesti Keele Instituudile (materjal autori valduses).
53. Autori päring kohtunikuabi Marika Sanderile (materjal autori valduses).
54. Eesti rahvaarvu prognoos aastaks 2085 on 1,2 miljonit inimest. – Eesti Rahvusringhääling 13.06.2024. – <https://www.err.ee/1609369787/eesti-rahvaarvu-prognoos-aastaks-2085-on-1-2-miljonit-inimest> (22.01.2026).
55. Eesti Vabariigi tsiviilseadustiku eelnõu Eesti Vabariigi Riigivolikogu erikomisjoni 12.03.1940.a. redaktsioon. – <https://dspace.ut.ee/items/3d7daa8a-5885-49c6-a3e2-24798374ebb8> (14.12.2025).

56. E-kinnistusraamat. Toimingute ja õiguste arv. Õiguste arv. – <https://app.fabric.microsoft.com/view?r=eyJrIjoiNmJmNDg4OTgtMGU2Mi00NmJmLWEzNDQtY2ZlMjZhMDUzZjJhIiwidCI6ImY2MzQyZDcwLWRhYzEtNDYxNC04ZTFhLTQ3YjkxYzE2YjhhZiIsImMiOiI9> (27.04.2026).
57. Kohtutäituri seaduse eelnõu seletuskiri (463 SE), lk 62. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/1b0d01ec-f7b5-2581-75d9-dda4dd01275a/kohtutaituri-seadus/> (03.03.2026).
58. Tsiviilkomisjoni koosolekute protokollid nr 151-350: pärandusõiguse, asiõiguse, perekonnaõiguse lugemine J. Uluotsa ettekandel.
59. Üleeuroopalise supervõrgu ja kohalike energiasaarte vahel – õige detsentraliseeritud lahenduste ja tsentraliseeritud struktuuride kombinatsioon majanduslikult, sotsiaalselt ja ökoloogiliselt säästvaks energiasüsteemi ümberkujundamiseks. Arvamus TEN/706. – Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee. 18.09.2020 (vastu võetud). – https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=PI_EESC%3AEESC-2020-01448-AC&qid=1771594464185.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Mathias Harujõe _____ ,
(*autori nimi*)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose

Reaalkoormatise õiguslik olemus ja normatiivse muutmise vajadus _____ ,
(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja(d) on _____ Priit Kama _____ ,
(*juhendaja nimi*)

reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada, sealhulgas lisada Tartu Ülikooli digitaalarhiivi kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni;

1. annan Tartu Ülikoolile loa teha punktis 1 nimetatud teos üldsusele kättesaadavaks Tartu Ülikooli veebikeskkonna, sealhulgas digitaalarhiivi kaudu Creative Commons'i litsentsiga CC BY NC ND 4.0, mis lubab autorile viidates teost reprodutseerida, levitada ja üldsusele suunata ning keelab luua tuletatud teost ja kasutada teost ärieesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni;
2. olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Mathias Harujõe

28.04.2026