

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Sirje Kollom

**ASJAÕIGUSLIKELE KÜSIMUSTELE KOHALDUVA ÕIGUSE
HARMONISEERIMINE EUROOPA LIIDUS**

Magistritöö

Juhendaja
MA Gea Lepik

Tartu
2026

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. ASJAÕIGUSLIKE KÜSIMUSTE SISUSTAMINE EUROOPA LIIDU JA LIIKMESRIIKIDE ÕIGUSES	12
1.1. Asjaõiguslike küsimuste sisustamine Euroopa Liidu õigusaktides	12
1.2. Asjaõiguslike küsimuste sisustamine Euroopa Kohtu ja Euroopa Inimõiguste kohtu praktikas	15
1.3. Euroopa Liidu liikmesriikides tuntud asjaõigused ja nende sisu	21
1.4. Asjaõiguslike küsimuste sisustamine võimalikus Euroopa Liidu õigusaktis kohalduva õiguse määramise kohta	25
2. ASJAÕIGUSLIKELE KÜSIMUSTELE KOHALDUVA ÕIGUSE MÄÄRAMINE EUROOPA LIIDU LIIKMESRIIKIDES	28
2.1. <i>Lex rei sitae</i> põhimõte kui lähtekoht asjaõiguste suhtes kohalduva õiguse määramisel	28
2.2. Erandid <i>lex rei sitae</i> põhimõttest	34
2.2.1. Transiitkaubad	34
2.2.2. Transpordivahendid	37
2.2.3. Kultuuriväärtused	40
2.2.4. Kohaldatava õiguse kokkulepped	44
2.2.5. Vabastusklauslid	47
2.3. Vallasasjadele seatud tagatisõigused	49
2.3.1. <i>Numerus clausus</i> 'e põhimõte	49
2.3.2. Vallasasjadele seatud tagatisõiguste korral tekkida võivad probleemid	51
2.4. Võimalikud lahendused kohalduva õiguse määramisel tõusetuvatele probleemidele	54
2.4.1. Tagatud tehingud	54
2.4.2. Huvide kese	57
2.5. Kinnistusraamatud	59
3. EUROOPA LIIDU PÄDEVUS JA LIIKMESRIIKIDE VÕIMALUSED ASJAÕIGUSLIKELE KÜSIMUSTELE KOHALDUVAT ÕIGUST HARMONISEERIDA	64

3.1. Võimalikud ELTL artiklist 345 tulenevad piirangud asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse harmoniseerimisel.....	64
3.1.1. ELTL artikli 345 grammatiline, süstemaatiline ja ajalooline tõlgendamine	64
3.1.2. Euroopa Liidu põhivabaduste mõju ELTL artikli 345 kohaldamisele	73
3.2. Liikmesriikide võimalused asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramise reegleid harmoniseerida.....	76
3.3. Vastuvõetav Euroopa Liidu õigusakt asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse kohta	78
KOKKUVÕTE.....	80
ZUSAMMENFASSUNG	86
LÜHENDITE LOETELU	96
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	98
LISA 1. ELTL artikkel 345.....	116

SISSEJUHATUS

Meie maailm on muutumas üha rahvusvahelisemaks. Alates Euroopa Sõe- ja Teraseühenduse loomisest 1951. aastal kuni Euroopa Majandusühenduse, Euroopa Ühenduse ja lõpuks Euroopa Liidu asutamiseni 1992. aastal, on Euroopa püüelnud ühistele väärtustele suunatud tuleviku suunas. Euroopa Liidu ja tema eelkäijate eesmärgiks on olnud tugevdada liikmesriikide majanduslikku ja sotsiaalset arengut, hõlbustada isikute vaba liikumist, rakendada ühist sise-, välis- ja julgeolekupoliitikat ning edendada rahu.¹ Nüüd, kui Euroopa Liiduga on ühinenud 27 liikmesriiki, on väljakutsed, kuidas tagada inimeste, teenuste, kaupade ja kapitali vaba liikumine ning isikute põhiõiguste kaitse, samal ajal säilitades ja austades Euroopa rahvaste kultuurilist mitmekesisust ja identiteeti, muutumas üha olulisemaks.

Eraõiguse valdkonda ühtlustatakse Euroopa Liidus aina rohkem. Kõige rohkem on liikmesriikide vahel harmoniseeritud võlaõigus, seda eelkõige tarbijalepingute puhul,² ja intellektuaalomandi õigus nii autoriõiguse³ kui tööstusomandi⁴ osas. Osaliselt on ühtlustatud ka ühinguõigus, seda eelkõige seoses äriühingute piiriülese ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamisega,⁵ tööõigus töö- ja puhkeaja korralduse⁶ ning deliktiõigus tootjavastutuse

¹ Euroopa Sõe- ja Teraseühenduse asutamisleping (*edaspidi: Pariisi leping*), preambul. Külastatud aadressil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:11951K> (24.01.2026); Euroopa Majandusühenduse asutamisleping (*edaspidi: Rooma leping*), preambul. Külastatud aadressil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:11957E/TXT> (24.01.2026); Euroopa Ühenduse asutamislepingu konsolideeritud versioon 29 detsember 2006. – ELT C 321 E, lk 37-186 (*edaspidi: EÜ leping*), preambul; Euroopa Liidu lepingu konsolideeritud versioon 7. juuni 2016. – ELT C 202, lk 13-45 (*edaspidi: ELL*), preambul; Euroopa Liidu toimimise lepingu konsolideeritud versioon 7. juuni 2016. – ELT C 202, lk 47-388 (*edaspidi: ELTL*), preambul; Euroopa Liidu põhiõiguste harta. – ELT C 202, 7.6.2016 (*edaspidi: ELPH*), lk 391-405, preambul.

² Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/83/EL, 25. oktoober 2011, tarbija õiguste kohta, millega muudetakse nõukogu direktiivi 93/13/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 1999/44/EÜ ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 85/577/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 97/7/EÜ. – ELT L 304/64, 22.11.2011 (*edaspidi: tarbijaõiguste direktiiv*); Nõukogu direktiiv 93/13/EMÜ, 5. aprill 1993, ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes. – EÜT L 95/29, 21.4.1993 (*edaspidi: ebaõiglaste lepingutingimuste direktiiv*); Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2019/771, 20. mai 2019, kaupade müügilepingute teatavate aspektide kohta, millega muudetakse määrust (EL) 2017/2394 ja direktiivi 2009/22/EÜ ning tunnistatakse kehtetuks direktiiv 1999/44/EÜ. – ELT L 136/28, 22.5.2019 (*edaspidi: kaupade müügi direktiiv*).

³ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2001/29/EÜ, 22. mai 2001, autoriõiguse ja sellega kaasnevate õiguste teatavate aspektide ühtlustamise kohta infoühiskonnas. – EÜT L 167/10, 22.6.2001; Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2019/790, 17. aprill 2019, mis käsitleb autoriõigust ja autoriõigusega kaasnevaid õigusi digitaalsel ühtsel turul ning millega muudetakse direktiive 96/9/EÜ ja 2001/29/EÜ. – ELT L 130/92, 17.5.2019.

⁴ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) 2017/1001, 14. juuni 2017, Euroopa Liidu kaubamärgi kohta (kodifitseeritud tekst). – ELT L 154/1, 16.6.2017.

⁵ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2019/2121, 27. november 2019, millega muudetakse direktiivi (EL) 2017/1132 seoses äriühingute piiriülese ümberkujundamise, ühinemise ja jagunemisega. – ELT L 321/1, 12.12.2019.

⁶ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2003/88/EÜ, 4. november 2003, töaja korralduse teatavate aspektide kohta. – ELT L 299/9, 18.11.2003.

osas.⁷ Rahvusvahelises eraõiguses on peamised tsiviil- ja kaubandusvaldkonda reguleerivad määrused Brüsseli I määrus (uuesti sõnastatud) kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades,⁸ Brüssel II määrus (uuesti sõnastatud), mis käsitleb kohtualluvust, abieluasjade ja vanemliku vastutusega seotud kohtuasjades tehtud lahendite tunnustamist ja täitmist ning rahvusvahelisi lapserööve,⁹ Rooma I määrus lepinguliste võlasuhete suhtes kohaldatava õiguse kohta,¹⁰ Rooma II määrus lepinguväliste võlasuhete suhtes kohaldatava õiguse kohta,¹¹ elatisasjade määrus kohtualluvuse, kohaldatava õiguse, kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise ning koostöö kohta ülalpidamiskohustuste küsimustes,¹² pärimismäärus¹³ ning maksejõuetusmenetluse määrus.¹⁴ Samas ei ole Euroopa Liidus vastu võetud määrust, mis reguleeriks asjaõiguslike küsimuste suhtes kohalduva õiguse kindlaksmääramist. Asjaõiguslikud küsimused ei ole Euroopa Liidus ka sisuliselt ühtlustatud, liikmesriikides võivad neile olla erinevad lähenemised ning asjaõiguslikud küsimused, sealhulgas kohalduva õiguse määramine, on jäetud liikmesriikide endi otsustada. Liikmesriikidel on küll võimalik omavahel sõlmida mitmepoolseid lepinguid, mis asjaõiguslikes küsimustes astuvad siseriiklikust õiguskorrast ettepoole, kuid need reguleerivad suhteid ainult osalevate lepingupoolte vahel.¹⁵ Samuti ei pruugi kõik asjaõiguslikud nõuded ja

⁷ Nõukogu direktiiv 85/374/EMÜ, 25. juuli 1985, liikmesriikide tootevastutust käsitlevate õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta. – EÜT L 210/29, 7.8.1985. Toodete suhtes, mis lastakse turule või võetakse kasutusse pärast 9. detsembrist 2026 vt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2024/2853, 23. oktoober 2024, mis käsitleb vastutust puudusega toodete eest ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 85/374/EMÜ. – ELT L, 18.11.2024.

⁸ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 1215/2012, 12. detsember 2012, kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades (uuesti sõnastatud). – ELT L 351/1, 20.12.2012 (*edaspidi: Brüssel I bis määrus*).

⁹ Nõukogu määrus (EL) 2019/1111, 25. juuni 2019, mis käsitleb kohtualluvust, abieluasjade ja vanemliku vastutusega seotud kohtuasjades tehtud lahendite tunnustamist ja täitmist ning rahvusvahelisi lapserööve (uuesti sõnastatud). – ELT L 178/1, 2.7.2019 (*edaspidi: Brüssel II bis (us) määrus*).

¹⁰ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 593/2008, 17. juuni 2008, lepinguliste võlasuhete suhtes kohaldatava õiguse kohta. – ELT L 177/6, 4.7.2008 (*edaspidi: Rooma I määrus*).

¹¹ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 864/2007, 11. juuli 2007, lepinguväliste võlasuhete suhtes kohaldatava õiguse kohta. – ELT L 199/40, 31.7.2007 (*edaspidi: Rooma II määrus*).

¹² Nõukogu määrus (EL) nr 4/2009, 18. detsember 2008, kohtualluvuse, kohaldatava õiguse, kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise ning koostöö kohta ülalpidamiskohustuste küsimustes. – ELT L 7/1, 10.1.2009 (*edaspidi: elatisasjade määrus*). Elatisasjade määruse art 15 viitab ülalpidamiskohustuste suhtes kohaldatava õiguse kindlaksmääramise osas Haagi 2007. a protokollile ülalpidamiskohustuste suhtes kohaldatava õiguse kohta. See kehtib liikmesriikides, kelle suhtes Haagi protokoll on siduv. Vt Nõukogu otsus, 30. november 2009, mis käsitleb ülalpidamiskohustuste suhtes kohaldatavat õigust käsitleva 23. novembri 2007. aasta Haagi protokollis sõlmimist Euroopa Ühenduse poolt (2009/941/EÜ). – L 331/17, 16.12.2009.

¹³ Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 650/2012, 4. juuli 2012, mis käsitleb kohtualluvust, kohaldatavat õigust ning otsuste tunnustamist ja täitmist, ametlike dokumentide vastuvõtmist ja täitmist pärimisasjades ning Euroopa pärimistunnistuse loomist. – ELT L 201/107, 27.7.2012 (*edaspidi: pärimismäärus*).

¹⁴ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 2015/848, 20. mai 2015, maksejõuetusmenetluse kohta (uuesti sõnastatud). – ELT L 141/19, 5.6.2015 (*edaspidi: maksejõuetusmenetluse määrus*).

¹⁵ Näiteks on Eesti sõlminud õigusabilepingud Ukraina, Läti ja Leedu ning Poolaga. Vt Eesti Vabariigi ja Ukraina leping õigusabi ja õigussuhete kohta tsiviil- ning kriminaalasjades. – RT II 1995, 13, 63; Eesti Vabariigi, Leedu

küsimused olla lepingutega hõlmatud, nii nagu see on Eesti sõlmitud õigusabilepingute puhul.¹⁶

Samas on omandiõiguse kaitse Euroopa Liidus oluline. Nii Euroopa Liidu põhiõiguste harta¹⁷ kui ka Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni esimese protokoll¹⁸ sätestavad, et igal juhul on õigus oma seaduslikul teel saadud omandit segamatult vallata, kasutada, käsutada ja pärandada. Kellelki ei või tema omandit ära võtta muidu, kui üldistes huvides ja seaduses ettenähtud juhtudel ja tingimustel, õigeaegse ja õiglase hüvituse eest ning rahvusvahelise õiguse üldpõhimõtteid järgides. Sarnases sõnastuses on omandit käsitletud ka Eesti põhiseaduse¹⁹ §-s 32, asjaõigusseaduse²⁰ §-s 68 ja mitmetes Euroopa Liidu liikmesriikide seadustes.²¹ Omandi kaitset on käsitletud ka mitmetes Euroopa Liidu määrustes²² ja direktiivides.²³

Mõningad sammud asjaõiguse harmoniseerimise teel on siiski juba tehtud. 2009. aastal valmis Euroopa lepinguõiguse ühtne tugiraamistik (DCFR), mis sisaldab ka sätteid kaupade omandiõiguse omandamise ja kaotuse ning vallasvara tagatisõiguste kohta,²⁴ kuid tegemist on akadeemilise tekstiga, mis ei ole õiguslikult siduv ja seega võrdväärne Euroopa Liidu või liikmesriigi poolt vastu võetud õigusaktiga.²⁵ Vallasvarale seatud tagatisõigusi käsitleb ka UNCITRALi mudelseadus tagatud tehingute kohta.²⁶ Kõige kaugemale on senini jõudnud

Vabariigi ja Läti Vabariigi õigusabi ja õigussuhete leping. – RT II 1993, 6, 5; Eesti Vabariigi ja Poola Vabariigi vaheline leping õigusabi osutamise ja õigussuhete kohta tsiviil-, töö- ning kriminaalasjades. – RT II 1999, 4, 22.

¹⁶ Eesti, Läti ja Leedu vahel sõlmitud õigusabilepingus eeldatakse, et kinnisasi asub kas Eestis, Lätis või Leedus. Olukorda, kus kinnisasi ei asu ühegi lepingupoole territooriumil, õigusabileping ei reguleeri. Vt Eesti-Läti-Leedu õigusabilepingu art 37 lg 1; Eesti-Poola õigusabilepingu art 37; Eesti-Ukraina õigusabilepingu art 31 lg 1.

¹⁷ ELPH, art 17.

¹⁸ Esimene protokoll inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni juurde. – RT II 2000, 11, 57 (*edaspidi: EIÕK esimene lisaprotokoll*), art 1.

¹⁹ Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT I, 11.04.2025, 2.

²⁰ Asjaõigusseadus. – RT I, 28.01.2026, 7 (*edaspidi: AÕS*).

²¹ Vt nt Malta tsiviilseadustik, art-d 320 ja 321; Hispaania tsiviilseadustik, art 348; Prantsuse tsiviilseadustik, art-d 544 ja 545; Luksemburgi tsiviilseadustik, art-d 544 ja 545; Küprose põhiseadus, art 23 lg-d 1 ja 3.

²² Maksejõuetusmenetluse määrase põhjenduspunkti 83 järgi püütakse määrasega muu hulgas edendada ELPH artikli 17 (õigus omandile) kohaldamist.

²³ Tarbijakrediidilepingute direktiivi põhjenduspunkti 29 kohaselt austatakse direktiiviga täielikult põhiõiguste harta kohast õigust omandile. Vt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2023/2225, 18. oktoober 2023, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2008/48/EÜ (*edaspidi: tarbijakrediidilepingute direktiiv*). – ELT L, 30.10.2023.

²⁴ Von Bar, C., Clive E., Schulte-Nölke, H. jt (toim). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Outline Edition. München: Sellier. European Law Publishers 2009. Külastatud aadressil: https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009_02_DCFR_OutlineEdition.pdf (22.02.2026).

²⁵ *Ibidem*, lk 6.

²⁶ United Nations Commission on International Trade Law. UNCITRAL Model Law on Secured Transactions. Vienna: United Nations 2019. Külastatud aadressil: https://uncitral.un.org/sites/default/files/media-documents/uncitral/en/19-08779_e_ebook.pdf (09.04.2026).

Euroopa rahvusvahelise eraõiguse tööühm (EGPIL),²⁷ kes on 2025. aasta juuli seisuga koostanud kavandatava Euroopa Liidu määruse eelnõu asjaõiguste suhtes kohaldatava õiguse kohta.²⁸ Eelnõus on sätestatud kohalduva õiguse määramise reeglid vara suhtes üldiselt ja erinormid transiitkaupade, transpordivahendite, kultuuriväärtuste ning omandatud õiguste kaitse kohta. Samuti tegeleb asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramise reeglite ühtlustamisega Euroopa rahvusvahelise eraõiguse assotsiatsiooni asjaõiguse töögrupp (EAPIL),²⁹ kelle eesmärk on koostada eelnõud asjaõiguse kodifitseerimiseks nii Euroopa Liidu kui rahvusvahelisel tasandil. Töögrupp uurib, kuidas peaks kohalduva õiguse reegleid rakendama vara suhtes, mille asukoht on ebaselge, juhuslik või teadmata, samuti kohalduva õiguse kokkuleppevabaduse võimalikku rolli ning piiranguid. Töögrupp 2025. aasta mai seisuga eelnõude koostamiseni veel jõudnud ei ole.

Doktriiniliselt ei ole omandi ja asjaõiguse eraldamine muust eraõigusest sugugi lihtne. Omand ja lepingud on mandri-Euroopa tsiviilseadustikes olnud tihedalt seotud ning absoluutne omandiõigus ja absoluutne lepinguvabadus on lääne õigustraditsioonis tuntud kui lahutamatud põhimõtted.³⁰ Kuna eraõigus on Euroopa Liidus osaliselt harmoniseeritud, vajab lahendamist küsimus, kas harmoniseerimine on võimalik saavutada ka asjaõiguse, sh asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse osas. Seetõttu on magistritöö eesmärgiks anda vastus peamisele uurimisküsimusele, kas Euroopa Liidus on vajalik asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramist harmoniseerida, millisel viisil ja millises ulatuses on see võimalik saavutada ning millised on võimalikud ühendavad seosed harmoniseerimise korral. Magistritöö eesmärgi saavutamist toetavad järgmised alaküsimused:

1) Kuidas on asjaõiguslike küsimusi käsitletud olemasolevates Euroopa Liidu määrustes, direktiivides, kohtupraktikas ja liikmesriikide seadustes?

²⁷ European Group for Private International Law (EGPIL). Külastatud aadressil: <https://gedip-egpil.eu/en/#nav-mobile> (14.02.2026). Tööühm loodi 1991. aastal eesmärgiga uurida rahvusvahelise eraõiguse ja Euroopa õiguse vastastikmõju. Tööühma liikmed koosnevad peamiselt akadeemikutest erinevatest Euroopa Liidu liikmesriikide ülikoolidest ning tööühm kohtub igal aastal regulaarsetel kokkusaamisel.

²⁸ European Group for Private International Law (EGPIL). Working papers: The law applicable to rights in rem consolidated version track changes 04072025. Ljubljana, 2025 (*edaspidi: EGPIL määruse eelnõu*). Külastatud aadressil: <https://gedip-egpil.eu/wp-content/uploads/2025/03/The-law-applicable-to-rights-in-rem-consolidated-version-track-changes-04072025.pdf> (14.02.2026).

²⁹ The European Association of Private International Law (EAPIL). Külastatud aadressil: <https://eapil.org/what-we-do/working-groups/group-on-property-law/> (14.02.2026). Töögrupp loodi 2021. aastal ning see koosneb teadlastest ja praktikutest, kellel on huvi või kogemus rahvusvahelise asjaõiguse valdkonnas.

³⁰ Caruso, D. Private Law and Public Stakes in European Integration: the Case of Property. – European Law Journal 2004/10(6), lk 753.

- 2) Kuidas on asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramine reguleeritud Euroopa Liidu liikmesriikide rahvusvahelise eraõiguse õigusaktides ja kohtupraktikas?
- 3) Kas liikmesriikide lähenemistes asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramisel on erinevusi ja milliseid probleeme võivad need praktikas põhjustada?
- 4) Kas Euroopa Liidul on pädevus vastu võtta õigusakt, mis harmoniseeriks asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramise reeglid Euroopa Liidu liikmesriikides või peab harmoniseerimine toimuma mingil muul viisil, näiteks tõhustatud koostöö raames?

Magistritöö on lähtuvalt püstitatud uurimisküsimustest jaotatud kolme peatükki. Esimeses peatükis analüüsitakse mõiste „asjaõiguslikud küsimused“ sisustamist peamistes Euroopa Liidu tsiviil- ja kaubandusasju ning perekonna- ja pärimisõigust reguleerivates õigusaktides, Euroopa Kohtu ja Euroopa Inimõiguste Kohtu praktikas ning liikmesriikide seadustes. Eesmärgiks on välja selgitada, kas ja kuidas on asjaõiguslike küsimustele lähenetud Euroopa Liidus ja liikmesriikides ning seeläbi defineerida see mõiste võimaliku Euroopa Liidu õigusakti jaoks kohaldatava õiguse määramise kohta, lähtudes Euroopa Liidus ja liikmesriikides olevatest määratlustest. Lisaks aitab analüüs näha laiemat pilti ja aru saada, kui erinevad asjaõigused liikmesriikides tegelikult on. Teises peatükis uuritakse, kuidas on asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramist reguleeritud erinevates Euroopa Liidu liikmesriikides, otsitakse liikmesriikide vahel esinevaid sarnaseid ja erinevaid lähenemisi kohalduva õiguse määramisel, püütakse välja selgitada nende erinevuste tagamaid ja praktikas tõusetuda võivaid probleeme ning pakutakse välja omapoolsed lahendused tekkinud probleemide lahendamiseks. Analüüsi eesmärgiks on välja selgitada võimalikud kohad, kus kohalduva õiguse määramise reeglite harmoniseerimine võib olla vajalik. Kolmas peatükk keskendub Euroopa Liidu pädevuse teemale. Selles peatükis uuritakse, kas ETL lepingu artikkel 345 piirab Euroopa Liidu seaduseandja sekkumist siseriiklikesse omandiõiguse normidesse, sh kohalduva õiguse määramise reeglitesse ning millised võimalused lisaks Euroopa Liidu õigusaktile on liikmesriikidel endil asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse harmoniseerimiseks.

Lähtudes magistritöö piiratud mahust ja asjaõiguslike küsimuste definitsioonist on kohalduva õiguse määramisel keskendunud vallas- ja kinnisomandiga, sh piiratud asjaõigustega seonduvatele küsimustele ning välja on jäetud kohalduva õiguse määramine intellektuaalomandiga seonduvate asjaõiguslike küsimuste puhul. Analüüsitud ei ole kohalduva õiguse määramist omandi üleminekul üldõigusjärgluse korral (sh ettevõtte

üleminekul),³¹ vaid keskendunud on üksnes omandi kokkuleppelisele tekkimisele. Kuigi ka Eesti sõlmitud õigusabilepingutes leidub sätteid, mis reguleerivad kohalduva õiguse määramist asjaõiguslikes küsimustes, on need oma olemuselt rahvusvahelised lepingud, mitte siseriiklikud õigusaktid ning seetõttu ei ole käesoleva töö uurimisobjektiks.

Magistritöö hüpotees on, et kõigile asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramise reegleid ei ole võimalik ega vajalik Euroopa Liidu üleselt harmoniseerida. Seda põhjusel, et asjaõigus, mis käsitleb omandit ja muid piiratud asjaõigusi, on tugevalt seotud erinevate maade identiteetide ja eripäradega. Kuigi doktriiniliselt saab materiaalõiguse ja kohalduva õiguse määramise reeglite ühtlustamist üksteisest eristada,³² on Mandri-Euroopa õiguskorras kollisiooninormid koos siseriikliku õigusega osa materiaalõigusest, seega on asjaõiguse puhul ka kohalduva õiguse reeglite määramine jäetud iga liikmesriigi enda otsustada. Kuna *lex rei sitae* põhimõte, mille järgi toimub asjaõiguse tekkimine ja lõppemine selle riigi õiguse järgi, kus asi parasjagu on, on Euroopa Liidus kinnisasjade puhul tavaline,³³ võib harmoniseerimine olla vajalik ja võimalik vaid mõnes teatud valdkonnas, näiteks teel olevatele vallasasjadele ja transpordivahenditele kohalduva õiguse suhtes. Samuti võib harmoniseerimine olla vajalik kinnis- ja vallasvaraga seotud asjaõiguste registrisse kandmiseks vajalikele dokumentidele esitavate nõuete osas.³⁴ Kuigi enamik Euroopa Liidu liikmesriike kuuluvad mandri-Euroopa õigussüsteemi, kus õiguse allikateks on seadused, on Euroopa Liidus siiski ka üks riik – Iirimaa – mis kuulub angloameerika õigussüsteemi, mis põhineb pretsedendiõigusel. Ka sellest võivad tulla erinevused asjaõiguslikele küsimustele kohaldatava õiguse määramisel.

Asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse teemal ei ole Eestis varasemalt õigusteaduslikke akadeemilisi töid kirjutatud. Magistritöödest on kirjutatud asjaõiguslike ja lepinguväliste nõuete piiritlemisest Eesti rahvusvahelises eraõiguses.³⁵ Vähesed asjaõigust käsitlevad doktoritööd analüüsivad vallasomandi üleandmist,³⁶ valduse ja kohtuliku registri kande

³¹ Omandi üleminekut pärimise teel reguleerib Euroopa pärimismäärus.

³² David, R. The Methods of Unification. – The American Journal of Comparative Law, Winter - Spring, 1968/16(1/2), lk 13.

³³ *Lex rei sitae* põhimõtte kohta on lähemalt kirjutatud teises peatükis.

³⁴ Praegu ei ole registrikannete tegemise eeldused liikmesriikides harmoniseeritud, iga liikmesriik saab ise kindlaks määrata kande tegemise tingimused ja korra. Vt EKo C-354/21, *R.J.R. versus Registry centras VI*, ECLI:EU:C:2023:184, p 50.

³⁵ Lints, J. Asjaõiguslike ja lepinguväliste nõuete piiritlemine Eesti rahvusvahelises eraõiguses. Magistritöö. Juhendaja M. Torga. Tartu: Tartu Ülikool 2014.

³⁶ Kullerkupp, K. Vallasomandi üleandmine. Õigusdogmaatiline raamistik ja kujundusvõimalused. Doktoritöö. Juhendaja P. Varul. Tartu: Tartu Ülikool 2013.

publitsiteeti Eesti eraõiguses³⁷ ning varaliste õiguste kaitset rahvusvaheliste lepingute abil.³⁸ Kohalduva õiguse kontekstis on uuritud Euroopa Liidu määrustes sisalduvate kohalduva õiguse määramise sätete vastuolu Eesti ja kolmandate riikide vahel sõlmitud õigusabilepingutega.³⁹ Diplomitöödest on analüüsitud 1994. aastal vastuvõetud tsiviilseadustiku üldosa seaduses olevaid asjaõigusele kohaldatavaid kollosiooninorme, kuid töö on kirjutatud üle 30 aasta tagasi ning ei käsitle harmoniseerimist.⁴⁰

Käesoleva magistritöö näol on tegemist õigusdogmaatilise uurimistööga, kuna õiguse uurimisel on kasutatud vaid õigusteaduslikke meetodeid.⁴¹ Selleks, et välja selgitada asjaõiguse mõiste sisu ja leida kohalduva õiguse määramise reeglid asjaõiguslike küsimuste puhul, on uurimismeetodina esmalt kasutatud tõlgendamist, töötades läbi peamised Euroopa Liidu tsiviil- ja kaubandusvaldkonda reguleerivad õigusaktid, Euroopa Kohtu ja Euroopa Inimõiguste kohtu praktika, liikmesriikide tsiviil- ja asjaõigusseadustikud ning rahvusvahelise eraõiguse seadused. Seejärel on leitud seoseid süstematiseeritud, erinevate riikide lähenemisi asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramisel võrreldud ning pakutud välja omapoolseid lahendusi tekkinud probleemidele. Euroopa Liidu pädevuse väljaselgitamiseks on ELTL artiklit 345 analüüsitud nii grammatiliselt, ajalooliselt kui süstemaatiliselt ning uuritud Euroopa Liidu põhivabaduste mõju liikmesriikide õigusele asjaõiguse reeglite kehtestamiseks. Magistritöö esmasteks allikateks on Euroopa Liidu tsiviilvaldkonda reguleeriv seadusandlus ja kohtupraktika koos liikmesriikides kehtivate rahvusvaheliste eraõiguse seadustega ning tsiviil- ja asjaõigusseadustikega. Magistritöö teisesteks allikateks on õiguskirjandus ja liikmesriikide kohtupraktika. Kuna töös on algallikatena kasutatud 24 erinevas Euroopa Liidu ametlikus keeles olevaid seadusi, on autor tõlkimisel kasutanud DEEPL tõlkeprogrammi abi.

Veel soovib autor selgitada mõistete „harmoniseerimine“ ja „ühtlustamine“ erinevust. Rahvusvahelise õiguse ühtlustamise all mõeldakse protsessi, mille käigus kehtestatakse erinevatele riikidele samad reeglid mõne rahvusvahelise õigussuhte reguleerimiseks, nii et sama lahendus kehtiks kõikjal – nii Eestis, Prantsusmaal, Saksamaal kui ka teistes riikides.⁴²

³⁷ Kama, P. Valduse ja kohtuliku registri kande publitsiteet Eesti eraõiguses. Doktoritöö. Juhendaja P. Varul. Tartu: Tartu Ülikool 2016.

³⁸ Krimmer, M. Protecting Property Rights through International Treaties but with Constitutional Brakes: The Case of Contemporary Russia. Doktoritöö. Juhendajad L. Mälksoo ja V. Starzhenetskiy. Tartu: Tartu Ülikool 2021.

³⁹ Torga, M. The Conflict of Conflict Rules – the Relationship between European Regulations on Private International Law and Estonian Legal Assistance Treaties Concluded with Third States. Doktoritöö. Juhendaja I. Kull. Tartu: Tartu Ülikool 2019.

⁴⁰ Kask, S. Asjaõiguse küsimusi rahvusvahelises eraõiguses. Diplomitöö. Juhendaja H. Pisuke. Tartu: Tartu Ülikool 1995.

⁴¹ Soo, A., Pormeister, K. Akadeemilise õigusteadusliku uurimistöö abimees. Tallinn: Juura 2021, lk 25-26.

⁴² David, R., lk 15.

Ühtlustamine toimub peamiselt rahvusvaheliste konventioonide, Euroopa Liidus ka määruste kaudu.⁴³ Seevastu õiguse harmoniseerimine tähendab, et konkreetse valdkonna õigussüsteemide seadused on omavahel kooskõlas. Erinevused on viidud miinimumini ja need on vähem väljendunud. Harmoniseerimise saavutamiseks kasutatakse Euroopa Liidus peamiselt direktiive,⁴⁴ aga ka mudelseadusi, kohtulahendeid ning riiklike seadusandjate seadusandlikke meetmeid. Rahvusvaheliste organisatsioonide või komisjonide harmoniseerimistegevus võib olla suunatud ka mittesiduvate normide väljatöötamisele, mis võivad olla eeskujuks vabatahtlikuks harmoniseerimiseks. Need võrdlusraamistikud on mõeldud eelkõige riiklikele, piirkondlikele või rahvusvahelistele seadusandjatele nende võimalikes püüdlustes reformida konkreetset õigusvaldkonda.⁴⁵ Kuna ei ole teada, kas asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse harmoniseerimine on võimalik saavutada määruse, direktiivi või mõne muu instrumendi kaudu, kasutab autor töös läbivalt ühtlustamist ja harmoniseerimist sünonüümidenä. Samuti kasutab autor töös läbivalt mõisted „kohalduv õigus“ ja „kohaldatav õigus“. Kohaldatav õigus viitab autori hinnangul olukorrale, kus pooled sõlmivad kokkuleppe ja valivad enda õigussuhte kohaldatava õiguse, kohalduv õigus aga olukorrale, kus pooled kohaldatava õiguse valikut teinud ei ole, vaid see on paika pandud liikmesriigi või Euroopa Liidu õigusaktiga.

Märksõnad: asjaõigus, kohalduv õigus, harmoniseerimine, Euroopa Liidu pädevus

⁴³ Boele-Woelki, K. *Unifying and Harmonising Substantive Law and the Role of Conflict of Laws*. Leiden: Brill 2010, lk 34.

⁴⁴ Direktiivide harmoniseeriva mõju osas eristatakse ühelt poolt minimaalset harmoniseerimist ja teiselt poolt täielikku harmoniseerimist. Täielik harmoniseerimine on oma toime poolest sarnane ühtlustamisega. Vt Boele-Woelki, K., lk 35-36.

⁴⁵ *Ibidem*.

1. ASJAÕIGUSLIKE KÜSIMUSTE SISUSTAMINE EUROOPA LIIDU JA LIIKMESRIIKIDE ÕIGUSES

1.1. Asjaõiguslike küsimuste sisustamine Euroopa Liidu õigusaktides

Kui üldjuhul tuleb Euroopa Liidu õiguse ühetaoliseks kohaldamiseks tõlgendada Euroopa Liidu õigusaktides sisalduvaid mõisteid autonoomselt, siis asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse osas ei ole kehtivat Euroopa Liidu määrust ega direktiivi. Mõistet „asjaõiguslikud küsimused“ ei ole defineeritud ka teistes Euroopa Liidu tsiviil- ja kaubandusasju ning perekonna- ja pärimisõigust reguleerivates õigusaktides. Kuigi asjaõigusi saab nimetada ka „property rights“ või „real rights“, kasutatakse Euroopa Liidu õigusaktides asjaõiguse kohta peamiselt mõistet „rights in rem“. Brüssel I bis määruses⁴⁶ on mõistet „rights in rem“ kasutatud kahes artiklis, kuid kummalgi juhul ei ole mõistet defineeritud, vaid määrus viitab liikmesriigi kohtule, kuhu tuleb kinnisasjaõigust puudutavas menetluses pöörduda. Artikli 1 lõike 2 punktis a kasutatakse mõistet „rights in property“, mida määruse eestikeelses tõlkes nimetatakse „varalised õigused“. Euroopa väiksemate kohtuvaidluste menetluse määrus⁴⁷ ja Euroopa maksekäsumenetluse määrus⁴⁸ mõlemad välistavad määruse kohaldamise abielusuhetest, testamendist või pärimisest tulenevate varaliste õiguste suhtes, ilma selgitamata mõiste „varalised õigused“ sisu. Rooma I määrus⁴⁹ sätestab kohalduva õiguse ja lepingu suhtes kohaldatavate vorminõuete kindlaksmääramise lepingute puhul, mille esemeks on kinnisasjaõigus, ilma asjaõiguse mõistet defineerimata. Rooma II määrus⁵⁰ asjaõiguse mõistet ei kasuta, kuid ütleb, et määruse kohaldamisel tuleb intellektuaalomandi õigustena mõista autoriõigust ja sellega kaasnevaid õigusi, andmebaaside kaitse *sui generis* õigust ja tööstusomandi õigusi. Euroopa täitekorralduse määrus⁵¹ välistab määruse kohaldamise abielusuhetest tulenevate varaliste õiguste, testamentide ja pärimise suhtes. Brüssel II bis (uuesti sõnastatud) määrus käsitleb vaid lapse vara kaitsega seonduvaid meetmeid,⁵² ilma vara mõistet avamata. Elatisasjade määruses on vara mainitud ainult seoses arestimise ja kaitsemeetmete

⁴⁶ Brüssel I bis määrus, art 8 punkt 4 ja art 24 punkt 1.

⁴⁷ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 861/2007, 11. juuli 2007, millega luuakse Euroopa väiksemate kohtuvaidluste menetlus. – ELT L 199/1, 31.7.2007, art 2 lg 2 punkt b.

⁴⁸ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 1896/2006, 12. detsember 2006, millega luuakse Euroopa maksekäsumenetlus. – ELT L 399/1, 30.12.2006, art 2 lg 2 punkt a.

⁴⁹ Rooma I määrus, art 4 lg 1 punkt c ja art 11 lg 5.

⁵⁰ Rooma II määrus, pp 26.

⁵¹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 805/2004, 21. aprill 2004, millega luuakse Euroopa täitekorraldus vaidlustamata nõuete kohta. – ELT L 143/15, 30.4.2004, art 2 lg 2 punkt a.

⁵² Brüssel II bis (us) määrus, pp-d 10 ja 30, art 12 lg 4 punkt e, art 15 lg 1 punkt b, art 80 lg 1 punkt c.

kohaldamisega.⁵³ Rooma III määrus⁵⁴ välistab määruse kohaldamisalast abielu omandiõiguslikud tagajärjed.

Pärimismääruse inglisekeelne versioon kasutab lisaks mõistele „right in rem“ ka mõisteid „property rights“ (omandiõigused), „property interests“ (omandihuvid) ja „assets“ (varaesemed), kuid määruuses mõisteid ei defineerita, vaid selgitatakse üksnes asjaõiguste kohandamist vastavalt *numerus clausus*’e ehk piiratud hulga asjaõiguste loetelu põhimõttele.⁵⁵ Määrus sätestab, et pärimise teel tekkinud kinnis- või vallasasjaõiguse või selle ülemineku korral pärimisele kohaldatava õiguse kohaselt ei tuleks liikmesriigilt nõuda selles riigis asuva varaga seotud asjaõiguse tunnustamist, kui selle riigi õiguses sellist asjaõigust ei tunta. Kui isik tugineb asjaõigusele, millele tal on õigus vastavalt pärimisele kohaldatavale õigusele, ning selle liikmesriigi õiguses, kus sellele õigusele tuginetakse, seda asjaõigust ei tunta, tuleb vastavas liikmesriigis tundmatut asjaõigust vajaduse korral ja võimaluse piires kohandada vastavalt selle liikmesriigi õiguses ette nähtud lähimale samaväärsele asjaõigusele.⁵⁶ Analoogilised sätted on leitavad abieluvararežiimist tuleneva kinnisasja- või vallasasjaõiguse tekkimisel või selle üleminekul abieluvararežiimi suhtes kohaldatava õiguse kohaselt⁵⁷ ning registreeritud kooselust tulenevate varaliste tagajärgede tulemusena tekkinud kinnis- või vallasasjaõiguse osas.⁵⁸ Asjaõiguste kohandamise eesmärk on võimaldada soodustatud isikutel kasutada teises liikmesriigis õigusi, mis on neile pärimise käigus tekkinud või üle läinud.⁵⁹ Kuigi pärimismäärus välistab oma kohaldamisalast asjaõiguste olemuse (art 1 lg 2 punkt k) ja kõik omandiõigused ja -huvid, mis on loodud muul viisil kui pärimise teel (art 1 lg 2 punkt g), ei mõjuta määrus liikmesriikide õiguses olemasolevate piiratud hulga asjaõiguste loetelu.⁶⁰ Seega

⁵³ Elatisasjade määrus, pp 29, art 19 lg 2 ja art 36 lg 3.

⁵⁴ Nõukogu määrus (EL) nr 1259/2010, 20. detsember 2010, tõhustatud koostöö rakendamise kohta abielulahutuse ja lahusele suhtes kohaldatava õiguse valdkonnas. – ELT L 343/10, 29.12.2010 (*edaspidi: Rooma III määrus*), art 1 lg 2 punkt e.

⁵⁵ *Numerus clausus*’e põhimõttest on lähemalt kirjutatud teises peatükis.

⁵⁶ Pärimismäärus, pp-d 15, 16 ja art 31.

⁵⁷ Nõukogu määrus (EL) 2016/1103, 24. juuni 2016, millega rakendatakse tõhustatud koostööd kohtualluvuse, kohaldatava õiguse ning otsuste tunnustamise ja täitmise valdkonnas abieluvararežiime käsitlevates asjades. – ELT L 183/1, 8.7.2016 (*edaspidi: abieluvararežiime käsitlev määrus*), pp-d 24, 25 ja art 29. Kuigi Eesti ei ole selle määrusega ühinenud, on ka Eesti rahvusvahelise eraõiguse seaduses analoogne norm, mis võimaldab jätta Eestis tunnustamata välisriigis tekkinud asjaõiguse, mida Eestis ei ole ja mille tunnustamine oleks vastuolus Eesti asjaõiguse üldpõhimõtetega. Rahvusvahelise eraõiguse seadus. – RT I, 07.05.2025, 16 (*edaspidi: REÕS*), § 18 lg 2 ja RKTKo 3-2-1-165-12, p 20.

⁵⁸ Nõukogu määrus (EL) 2016/1104, 24. juuni 2016, millega rakendatakse tõhustatud koostööd kohtualluvuse, kohaldatava õiguse ning otsuste tunnustamise ja täitmise valdkonnas registreeritud kooselust tulenevaid varalisi tagajärgi käsitlevates asjades. – ELT L 183/30, 8.7.2016 (*edaspidi: registreeritud kooselu käsitlev määrus*), pp-d 24, 25 ja art 29.

⁵⁹ Pärimismäärus, pp 16.

⁶⁰ Pärimismäärus, pp 15.

võimaldab määrus – kaudse viitega riiklikule õigusele – kaasata määruse reguleerimisalasse kõik liikmesriikides olemasolevad omandiõigused või -huvid, mis võivad tekkida pärimise teel.⁶¹ Mõiste „*numerus clausus*“ sisaldumine pärimismääruses võimaldab selle mõiste autonoomset määratlemist Euroopa Liidu tasandil.⁶² Kuna aga ühe liikmesriigi asjaõigust tuleb võimaluse korral alati kohandada teise liikmesriigi lähimale samaväärsele asjaõigusele,⁶³ tuleneb pärimismäärusest omakorda, et asjaõigusi tuleb mõista nii, nagu liikmesriikide siseriiklikud õigussüsteemid neid määratlevad.⁶⁴ Seega hõlmavad asjaõigused pärimismääruse tähenduses kõiki võimalikke liikmesriikides kehtivaid siseriiklike asjaõigusi. Lisaks kohaldatakse pärimismääruse järgi kindlaks määratud õigust pärandvara hulka kuuluvate esemete, õiguste ja kohustuste ülemineku suhtes pärijatele ja olemasolu korral annakusaajatele, sealhulgas pärandi või annaku vastuvõtmise või sellest loobumise tingimused ja tagajärjed.⁶⁵ Seega vallas- ja kinnisasjade üleminekule pärimise teel, mis on asjaõiguslik küsimus, kohaldatakse määruse järgi määratud õigust.

Maksejõuetusmenetluse määrus on praeguse seisuga ainus Euroopa Liidu õigusakt, mis asjaõigused (rights *in rem*) kuidagi defineerib. Kolmandatele isikutele kuuluvaid asjaõiguseid käsitleva artikli 8 lõike 3 järgi peetakse asjaõiguseks avalikus registris registreeritud ja kolmandatele isikutele siduvat õigust, mille alusel saab omandada artikli 8 lõikes 1 nimetatud asjaõiguse. Lõikes 1 nimetatud õigused tähendavad a) õigust likvideerida või lasta likvideerida vara ning rahuldada nõudeid võlgnikule kuuluva materiaalse või immateriaalse vara likvideerimisel saadavast tulust või sissetulekust, eelkõige kinnipidamisõiguse või hüpoteegi kaudu b) ainuõigust nõude rahuldamiseks, eelkõige õigust, mis on tagatud kinnipidamisõigusega või nõude tagatisena loovutamise c) õigust nõuda vara tagastamist või hüvitamist nendelt, kelle valduses või kasutuses see on õigustatud poole tahte vastaselt ja d) asjaõiguslikku õigust asja viljale. Punktid a ja b käsitlevad tagatisõigusi, punkt c asjaõigustega seotud õiguskaitsevahendeid ja punkt d kasutusõigusi.⁶⁶ Maksejõuetusmääruse põhjenduspunktis 68 on selgitatud, et asjaõiguse alus, kehtivus ja ulatus tuleb üldjuhul kindlaks määrata vastavalt asukohamaa õigusele.

⁶¹ Ramaekers, E., Akkermans, B. European-autonomous property rights: does the EU operate its own numerus clausus? – European Review of Private Law, 2019/27(4), lk 765.

⁶² *Ibidem*.

⁶³ Pärimismäärus, pp-d 15, 16 ja art 31.

⁶⁴ Ramaekers, E., Akkermans, B., lk 765.

⁶⁵ Pärimismäärus, art 23 lg 2 punkt e.

⁶⁶ Ramaekers, E., Akkermans, B., lk 762-763.

Ka Euroopa Liidu peamistes omandiõigust mõjutavates direktiivides ei ole asjaõiguse mõiste lõplikult määratletud. Tarbijaõiguste direktiiv, mis reguleerib mõningaid omandiga seotud teenuseid nagu hoonete remont ja renoveerimine,⁶⁷ defineerib mõiste „kaup“ kui materiaalse vallasvara, välja arvatud asjad, mida müüakse sundkorras või muul seadusest tuleneval viisil.⁶⁸ Kaupade vastavust lepingule käsitlevas kaupade müügi direktiivis on mõiste „kaup“ defineeritud kui kehaline vallasasi, milleks võib olla ka vesi, gaas ja elekter, kui need pannakse müüki piiratud mahus või kindlaksmääratud koguses.⁶⁹ Krediidiasutuste saneerimise ja likvideerimise direktiiv kasutab mõistet „asjaõigusega tagatud õigused“, mille all tuleb mõista õigust käsutada või lasta käsutada varasid, õigust nõuda varasid või nende hüvitamist isikult, kes neid valdab ning õigust saada tasu ja kasutada varadest saadavaid tulusid.⁷⁰ Samuti käsitleb direktiiv omandireservatsiooni, ilma selle mõiste sisu selgitamata.⁷¹ Hüpoteeklaenu direktiiv, mis reguleerib elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepinguid, defineerib vaid mõiste „jagatud omandiõigusega krediidileping“⁷² ning tarbijakrediidilepingute direktiiv, mille kohaldamisalasse kuuluvad eluasemeks oleva kinnisasja renoveerimisega seotud lepingud⁷³ kasutab mõisteid „tagatisvara“ ja „finantsvara“ ilma nende sisu avamata.⁷⁴ Ebaõiglaste lepingutingimuste direktiiv asjaõigusega seotud mõisteid ei sisalda.

1.2. Asjaõiguslike küsimuste sisustamine Euroopa Kohtu ja Euroopa Inimõiguste kohtu praktikas

Euroopa Kohus on mõningates oma lahendites avanud asjaõiguse mõiste sisu, selgitades asjaõiguslikke nõudeid kinnisasjade suhtes kohalduva erandliku kohtualluvuse ja kohaldatava õiguse kontekstis.⁷⁵ Euroopa Kohus on öelnud, et „menetlus, mille esemeks on

⁶⁷ Tarbijaõiguste direktiiv, pp 26.

⁶⁸ *Ibidem*, art 2 p 3.

⁶⁹ Kaupade müügi direktiiv, art 2 punkt 5.

⁷⁰ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2001/24/EÜ, 4. aprill 2001, krediidiasutuste saneerimise ja likvideerimise kohta. – EÜT L 125/15, 5.5.2001, art 21.

⁷¹ *Ibidem*, art 22.

⁷² Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010. – ELT L 60/34, 28.2.2014, art 4 punkt 25.

⁷³ Tarbijakrediidilepingute direktiiv, pp 25 ja art 2 lg 3.

⁷⁴ *Ibidem*, pp-d 54, 55 ja art 18 lg 3.

⁷⁵ Nii Brüssel I bis määrus kui tema eelkäijad Brüssel I määrus ja Brüsseli konventsioon sätestavad menetluste puhuks, mille esemeks on kinnisasjaõigus või kinnisasja tüür või rent, erandliku kohtualluvuse selle liikmesriigi kohtutele, kus kinnisasi asub. Sama kehtib kohalduva õiguse puhul: leping, mille esemeks on kinnisasjaõigus, on reguleeritud kinnisasja asukohariigi õigusega. Vt Rooma I määrus, art 4 lg 1 punkt c ja art 6 lg 4 punkt c; Brüssel I bis määrus, art 24 lg 1; Nõukogu määrus (EÜ) nr 44/2001, 22. detsember 2000, kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades. – EÜT L 12/1, 16.1.2001 (Brüssel I määrus), art 22 lg 1; 1968. aasta Brüsseli konventsioon kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades. Konsolideeritud versioon. – Ametlik väljaanne L 299, 31.12.1972, art 16 lg 1.

kinnisasjaõigus“ Brüssel I bis määruse artikkel 24 punkti 1 tähenduses, on Euroopa Liidu autonoomne mõiste ja seda tuleb ühetaoliselt sisustada kõikides liikmesriikides,⁷⁶ tuues ühtlasi välja erinevuse asjaõiguse (*right in rem*) ja isikliku õiguse (*right in personam*) vahel. Kui asjaõigus kehtib *erga omnes* ehk igaihe suhtes, saab isiklikule õigusele tugineda ainult võlgniku suhtes.⁷⁷ Näiteks on Euroopa Kohus leidnud, et hagi, millega taotletakse kinnisasja ulatuse, koosseisu, omandi, valduse või kinnisasja koormavate muude asjaõiguste kindlaksmääramist ja nende õiguste omajate seisundist tulenevate õiguste kaitse tagamist, on kinnisvaraga seotud asjaõiguslikke õigusi puudutav nõue.⁷⁸ Samuti hagi, milles palutakse tuvastada, et kinnistusraamatusse kantud kinnisasja puudutavat ostueesõigust ei ole teostatud kehtivalt, kuulub hagide hulka, mille objektiks on kinnisvaraga seotud *in rem* õigused, sest hagi eesmärk on teha kindlaks, kas ostueesõiguse teostamine võimaldab tagada omanikule seda, et vaidlusaluse kinnisasja omandiõigus läheb üle. Sellisel juhul on tegemist vaidlusega kinnisvaraga seotud *in rem* õiguste üle ja asja suhtes kohaldatakse *forum rei sitae* erandlikku kohtualluvust.⁷⁹ Samuti on Euroopa Kohus leidnud, et nõue kinnisasja jagamata kaasomandi lõpetamiseks müügi teel on asjaõiguslik nõue ja kuulub kinnisvaraga seotud *in rem* õigusi käsitleva menetluse alla. Seda põhjusel, et kinnisasja omandiõiguse ülekandmine kujutab endast nõuet, mille eesmärk on tagada nende õiguste omajatele nende õigusliku seisundiga seotud õiguste kaitse. Seda toetab ka asjaolu, et kinnisasjadega seotud omandiõiguste, sealhulgas neid koormavate kasutusõiguste kohta, tehakse kanne vastava riigi kinnistusraamatusse. Erinevalt vaidlusest kohtuotsuses Lieber, mis käsitles hüvitist korteri kasutamise eest pärast omandiõiguse ülemineku tühistamist,⁸⁰ kuulub kaasomandi lõpetamise õiguslike tingimuste ulatuse kindlaksmääramine selle liikmesriigi kohtute pädevusse, kus kinnisasi asub. Seega nõue kinnisasja jagamata kaasomandi lõpetamiseks müügi teel on

⁷⁶ EKo C-99/24, *G.M.K.-Z.B.M. versus S.O.*, ECLI:EU:C:2025:563, p 49; EKo C-630/17, *Anica Milivojević versus Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen*, ECLI:EU:C:2019:123, p 97; EKo C-438/12, *Irmengard Weber versus Mechthilde Weber*, ECLI:EU:C:2014:212, p 40; EKo C-433/19, *Ellmes Property Services Limited versus SP*, ECLI:EU:C:2020:900, p 23; EKo C-605/14, *Virpi Komu jt versus Pekka Komu ja Jelena Komu*, ECLI:EU:C:2015:833, p 23.

⁷⁷ EKo C-518/99, *Richard Gaillard versus Alaya Chekili*, ECLI:EU:C:2001:209, p 17; EKo C-292/93, *Norbert Lieber versus Willi S. Göbel ja Siegrid Göbel*, ECLI:EU:C:1994:241, p 14; EKo C-417/15, *Wolfgang Schmidt versus Christiane Schmidt*, ECLI:EU:C:2016:881, p 31; EKo C-630/17, *Milivojević*, p 100; EKo C-438/12, *Weber*, p 43; EKo C-433/19, *Ellmes Property Services*, p 25; EKo C-605/14, *Komu*, p 27.

⁷⁸ EKo C-386/12, *Siegfried János Schneider*, ECLI:EU:C:2013:633, p 21; EKo C-115/88, *Mario Reichert, Hans-Heinz Reichert ja Ingeborg Kockler versus Dresdner Bank*, ECLI:EU:C:1990:3, p 11; EKo C-343/04, *Land Oberösterreich versus ČEZ as*, ECLI:EU:C:2006:330, p 30; EKo C-722/17, *Norbert Reitbauer jt versus Enrico Casamassima*, ECLI:EU:C:2019:577, p 44; EKo C-99/24, *G.M.K.-Z.B.M. versus S.O.*, p 49; EKo C-630/17, *Milivojević*, p 99; EKo C-438/12, *Weber*, p 42; EKo C-417/15, *Schmidt*, p 30; EKo C-433/19, *Ellmes Property Services*, p 24; EKo C-605/14, *Komu*, p 26; EKo C-518/99, *Gaillard*, p 15.

⁷⁹ EKo C-438/12, *Weber*, p-d 44 ja 46.

⁸⁰ EKo C-292/93, *Lieber*, p-d 20 ja 22.

asjaõiguslik nõue ja kuulub „kinnisvaraga seotud *in rem* õigusi käsitleva” menetluse alla.⁸¹ Ka hagi, millega korteriomaniik palub keelata teisel korteriomaniikul meelevaldselt ja ilma teiste korteriomaniike nõusolekuta muuta oma eriomandi eseme kasutusotstarvet, nagu see on ette nähtud kaasomaniike kokkuleppes, tuleb lugeda hagiks, mille „ese on kinnisasjaõigus“, kui sellele kasutusotstarbele saab tugineda mitte ainult kinnisasja teiste korteriomaniike vastu, vaid igauhe vastu, keda ei saa pidada selle lepingu pooleks.⁸²

Samas kahju hüvitamise hagi, mille esemeks on asjaõiguste rikkumine või kahju tekitamine asjaõigustega koormatud kinnisasjadele, nt kahjulike mõjutuste levimine kinnisasjale, ei ole Euroopa Kohtu hinnangul asjaõiguslik nõue. Kuigi sellise hagi alus seisneb kinnisvaraga seotud *in rem* õiguse kahjustamises, on selle õiguse asjaõiguslik ja kinnisvaraga seotud olemus antud kontekstis vaid kõrvalise tähtsusega.⁸³ Ka on Euroopa Kohus öelnud, et segatüüpi leping, mis sisaldab nii müügilepingu kui ka rendilepingu ja teenuse osutamise lepingu elemente, ning mis puudutab renditud maatükile üksnes langetamise ja kasumi saamise eesmärgil istutatud puid, ei ole leping, mille esemeks on kinnisasjaõigus. Kuna lepingu peamine eesmärk on saada tulu puidu müügist, tuleb neid puid käsitada selle maatüki kasutamise viljadena, millele need on istutatud ja neid ei saa enne nende langetamist samastada kinnisasjaga.⁸⁴ Kui kinnisasja müügi või enampakkumise suhtes kohaldatakse selle liikmesriigi menetlust, kus kinnisasi asub,⁸⁵ siis sissenõudja hagi, millega vaidlustatakse kinnisasja sundenampakkumise tulemi jaotamine, ei kuulu kinnisasja asukoha liikmesriigi kohtute erandlikku kohtualluvusse. Kuigi võlanõude olemasolu on kinnisasjale pandiõiguse seadmise ja järgneva täitmise aluseks, ei põhine selline hüvitusnõue asjaõigusel.⁸⁶ Samuti on Euroopa Kohus leidnud, et hagi, millega nõutakse hüvitist kinnisvara lepinguvälise kasutamise eest pärast sellega seotud üürilepingu lõppemist, ei ole asjaõiguslik nõue, sest selline hagi ei põhine *erga omnes* mõjuga asjaõigusel, vaid isikuõigusel, millele võib tugineda ainult väidetava võlgniku suhtes, kellelt hüvitist nõutakse.⁸⁷ Ka hüpoteegi seadmist käsitleva notariaalakti tühisuse tuvastamise nõue põhineb

⁸¹ EKo C-605/14, *Komu*, p-d 29 ja 31-33.

⁸² EKo C-433/19, *Ellmes Property Services*, p 32 ja p 33.

⁸³ EKo C-343/04, *Land Oberösterreich versus ČEZ as*, p-d 33 ja 34.

⁸⁴ EKo C-595/20, *UE versus ShareWood Switzerland AG ja VF*, ECLI:EU:C:2022:86, p-d 25, 26, 28, 29 ja 39.

⁸⁵ Kinnisvaraga seotud *in rem* õigusi puudutavad vaidlused tuleb üldreeglina lahendada selle riigi õigusnormide kohaselt, kus kinnisasi asub. Vaidlustamise korral on sageli vaja kontrolli, uurimist ja ekspertiisi, mis tuleb läbi viia kohapeal, samuti on liikmesriigi kohtud kinnisasja asukoha läheduse tõttu paremas positsioonis, et tõendeid koguda ja asjaolusid tuvastada. Vt EKo C-605/14, *Komu*, p 31; EKo C-115/88, *Reichert ja Kockler*, p 10; EKo C-343/04, *ČEZ*, p-d 28 ja 29; EKo C-438/12, *Weber*, p 41.

⁸⁶ EKo C-722/17, *Reitbauer jt*, p-d 47 ja 62.

⁸⁷ EKo C-99/24, *G.M.K.-Z.B.M. versus S.O*, p 52, p-d 54 ja 56.

isiklikul õigusel, millele saab tugineda vaid võlgniku suhtes,⁸⁸ samuti nõue tuvastada kinnisasja kinkilepingu tühisus kinkija teovõimetuse tõttu.⁸⁹ Samas kui hüpoteek on kord juba nõuetekohaselt seatud, on tegemist asjaõigusega, mis tekitab õiguslikke tagajärgi *erga omnes*.⁹⁰ Seega on nõuded kustutada kinnistusraamatust kinnisasja koormav hüpoteegikanne⁹¹ ja kingisaaja omanikukanne⁹² asjaõiguslikud, sest need tuginevad kinnistut puudutavale asjaõigusele ja nende eesmärk on asjaõigusest tulenevate õiguste tagamine. Ka kinnisasja üür ja rent ei ole kinnisasjaõigus (*right in rem*), mis nähtub ka Brüssel I bis määruse artikli 24 punkti 1 sõnastusest. Määruses öeldakse, et menetluste puhul, mille esemeks on kinnisasjaõigus või kinnisasja üür või rent, allub asi selle liikmesriigi kohtutele, kus asjaomane asi asub. Seega eristab määrus kinnisasja üüri- ja rendilepinguid ning kinnisasjaõigusi, kuigi mõlemate puhul kohaldub erandlik kohtualluvus.

Maksejõuetusmenetluse määruse kontekstis on Euroopa Kohus öelnud, et võlgniku arvelduskontodel olevatel vahenditel lasuv arestipandiõigus võib kujutada endast asjaõigust määruse artikli 5 lõike 1 tähenduses⁹³ tingimusel, et õigus on asjaomaste siseriiklike õigusnormide kohaselt erandlik.⁹⁴ Kohtuotsus toob esile vastuolud Euroopa Liidu ja siseriikliku õiguskorra vahel: siseriiklik õigus määrab kindlaks, kas tegemist on asjaõigusega, kuid asjaõigusega saab tegemist olla ainult siis, kuid vastav õigus on Euroopa Liidu kriteeriumide kohaselt „erandlik“.⁹⁵ Samuti on Euroopa Kohus pidanud analüüsima, kas kinnisasja koormav kinnisvaramaksu tasumise kohustus, mille täitmiseks peab kinnisasja omanik alluma sundtäitmisele kinnisasja arvel, on asjaõigus määruse artikli 5 lõike 1 tähenduses. Kohus kordas esiteks üle eelmises lahendis väljendatud seisukoha, et asjaõiguse alus, kehtivus ja ulatus määratakse kindlaks vastavalt siseriikliku õiguskorra järgi. Lisaks tõi kohus välja, et vastava siseriikliku õiguse kohaselt asjaõigustena käsitatavad õigused peavad artikli 5 kohaldamisalasse kuulumiseks vastama teatavatele kriteeriumidele. Antud kohtuasjas

⁸⁸ EKo C-630/17, *Milivojević*, p 101.

⁸⁹ EKo C-417/15, *Schmidt*, p 43.

⁹⁰ EKo C-630/17, *Milivojević*, p 102.

⁹¹ EKo C-630/17, *Milivojević*, p-d 103 ja 105.

⁹² EKo C-417/15, *Schmidt*, p-d 40-41.

⁹³ Kohtuasjas on viidatud praeguseks kehtetule Nõukogu määrusele (EÜ) nr 1346/2000, 29. mai 2000, maksejõuetusmenetluse kohta. – EÜT L 160/1, 30.6.2000, mille artikkel 5 lõige 1 vastab praegu kehtiva maksejõuetusmenetluse määruse 2015/848 artikli 8 lõikele 1.

⁹⁴ EKo C-557/13, *Hermann Lutz versus Elke Bäuerle*, ECLI:EU:C:2015:227, p-d 27 ja 28. Antud kohtuasjas tehti võlausaldajale arestipandiõiguse alusel väljamakse pärast võlgniku maksejõuetusmenetluse algatamist. Asjaõiguse erandlikkus seisneb selles, et nendel võlausaldajatel, kelle arestipandiõigus tekkis enne võlgniku maksejõuetusmenetluse algatamist, võib olla eriline kaitse võrreldes võlgniku teiste võlausaldajatega. Vt kohtuotsuse punkti 37.

⁹⁵ Ramaekers, E., Akkermans, B., lk 762.

vastas siseriikliku õigusnormi alusel antud tagatis, mille alusel oli võlgniku kinnisasi koormatud seadusest tuleneva avalik-õigusliku kinnisvaramaksuga, Euroopa Liidu kriteeriumitele, sest tegemist oli kinnisasja otseselt ja vahetult koormava koormatisega ning kinnisasja omanik pidi alluma sundtäitmisele kinnisasja arvelt.⁹⁶ Sellisel lähenemisel, mille kohaselt peab õigus enne asjaõiguseks liigitamist vastama esmalt riiklikele kriteeriumidele ja seejärel Euroopa Liidu kriteeriumidele, on kaks võimalikku tagajärge. Esiteks, õigus, mida siseriikliku õiguse kohaselt peetakse asjaõiguseks, ei pruugi see olla asjaõigus maksejõuetusmenetluse määruse kohaselt. Teiseks, õigus, mida siseriikliku õiguse kohaselt ei peeta asjaõiguseks, võib siiski olla asjaõigus määruse tähenduses.⁹⁷

Samuti on Euroopa Kohus lahendis *Kubicka* täpsustanud, mida tähendab asjaõiguste kohandamine vastavalt *numerus clausus*-e põhimõttele. Pärismäärus välistab oma kohaldamisalast kinnis- ja vallasasjaõiguse registrisse kandmise, sh kande tegemise õiguslikud nõuded, ning õiguse registrisse kandmise või kandmata jätmise õiguslikud tagajärjed (art 1 lg 2 punkt 1). Samas nende õiguste omandamise tingimused, sh õiguste ülemineku kord, ei ole selle sätte alusel määruse kohaldamisalast välja jäetud.⁹⁸ Lahend käsitles Poola õiguses olemasolevat vindikatsioonilegaati,⁹⁹ millel on otsene asjaõiguslik toime pärandi avanemise päeval, erinevalt Saksa õiguses olemasolevast damnatsioonilegaadist,¹⁰⁰ kus pärijatel on kohustus omand annakusaajale üle anda. Nii Poola õiguses ette nähtud vindikatsioonilegaat kui ka Saksa õiguses ette nähtud damnatsioonilegaat kujutavad endast vara omandiõiguse ülemineku korda, mida tuleb võimaldada pärimisele kohaldatava õiguse kohaselt. Määruse artikkel 31 (asjaõiguste kohandamine) ei käsitle asjaõiguste ülemineku korda, vaid puudutab üksnes asjaõiguste sisu järgimist, mis on määratletud pärimisele kohaldatava õigusega (*lex causae*), ja nende vastuvõtmist selle liikmesriigi õiguskorras, kus neile tuginetakse (*lex rei sitae*). Seega juhul, kui vindikatsioonilegaadiga üleantav asjaõigus on omandiõigus, mis on teise liikmesriigi õiguses tuntud, kuid omandiõiguse ülemineku kord on erinev, ei ole alust asuda seda asjaõigust kohandama vastavalt määruse artiklile 31.¹⁰¹ Samas lahendis kordas

⁹⁶ EKo C-195/15, *SCI Senior Home versus Gemeinde Wedemark ja Hannoversche Volksbank eG*, ECLI:EU:C:2016:804, p-d 18-23 ja 32.

⁹⁷ Ramaekers, E., Akkermans, B., lk 764.

⁹⁸ EKo C-218/16, *Aleksandra Kubicka*, ECLI:EU:C:2017:755, p 52 ja 54.

⁹⁹ Poola tsiviilseadustik, art 981¹ § 1. Poola õiguses on lisaks vindikatsioonilegaadile (zapis windyacyjny) olemas pärandi üleminek damnatsioonilegaadi (zapis zwykły) kaudu, mille puhul pärand läheb üle pärijale ja annakusaaja omandab nõude pärija vastu annaku täitmiseks (art 968 § 1). Erinevus on vorminõuetes: pärandi üleminekule vindikatsioonilegaadi teel kehtivad rangemad vorminõuded – testament peab olema koostatud notariaalaktina ja pärandatav ese või õigus peab olema selgelt määratletud. Vt art 981¹ §-d 1 ja 2.

¹⁰⁰ Saksamaa tsiviilseadustik (*edaspidi: BGB*), § 2174.

¹⁰¹ EKo C-218/16, *Kubicka*, p-d 49 ja 63-64.

Euroopa Kohus üle, et määruse kohaldamisalasse kuulub asjaõiguste esinemine ja nende arv (*numerus clausus*) liikmesriikide õiguskordades, ning et määrus ei mõjuta mõne liikmesriigi õiguses tuntud piiratud hulga asjaõiguste loetelu. Asjaõiguste olemus (art 1 lg 2 punkt k) on määruse kohaldamisalast välja jäetud. Seega kinnitab Euroopa Kohtu otsus, et vastavalt eelpool jõutud järeldusele tuleb asjaõiguste hulka lugeda kõik võimalikud Euroopa Liidu liikmesriikides kehtivad siseriiklikud asjaõigused.¹⁰²

Nii Euroopa Kohus kui ka Euroopa Inimõiguste Kohus on pidanud analüüsima omandi mõistet tõlgendades ELPH artiklit 17 ja EIÕK esimese lisaprotokolli artiklit 1.¹⁰³ Euroopa Kohus on leidnud, et ELPH art 17 on isikutele õigusi andev õigusnorm,¹⁰⁴ millega pakutav kaitse puudutab varalise väärtusega õigusi, millest vastavat õiguskorda arvestades tuleneb omandatud õiguslik seisund, võimaldades õiguste omajal neid õigusi enda kasuks iseseisvalt ja sõltumatult teostada.¹⁰⁵ EIK praktika kohaselt on EIÕK esimese lisaprotokolli artiklis 1 kasutatud mõistet „omand” autonoomne tähendus, mis on sõltumatu siseriikliku õiguse ametlikust klassifikatsioonist ja ei piirdu ainult füüsiliste asjade omandiõigusega. Nii nagu materiaalselt vara, võib ka teatavaid muid varasid moodustavaid õigusi ja huve samuti käsitada „omandiõigustena” ja seega selle sätte tähenduses „omandina”.¹⁰⁶ Ettevõtte äritegevusega seotud majandushuve¹⁰⁷ ja teatud tingimustel isegi tulevikus tekkiv tulu¹⁰⁸ on artikli 1 mõttes „omand” ja kuulub omandiõiguse kaitse alla, samuti tuleb kinnisasja kasutusõigusi või kasutusvaldust pidada „varaks”, millele laieneb artikliga 1 tagatud kaitse.¹⁰⁹ Kasutusvaldus on varalise väärtusega õigus ja seega osa omandiõigusest, kuna see annab kasutusvaldajale kaks omandiõiguse olulist osa: õiguse asjaomast vara kasutada ja õiguse saada sellelt tulu.¹¹⁰ EIK

¹⁰² EKo C-218/16, *Kubicka*, p-d 46 ja 48.

¹⁰³ Euroopa Inimõiguste Kohtu praktikad, mis käsitleb EIÕK esimese lisaprotokolli artiklit 1, tuleb ELPH artikli 52 lg 3 kohaselt ELPH artikli 17 tõlgendamisel minimaalse kaitsetasemena arvesse võtta. Vt ka EKo C-235/17, *Euroopa Komisjon versus Ungari*, ECLI:EU:C:2019:432, p 72.

¹⁰⁴ EKo C-235/17, *Euroopa Komisjon versus Ungari*, p 68; EKo C-8/15 P–C-10/15 P, *Ledra Advertising Ltd jt versus Euroopa Komisjon ja EKP*, ECLI:EU:C:2016:701, p 66.

¹⁰⁵ EKo C-283/11, *Sky Österreich GmbH versus Österreichischer Rundfunk*, ECLI:EU:C:2013:28, p 34; EKo C-398/13 P, *Inuit Tapiriit Kanatami jt versus Euroopa Komisjon*, ECLI:EU:C:2015:535, p 60; EKo C-235/17, *Euroopa Komisjon versus Ungari*, p 69.

¹⁰⁶ EIKo 37290/97, *Wittek vs. Saksamaa*, para 42; EIKo 26338/19, *Tartamella jt vs. Itaalia*, para 165; EIKo 31443/96, *Broniowski vs. Poola*, para 129.

¹⁰⁷ EIKo 23780/08, *Malik vs. Ühendkuningriik*, para 91-92; EKo C-398/13 P, *Kanatami jt*, p 49.

¹⁰⁸ Tulevikus tekkivat tulu saab pidada EIÕK esimese lisaprotokolli artikliga 1 kaitstud „omandiks” ainult siis, kui see on juba saadud, kui selle kohta on olemas kindel nõue või kui esinevad erilised asjaolud, mis annavad alust huvitatud isiku õiguspäraseks ootuseks varalise väärtuse saamisele. Vt EKo C-398/13 P, *Kanatami jt*, p 61; EIKo 23780/08, *Malik vs. Ühendkuningriik*, para 93.

¹⁰⁹ EKo C-235/17, *Euroopa Komisjon versus Ungari*, p 72.

¹¹⁰ EKo C-235/17, *Euroopa Komisjon versus Ungari*, p 81; kohtujuristi Henrik Saugmandsgaard Øe ettepanek kohtuasjas C-235/17, *Euroopa Komisjon versus Ungari*, ECLI:EU:C:2018:971, p-d 135-137.

on leidnud, et ka varade valdajatel, keda on kõigis õiguslikes küsimustes peetud varade omanikeks, on artikli 1 tähenduses omandiõigus,¹¹¹ isegi kui nende omandiõigus tunnistatakse algusest peale kehtetuks.¹¹²

1.3. Euroopa Liidu liikmesriikides tuntud asjaõigused ja nende sisu

Enamik Euroopa Liidu liikmesriike tunnustab *numerus clausus* 'e põhimõtet,¹¹³ mille järgi on asjaõiguste hulk piiratud. Kõige selgemalt on asjaõigus defineeritud Leedu tsiviilseadustiku artiklis 4.20 kui „absoluutne õigus, mis väljendub õiguse omaniku võimaluses teostada valdamis-, kasutus- ja käsutusõigusi või ainult mõnda neist õigustest“. Asjaõigus hõlmab endas omandiõigust ja piiratud asjaõigusi, mis on paljudes riikides sarnased. Nendeks on servituudid,¹¹⁴ reaalkoormatised,¹¹⁵ ehitus- või hoonestusõigus,¹¹⁶ asjaõiguslik ostueesõigus¹¹⁷ ning asjaõiguslikud tagatisõigused nagu kinnis- ja vallaspandiõigus¹¹⁸ Kuid lisaks leidub liikmesriikide seadustes veel erinevaid riikidele piiratud asjaõigusi, mis on iseloomulikud just sellele riigile. Näiteks on Lätis piiratud asjaõigusteks individuaalsed piirkondlikud servituudid, milleks on veekasutusõigus, sh kariloomade jootmise õigus¹¹⁹ ja hoonete individuaalsed servituudid, sh õigus vee ärajuhtimisele läbi naabri kinnistu.¹²⁰ Kreekas on võimalik kohtuotsuse või muu õigusakti alusel seatav hüpoteegi eelregistreering, mis annab eesõiguse hüpoteegi saamiseks.¹²¹

Asjaõiguse tekkimiseks on mitmeid viise, näiteks on see võimalik kokkuleppe, õigustehingu või haldusakti alusel, seadus- või testamendijärgse pärimise ja annetamise teel, ning kohtu või muu pädeva ametiasutuse otsusega.¹²² Ka omand on paljude liikmesriikide seadustes sarnaselt

¹¹¹ EIKo 26338/19, *Tartamella jt vs. Itaalia*, para 167.

¹¹² EIKo 18037/19 ja 33175/22, *Rybářství Třeboň a.s. ja Rybářství Třeboň Hld. a.s. vs. Tšehhi*, para 67; EIKo 32380/13, *Ibrahimbeyov jt vs. Azerbaidžaan*, para 40; EIKo 69735/11, *Vukušić vs. Horvaatia*, para 38.

¹¹³ *Numerus clausus* 'e põhimõtte kohta on lähemalt kirjutatud teises peatükis.

¹¹⁴ Servituutidest eristatakse nii reaalservituute (Prantsuse tsiviilseadustik, art 637; Läti tsiviilseadustik (*edaspidi: CV*), § 1141) kui isiklikke servituute (CV § 1142), samuti eristatakse kasutusõigust (Bulgaaria omandiõiguse seadus, art 56; Rumeenia tsiviilseadustik, art 749; AÕS § 225 lg 1) ja kasutusvaldust (Rumeenia tsiviilseadustik, art 703; AÕS § 201 lg 1).

¹¹⁵ BGB § 1105 lg 1; AÕS § 229 lg 1; CV § 1260.

¹¹⁶ Bulgaaria omandiõiguse seadus, art 63; Rumeenia tsiviilseadustik, art 693 lg 1; Horvaatia omandiõiguse seadus, art 280 lg 1; CV § 1129¹; Belgia tsiviilseadustik, art 3.177.

¹¹⁷ BGB § 1094 lg 1; AÕS § 256 lg 1; CV § 1381.

¹¹⁸ Horvaatia omandiõiguse seadus, art 297 lg 1; Itaalia tsiviilseadustik, art 2784; Prantsuse tsiviilseadustik, art-d 2333 ja 2385; Luksemburgi tsiviilseadustik, art-d 2071 ja 2114.

¹¹⁹ CV § 1162.

¹²⁰ CV §-d 1172 ja § 1182.

¹²¹ Kreeka tsiviilseadustik, art-d 1274-1280.

¹²² Rumeenia tsiviilseadustik, art 557 lg 1 ja 2; Horvaatia omandiõiguse seadus, art 114 lg 1; Madalmaade tsiviilseadustik, art 3:80 lg 2 ja 3; Hispaania tsiviilseadustik, art 609.

defineeritud, rõhutades eelkõige omaniku täielikku õiguslikku võimu asja üle, õigust asja vallata, kasutada ja käsutada, saada omandist kasu, nautida selle vilju ja hüvesid ning nõuda kolmandatelt isikutelt omandi tagastamist, omandiõiguste rikkumise lõpetamist ning rikkumise tagajärgede kõrvaldamist.¹²³ Võimalik on ka ühisomandi¹²⁴ ja kaasomandi¹²⁵ teke. Osades riikides nagu Eesti, Läti, Tšehhi, Slovakkia, Sloveenia, Ungari, Rumeenia, Horvaatia, Austria ja Saksamaa, on kinnisomandi üleminekuks vaja lisaks kohustustehingu sõlmimisele ka kande tegemist kinnistusraamatusse. Nendes riikides on kinnistusraamatu kanne konstitutiivne ja kinnisomand tekib kinnistusraamatu kande tegemisega.¹²⁶ Teistes riikides ei ole kinnisomandi üleminekuks kinnistusraamatu kannet vaja, vaid omand läheb üle kohustustehingu sõlmimisega, mis mõningatel juhtudel peab olema notariaalne. Nii on see näiteks Poolas, Itaalias, Belgias, Portugalis, Prantsusmaal ja Luksemburgis.¹²⁷ Lisaks tehingulisele omandamisele on paljudes liikmesriikides nii kinnis- kui vallasasjade omandamine võimalik ka muudel viisidel, näiteks asja leidmise, hõivamise, ümbertöötamise, ühendamise ja igamise teel.¹²⁸ Samuti on võimalik vallasasjade ja kinnisasjade heauskne omandamine,¹²⁹ millest võivad teatud juhtudel olla erandid, näiteks kui asi on varastatud, kadunud või muul viisil omaniku tahte vastaselt tema valdusest välja läinud¹³⁰ või kui asja omandajateks on võõrandaja

¹²³ AÕS § 68 lg 1; CV § 927; Leedu tsiviilseadustik, art 4.37; Poola tsiviilseadustik, art 140; Tšehhi tsiviilseadustik, § 1012; Slovakkia tsiviilseadustik, § 123; Sloveenia asjaõigusseadustik, art 37 lg 1; Ungari tsiviilseadustik, § 5:13 lg 1 ja 2; Rumeenia tsiviilseadustik, art 555 lg 1; Horvaatia omandiõiguse seadus, art 30 lg 1 ja 2; Itaalia tsiviilseadustik, art 832; Belgia tsiviilseadustik, art 3.50; BGB § 903; Austria tsiviilseadustik (*edaspidi: ABGB*), §§-d 353 ja 354; Portugali tsiviilseadustik, art 1305; Kreeka tsiviilseadustik, art 1000.

¹²⁴ Slovakkia tsiviilseadustik, § 136 lg 1; Bulgaaria omandiõiguse seadus, art 30; Rumeenia tsiviilseadustik, art 631; Horvaatia omandiõiguse seadus, art 57 lg 1; Malta tsiviilseadustik, art 489 lg 1; AÕS § 70 lg 4.

¹²⁵ Horvaatia omandiõiguse seadus, art 36 lg 1; AÕS § 70 lg 3.

¹²⁶ AÕS §§-d 120 lg 1 ja § 64¹; CV § 993; Tšehhi tsiviilseadustik, § 1105; Slovakkia tsiviilseadustik, § 133 lg 2; Sloveenia asjaõigusseadustik, art-d 40 ja 49 lg 1; Ungari tsiviilseadustik, § 5:38 lg 2; Rumeenia tsiviilseadustik, art-d 557 lg 4 ja 888; Horvaatia omandiõiguse seadus, art-d 115 lg 1 ja 3 ja 119 lg 1; ABGB § 431; BGB § 873.

¹²⁷ Poola tsiviilseadustik, art-d 155 § 1 ja 158; Itaalia tsiviilseadustik, art 1376; Belgia tsiviilseadustik, art 3.14 § 2; Portugali tsiviilseadustik, art 408; Prantsusmaa tsiviilseadustik, art 1196; Luksemburgi tsiviilseadustik, art 1583.

¹²⁸ Vt näiteks Portugali tsiviilseadustik, art 1316. Asja omandamiseks igamise teel on vajalikud erinevad ajavahemikud. Näiteks Eestis on see vallasasjade puhul viis aastat (AÕS § 110 lg 1) ja kinnisasjade puhul 30 aastat (AÕS § 124 lg 1); Lätis vallasasjade puhul üks aasta (CV § 1023) ja kinnisasjade puhul 10 aastat (CV § 1024), Leedus ja Slovakkias vallasasjade puhul kolm aastat ja kinnisasjade puhul 10 aastat (Leedu tsiviilseadustik, art 4.68 lg 1; Slovakkia tsiviilseadustik, § 134 lg 1). Poolas vallasasjade puhul kolm aastat ja kinnisasjade puhul 20 aastat (Poola tsiviilseadustik, art 174 § 1 ja art 172 § 1). Ungaris vallasasjade puhul 10 aastat ja kinnisasjade puhul 15 aastat (Ungari tsiviilseadustik, § 5:44 lg 1). Mõnikord sõltub igamise teel asja omandamiseks vajalik ajavahemik ka sellest, kas omandaja on heauskne või mitte (Bulgaaria omandiõiguse seadus, art-d 79 ja 80). Lisaks on Eestis võimalik kinnisasja omandada kinnistusraamatu kande igamisega (AÕS § 123).

¹²⁹ Poola tsiviilseadustik, art 169 § 1; Ungari tsiviilseadustik, § 5:39 lg 2; Tšehhi tsiviilseadustik, § 1109; Bulgaaria omandiõiguse seadus, art 78 lg 1; Horvaatia omandiõiguse seadus, art 118 lg 1; Itaalia tsiviilseadustik, art 1153.

¹³⁰ AÕS § 95 lg 3; Tšehhi tsiviilseadustik, § 1111. Poolas ja Bulgaarias on võimalik ka kaotatud, varastatud või muul viisil omaniku tahte vastaselt tema valdusest välja läinud asja omandada, kuid alles kolmeaastase perioodi möödumisel (Poola tsiviilseadustik, art 169 § 2; Bulgaaria omandiõiguse seadus, art 78 lg 2).

lähisugulased.¹³¹ Mitmete liikmesriikide seadustes on täpsustavad sätted, mis ütlevad, et asjaõiguse omandamine toimub vastavalt õiguskorrale, mis kehtib kohas, kus asi oli asjaõiguse omandamise tähtaja alguses, kuid asjaõiguse omandaja võib tugineda ka selle riigi õiguskorrale, mille territooriumil asjaõigus omandati, kui alates asja sisenemisest riiki, on selle riigi õiguskorra kohaselt täidetud kõik asjaõiguse omandamise tingimused.¹³² Osades riikides on eraldi sätted mõne konkreetse asja omandamise kohta, näiteks Leedu ja Poola tsiviilseadustikes on reguleeritud, kes saab mesilaste omanikuks, kui mesilassülem asustab end teisele isikule kuuluvasse mesilastarusse elama.¹³³ Võimalik on ka omandireservatsioon.¹³⁴ Asjaõiguste lõppemine on võimalik lisaks asja üleandmisele ka aja möödumisel, tühistava tingimuse saabumisega, loobumisega, ühinemisega ja lõpetamisega.¹³⁵

Asjale kohaldatav õigus määrab ka selle, kas asjaõigusliku olukorra tehinguliseks muutmiseks on vaja eraldi asjaõiguslikku käsutust ning kas see käsutus on abstraktne või kausaalne kohustustehingu suhtes.¹³⁶ Eestis ja Saksamaal kehtib abstraktsioonipõhimõte ja lahutamispriintiip, mille kohaselt õiguste ja kohustuste üleandmiseks on vaja eraldi käsutustehingut ning käsutustehingu kehtivus ei sõltu õiguse ja kohustuse üleandmiseks kohustava tehingu kehtivusest.¹³⁷ Asjaõiguslik käsutustehing Eestis asuva asja kohta allub Eesti õigusele ning seda ka siis, kui aluseks olevale kohustustehingule kohaldatakse mõne muu maa õigust. Sama kehtib kõigi riikides, kus asjaõigusliku olukorra tehinguliseks muutmiseks on vajalik eraldi asjaõiguslik käsutustehing.¹³⁸ See omab tähtsust küll ainult vallasasjade puhul, sest kinnisasja omandamise kohustustehingule kohaldatakse kinnisasja asukohariigi õigust.¹³⁹ Samuti kohaldatakse lepingu suhtes, mille esemeks on kinnisasjaõigus või õigus kasutada kinnisasja, kinnisasja asukohariigis kehtivaid vorminõudeid. Seega peab näiteks Eestis asuva kinnisasja omandamise kohustustehing olema notariaalselt tõestatud.¹⁴⁰

¹³¹ RKo 3-2-1-128-03, p 21.

¹³² Tšehhi rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 72; Slovakkia rahvusvahelise era- ja menetlusõiguse seadus, § 8.

¹³³ Leedu tsiviilseadustik, art 4.60; Poola tsiviilseadustik, art 182 § 3.

¹³⁴ Madalmaade tsiviilseadustik, art 3:92 lg 1 ja 2; Itaalia tsiviilseadustik, art 1523; Portugali tsiviilseadustik, art 409 lg 1; Prantsuse tsiviilseadustik, art 2367; BGB § 449.

¹³⁵ Asjaõiguse lõppemine asja üleandmise teel on asjakohane eelkõige omandiõiguse korral, ülejäänud asjaõiguste lõppemise viisid piiratud asjaõiguste korral. Vt nt Madalmaade tsiviilseadustik, art 3:81 lg 2.

¹³⁶ Seletuskiri rahvusvahelise eraõiguse seaduse (120 SE) eelnõu juurde, lk 13-14. 17.05.1999 (*edaspidi: seletuskiri*). Külastatud aadressil: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/2d8ac716-0a76-3477-acc2-80e04c741f5a/rahvusvahelise-eraõiguse-seadus> (20.12.2025).

¹³⁷ Eesti õiguses on see selgelt väljendatud tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 6 lg-tes 3 ja 4. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 31.12.2024, 48 (*edaspidi: TsÜS*). Saksa õiguses tuleneb see erinevate sätete koosmõjust, näiteks müügilepingu puhul BGB §-dest 433, 929 ja 873.

¹³⁸ Seletuskiri, lk 13-14.

¹³⁹ Rooma I määrus, art 4 lg 1 punkt c.

¹⁴⁰ Rooma I määrus, art 11 lg 5; AÕS § 119 lg 1.

Valdus defineeritakse liikmesriikide seadustes kui asja üle täieliku kontrolli omamine või tegeliku võimu teostamine ning see väljendub isiku kavatsuses käituda asjaga nagu omanik.¹⁴¹ Samuti eristatakse otsest ja kaudset valdust¹⁴² ning valduse teenija instituuti.¹⁴³ Paljudes riikides on vallasasja omandamiseks lisaks kehtivale kohustustehingule vajalik ka valduse üleandmine.¹⁴⁴ Sellest reeglist võib olla ka erandeid, näiteks kui üleantav ese on juba omandaja valduses, piisab omandi tekkimiseks võõrandaja ja omandaja vahelisest kokkuleppesest omandi ülemineku kohta.¹⁴⁵ Samuti ei ole valduse üleandmine vajalik, kui asi on kolmanda isiku valduses ja võõrandaja loovutab väljanõudeõiguse omandajale¹⁴⁶ või kui lepitakse kokku omandi üleandmine selliselt, et asja võõrandaja jääb asja otseseks valdajaks ja asja omandaja saab asjale kaudse valduse.¹⁴⁷ Viimast instituuti nimetatakse valduskonstituudiks (*constitutum possessorium*, saksa k „Besitzkonstitut“) ja selline kokkulepe kaudse valduse suhte loomise kohta asendab asja füüsilist üleandmist.¹⁴⁸ Lisaks on riike, kus valduse üleandmine ei ole asja omandamiseks vajalik, vaid omandiõigus läheb üle kohustustehingu sõlmimisega.¹⁴⁹ Kui vallasasi on registreeritud avalikus registris, siis võib omandiõigus ka vallasasja puhul üle minna registrikande tegemisega.¹⁵⁰

¹⁴¹ Bulgaaria omandiõiguse seadus, art 68 esimene lause; Horvaatia omandiõiguse seadus, art 10 lg 1; Itaalia tsiviilseadustik, art 1140; Belgia tsiviilseadustik, art 3.18; Malta tsiviilseadustik, art 524 lg 1; BGB § 854 lg 1; ABGB § 309; CV § 876; Portugali tsiviilseadustik, art 1251; Kreeka tsiviilseadustik, art 974; Prantsuse tsiviilseadustik, art 2255; Luksemburgi tsiviilseadustik, art 2228.

¹⁴² Sloveenia asjaõigusseadustik, art 24 lg 1 ja 2; Ungari tsiviilseadustik, § 5:1 lg 2; Horvaatia omandiõiguse seadus, art 10 lg 2 ja 3.

¹⁴³ Horvaatia omandiõiguse seadus, art 12 lg 2.

¹⁴⁴ AÕS § 92 lg 1; ABGB § 1053; BGB § 929 esimene lause; CV § 987; Leedu tsiviilseadustik art, 4.49 lg 1; Slovakkia tsiviilseadustik, § 133 lg 1; Sloveenia asjaõigusseadustik, art 60 lg 1; Ungari tsiviilseadustik, § 5:38 lg 1; Horvaatia omandiõiguse seadus, art 116 lg 1; Madalmaade tsiviilseadustik, art 3:90 lg 1; Hispaania tsiviilseadustik, art 1462; Kreeka tsiviilseadustik, art 1034.

¹⁴⁵ AÕS § 92 lg 2; BGB § 929 teine lause; CV § 991; Kreeka tsiviilseadustik, art 976 teine lause; Madalmaade tsiviilseadustik, art 3:115 punkt b; Sloveenia asjaõigusseadustik, art 60 lg 3 esimene taane.

¹⁴⁶ AÕS § 93; BGB § 931; Sloveenia asjaõigusseadustik, art 60 lg 2 ja 4; Madalmaade tsiviilseadustik, art 3:115 punkt c. Sloveenias ja Madalmaades on omandiõiguse üleminekuks lisaks vajalik kolmanda isiku teavitamine omandiõiguse üleandmisest või kolmas isik peab üleandmist kinnitama.

¹⁴⁷ AÕS § 94; BGB § 930; Sloveenia asjaõigusseadustik, art 60 lg 3 teine taane; Kreeka tsiviilseadustik, art 977, Madalmaade tsiviilseadustik, art 3:115 punkt a.

¹⁴⁸ Kullerkupp, K., lk 36.

¹⁴⁹ Poola tsiviilseadustik, art 155 §-d 1 ja 2; Portugali tsiviilseadustik, art 408 lg-d 1 ja 2; Belgia tsiviilseadustik art, 3.14 § 2. Omand läheb kohustustehinguga üle ainult siis, kui asi on individuaalselt määratletav. Kui tegemist on ainult liigi poolest määratletud asjadega, on omandiõiguse üleminekuks vaja ka asjade valduse üleandmist. Sarnaselt toimub omandi üleminek ka Tšehhis (Tšehhi tsiviilseadustik, §-d 1099 ja 1101), Bulgaarias (Bulgaaria kohustuste ja lepingute seadus, art 24) ja Rumeenias (Rumeenia tsiviilseadustik, art 1.273 lg 1). Itaalias ei ole ka ainult liigi poolest määratletud asjade üleminekuks valduse üleandmist vaja, vaid omandiõigus läheb üle poolte kokkuleppel või nende poolt kokkulepitud viisil (Itaalia tsiviilseadustik art 1376 ja art 1378). Prantsusmaal ja Luksemburgis on omandiõiguse üleminekuks ainult kohustustehingut vaja, asi ei pea olema määratletud (Prantsusmaa tsiviilseadustik, art 1196; Luksemburgi tsiviilseadustik, art 1583).

¹⁵⁰ Näiteks on see nii Tšehhis (Tšehhi tsiviilseadustik, § 1102).

Inglise õigussüsteem kujunes välja feodaalses maavaldussüsteemis William I valitsemisajal ning feodaalne teooria kehtib maaseaduses tänaseni. Selle teooria kohaselt on Inglismaal juriidiliselt kogu maa omandiõigus ainult Briti kroonil ning kõik teised maaomanikud valdavad maad tema kaudu. Sellist omandiõigust nimetatakse valdusõiguseks (ing k „estate“). Seega Inglise süsteemi järgi ei ole omandiõiguse objektiks otseselt maa, vaid maavaldused ja õigused maale. Sarnane süsteem kehtib ka Iirimaal. Kinnisvara hõlmab kõiki maavorme, sealhulgas maale ehitatud objekte. Enamik muudest varaliikidest on isiklik vara. Valdusel on olulisem roll kui omandil, seda eriti omandiõiguste kaitse kontekstis. Isikut, kes vallasvara valdab, käsitletakse selle omanikuna ning teatavatel juhtudel on valdus omandiõiguse lõplikuks tõendiks. Õigused jagunevad asjaõigusteks ja isiklikeks õigusteks. Vallasvara valdus ja omandiõigus on mõlemad asjaõigused, erinevalt tsiviilõiguse maadest, kus valdus on faktiline võim asja üle, mitte õigus iseenesest.¹⁵¹

1.4. Asjaõiguslike küsimuste sisustamine võimalikus Euroopa Liidu õigusaktis kohalduva õiguse määramise kohta

Eeltoodust tuleneb, et mõisted „asjaõigus“ või „asjaõiguslikud nõuded“ ei ole Euroopa Liidu määrustes ja kohtupraktikas selgelt ja üheselt defineeritud. Maksejõuetusmenetluse määruses on küll öeldud, mida asjaõiguseks peetakse ja Rooma II määruses on selgitatud, kuidas tuleb mõista intellektuaalomandi õigust, kuid mõlemaid mõisteid tuleb tõlgendada üksnes antud määruste kontekstis. Euroopa Liidu kohtupraktikas on rõhutatud asjaõiguse kehtivust igäühe, mitte ainult teise lepingupoole suhtes. Samuti on kohus mitmetes lahendites öelnud, et kinnisvaraga seotud asjaõiguslikud nõuded hõlmavad endas kinnisasja ulatuse, koosseisu, omandi, valduse ja kinnisasja koormavate muude asjaõiguste kindlaksmääramist, mille puhul tehakse sageli kanne ka vastava liikmesriigi kinnistusraamatusse. Õiguskirjanduses on aga leitud, et eelnev lause ei ole grammatiliselt korrektne, sest see võrdsustab kinnisasja ulatuse, koosseisu, omandi ja valduse asjaõigustega. Kinnisasja ulatus ja sisu on faktilised küsimused, mitte asjaõigused ning kuigi valdus on sageli asjaõiguse tuumaks, ei ole see siiski asjaõigus iseenesest.¹⁵² EGPIIL määruse eelnõus on asjaõigused defineeritud kui kolmandate isikute

¹⁵¹ Schmid, C., U., Hertel, C., Wicke, H. Real Property Law and Procedure in the European Union: General Report. Florence: European University Institute 2005, lk 12. Külastatud aadressil: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> (18.04.2026); Gardiner, C. National Report on the Transfer of Movables in Ireland. – Faber, W., Lurger, B. (toim). National Reports on the Transfer of Movables in Europe. Volume 2: England and Wales, Ireland, Scotland, Cyprus. München: Sellier. European Law Publishers 2009, lk-d 165 ja 168-170.

¹⁵² Ramaekers, E., Akkermans, B., lk 758.

suhtes kehtivad õigused materiaalse vara suhtes, nagu omandiõigus, tagatisõigused, hüpoteegid, kasutusõigus või servituudid.¹⁵³ Omand, kui asjaõiguse keskne mõiste, ei piirdu ainult materiaalse varaga, vaid sinna alla tuleb lugeda ka teatud muud immateriaalsed õigused ja hüved. Kuigi Euroopa Kohus on lugenud ka kasutusvalduse omandiõiguse osaks, on kasutusvaldus Eesti mõistes kinnisasja koormav piiratud asjaõigus, mis annab õigustatud isikule kinnisasja kasutamise ja kinnisasja viljade omandamise õiguse.¹⁵⁴ Asjaõiguseks loetakse ka nõuetekohaselt seatud hüpoteek, samuti kuuluvad asjaõiguslike küsimuste hulka ostueesõiguse teostamise ja kaasomandiga seonduvad teemad. Liikmesriikides tunnustatakse *numerus clausus* 'e põhimõtet ja jagatakse asjaõigus omandiõiguseks ja piiratud asjaõigusteks, mille hulka kuuluvad servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ning kinnis- ja vallaspandiõigus. Omand on liikmesriikide seadustes defineeritud kui omaniku täielik õiguslik võim asja üle, sh õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning valdus kui isiku tegeliku võimu teostamine asja üle. Angloameerika õigussüsteemis jagunevad õigused asjaõigusteks ja isiklikeks õigusteks. Omandiõiguse objektiks on maavaldused ja õigused maale. Valdus on omandiga võrdustatud ning neid mõlemaid käsitatakse asjaõigustena.

Eeltoodust tulenevalt defineerib autor asjaõiguslikud küsimused kitsamalt kui Euroopa Kohtu praktikas ja välistab nende hulgast majandushuvid, tulevikus tekkiva tulu ja immateriaalse vara, sh intellektuaalomandi. Asjaõiguslikeks küsimusteks loeb autor küsimused sellest, kuidas tekib ja lõppeb vallas- ja kinnisomand ning mida on vaja selleks, et omand üle anda, samuti omandi sisu ja ulatuse ning omaniku nõuded omandi, sh kultuuripärandi, kaitsmiseks. Lisaks omandile kuuluvad asjaõiguslike küsimuste alla ka piiratud asjaõigused, nende tekkimine, sisu, üleminek ja lõppemine ning valdus. Asjaõiguslikeks küsimusteks on näiteks küsimused sellest, kas omandi üleminekuks on vaja lisaks kohustustehingule ka käsutustehingut ja valduse üleandmist ning milline peab olema käsutustehingu vorm; kas ja missugustel tingimustel on võimalik heauskne omandamine; kas kinnis- või vallasasja omandamiseks on vaja teha registrisse kanne ja kas see kanne on konstitutiivse või deklaratiivse tähendusega; kas asja omandamisel on erireeglid teel oleva asja suhtes ning kas on võimalus asja suhtes kohalduvas õiguses kokku leppida. Kuna kinnistusraamatu kanne on paljudes maades omandiõiguse tekkimise aluseks ja kinnistusregistrid, mille eesmärgiks on tagada turvaline ja kindel alus

¹⁵³ EGPIIL määruse eelnõu, art 2 punkt a.

¹⁵⁴ Paal, K. AÕSK II § 201, komm 3.1. – Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.

kinnisasja omandiõiguse üleminekuks ja kinnisvara suhtes õiguste loomiseks,¹⁵⁵ on lahutamatult seotud asjaõigusega ja sügavalt juurdunud osa riikide õigussüsteemides,¹⁵⁶ loeb autor asjaõiguslikuks küsimuseks ka kinnistusraamatute või muude kinnisasja registreerimise süsteemide toimimise ja uurib, kas õigust, mis kohaldub kinnistusregistri kannete tegemisele, on võimalik ühtlustada. Kuigi asjaõiguse mõiste („rights *in rem*“) esineb erinevates Euroopa Liidu õigusaktides, puudub senini Euroopa Liidu rahvusvahelises eraõiguses mõiste autonoomne tõlgendus. Vastuvõetav õigusakt kohaldatava õiguse määramise kohta aitaks seda lünka täita, tagades määruses sisalduvate asjaõiguslike küsimuste ja mõistete autonoomse ja ühtse tõlgendamise, mis on kooskõlas kehtivate Euroopa Liidu määruste ja Euroopa Kohtu praktikaga, ning mõjutades seeläbi ka ühisturu nelja põhivabadust.¹⁵⁷ Euroopa Liidu õigusakt rahvusvahelise asjaõiguse kohta ei kaota ära märkimisväärsed erinevusi liikmesriikide materiaalsoiguses, kuid asjaõiguse mõiste määratlemine Euroopa Liidu tasandil aitab kaasa selle mõiste ühtlustamisele erinevates liikmesriikides.¹⁵⁸

¹⁵⁵ United Nations Economic Commission for Europe. Land Administration Guidelines: With Special Reference to Countries in Transition. New York–Geneva: United Nations 1996, lk 11. Külastatud aadressil: <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/land-administration-guidelines-special-reference-countries> (26.01.2026).

¹⁵⁶ Gołaczyński, J., Kaczorowska, M. Interconnecting Land Registers at the European Level: Technological Progress and Harmonization Aspects. – Review of European and Comparative Law, 2023/55(4), lk 30.

¹⁵⁷ Kieninger, E.-M. A European Regulation for International Property Law. – Font-Mas, M. (toim). Private International Law on Rights *in rem* in the European Union, 2024, lk 418.

¹⁵⁸ Suau, G., Whytock, C., A. Choice of Law for Immovable Property Issues: New Directions in the European Union and the United States. – Revista Española de Derecho Internacional 2022/74(1), lk 104.

2. ASJAÕIGUSLIKELE KÜSIMUSTELE KOHALDUVA ÕIGUSE MÄÄRAMINE EUROOPA LIIDU LIIKMESRIIKIDES

2.1. *Lex rei sitae* põhimõte kui lähtekoht asjaõiguste suhtes kohalduva õiguse määramisel

Kui kohtualluvuse eeskirjade puhul on oluline ettenähtavus, õiguskindlus ning tihe seos kohtu ja käimasoleva menetluse vahel,¹⁵⁹ siis kohalduva õiguse määramise reeglite puhul on lõppeesmärk leida üles see õiguskord, millega leping, lepinguväline võlasuhe või asjaõiguslik nõue on kõige tihedamalt seotud.¹⁶⁰ Seega saab kohalduva õiguse puhul kohaldumisele tulla ainult ühe riigi õigus, erinevalt kohtualluvusest, kus sobivaid kohtuid võib olla mitu. Ka mitmete riikide seadustes on eraldi rõhutatud, et rahvusvahelise elemendiga eraõiguslikele suhetele kohaldatakse selle riigi õigust, millega need suhted on kõige tugevamalt seotud ning seaduse sätteid kohaldatava õiguse kindlaksmääramise kohta tuleb käsitada selle põhimõtte väljendusena.¹⁶¹ See tähendab, et ka kõikide asjaõiguslikele küsimuste puhul, olenemata sellest, kas tegemist on kinnis- või vallasasjaga või mõne asjaõigusega, otsitakse kohalduva õiguse määramisel seda õiguskorda, millega ese või õigussuhe on kõige tugevamalt seotud. Enamasti on kollisiooninormid leitavad liikmesriikide rahvusvahelise eraõiguse seadustes või tsiviilseadustikes, kuid on ka riike, näiteks Prantsusmaa ja Luksemburg, kus kohaldatava õiguse reegleid seadustes kirjas ei ole või on need seal väga piiratud mahus.¹⁶²

Rahvusvahelise asjaõiguse põhireegliks on, et asjaõigustele kohaldatakse asja asukohamaa õigust ehk iga asi allub selle riigi õigusnormidele, kus see asub (*lex rei sitae*). See reegel on tunnustatud peaaegu kõikides õigussüsteemides, tehes sellest rahvusvahelise eraõiguse normi, mille suhtes valitseb maailmas kõige suurem konsensus.¹⁶³ Lisaks Euroopa Liidu liikmesriikidele on *lex rei sitae* reegel sätestatud ka näiteks Šveitsi, Jaapani, Hiina, Türgi,

¹⁵⁹ Brüssel I bis määrus, pp-d 15 ja 16.

¹⁶⁰ Lepingute puhul reguleerib kohalduva õiguse määramist Rooma I määrus, lepinguväliste suhete puhul Rooma II määrus.

¹⁶¹ Bulgaaria rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 2 lg 1; Austria rahvusvahelise eraõiguse seadus (*edaspidi: IPRG*), § 1. See kehtib küll mitte ainult asjaõiguslikele küsimustele, vaid kõigile rahvusvahelise elemendiga eraõiguslikele suhetele kohalduva õiguse määramisel.

¹⁶² Prantsusmaa ja Luksemburgi tsiviilseadustikes on reguleeritud ainult kinnisvarale kohaldatavat õigust. Prantsusmaal on kavas vastu võtta eraldi rahvusvahelise eraõiguse seadus. Vt *Projet de code de droit international privé. Rapport du groupe de travail preside par Jean-Pierre Ancel*. Mars 2022. Külastatud aadressil: https://www.justice.gouv.fr/sites/default/files/migrations/textes/art_pix/rapport_code_DIP_mars_2022%20.pdf (10.04.2026).

¹⁶³ Akkermans, B., Rupp, C. *Queen Lex Rei Sitae - Off with her Head? – European Property Law Journal* 2018/7(3), lk 209.

Argentiina, Brasiilia ja Mehhiko¹⁶⁴ seadustes. Angloameerika maades, mis põhinevad pretsedendiõigusel, tuleneb *lex rei sitae* põhimõtte peamiselt kohtupraktikast.¹⁶⁵ Olenemata erinevates riikides kehtivatest kohalduva õiguse eeskirjadest, viitab enamik tänapäevastest kollisiooninormidest *lex rei sitae* põhimõttele vähemalt kui rahvusvahelise eraõiguse lähtepunktile omandiõiguse või asjaõiguse valdkonnas.¹⁶⁶ *Lex rei sitae* reegel kehtib nii kinnisvara kui ka vallasvara suhtes,¹⁶⁷ kuid mõned õigussüsteemid viitavad *lex rei sitae* põhimõttele konkreetselt kinnisvara õigustega seotud küsimuste puhul,¹⁶⁸ teised riigid nii kinnisvara kui vallasvaraga seotud küsimuste puhul¹⁶⁹ ning mõned riigid „asjade, objektide, esemete, omandi või varaga” seotud küsimuste puhul üldiselt, eristamata kinnisvara ja vallasvara.¹⁷⁰ Ka REÕS-i eelnõu algtekstis reguleeris vallas- ja kinnisasjadele kohalduva õiguse määramist kaks erinevat paragrahvi.¹⁷¹ Prantsuse õiguses on *lex rei sitae* põhimõtte sätestatud ainult kinnisasjade kohta, kuid tulenevalt kohtupraktikast kohaldatakse seda ka vallasasjade suhtes.¹⁷² Kuigi enamikes riikides on *lex rei sitae* põhimõtte *expressis verbis* kas rahvusvahelise eraõiguse seaduses või tsiviilseadustikus sätestatud, on ka mõned Euroopa Liidu liikmesriigid, kus see põhimõtte seaduses kirjas ei ole, vaid tuleneb kohtupraktikast või muudest ametlikest dokumentidest.¹⁷³ Need on eelkõige riigid, mis lisaks enda seadustele osaliselt lähtuvad ka angloameerika õigussüsteemist, nagu Iirimaa, Malta ja Küpros.

Iirimaa asjaõiguse normid pärinevad mitmetest erinevatest allikatest. Iirimaa tugineb asjaõiguse osas nii inglise kui iiri tava- ja kirjalikule õigusele ning 1937. aasta iiri

¹⁶⁴ Šveitsi rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 99 lg 1; Jaapani seadus õiguse kohaldamise üldpõhimõtete kohta, art 13 lg 1; Hiina Rahvavabariigi rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 36; Türgi rahvusvahelise era- ja menetlusõiguse seadus, art 21 lg 1; Argentina tsiviil- ja kaubandusseadustik, art 2667; Sissejuhatav seadus Brasiilia õiguse normidesse, art 8°; Mehhiko tsiviilseadustik, art 13 III.

¹⁶⁵ British South Africa Company vs Companhia De Mocambique [1893] UKLawRpAC 53; (1893) AC 602, lk 631.

¹⁶⁶ Basedow, J., The Lex Situs Rule in the Law of Movables: A Swiss Cheese. – Bonomi, A., Romano, G. P. (toim). Yearbook of Private International Law Vol. XVIII 2016/2017. München: Sellier. European Law Publishers/Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt 2017, lk 3.

¹⁶⁷ *Ibidem*, lk 2-3.

¹⁶⁸ Luksemburgi tsiviilseadustik, art 3 teine taane; Prantsusmaa tsiviilseadustik, art 3 teine taane.

¹⁶⁹ Leedu tsiviilseadustik, art 1.48 lg 1; Tšehhi rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 69 lg 1; Slovakkia rahvusvahelise era- ja menetlusõiguse seadus, § 5; Bulgaaria rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 64 lg 1; Itaalia rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 51 lg 1; Hispaania tsiviilseadustik, art 10 lg 1; Kreeka tsiviilseadustik, art 27.

¹⁷⁰ Belgia rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 87 § 1; Madalmaade tsiviilseadustik, art 10:127 lg 1; Portugali tsiviilseadustik, art 46 lg 1; Poola rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 41 lg 1; Sloveenia rahvusvahelise era- ja menetlusõiguse seadus, art 18 lg 1; Ungari rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 39 lg 1; Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.613 lg 1; Horvaatia rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 20; REÕS § 18 lg 1; CV § 18 lg 1; Saksamaa Liitvabariigi tsiviilseadustiku sissejuhatav seadus (*edaspidi: EGBGB*), art 43 lg 1; IPRG § 31 lg 1.

¹⁷¹ Seletuskiri, §-d 18 ja 19, lk 3.

¹⁷² Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 3 février 2010, 08-19.293.

¹⁷³ Irish Law Reform Commission Papers and Reports. Unidroit Convention on Stolen or Illegally Exported Cultural Objects, Report on the (LRC 55-1997) [1997] IELRC 2, p-d 6.22-6.28.

põhiseadusele.¹⁷⁴ Asjakohase kohtupraktika puudumisel võetakse Iirimaa aluseks teistes sarnastes õigussüsteemides ehk teistes angloameerika maades valitsevad seisukohad.¹⁷⁵ Samuti ei sisalda Malta seadusandlus rahvusvahelist eraõigust reguleerivaid sätteid ning Malta apellatsioonikohus on öelnud, et kui juhtumile ei leidu kohaldatavat õigust, tuleb kohaldada Ühendkuningriigi rahvusvahelise eraõiguse norme, nii nagu neid kohaldatakse Inglismaa kohtutes. Seega lähtub kohus kinnisvara omandamise ja üleandmise puhul *lex rei sitae* põhimõttest, samas vallasvara puhul kehtib reegel, et seda reguleeritakse üldpõhimõttena asja omaniku elukohariigi õiguse alusel (*lex domicilii*).¹⁷⁶ Maltal on segaõigussüsteem, mis sisaldab elemente nii mandri-Euroopa kui angloameerika õiguskordadest. Malta oli aastatel 1800-1964 Briti koloonia ja see on jätnud oma jälje riigi õigussüsteemi väljakujunemisele. Peamisteks õiguse allikateks on seadused, määrused ja tavaõigus. Rooma õigust kasutati tõlgendamise abivahendina juba enne Briti perioodi ning see täidab oma rolli tsiviilõiguse valdkonnas ka tänapäeval. Lisaks eelpoolnimetatud õigusallikatele tugineb Malta suures osas Inglismaa kohtupraktikale, seda küll ilma pretsedendiõiguse doktriini kohaldamata.¹⁷⁷ Ka Küprose ajalugu iseloomustavad pikad perioodid teiste riikide valitsuste all. Küpros sai iseseisva ja suveräänse riigi staatuse alles 1960 ning praegune õigussüsteem, mida võib kõige paremini kirjeldada kui segaõigussüsteemi, peegeldab seda ajalugu. Küpros on, nagu paljud teised endised Briti kolooniad, pärinud enamiku Inglise tavaõiguse elementidest ning Küprose õigussüsteem põhineb suures osas Inglismaa ja teiste Rahvaste Ühenduse õiguskordadel. Inglise õigust kohaldatakse Küprosel kõigis õigusvaldkondades, mida seadusandlusega otseselt ei reguleerita. Lisaks Inglise õigusele on Küpros säilitanud ka mõningaid Ottomani maaseaduse ja Rooma-Bütsantsi õiguse elemente.¹⁷⁸

Seega lähtuvad Iirimaa, Malta ja Küpros osaliselt angloameerika maade, sh Inglismaa õiguskordadest. Angloameerika maades kohaldatakse kinnisasja suhtes selle asukohariigi

¹⁷⁴ Gardiner, C., lk 169.

¹⁷⁵ [1997] IELRC 2, p 6.23.

¹⁷⁶ Malta apellatsioonikohtu 30. juuli 2010 a otsus nr 112/2002/1, *Mamo Doris Noe versus Bank of Valletta P.L.C.*, lk 7 ja Malta apellatsioonikohtu 20. juuni 2024 a otsus nr 900/2017/1, *Falzon Michael Francis Sive Michael et versus HSBC Bank Malta P.L.C.*, ECLI:MT:ACIV:2024:147031, lk 7. Malta apellatsioonikohus on Malta kõrgeim kohtuaste tsiviilasjades. Mõlemad kohtuasjad käsitlesid vara pärimisega seotud küsimusi ja töid välja, et kui kinnisasjale kohaldub *lex rei sitae* põhimõte, siis vallasvara pärimist reguleerib isiku surma hetkel tema elukohaks oleva riigi õigus (*lex domicilii*). Pärimismääruse art 21 lg 1 järgi kohaldatakse pärimisasjale tervikuna selle riigi õigust, kus asus surnu alaline elukoht tema surma hetkel. Seega ka kinnisasjadele kohaldub pärimise korral pärandaja elukohariigi õigus.

¹⁷⁷ Aquilina, Kevin. The Nature and Sources of the Maltese Mixed Legal System: A Strange Case of Dr. Jekyll and Mr. Hyde? – Comparative Law Review, 2013/4(1), lk-d 2 ja 7.

¹⁷⁸ Shaelou, S., L., Stylianou, S., Anastasiou, K. National Report on the Transfer of Movables in Cyprus. Faber, W., Lurger, B. (toim). National Reports on the Transfer of Movables in Europe. Volume 2: England and Wales, Ireland, Scotland, Cyprus. München: Sellier. European Law Publishers 2009, lk 484-485.

õigust¹⁷⁹ ning ka vallasvara puhul reguleerib selle asjaõiguslikke tagajärgi selle riigi õigus, kus vallasvara võõrandamise hetkel asub ehk kehtib üldine *lex rei sitae* põhimõte.¹⁸⁰ Inglismaa lähtub samuti *lex rei sitae* põhimõttest nii kinnisasjade¹⁸¹ kui ka vallasasjade¹⁸² puhul, ainsaks erandiks on transiitkaubad, mille asukoht on juhuslik või teadmata.¹⁸³ Tuleb aga tähele panna, et Inglismaal kehtib kahekordse *renvoi* põhimõte, mille kohaselt *lex rei sitae* ei tähenda mitte asukohariigi siseriiklikku õigust, vaid asukohariigi kollisiooninorme, mis võivad omakorda viidata mõnele muule siseriiklikule õigussüsteemile.¹⁸⁴ Kinnisasjade puhul see küll väga olulist tähtsust ei oma, millisest *renvoi* liigist riik lähtub. Kuna *lex rei sitae* põhimõte on maailmas üldtunnustatud, siis ei ole määrav, milline õiguskord õigussuhtele lõplikult kohaldub, kinnisasjade puhul on kohalduvaks õiguseks selle maa õigus, kus kinnisasi asub. Näiteks võivad Prantsusmaal asuva kinnisasja puhul rahvusvahelise eraõiguse normid viidata veel mitmele teisele õigussüsteemile, kuni leitakse lõplik *lex causae*, mis aga kinnisasjade puhul suunab tagasi kohaldama kinnisasja asukohariigi õigust.

Lex rei sitae printsiibi põhjenduseks on toodud käibekaitse vajadus. Kuna asjaõigused on absoluutsed ja kehtivad kõikide isikute suhtes, peab asjale kohaldatav õigus olema kolmandatele isikutele selgelt äratuntav, mida tagabki asja asukohamaa printsiibi kasutamine.¹⁸⁵ Kohalduv õigus peab olema kõikide osapoolte jaoks etteaimatav ning vajab seetõttu toimimiseks ühendavat tegurit, milleks on kinnisasjade puhul on selle asukoht.¹⁸⁶ Seetõttu kaitseb *lex rei sitae* printsiibi rakendamine kõigi huvitatud poolte – omanik, heauskne omandaja, võlausaldaja, võlgnik ja kolmandad isikud – õigustatud ootusi.¹⁸⁷ Konkreetse riigi õigusega määratakse kindlaks võlausaldajate järjestus ja prioriteetsus seoses selles riigis asuvate varade tagasinõudmisega.¹⁸⁸ Samuti see, kas tegemist on vallas- või kinnisasjaga,

¹⁷⁹ Supreme Court of Ireland Decisions. In the matter of Sean Dunne (a Bankrupt) [2015] IESC 42, p 49.

¹⁸⁰ [1997] IELRC 2, p 6.23.

¹⁸¹ Collins, L. jt (toim). Dicey, Morris and Collins on The Conflict of Laws. 14. vlj. London: Sweet & Maxwell 2006, (nr 123), lk 1158, [23R-061]. Vt ka Macmillan Inc vs. Bishopgate Investment Trust Plc & Ors [1995] EWCA Civ 55, p 91.

¹⁸² *Ibidem*, (nr 124), lk 1164, [24R-001]; [1995] EWCA Civ 55, p 91.

¹⁸³ *Ibidem*, (nr 124), lk 1170, [24E-016], [24-017].

¹⁸⁴ *Ibidem*, (nr 1), lk 73, [4R-001].

¹⁸⁵ Seletuskiri, lk 13.

¹⁸⁶ Kieninger, E.-M. 2024, lk 415.

¹⁸⁷ Garcimartín Alférez, F. J. Harmonisation of conflict-of-law rules on rights in rem: A guide to the proposal of the European Group for Private International Law (GEDIP). – Font-Mas, M. (toim). Private International Law on Rights *in rem* in the European Union, 2024, lk 430.

¹⁸⁸ Basedow, J., lk 4.

määratakse tavaliselt kindlaks vastavalt asja asukohariigi õigusele.¹⁸⁹ Rumeenias on ka loodusvarade suhtes kohaldatav õigus reguleeritud selle koha õigusega, kus kaevandamine toimub,¹⁹⁰ mis on arusaadav, sest kaevandamine on kindlas riigis asuva maaga seotud tegevus. Muud praktilised kaalutlused *lex rei sitae* printsiibi kasutamiseks on seotud asjaoluga, et kinnisvara ei saa viia üle teise riigi jurisdiktsiooni alla ning kinnistusraamatute haldamiseks tuleb kasutada selle riigi õigust, kus kinnistusraamat on asutatud.¹⁹¹ Tehingud, mis on seotud kindla riigi territooriumil asuva vara kasutamiseõigustega, vastavad selle riigi enda reeglitele, mis on suveräänsuse põhimõtte peegeldus.¹⁹² See printsiip, mis kehtib enamikes maailma riikide õiguskordades, ei rakendu, kui tegemist on õiguste üleminekuga üldõigusjärgluse alusel.¹⁹³

Lex rei sitae põhimõtte rakendamine võib erandjuhtudel tekitada probleeme ka kinnisasjade juures, seda küll ainult olukordades, kus kinnisvari asub kahel pool riigipiiri. Euroopa Kohus on varasemalt öelnud, et piiriülese kinnisvara puhul on kummagi liikmesriigi kohtutel ainupädevus selle riigi territooriumil asuva kinnisvara suhtes. Kui kinnisvara asub aga peaaegu täielikult ühes liikmesriigis, võib olla asjakohane käsitleda kinnisvara ühe tervikuna ja anda selle riigi kohtutele ainupädevus kinnisvaraga seotud küsimustes.¹⁹⁴ Õiguskirjanduses on leitud, et samasugust lähenemist saab kasutada ka kohalduva õiguse kindlaksmääramisel. Kui kogu kinnisvara asub peaaegu tervikuna ühes liikmesriigis, tuleks käsitleda seda kui ühe tervikuna ja pidada seda täielikult ühes riigis asuvaks, et määrata kindlaks kohaldatav õigus. Kohaldada tuleks selle riigi õigust, kus asub kinnisvara „olulisim osa” või „peamine osa”, mis on tavaliselt seotud kinnistu kasutusprotsendiga. Kui aga olulisemat osa ei ole võimalik kindlaks teha, siis tuleks reguleerida ühes liikmesriigis asuvat kinnistu osa selle liikmesriigi seadustega ja teises liikmesriigis asuva kinnistu osa teise liikmesriigi seadustega.¹⁹⁵ Samas ei saa kinnistu olulisemast osast rääkida olukorras, kus riigipiir läbib hoonet, mida kasutatakse

¹⁸⁹ Leedu tsiviilseadustik, § 1.48 lg 1 teine lause, Tšehhi rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 69 lg 1 teine lause. Ungari rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 40 punkt b. Bulgaaria rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 64 lg 2; Belgia rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 94 § 1, 1^o; Madalmaade tsiviilseadustik, art 10:127 lg 4 punkt a.

¹⁹⁰ Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.629.

¹⁹¹ Basedow, J., lk 4.

¹⁹² Fontanellas Morell, J. M. Rights in rem in Spanish Private International Law. – Font-Mas, M. (toim). Private International Law on Rights *in rem* in the European Union, 2024, lk 157.

¹⁹³ Seletuskiri, lk 14. Üldõigusjärgluse korral toimub asjaõiguse üleminek mitte tehingulise käsutuse tõttu, vaid asja kuuluvuse tõttu teatud varakogumisse. Seetõttu allub selline õiguse üleminek mitte asja asukohamaa õigusele, vaid üldõigusjärgluse suhtes kohaldatavale õigusele. Vt pärimisasjade määrus art 21 lg 1.

¹⁹⁴ EKo C-158/87, *R. O. E. Scherrens versus M. G. Maenhout jt*, ECLI:EU:C:1988:370, p-d 13 ja 14.

¹⁹⁵ Ortega Giménez, A. Resolución de problemas de competencia judicial internacional y de determinación de la ley aplicable en materia de derechos reales en España. – Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje 2022/34(4), lk 221.

tervikuna. Näiteks asub Belgia ja Madalmaade piiril Baarle-Hertog/Baarle-Nassau haldusüksus, mis koosneb mitmekümnest mõlemas riigis paiknevast enklaavist ja kus riigipiir läbib elumaju, poode, kohvikuid ja muid hooneid. Seal kehtib esiukse reegel: riik, kus hoone asub ja millised seadused seal kehtivad, määratakse selle järgi, millises riigis asub hoone esiüks, olenemata sellest, kui suur osa hoonest jääb kummalegi poole riigipiiri.¹⁹⁶ Kui riigipiir läbib hoone peaust, saavad elanikud ise otsustada, kummas riigis nende hoone asub.¹⁹⁷

Kavandatavas seaduse eelnõus tuleb EAPIL töögrupi hinnangul üldreeglina lähtuda *lex rei sitae* põhimõttest, erireegleid on transiitkaupade, varastatud asjade ja vara suhtes, mille asukoht on ebaselge, juhuslik või teadmata.¹⁹⁸ Kuigi ka EGPIIL määruse eelnõu artiklis 4 on kirjas, et asjaõiguslike küsimuste puhul tuleb kohaldada asja asukohamaa õigust, ei pea autor vajalikuks seda reeglit määrusega reguleerida, vähemalt kinnisasjade suhtes. *Lex rei sitae* põhimõte on sätestatud paljude liikmesriikide rahvusvahelise eraõiguse seadustes või tsiviilseadustikes ja need riigid, kus see põhimõte otseselt seaduses kirjas ei ole, järgivad seda läbi kohtupraktika. Juhul kui Euroopa Liit võtab vastu määruse asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse harmoniseerimiseks, tuleb autori hinnangul määrusega reguleerida ainult neid kollisioonireegleid, mis on liikmesriikides erinevad ja võivad praktikas probleeme põhjustada ehk reguleerida tuleks nii palju kui vaja ja nii vähe kui võimalik. Ka kahel pool riigipiiri paiknevate kinnistute puhul nõustub autor eelpooltoodud käsitlustega, et kohalduva õiguse määramisel tuleb üldjuhul lähtuda selle riigi õigusest, kus kinnistu põhiliselt asub ning kui seda ei ole võimalik kindlaks teha, siis reguleerida kinnistule kohalduvat õigust mõlema liikmesriigi seadustega. See kehtib eelkõige olukordades, kus kinnistut on võimalik jagada osadeks, näiteks asub kinnistul paiknev hoone ühes riigis ja karjamaa või metsatukk teises riigis. Kuid niivõrd erilistes olukordades, kui eelpooltoodud Baarle näite puhul, ei pea autor põhjendatuks seda olukorda kuidagi reguleerida. Enklaavide teke ulatub tagasi 12.–13. sajandi feodaalsete maavalduste ajastusse, kui tolleaegsed feodaalvürstid jagasid maatükke erinevatele jurisdiktsioonidele. Kui Belgia 1830. aastal Madalmaadest iseseisvus, muutusid need maatükid rahvusvahelisteks piirideks. Hilisemad katsed piire lihtsustada või maid vahetada ei ole

¹⁹⁶ Geography Worlds. Baarle-Hertog/Nassau: The World's Most Confusing Border. 18.03.2026. Külastatud aadressil: <https://geographyworlds.com/blog/baarle-hertog-nassau-enclave> (06.04.2026). 22 Belgia maatükki asuvad enklaavidena Madalmaades ja nendes enklaavides asub omakorda 8 Madalmaade kinnistut. Vt ka Whyte, B., R. "En Territoire Belge et à Quarante Centimètres de la Frontière". An historical and documentary study of the Belgian and Dutch enclaves of Baarle-Hertog and Baarle-Nassau. – Research Paper 19. School of Anthropology, Geography and Environmental Studies. The University of Melbourne 2004, lk 63.

¹⁹⁷ Great Big Story. Baarle. The town in two countries. 29.04.2024. Külastatud aadressil: <https://greatbigstory.com/baarle-the-town-in-two-countries/> (06.04.2026).

¹⁹⁸ EAPIL koduleht (viide 29).

õnnestunud ja koos Schengeni lepinguga kadus ka vajadus piirikontrolli järele. Linna elanikud tunnevad uhkust oma linna ainulaadse iseloomu üle ja näevad seda näitena Euroopa rahumeelsest koosseksisteerimisest.¹⁹⁹ Kuigi jurisdiktsioon ja kehtivad reeglid, sh kohalduv õigus, vahetuvad mitukümmend korda ühe linna piires, on see osa linna rahvuslikust identiteedist, ning kui see linna toimimist ei sega, siis autori hinnangul puudub antud olukorras regulatsiooni vajadus. Sama kehtib ka kõigi teiste sarnaste piirkondade kohta Euroopas.

2.2. Erandid *lex rei sitae* põhimõttest

2.2.1. Transiitkaubad

Lex rei sitae põhimõtte kohaldamisel on peamiseks probleemiks, et asja asukohamaa õiguse valiku aluseks olev ühendav seos võib olla ebastabiilne. Kui ese on liikuv, võib selle viia teise riiki, ühendav seos muutub ja see toob endaga kaasa teise riigi õiguse kohaldamise. See on traditsiooniline probleem õigusnormide konflikti puhul, mille kohta Prantsuse õigusteadlased ütlevad „*conflit mobile*“. Probleem ei ole iseloomulik ainult asjaõiguse valdkonnale, sest ka mitmed teised ühendavad seosed, näiteks isiku kodakondsus ning elu- või asukoht, võivad muutuda ja põhjustada seeläbi kohalduva õiguse muutumise. Kuid tõenäoliselt on see probleem kõige tuntavam just asjaõiguses, kus esemed ületavad regulaarselt riigipiire, eriti kaupade ja tooraine liikumisel rahvusvahelises kaubanduses; laevade, lennukite ja rongide rahvusvahelise transpordi korral ning seoses töötajatega, kes kasutavad igapäevaselt töölkäimiseks autosid ja muid sõiduvahendeid.²⁰⁰

Lex rei sitae printsiibi piiramatut rakendamist õigustab ennast seega ainult kinnisasjade suhtes, mille asukoht on kergesti kindlaks tehtav. Vallasasjade puhul tuleb teha sellest printsiibist erandeid või sätestada täpsustavaid reegleid, sest vallasasi võib oma asukohta muuta.²⁰¹ Vallasasja asukoht võib olla puhtalt juhuslik, eriti arvestades rahvusvahelise kaubanduse kasvu. Transiitkauba suhtes ei ole selget ja ühtset definitsiooni. EGPIIL määruse eelnõus on transiitkaup defineeritud kui ese, mida viiakse ühest riigist teise ja eksporditav vara on ese, mis on mõeldud teise riiki üle viimiseks.²⁰² Õiguskirjanduses on aga leitud, et transiitkaup on kaup, mis on teel lähtekohariigist sihtkohariiki mõnes muus riigis ajutiselt peatunud. Ühelt maalt teisele maale transporditavad kaubad võivad läbida mitmeid vahepealseid riike, kus neid

¹⁹⁹ Baarle-Hertog/Nassau (viide 196).

²⁰⁰ Cuniberti, G. Rethinking Conflict Mobile: Applying the law of COMI to Rights in rem. – Font-Mas, M. (toim). Private International Law on Rights *in rem* in the European Union, 2024, lk 477.

²⁰¹ Seletuskiri, lk 14; Basedow, J., lk 4.

²⁰² EGPIIL määruse eelnõu (viide 28), art 2 p-d c ja d.

ladustatakse, hoitakse või ümber laaditakse, ilma et neil tekiks selle kohaga mingit seost, mis õigustaks asukohariigi õiguse kohaldamist.²⁰³ Hispaania õiguskorras tähendab transiitkaup rahvusvaheliselt veetavat kaupa. See ei pea olema füüsiliselt liikumas, vaid oluline on, et see on seotud veotoimingutega, näiteks on kaup lähtekohariigis ja seda valmistatakse ekspordiks ette.²⁰⁴ Poola õiguses valitseva doktriini kohaselt saab kaupa käsitleda transiitkaubana alles siis, kui seda veetakse ühest riigist teise läbi kolmanda riigi territooriumi või avamere. Kui aga kaup saadetakse ainult üle ühise riigipiiri, toimub omandiõiguses „normaalne“ muutus, mille puhul omandiõigus ja muud asjaõigused alluvad selle riigi õigusele, kus asub nende objekt (*lex rei sitae* põhimõte).²⁰⁵

Lex rei sitae põhimõtte kohaldamine transiitkaupadele ei ole seega kõige mõistlikum lahendus ja seetõttu on liikmesriikide õiguskordades otsitud sellele alternatiive. Paljud riigid on kehtestanud transiitkaupadele eraldi reeglid, mis mõnikord lähtuvad asja lähtekohariigi õigusest²⁰⁶ ja mõnikord asja sihtkohariigi õigusest.²⁰⁷ Kahe kõige levinuma variandi, kauba lähtekohariigi õiguse ja kauba sihtkohariigi õiguse vahel, eelistatakse Hispaania õiguskorras kauba lähtekohariigi õigust. Lähtekohariigi õiguse eelisteks on esiteks kindlustunne – alati on teada, kust rahvusvaheliselt lähetatud kaup pärineb ja teiseks seos kaubaga – lähtekohariik on viimane koht, kus kaup füüsiliselt asus ja seal oli kaubaga viimane tõeliselt toimiv ühendus. Puudusena võib välja tuua, et kauba lähtekohariigi õiguse reeglid kaubale enam ei kohaldu, sest kaubad on riigist juba lahkunud. Samuti ei vasta see lahendus osapoolte ootustele, kes soovivad tagada, et nende tehing oleks kehtiv riigis, kuhu kaup saadetakse.²⁰⁸ Ka kauba sihtkohariigi õiguse kohaldamisel võivad olla puudused, näiteks kauba järjestikused ümberlaadimised teekonna jooksul ja olukorrad, kui kauba transport katkestatakse või kus kauba kavandatud saabumiskoht muutub.²⁰⁹

²⁰³ Basedow, J., lk 4.

²⁰⁴ Fontanellas Morell, J. M., lk 162.

²⁰⁵ Wyrok SA w Krakowie z dnia 24 września 2014 r., I ACa 722/14.

²⁰⁶ Poola rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 43 esimene lause; Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.618; Tšehhi rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 70 lg 3. Slovakkia rahvusvahelise era- ja menetlusõiguse seadus, § 6; Hispaania tsiviilseadustik, art 10 lg 1.

²⁰⁷ REÕS art 20 lg 1; Leedu tsiviilseadustik, art 1.48 lg 3; Bulgaaria rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 67 lg 1; Horvaatia rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 22; Sloveenia rahvusvahelise era- ja menetlusõiguse seadus, art 18 lg 2; Itaalia rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 52 lg 1; Belgia rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 88; Madalmaade tsiviilseadustik, art 10:133 lg 1; Portugali tsiviilseadustik, art 46 lg 2; Prantsuse rahvusvahelise eraõiguse seaduse eelnõu, art 104.

²⁰⁸ Fontanellas Morell, J. M., lk 162.

²⁰⁹ *Ibidem*.

Ungari seadusandlus eristab, kas transiidis oleva vallasvara suhtes kehtestatakse asjaõigused vara omaniku või selle kasutamise õigust omava isiku nõusolekul või mitte. Esimesel juhul reguleeritakse transiidis oleva vallasvara suhtes kehtivad asjaõigused sihtkohariigi õigusega, teisel juhul selle riigi õigusega, kus asi asus meetme võtmise ajal ehk kehtib üldine *lex rei sitae* põhimõte.²¹⁰ Lisaks on mõningates riikides reguleeritud ühest riigist teise riiki sõitva reisijaga kaasasolevatele isiklikuks kasutamiseks mõeldud esemetele kohalduvat õigust, milleks on reisija isiklik õigus.²¹¹ Reisija isiklik õigus võib olla selle riigi õigus, mille kodanik reisija on²¹² või kus on tema alaline elukoht.²¹³ Üksikud riigid nagu Läti, Saksamaa, Austria ja Kreeka ei ole transiitkaupadele eraldi kohalduva õiguse määramise reegleid kehtestanud. Nendes riikides lähtutakse kas üldisest *lex rei sitae* reeglist või juhul, kui esineb tugevam seos mõne teise riigiga, kohaldatakse vabastusklauslit.²¹⁴

Need kohalduva õiguse reeglid ei taga tingimata rahvusvahelise eraõiguse eesmärgiks oleva ühtse tulemuse saavutamist. Näiteks kui asi saadetakse Eestist Poola, siis Eesti rahvusvahelise eraõiguse normide järgi tuleb asjale kohaldada sihtkohariigi ehk Poola õigust, Poola konfliktireeglite järgi aga asja lähtekohariigi ehk Eesti õigust. Poolte võimalus kohalduvas õiguses kokku leppida on sellisel juhul kõige parem lahendus, sest kokkuleppe puudumisel ei ole selge, millise riigi õigus asjale kohaldub. Samas tuleb alati tuleb tähele panna, kas riikide õiguskorrad kokkuleppeid võimaldavad. Kokkuleppe või selle võimaluse puudumisel on võimalik kohaldada ka vabastusklauslit, kuid seegi ei sisaldu kõikide liikmesriikide rahvusvahelise eraõiguse normides. Seega vajavad transiitkaupadele kohalduva õiguse määramise reeglid Euroopa Liidus kindlasti ühtlustamist.

Euroopa rahvusvahelise eraõiguse töörühma (EGPIL) poolt koostatud määruse eelnõu artikli 5 lõike 1 järgi reguleeritakse transiidis oleva või eksporditava vara suhtes asjaõiguse loomine, üleandmine ja kaotus asja sihtkohariigi õigusega, eeldusel, et asi riiki kohale jõuab. Kui asi sihtkohariiki kohale ei jõua, siis kohaldub üldine *lex rei sitae* põhimõte. Artikli 5 lõike 2 järgi, kui sihtkohariigi õiguse kohaselt luuakse asjale omandiõigus ja selle riigi õiguse kohaselt, mille territooriumil asi füüsiliselt asub, luuakse mõni muu omandiõigus, määrab asja asukohariigi õigus kahe omavahel vastuolus oleva õiguse vahelise eelisjärjekorra. Näiteks on asi teel riigist

²¹⁰ Ungari rahvusvahelise eraõiguse seadus § 43 lg 1.

²¹¹ *Ibidem*, § 43 lg 2; Bulgaaria rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 67 lg 2; Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.618 punkt c.

²¹² Ungari rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 15 lg 2; Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.618 punkt c ja art 2.568 lg 1.

²¹³ Bulgaaria rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 67 lg 2.

²¹⁴ Vabastusklauslitest on pikemalt räägitud teises peatükis.

A riiki C. Laenuandjal X on võimalik riigi C õiguse alusel seada asjale tagatisõigus juba teeloleku esimesel päeval, kuigi asi ei ole veel riigi C territooriumile jõudnud. Kui asi jõuab riiki C, loetakse tagatisõigus tagasiulatuvalt kehtivaks alates selle seadmisest. Kui aga laenuandja Y seab tagatisõiguse riigi B õiguse alusel ajal, mil asi on teeloleku ajal ajutiselt selles riigis, reguleerib laenuandja X ja laenuandja Y omavahelist suhet riigi B õigus. Seni kuni asi ei ole kohale jõudnud, on mõlemad seatud asjaõigused kehtivad, kuid prioriteet määratakse *lex rei sitae* reegli alusel.²¹⁵ Asja sihtkohariigi õiguse kasutamine võimaldab seada asjale tagatisõiguse sihtkohariigi õiguse alusel juba asja teeloleku ajal. Võlausaldaja saab olla kindel, et kui asi sihtkohariiki jõuab, on tema kasuks seatud tagatisõigus prioriteetne, ükskõik kui mitmeid asjaõiguseid on asjale seatud selle teeloleku ajal. Asja sihtkohariigi õigus on eelistatud ka UNCITRALi mudelseaduses vallasvarale seatavate tagatisõiguste korral.²¹⁶

Autori hinnangul tuleb transiitkaupadele kohalduva õiguse määramise reegleid ühtlustada ja pakub ühendavana seosena samuti välja asja sihtkohariigi õiguse. Transiidis olevad kaubad jõuavad enamasti oma sihtkohariiki kohale ja olukorrad, kus need kaduma lähevad, on pigem harvad. Enamikes liikmesriikides on transiitkaupadele kohaldatav õigus juba reguleeritud asja sihtkohariigi õigusega ja Euroopa Liidu määruse või direktiivi vastuvõtmisel ei toimuks nende riikide õiguskordades selle reegli puhul muutust. Samuti on nende riikide hulgas, kus transiitkaupadele reegleid ei ole, Saksamaa, mille majandus oli 2024. aastal SKP suuruse, sh ekspordi ja impordi poolest kolmas maailmas.²¹⁷ See tähendab, et paljud kaubad lahkuvad, sisenevad või peatuvad oma teeloleku ajal Saksamaa territooriumil. Liikmesriikide vahelise kaubanduse soodustamiseks ja õiguskindluse tagamiseks vajavad transiitkaupadele kohalduva õiguse reeglid kindlasti harmoneerimist.

2.2.2. Transpordivahendid

Lisaks transiitkaupadele on erireeglid kehtestatud transpordivahenditele, enamjaolt laevade ja õhusõidukite, kuid mõnikord ka raudtee- ja maanteetranspordivahendite suhtes. Transpordivahendid on mõeldud pidevaks liikumiseks, hõlmates endas sageli ka piiriületusi, mis *lex rei sitae* reegli kohaselt toob kaasa omandiõigustele kohaldatava õiguse muutuse.²¹⁸ Seetõttu ei paku *lex rei sitae* reegel enam piisavalt tõhusat ja toimivat lahendust kohalduva

²¹⁵ Garcimartín Alférez, F. J., lk 431-432.

²¹⁶ UNCITRAL, art 85 lg 4 (viide 26).

²¹⁷ The Observatory of Economic Complexity (OEC). Germany. Külastatud aadressil: <https://oec.world/en/profile/country/deu> (09.04.2026).

²¹⁸ Basedow, J., lk 6.

õiguse määramiseks ning Euroopa Liidu liikmesriigid on kehtestanud transpordivahenditele kohalduva õiguse suhtes erinormid, seda küll erineva ulatusega.²¹⁹ Samuti on mitmeid rahvusvahelisi konventsioone, mis ühtlustavad transpordivahendite suhtes kohaldatavat õigust, näiteks luues ühtsed reeglid tagatisõiguste seadmiseks.²²⁰

Laevade ja õhusõidukite puhul on liikmesriigid valinud kohalduvaks õiguseks sageli laeva või õhusõiduki kodakondsusriigi õiguse²²¹ või selle registreerimise riigi õiguse,²²² mõnikord on laeva ja õhusõiduki puhul eristatud kohalduvat õigust ja kehtestatud erinevad reeglid kummagi transpordivahendi suhtes.²²³ Rongide ja muude raudteetranspordivahendite korral võib kohalduvaks õiguseks olla selle riigi õigus, kus asub raudteetranspordivahendeid käitava isiku tegevuskoht,²²⁴ tema registrijärgne asukoht²²⁵ või tema peakontori asukoht,²²⁶ transpordiettevõtte põhikirja suhtes kohaldatav õigus,²²⁷ selle riigi õigus, mis on andnud raudteesõiduki kasutamiseks loa,²²⁸ kus sõiduk on registreeritud²²⁹ või kus sõiduk kasutusele võetakse²³⁰ või selle riigi õigus, mis raudteesõidukile registris on määratud.²³¹ Mõne riigi seaduses ei eristata laevu, õhusõidukeid ja raudteetranspordivahendeid, vaid sama õigus kehtib kõikide transpordivahendite suhtes. Näiteks Sloveenias on kohalduvaks õiguseks selle riigi õigus, mille kodakondsusega transpordivahendid seotud on ja Belgias kohaldatakse kõikidele transpordivahenditele, mis on registreeritud avalikus registris, selle riigi õigust, mille territooriumil registreerimine toimus.²³² Hispaanias kohaldub laevade, õhusõidukite ja

²¹⁹ Garcimartín Alférez, F. J., lk 432.

²²⁰ The Cape Town Convention on International Interests in Mobile Equipment & Aircraft Protocol (2001), art 5. Külalstatud aadressil: <https://www.unidroit.org/instruments/security-interests/cape-town-convention/> (20.02.2026).

²²¹ Ungari rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 42 lg 1.

²²² Poola rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 42; Tšehhi rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 69 lg 2; Horvaatia rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 23 lg 1; Madalmaade tsiviilseadustik, art 10:127 lg 2 ja 3; IPRG § 33 lg 1.

²²³ Näiteks Saksa ja Eesti õiguses kohaldub õhusõidukite puhul nende kodakondsusriigi õigus, kuid veesõidukite puhul nende registreerimisriigi õigus (EGBGB art 45 lg 1 p-d 1 ja 2; REÕS § 22 lg 1 p-d 1 ja 2). Bulgaarias ja Rumeenias on aga vastupidi: õhusõidukite puhul kohaldatakse selle riigi õigust, kus õhusõiduk on registreeritud ja laevade puhul nende kodakondsusriigi õigust (Bulgaaria rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 68 p-d 1 ja 2; Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.620 lg 1 punkt a).

²²⁴ Bulgaaria rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 68 p 3.

²²⁵ Horvaatia rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 23 lg 2.

²²⁶ IPRG § 33 lg 1.

²²⁷ Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.620 lg 1 punkt b.

²²⁸ REÕS § 22 lg 1 punkt 3.

²²⁹ Poola rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 42; EGBGB art 45 lg 1 punkt 3 alapunkt a.

²³⁰ Ungari rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 42 lg 2.

²³¹ EGBGB art 45 lg 1 punkt 3 alapunkt c.

²³² Sloveenia rahvusvahelise era- ja menetlusõiguse seadus, art 18 lg 3 ning Belgia rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 89.

raudteetranspordivahendite suhtes selle riigi õigus, mille lipu all nad sõidavad, kus nad on registreeritud või registrisse kantud.²³³

Liikmesriikide rahvusvahelise eraõiguse seadustes on harva sätestatud erirežiimid autode ja muude sõidukite jaoks. Erandiks on Portugal, kus on kõigi registreerimiskohustusega transpordivahendite, sh sõidukite, omandiõiguse tekkimine ja üleminek reguleeritud selle riigi õigusaktidega, kus registreerimine on toimunud.²³⁴ Belgias on transpordivahenditena nimetatud õhusõidukeid, laevu, paate ja „muid transpordivahendeid“, millest samuti järeldub, et kohalduva õiguse reeglid kehtivad ka sõidukite suhtes. Sarnaselt Portugaliga on ka Belgias kollisioonireeglid sätestatud ainult avalikus registris registreeritud sõidukite suhtes. Erinormi puudumisel kohaldub üldine *lex rei sitae* põhimõte, seega registreerimata sõidukitele kohaldub õigus määratakse nii Belgias kui Portugalis sõiduki asukohariigi järgi. Kuna ka Sloveenia rahvusvahelise era- ja menetlusõiguse seaduses ei ole transpordivahendite loetelu eraldi välja toodud, võib sellest järeldada, et kohalduva õiguse reeglid kehtivad ka autode ja muude sõidukite suhtes. Hispaania tsiviilseadustikus on autod ja muud maateetranspordivahend küll eraldi välja toodud, kuid on öeldud, et nad alluvad selle riigi õigusele, kus nad asuvad. Seega kordab see sõnastus üksnes üldist *lex rei sitae* põhimõtet.²³⁵ Mõned riigid nagu Läti, Leedu, Slovakkia, Itaalia ja Kreeka ei ole transpordivahendite suhtes reegleid kehtestanud.

Üheks harmoniseerimise võimaluseks on laiendada paljude liikmesriikide rahvusvahelise eraõiguse normides sisalduvaid transpordivahenditele kehtivaid kohalduva õiguse määramise reegleid mootorsõidukitele üldiselt.²³⁶ EGPIIL määruse eelnõu artikli 6 järgi kohalduks registrisse kantavate transpordivahendite suhtes selle riigi õigus, kus vastavat registrit peetakse.²³⁷ Õiguskindluse tagamiseks ei kohaldata erireegleid siiski kõigi transpordivahendite suhtes, vaid ainult registreerimiskohustusega transpordivahendite suhtes. Registreerimisega seotud avalikustamine on asja füüsilise valdusega tagatud avalikustamise ja sellest tuleneva õiguskindluse funktsionaalseks ekvivalendiks. Register peab tõendama omandiõigusi, mitte olema puhtalt administratiivne, seega sobivad selleks registrid, mis kehtestavad või tõendavad omandiõiguse eelduse või registreeritud vara suhtes kehtivate tagatisõiguste olemasolu.²³⁸ EAPILI ettepanek on minna veelgi kaugemale ja pakkuda ühendava tegurina välja

²³³ Hispaania tsiviilseadustik, art 10 lg 2.

²³⁴ Portugali tsiviilseadustik, art 46 lg 3.

²³⁵ Hispaania tsiviilseadustik, art 10 lg 2.

²³⁶ Kieninger, E.-M. 2024, lk 420.

²³⁷ EGPIIL määruse eelnõus kasutatakse väljendit “ kelle järelevalve all registrit peetakse“, mis on sõnastatud maksejõuetusmenetluse määruse artikli 14 järgi.

²³⁸ Garcimartín Alférez, F. J., lk 433.

registreerimisriigi kõigi mootorsõidukite jaoks, mis on registreeritud eesmärgiga liiklemiseks avalikel teedel. Selleks sobivad kõik registrid, mitte ainult need, mis tõendavad omandiõigusi.²³⁹ Töögrupp on oma valikut põhjendanud, et kuna mootorsõidukid on väärtuslikud, väga liikuvad ja sageli tagatud tehingute objektiks, siis on mootorsõidukitele kohalduva õiguse sidumine nende registreerimisriigiga *lex rei sitae* põhimõttega võrreldes palju stabiilsem ühendav tegur, mis on kõigile huvitatud isikutele nähtav sõiduki numbrimärgi ja registreerimistunnistuse kaudu.²⁴⁰ Ka õiguskirjanduses on leitud, et kuna registreerimisriigi õigust kasutatakse sageli ühendava tegurina laevade ja õhusõidukite juures, siis võib selle kasutamine olla õigustatud ka mootorsõidukite puhul²⁴¹ ning registreerimisriigi õigus hakkab üha enam asendama asja asukohamaa õigust ka muude registreeritud vallasasjade puhul.²⁴² Samuti viitab transpordivahendite puhul ühendava seosena registreerimisriigi õigusele maksejõuetusmenetluse määrus, sätestades artiklis 14, et maksejõuetusmenetluse tagajärjed sellistele võlgniku õigustele, mis on seotud kinnisasja, laeva või õhusõidukiga ja mis tuleb avalikus registris registreerida, määratakse kindlaks selle liikmesriigi õigusega, kelle alluvuses registrit peetakse.

Autor nõustub eelpooltoodud ettepanekutega kohaldada kõikide registreerimiskohustusega transpordivahendite suhtes nende registreerimisriigi õigust. Riikides, kus ühendav seos on teine, näiteks kodakondsus, ei too see autori hinnangul kaasa suurt muudatust. Kodakondsus tähendab, millise riigi lipu all õhu-, vee- või raudteesõiduk sõidab, mis on üldjuhul sama kui sõiduki registreerimisriik. Registreerimiskohustuseta sõidukite suhtes kehtiks endiselt *lex rei sitae* põhimõte, sest asjaolu, kas sõiduk on registreerimiskohustuslik või mitte, on iga liikmesriigi enda otsustada ja selle ühtlustamine, millised sõidukid on registreerimiskohustuslikud, eeldab muudatuste tegemist liikmesriikide siseriiklikes materiaaõigustes.

2.2.3. Kultuuriväärtused

Üha enam on tähtsust kogumas riigi kultuuripärandi kaitse. Mitmete riikide seadustes on eraldi regulatsioon kultuuriobjektide tagastamise kohta,²⁴³ Euroopa Liidus reguleerib liikmesriigi territooriumilt ebaseaduslikult välja viidud kultuuriväärtuste tagastamist kultuuripärandi kaitse

²³⁹ Kieninger, E.-M. 2024, lk 420.

²⁴⁰ *Ibidem*, lk 421.

²⁴¹ Cuniberti, G., lk 487.

²⁴² Basedow, J., lk 17.

²⁴³ Ungari rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 46 lg-d 1 ja 2; Bulgaaria rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 70; Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.615 lg 3.

direktiiv²⁴⁴ ning rahvusvaheliselt varastatud või ebaseaduslikult eksporditud kultuuriväärtuste tagastamist UNIDROIT'i konventsioon.²⁴⁵ Kultuuriväärtusteks nimetatakse esemeid või objekte, mis on riigi siseriiklike õigusaktide kohaselt liigitatud kunstilise, ajaloolise või arheoloogilise väärtusega rahvuslikuks rikkuseks²⁴⁶ või mis religioosel või ilmalikul põhjusel on olulised arheoloogia, ajaloo, kirjanduse, kunsti või teaduse jaoks.²⁴⁷ Sarnaselt on kultuuriväärtused defineeritud ka kavandatavas EGPIIL määruse eelnõus.²⁴⁸

Euroopa Liidu liikmesriikide rahvusvahelise eraõiguse normides esinevad suured erinevused varastatud asjade, sh kultuuriväärtuste, omandamise võimaluste suhtes. Sageli juhtub, et varastatud ese viiakse varguse toimumiskohast välja teise riiki ning see satub kaubandusringlusesse. Selle tulemusena võib ese sattuda ostja kätte, kellel puudub teave selle kohta kuidas, millal, kelle poolt ja kellelt ese ära võeti. Küsimus on, kas isik, kes tegutseb heas usus ning ei tea ega peagi teadma eseme päritolust, saab eseme omanikuks.²⁴⁹ Mõned õiguskorrad kaitsevad pigem algset omanikku, samas kui teised õiguskorrad aktsepteerivad heauskset omandamist. Angloameerika õigussüsteem, mille hulka kuuluvad ka Inglismaa ja Iirimaa, eelistavad kaitsta eseme algse omaniku õigusi, öeldes, et ostja ei omanda kaupade suhtes paremat omandiõigust kui on müüjal.²⁵⁰ See tuleneb põhimõtte „*nemo dat quod non habet*” kohaldamisest mitte ainult esialgse omaniku ja eseme võtnud isiku vahelises suhtes, vaid ka järgnevate müüjate ja ostjate ahelas. Sarnased reeglid esinevad ka mõnede liikmesriikide seadustes.²⁵¹ Samas eelistavad teised liikmesriigid kaitsta pigem eseme heauskset omandanud isikut. Tuntuimaks näiteks on Itaalia, mis lubab isikul saada varastatud eseme omanikuks, tingimusel, et ta tegutses heas usus ja et omandiõiguse üleminekuks on olemas sobiv õiguslik alus, näiteks müük või kinge.²⁵² On riike, mis kehtestavad tagastamisnõuete osas tähtaja ja annavad heausksele isikule õiguse hüvitisele: omanik saab

²⁴⁴ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/60/EL, 15. mai 2014, liikmesriigi territooriumilt ebaseaduslikult väljaviidud kultuuriväärtuste tagastamise kohta ja millega muudetakse määrust (EL) nr 1024/2012 (uuesti sõnastatud) (*edaspidi: kultuuripärandi kaitse direktiiv*). – ELT L 159/1, 28.5.2014.

²⁴⁵ UNIDROIT Convention on Stolen or Illegally Exported Cultural Objects. 24.06.1995. (*edaspidi: UNIDROIT'i konventsioon*). Külastatud aadressil: <https://www.unidroit.org/instruments/cultural-property/1995-convention/> (02.04.2026).

²⁴⁶ Kultuuripärandi kaitse direktiiv, art 2 punkt 1.

²⁴⁷ UNIDROIT'i konventsioon, art 2.

²⁴⁸ EGPIIL määruse eelnõu, art 2 punkt e.

²⁴⁹ Szabados, T. In Search of the Holy Grail of the Conflict of Laws of Cultural Property: Recent Trends in European Private International Law Codifications. – International Journal of Cultural Property 2020/27(3), lk 325.

²⁵⁰ Inglismaa kaupade müügi seadus, art 21 lg 1.

²⁵¹ Ka AÕS § 95 lg 3 järgi ei toimu heauskset omandamist, kui asi on varastatud, kadunud või muul viisil omaniku tahte vastaselt tema valdusest välja läinud.

²⁵² Itaalia tsiviilseadustik, art 1153.

tagastamist saab nõuda ainult juhul, kui ta hüvitab heausksele isikule ostuhinna.²⁵³ Ka UNIDROIT'i konventsioon sätestab, et varastatud kultuuriväärtuse valdaja peab selle tagastama, kuid tal on õigus hüvitisele, tingimusel et ta ei teadnud ega pidanud mõistlikult teadma, et ese on varastatud, ning suudab tõendada, et ta käitus eseme omandamisel nõuetekohase hoolega.²⁵⁴ UNIDROIT'i konventsiooni kohaldamisala on siiski piiratud, sest mitmed olulised suure kunstituruga riigid nii Euroopa Liidus kui mujal maailmas, näiteks Saksamaa, Prantsusmaa, Madalmaad, Ameerika Ühendriigid, Ühendkuningriik ja Šveits, ei ole seda ratifitseerinud.²⁵⁵

Kultuuripärandi kaitse puhul on näha, et *lex rei sitae* reegel on üha enam asendumas kultuuriobjekti päritoluriigi õigusega (*lex originis*), mis on potentsiaalne alternatiiv traditsioonilisele asja asukohamaa õiguse kohaldamisele.²⁵⁶ Kultuuripärandi kaitse direktiivi artiklis 13 sätestatakse, et pärast tagastamist kohaldatakse kultuuriväärtuse omandiõiguse suhtes taotluse esitanud liikmesriigi õigust. Artiklis sisalduvat viidet taotluse esitanud liikmesriigi õigusele võib tõlgendada kui viidet selle riigi kollisiooninormidele. Kuna enamik riike järgib *lex rei sitae* põhimõtet, võib seda sätet pidada üksnes *lex rei sitae* põhimõtte kohaldatavuse kinnituseks. Sättes tunnistatakse, et direktiiv ei reguleeri omandiõigust, ning see küsimus jäetakse taotluse esitanud liikmesriigi õiguse otsustada.²⁵⁷ Samuti ei ole direktiivist aru saada, mida mõeldakse väljendiga „pärast tagastamist“. Kui see väljend viitab eseme piiriülesele üleandmisele päritoluriiki, kordab see lihtsalt *lex rei sitae* põhimõtet teiste sõnadega. Aga kui selle väljendiga mõeldakse eseme tagastamist õigustatud isikule, olenemata üleandmise asukohast, võib sätte määrata kohalduvaks õiguseks ka mõne muu riigi õiguse kui kultuuriväärtuse päritoluriigi õiguse.²⁵⁸

Ka mitmed liikmesriikide rahvusvahelise eraõiguse normid sisaldavad sätteid kultuuriobjektide tagastamise kohta ning erinevalt direktiivist on liikmesriikidel võimalus valida, millise riigi õiguse alusel kultuuriväärtust tagasi nõuda. Enamasti on valik võimalik eseme päritoluriigi õiguse (*lex originis*) ja selle riigi õiguse vahel, mille territooriumil ese asub tagasinõude esitamise ajal (*lex rei sitae*),²⁵⁹ mõnikord ka selle riigi õiguse alusel, mille territooriumil ese oli

²⁵³ Prantsuse tsiviilseadustik, art-d 2276 ja 2277.

²⁵⁴ UNIDROIT'i konventsioon, art 3 lg 1 ja art 4 lg 1.

²⁵⁵ Szabados, T., lk 326.

²⁵⁶ Basedow, J., lk 7; Szabados, T., lk 324.

²⁵⁷ Szabados, T., lk 334.

²⁵⁸ Basedow, J., lk 8.

²⁵⁹ Ungari rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 46 lg 1; Bulgaaria rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 70; Belgia rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 90.

varastamise või ekspordi ajal.²⁶⁰ EGPIL määruse eelnõu pakub kohalduvaks õiguseks välja kolm võimalust: a) selle riigi õigus, kus ese asus selle varguse või ebaseadusliku väljaviimise ajal b) selle riigi õigus, kus ese asub nõude esitamise ajal ning c) selle riigi õigus, kus ese asus hetkel, mil kostja selle varguse või ebaseadusliku äraviimise järel oma valdusse võttis.²⁶¹ Samuti sisaldavad nii EGPIL määruse eelnõu kui ka liikmesriikide seadused sätteid heauskse valdaja kaitse kohta. Määruse eelnõu artikli 10 lg 2 järgi kui hagejal on määruse kohaselt kohaldatava õiguse alusel õigus talle kuuluv ese tagasi nõuda, kuid kohaldatav õigus ei näe ette heauskselt isikult omandiõiguse omandamiseks või eseme säilitamiseks tehtud kulutuste hüvitamist, võib asja arutav kohus mõista heauskse isiku kasuks välja mõistlikult tehtud kulutuste hüvitamise. Sarnaseid heauskseid isikuid kaitsvad sätteid sisaldavad ka liikmesriikide seadused, mis annavad heausksele valdajale võimaluse tugineda selle riigi õigusele, mille territooriumil vara asub tagasinõudmise ajal, kui eseme päritoluriigi õigus või selle riigi õigus, mille territooriumil vara asub varguse või ebaseadusliku väljaveo ajal, ei sisalda sätteid heauskse kolmanda isiku kaitse kohta.²⁶²

Eseme päritoluriigi õiguse kui ühendava teguri kohaldamisel on nii eeliseid kui puuduseid. *Lex originis* soosib tavaliselt eseme esialgset omanikku, kohaldades õigusvaidluse ja tagastamise suhtes tema enda riigi õigust. Siiski ei kaitse see ühendav seos alati algset omanikku hilisema heauskse valdaja ees ega too automaatselt kaasa kultuuriväärtuste tagastamist. Seda eelkõige põhjusel, et eseme päritoluriigi õigus võib kaitsta heauskset ostjat, samas kui eseme asukohariigi õigus seda ei tee.²⁶³ Samuti *lex originis*’e kasutamine küsimuse eseme täpse päritolukoha kohta, mis vajab täpsemat määramist. See võib tähendada eseme kultuurilist päritolu, varguse toimumiskohta või riiki, kust ese eksporditi. Samuti võib rohkem kui üks riik eset enda omaks pidada. Kui kultuuriväärtuste päritoluriiki samastatakse kohaga, kust need varastati, tekib probleem, et vargus võib toimuda kohas, kus ese asub vaid ajutiselt, näiteks näitusel või transiidil. Selle koha õigus ei pruugi juhtumiga olla tihedamalt seotud kui *lex rei sitae*. Samuti võib ekspordikoha õiguse kui ühendava teguri kasutamine võib olla küsitav, kui objekt ületab mitme riigi piire ja satub ühe või mitme järgneva heauskse ostja valdusse.²⁶⁴

²⁶⁰ Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.615 lg-d 1 ja 3.

²⁶¹ EGPIL määruse eelnõu, art 10 lg 1.

²⁶² Ungari rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 46 lg 2; Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.615 lg 2; Belgia rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 90.

²⁶³ Szabados, T., lk 328.

²⁶⁴ *Ibidem*, lk 328-329.

Autori hinnangul on valik eseme asukohariigi õiguse ehk selle riigi õiguse, kus ese asub tagasinõude esitamise ajal ja eseme pärisoluriigi õiguse vahel keeruline juhul, kui eseme päritoluriigi õigus kaitseb esialgset omanikku, samas kui eseme asukohariik eelistab heauskset ostjat või vastupidi. Liikmesriikide seadused tuginevad paljudel juhtudel poolte autonoomiale, andes neile võimaluse nende kahe õiguse vahel valida, mis ei taga õiguskindlust ja prognoositavust kohaldatava õiguse osas.²⁶⁵ Tuleb ka eristada varastatud kultuuriväärtuste tagastamist käsitlevaid eraõiguslikke norme, mille kohaselt kultuuriväärtuse omanik võib esitada tagastamisnõude eseme valdaja vastu, ning ebaseaduslikult eksporditud kultuuriväärtuste tagastamist käsitlevate avalik-õiguslikke norme, mille alusel võib ainult osalisriik, mitte aga eraisikud, taotleda teise riigi kohtult või muult pädevalt asutuselt kultuuriväärtuse tagastamise korraldamist.²⁶⁶ Autori nõustub, et eseme omanikule ja heausksele isikule kahe või enama riigi õiguse vahel valiku andmine ei taga piisavat õiguskindlust ja prognoositavust kohaldatava õiguse osas ning teeb ettepaneku sätestada kohaldatavaks õiguseks eseme päritoluriigi õiguse. Esemel on oma päritoluriigiga tugevam seos kui asukohariigiga, sest see on sealt pärit ja enamikel juhtudel päritoluriigis pikalt enne väljaviimist olnud. Samuti peab autor vajalikuks vastuvõetavasse õigusakti vabastusklausli lisamist, millega anda asja menetlevale kohtule võimalus eseme päritoluriigi õigusest kõrvale kalduda, kui asjaoludest nähtuvalt esineb tugevam seos mõne teise riigi õiguskorraga. Vabastusklauslit saab kasutada ka olukorras, kui eseme päritoluriigi õigus ei paku heausksele eseme valdajale mingisugust kaitset. Õigusaktis kindla riigi õiguse sätestamine tagab ühelt poolt õiguskindluse ja prognoositavuse, võimaldades samal ajal asja arutaval kohtul juhtumile paindlikult ja individuaalselt läheneda.

2.2.4. Kohaldatava õiguse kokkulepped

Rahvusvahelises asjaõiguses ei ole üldiselt kohaldatava õiguse kokkulepped lubatud, sest see oleks eelpoolnimetatud käibekaitse põhimõttega vastuolus.²⁶⁷ Asjaõiguslike küsimuste puhul on poolte autonoomia ehk võimalus valida kohaldatav õigus üldse suureks erandiks.²⁶⁸ Autorile teadaolevalt võimaldab poolte autonoomiat seoses asjaõiguslike küsimustega kõige ulatuslikumalt Hiina Rahvavabariigi 2010. aasta rahvusvahelise eraõiguse seadus, kus pooled võivad kokkuleppel valida vallasasjaõiguste suhtes kohaldatava õiguse. Asja asukohariigi

²⁶⁵ *Ibidem*, T., lk 344.

²⁶⁶ *Ibidem*, T., lk 330.

²⁶⁷ Seletuskiri, lk 14.

²⁶⁸ Fontanellas Morell, J. M., lk 163.

õigus on vaikumisi kehtiv reegel ja seda kohaldatakse ainult juhul, kui pooled ei ole teinud kohaldatava õiguse valikut. Sarnane reegel reguleerib poolte autonoomiat seoses transiitkaupadega.²⁶⁹

Üheks võimaluseks, millal pooltel on võimalik kohaldatavas õiguses siiski kokku leppida, on kokkulepped teel olevate asjade suhtes. Poolte tahte kasutamine aitab tagada, et asjaõiguslikele küsimustele kohalduv õigus ja lepingule kohalduv õigus oleksid kooskõlas.²⁷⁰ Privaatautonomial on kolm tunnust: a) seda peavad teostama mõlemad lepingupooled ehk tegemist on kahepoolse kokkuleppega b) nõusolek peab olema väljendatud kas otse või vaikumisi ja c) valik on võimalik kahe või enama riigi õiguse vahel.²⁷¹ Eestis ja Leedus võivad pooled teel olevate asjade korral kokku leppida, et nende asjaõigusliku seisundi tekkimise, lõppemise või muutumise suhtes kohaldatakse asja sihtkohariigi, lähtekohariigi või asjaõiguse üleandmise või muutmise aluseks olevale kohustustehingule kohaldatavat õigust.²⁷² Ka Rumeenia lubab valikuvabadust transiidis olevate kaupade suhtes, kuid valik ei ole piiratud nagu Eestis või Leedus, vaid valida võib ükskõik millise riigi õiguse.²⁷³ Hispaanias seevastu on transiitkaupade puhul pooltel võimalik valida ainult lähtekohariigi ja sihtkohariigi õiguse vahel.²⁷⁴

Lisaks teel olevatele asjadele on mõnede riikide seadustes kohaldatava õiguse kokkulepped lubatud ka muudel juhtudel. Ungaris on vallasvara omandiõiguse üleandmise lepingutega seotud asjaõiguslike mõjude reguleerimiseks pooltel võimalik valida selle riigi õigus, kus on asja asukoht või lepingu kohaselt asja sihtkoht.²⁷⁵ Samuti kui ettevõtte vara antakse üle tervikuna, võivad pooled valida asjaõiguslike mõjude reguleerimiseks õigusjärglase isikliku õiguse, välja arvatud kinnisvara puhul.²⁷⁶ Ka asjaõiguslikke tagatisõigusi reguleerib esmajärjekorras poolte valitud õigus ja alles selle puudumisel selle riigi õigus, kus tagatis on registreeritud või registreerimata tagatiste puhul võlgniku isiklik õigus.²⁷⁷ Madalmaades võivad pooled kokku leppida, et ekspordiks mõeldud kauba omandireservatsiooni õiguslikud tagajärjed reguleeritakse sihtriigi õigusega, kui selle õiguse kohaselt ei kaota omandiõigus

²⁶⁹ Hiina Rahvavabariigi rahvusvahelise eraõiguse seadus, art-d 37 ja 38.

²⁷⁰ Fontanellas Morell, J. M., lk 163.

²⁷¹ *Ibidem*.

²⁷² REÕS § 20 lg 2 ja Leedu tsiviilseadustik, art 1.49 lg 1.

²⁷³ Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.618 punkt a.

²⁷⁴ Hispaania tsiviilseadustik, art 10 lg 1.

²⁷⁵ Ungari rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 45 lg 1.

²⁷⁶ *Ibidem*, § 45 lg 2.

²⁷⁷ *Ibidem*, § 44 lg 5.

kehtivust enne, kui hind on täielikult tasutud. Kokkuleppe puudumisel kohaldub selle riigi õigus, mille territooriumil kaup asub tarnimise hetkel.²⁷⁸ Rumeenias ja Belgias on valikuvabadus varastatud, kadunud või ebaseaduslikult eksporditud esemete tagasinõudmine suhtes, mis toimub algse omaniku valikul kas selle riigi õiguse alusel, mille territooriumil ese oli varastamise või ekspordi ajal, või selle riigi õiguse alusel, mille territooriumil ese on tagasinõudmise ajal.²⁷⁹ Kohaldatava õiguse osas on sageli ka riigil valik riigi kultuuripärandist ebaseaduslikult varastatud või eksporditud vara suhtes.²⁸⁰

Paljudes riikides nagu Tšehhi, Läti, Poola, Slovakkia, Sloveenia, Bulgaaria, Horvaatia, Itaalia, Belgia, Portugal, Kreeka ja Austria kokkulepete võimalusi rahvusvahelise eraõiguse normides aga ei ole. Ka EGPIIL määruse eelnõu ettepanekuid poolte kokkulepete kohta ei sisalda. Eelnõu seletuskirja järgi on poolte autonoomiat keeruline rakendada, kui arvestada selle mõju kolmandatele isikutele. Näiteks ei ole pantijal ja tagatud võlausaldajal tavaliselt lubatud valida prioriteediküsimusele kohaldatavat õigust, kuna see võib mõjutada mitte ainult kolmandate isikute õigusi, vaid põhjustada ka prioriteedikonflikti kahe konkureeriva tagatisõiguse vahel, mis on reguleeritud kahe erineva õiguse alusel. See võib aga viia vastuoluliste tulemusteni. Sama võib juhtuda ka olukorras, kui vara müüakse kahele või enamale erinevale ostjale. Kui igal juhul valitakse kohalduvaks õiguseks erinev õigus, võib prioriteedi küsimuse lahendamine olla vastuoluline.²⁸¹

EAPIL töögrupi hinnangul peaks pooltel olema aga võimalus teatud juhtudel kohaldatavas õiguses kokku leppida.²⁸² Samal arvamusel on ka töö autor. Kokkulepped võimaldavad paindlikkust muidu rangetesse asjaõiguslike küsimuste suhtes kohalduvatesse nõuetesse ja aitavad võtta arvesse olukorra eripärasid. Autori hinnangul peaks pooltele andma võimaluse kokku leppida transiitkaupade suhtes kohaldatavas õiguses, kuid valik peaks olema piiratud asja sihtkohariigi ja asja lähtekohariigi õigusega. Sellisel viisil on tasakaal õiguskindluse ja poolte autonoomia vahel kõige paremini tagatud.

²⁷⁸ Madalmaade tsiviilseadustik, art 10:128 lg-d 1 ja 2.

²⁷⁹ Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.615 lg 1; Belgia rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 92. Selleks, et Rumeenia ja Belgia kollisiooninormid kohalduksid, peab olema tegemist puhtalt asjaõigusliku nõudega. Kui lisaks asjaõiguslikule nõudele esitatakse ka näiteks kahju hüvitamise või alusetu rikastumise nõue, siis kuuluvad need nõuded Rooma II määruse kohaldamisalasse.

²⁸⁰ Kultuuriväärtustest on pikemalt kirjutatud peatükis 2.2.3.

²⁸¹ Garcimartín Alférez, F. J., lk 430.

²⁸² EAPIL (viide 29).

2.2.5. Vabastusklauslid

Euroopa Liidu õigusaktides on kohalduva õiguse määramise reeglites sageli vabastusklauslid, millega jäetakse kohtule võimalus õigusaktides sätestatust kõrvale kalduda, kui asjaoludest tulenevalt on mõne muu riigi õigus õigussuhtega tugevamalt seotud.²⁸³ Samasugused klauslid esinevad ka paljude riikide kollisiooninormides²⁸⁴ Vabastusklauslid võimaldavad otsuste tegemisel paindlikkust ja võtta arvesse olukorra eripärasid, mis on nende vaieldamatu eelis. Siiski on selge, et vabastusklauslid võivad õiguskindluse seisukohast kujutada endast teatavat ohtu. Vabastusklausli kohaldamine on konkreetse otsuse tegemisel pädeva asutuse ülesanne ja on võimatu täpselt ette näha, kuidas asutus lõpuks otsustab.²⁸⁵

Vabastusklauslid võib jagada üldisteks ja erandlikeks. Üldised vabastusklauslid näevad ette võimaluse kalduda konfliktireeglitest kõrvale kogu regulatsiooni ulatuses tervikuna ehk teha erandeid ükskõik millise kollisiooninormi suhtes.²⁸⁶ Nii on see näiteks eelpooltoodud näidete puhul. Mõningatel juhtudel ei ole aga vabastusklauslid sätestatud mitte üldiste normidena, vaid kehtivad mõne konkreetse kollisioonireegli suhtes. Neid nimetatakse erandlikeks vabastusklausliteks ja need lubavad teha erandeid seoses konkreetse kollisioonireegluga või reeglite kogumikuga.²⁸⁷ Näiteks Poola õigus võimaldab kohalduva õiguse määramise reeglitest kõrvale kalduda ja mõne teise riigi õigust kohaldada transiidis olevate kaupade suhtes.²⁸⁸ Vabastusklausleid üldjuhul ei kohaldata, kui kohaldatava õiguse valik on tehtud poolte kokkuleppel.²⁸⁹ Sageli on vabastusklausli kohaldamise eelduseks tingimus, et see ei tohi mõjutada kolmandate isikute õigusi.²⁹⁰

Üheks kõige rangemaks ja kõige vähem poolte autonoomiat lubavaks õigussüsteemiks on tõenäoliselt Saksamaa, mis järgib *lex rei sitae* reeglit, lubades sellest erandeid vaid

²⁸³ Rooma I määrus, art 4 lg 3; Rooma II määrus, art 4 lg 3, art 10 lg 4, art 11 lg 4, art 12 lg 2 punkt c; pärimismäärus, art 21 lg 2.

²⁸⁴ Ungari rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 10 lg 1 esimene lause; Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.565 lg 1; Horvaatia rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 11 lg 1; Belgia rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 19 lg 1; Tšehhi rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 24 lg 1; Madalmaade tsiviilseadustik, art 8 lg 1.

²⁸⁵ Pauknerová, M. Escape Clauses and Legal Certainty in Private International Law. – Bonomi, A., Romano, G. P. (toim). Yearbook of Private International Law Vol. XVIII 2016/2017. München: Sellier. European Law Publishers/Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt 2017, lk 62-63.

²⁸⁶ *Ibidem*, lk 66.

²⁸⁷ *Ibidem*.

²⁸⁸ Poola rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 43 teine lause.

²⁸⁹ Ungari rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 10 lg 2; Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.565 lg 2; Horvaatia rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 11 lg 2; Belgia rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 19 § 2; Madalmaade tsiviilseadustik, art 8 lg 2; Tšehhi rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 24 lg 1.

²⁹⁰ Tšehhi rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 24 lg 1.

transpordivahendite suhtes.²⁹¹ Samas näeb Saksamaa õigussüsteem ette ka erandliku vabastusklausli ja võimaldab kohaldada mõne muu riigi õigust, kui asjaoludest nähtuvalt esineb oluliselt tihedam seos teise riigi õiguskorraga.²⁹² See erandklausel lisati seadusesse, et leevendada asjaõiguse olemuslikku rangust ja vältida olukorda, kus seadusega ette nähtud seos viiks asjaoludest kaugemale jäävate õigussüsteemide kohaldamiseni.²⁹³ Seaduse eelnõu seletuskirjast nähtub, et poolte tahet kohalduvas õiguses kokku leppida loetakse üheks erandiks, mis võimaldab üldreeglist kõrvale kalduda ja kohaldada mõne muu riigi õigust. Erandklausel kehtib siiski vaid vallasasjade puhul, kinnisasjade puhul ei ole see peaaegu kunagi asjakohane.²⁹⁴ Autor tõdeb, et sätet grammatiliselt tõlgendades võimaldab erandklausel kõrvale kalduda ka kinnisasja asukohariigi õigusest, kuid nõustub, et on raske leida olukorda, mis tingiks kinnisasja puhul *lex rei sitae* reeglist erandi tegemise.

Õiguskirjandus on tehtud ettepanek leevendada veelgi asukohapõhise seose nõuet ja võimaldada juhul, kui seaduses on valitud kohalduvaks õiguseks kauba sihtkohariigi õigus, vabastusklausli kaudu ka kauba lähtekohariigi õiguse kohaldamist. Samuti on võimalik poolte alalise ühise elukoha õiguse, lepingut reguleeriva õiguse ning mootorsõiduki alalise registreerimiskoha õiguse kohaldamine rahvusvahelise kauba- ja reisijateveo puhul, kuid seda kõike ainult vallasvara suhtes ja juhul, kui puudub õiguslik seos kolmanda isikuga.²⁹⁵

EGPIL määruse eelnõu vabastusklauslit aga ei sisalda. Töörühma selgituste kohaselt ei lisatud ühtegi erandit just selleks, et tagada selles valdkonnas hädavajalik õiguskindlus ja prognoositavus.²⁹⁶ EAPIL töögrupi hinnangul aga peaksid kohaldatava õiguse määramise reeglid siiski sisaldama vabastusklauslit olukordade jaoks, kus esineb tugevam seos mõne teise riigi õiguskorraga. Samal arvamusel on ka töö autor. Vabastusklausel peaks igal juhul vastuvõetavas Euroopa Liidu õigusaktis sisalduma, sest kui kohalduva õiguse kokkulepe võimaldab anda autonoomiat pooltele, siis vabastusklausel annab selle võimaluse kohtule. Kohus saab arvesse võtta juhtumi eripärasid ja kohaldada selle riigi õigust, millega õigussuhtel on kõige tugevam seos.

²⁹¹ EGBGB art 43 lg 1 ja art 45.

²⁹² EGBGB art 46.

²⁹³ Entwurf eines Gesetzes zum internationalen Privatrecht für außervertragliche Schuldverhältnisse und für Sachen. Deutscher Bundestag, 14. Wahlperiode, Drucksache 14/343, 1. veebruar 1999, lk 19. Külastatud aadressil: <https://dserver.bundestag.de/btd/14/003/1400343.pdf> (21.02.2026).

²⁹⁴ *Ibidem*, lk 19.

²⁹⁵ Boucek, V. Rights in rem in the croatian private international law act of 2017. – Zbornik Pravnog Fakulteta Zagrebu, 2021/71(5), lk 709.

²⁹⁶ Garcimartín Alférez, F. J., lk 430.

2.3. Vallasasjadele seatud tagatisõigused

2.3.1. *Numerus clausus*'e põhimõte

Kohaldatava õiguse probleemid ei piirdu ainult transiitkaupade, transpordivahendite, vabastusklauslite ja kokkulepetega. *Lex rei sitae* reegli kohaselt on piiri ületamine ja sisenemine teise riigi territooriumile võrdväärne kohaldatava õiguse muutumisega. Selle tulemusena tuleb eelmise riigi õiguse alusel tekkinud asjaõigusi võimaluse korral kohandada uue õigussüsteemi lähimatele samaväärsetele asjaõigustele. Selline kohandamine peaks säilitama kohandatava asjaõiguse positsiooni võimalikult suures ulatuses, eelkõige selle mõju ja eelise sama eseme suhtes konkureerivate õiguste ees. Kui kohandamine ebaõnnestub, sest uue riigi õigusakt ei näe ette samaväärseid õigusi, võivad varasema õiguse alusel kehtestatud õigused kaotada kehtivuse või nende järjestus võib langeda.²⁹⁷

Lex rei sitae põhimõtte kohaldamise põhjenduseks asjaõiguste suhtes on kolmandate isikute kaitse. Erinevalt lepingust on asjaõigustel mõju *erga omnes* ja kolmandad isikud peavad saama kindlaks teha, milline asjaõigus on millise vara suhtes kehtestatud, sest see mõjutab nende õigusi. Seetõttu on paljude riikide õiguskordades sätestatud, et tehingu pooled ei saa ise vabalt uusi asjaõigusi kehtestada ja osapoolte käsutuses olevate asjaõiguste liigid on piiratud (*numerus clausus*'e põhimõte). Lisaks nõuab enamik riike, et asjaõigused oleksid mingil viisil avalikustatud, et pakkuda kolmandatele isikutele võimalust nende olemasoluga tutvuda.²⁹⁸ Enamikes Euroopa Liidu liikmesriikides ei ole *numerus clausus*'e põhimõtte *expressis verbis* seadustes väljendatud, vaid see tuleneb seaduse ülesehitusest. Näiteks võib olla seaduses loetletud, millised asjaõigused²⁹⁹ või piiratud asjaõigused on olemas.³⁰⁰ Kõige selgemalt on see põhimõtte väljendatud Belgia tsiviilseadustiku artiklis 3.3., pealkirjaga „Asjaõiguste suletud süsteem“, kus on sätestatud, et ainult seadusandja võib luua asjaõigusi ning seejärel seadustikus olevad asjaõigused üles loetletud ja Portugali tsiviilseadustiku artiklis 1306, pealkirjaga „*Numerus clausus*“, kus on öeldud, et omandiõiguse või selle osade suhtes ei ole lubatud kehtestada reaaloiguslikke piiranguid muudel juhtudel kui seaduses sätestatud ning kõik õigustehingust tulenevad piirangud, mis ei vasta nendele tingimustele, on lepingulist laadi.

²⁹⁷ Basedow, J., lk 9.

²⁹⁸ Cuniberti, G., lk 478-479.

²⁹⁹ Sloveenia asjaõigusseadustik, art 2; Rumeenia tsiviilseadustik, art 551; AÕS § 5 lg 1; Horvaatia omandiõiguse seadus, art 1 lg 1.

³⁰⁰ Poola tsiviilseadustik, art 244 § 1.

Lisaks võib nii *numerus clausus* 'e põhimõte³⁰¹ kui ka omandiõiguste kehtivus *erga omnes* ja nende imperatiivne iseloom³⁰² olla leidnud väljendust ka kohtuotsuse kaudu. Kuigi *numerus clausus* 'e põhimõte on tuntud nii mandri-Euroopa kui ka angloameerika maades, on sellel põhimõttel erinevates õigussüsteemides oluliselt erinev mõju.³⁰³ Näiteks Saksamaal kehtib võimude lahususe põhimõte, kus kohtud on kohustatud järgima seadusandlust ja ainult olukordades, kus esineb seaduse lünk, saavad kohtunikud kohalda tavaõigust või täita lünk tõlgendamise ja analoogia teel.³⁰⁴ Analoogia kohaldamine õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel on lubatud ka Eesti ja Hispaania õiguskordades.³⁰⁵ *Numerus clausus* 'e põhimõte seab piirid lünkade täitmisele: kui asjaõigust ei eksisteeri, ei tohi seda pidada lüngaks. Seega välistab see printsiip Saksa õiguses uue asjaõiguse või vara tüübi loomise. *Numerus clausus* 'e põhimõtet tuleks seal vaadelda doktriinina, mille peamine eesmärk on piirata poolte privaatautonomiat, mitte kohtuvõimu. Angloameerika maades, kus kehtib pretsedendiõigus, toimib see põhimõte teistsuguses institutsioonilises kontekstis. *Numerus clausus* 'e tunnustamine avaldavat sügavat mõju kohtunike ja seadusandjate vahelisele võimujaotusele: see toimib kohtute pädevuse enesepiiranguna, võttes kohtutelt ära õiguse arendada eraõigust ja andes selle seadusandjate ainupädevusse.³⁰⁶

Sõltuvalt õigussüsteemist on *numerus clausus* 'e kirjeldamiseks erinevaid viise. Kui see põhimõte on sätestatud õigusaktis, näiteks normina tsiviilseadustikus, võime me rääkida *numerus clausus* 'e reeglist. Siiski on ka õigussüsteeme, kus ei ole tsiviilseadustikku või on mõni muu õigusallikas üldisest seadusandlusest olulisem.³⁰⁷ Nendes õigussüsteemides leiab *numerus clausus* 'e põhimõte samuti väljendust, mitte küll ametliku reeglina, vaid tavaliselt kohtuotsuse kaudu.³⁰⁸ Samuti on maailmas õigussüsteeme, mis järgivad avatud omandiõiguste süsteemi, *numerus apertus* 'e põhimõtet. Kuigi nendes süsteemides *numerus clausus* 'e reegel ei kehti, kehtestatakse sellest hoolimata osapooltele piirangud uute, seni tundmatute

³⁰¹ Latvijas Republikas. Augstākā Tiesa Senāts 14.06.2023, SKC-644/2023, p 9.2; Rozsudek Nejvyššího. 30.08.2021, 23 Cdo 3320/2020, p 22.

³⁰² Rozsudek Nejvyššího. 30.08.2021, 23 Cdo 3320/2020, p 22.

³⁰³ Vargas Weil, E. The Numerus Clausus and the Governance of Property Law: A Comparative Approach to German, English and American Legal Reasoning. – European Journal of Comparative Law and Governance, 2024/11(3), lk 330.

³⁰⁴ MüKoBGB/Säcker, 10. Aufl. 2025, BGB Einleitung Rn. 111-115.

³⁰⁵ TsÜS § 4 ja Hispaania tsiviilseadustik, art 4 lg 1.

³⁰⁶ Vargas Weil, E., lk 348.

³⁰⁷ Akkermans, B. The Principle of Numerus Clausus in European Property Law. Doctoral Thesis. Supervisor Prof. dr. J.H.M. Sijf van Erp. Maastricht University 2008, lk 7.

³⁰⁸ Näiteks Inglismaal puudub kinnisvaraõiguste üldine määratlus ning *numerus clausus* 'e põhimõtet seal ei tunnustata, kuigi osaliselt on see leidnud väljendust kohtuotsuse kaudu. Schmid, C., U., Hertel, C., Wicke, H., lk 15; National Provincial Bank Ltd vs. Ainsworth [1965] UKHL 1.

omandiõiguste loomisel.³⁰⁹ Näiteks kehtib *numerus apertus*’e põhimõte Hispaania õigussüsteemis, kus on teoreetiliselt võimalik luua mistahes asjaõigus või koormatis, lisaks neile, mis on õigusaktides sätestatud. Praktikast toimu uute asjaõiguste loomine aga peaaegu mitte kunagi, sest vastavad nõuded on väga ranged. Selles mõttes järgib ka Hispaania *de facto numerus clausus*’e süsteemi.³¹⁰

2.3.2. Vallasasjadele seatud tagatisõiguste korral tekkida võivad probleemid

Kohalduva õiguse muutus asja liikumisel ühest riigist teise tekitab probleeme eelkõige vallasasjadele seatud tagatisõiguste korral. Saksa õiguskorras on olemas valdusõigusetu tagatisõigus,³¹¹ mis ei vaja registreerimist ega muul viisil avalikustamist.³¹² Hispaania õiguses on seevastu aga ranged eeskirjad vallasasjale pandiõiguse seadmiseks, olukorras kus võlgnik jääb asja valdajaks ja omanikuks.³¹³ Seega on Hispaania õiguskorras keeruline aktsepteerida Saksamaal vallasasja suhtes seatud registreerimata tagatisõigust, kui pärast tagatisõiguse seadmist ja asja Hispaaniasse toomist tekib prioriteedikonflikt.³¹⁴ Samasugused ranged eeskirjad vallasasjale pandiõiguse seadmiseks on ka Poolas³¹⁵ ja Bulgaarias.³¹⁶ Prantsuse ülemkohus on juba aastal 1973 öelnud, et Prantsusmaal asuva vallasvaraga seotud asjaõigustele kohaldatakse ainult prantsuse õigust ning Prantsuse õiguskorras tundmatu tagatisõigus pärast asja toomist Prantsusmaale seal ei kehti.³¹⁷ Kavandatava Prantsusmaa rahvusvahelise eraõiguse seaduse eelnõu artikli 102 järgi tunnustatakse Prantsusmaal välisriigi õigusega kooskõlas olevaid tagatisõiguse omaniku õigusi, mis koormavad hiljem Prantsusmaale toodud materiaalset vallasvara, kui eksisteerib võrreldav Prantsuse tagatisõigus. Võrreldes 1973. aastaga on see siiski tuntav edasimineku, sest kui varasema kohtupraktika kohaselt ei tunnustatud Prantsusmaa õiguskorras tundmatut tagatisõigust üldse, siis nüüd püütakse seda

³⁰⁹ Akkermans, B., 2008, lk 7.

³¹⁰ Schmid, C., U., Hertel, C., Wicke, H., lk 15; Garrido, P. Real Property Law – Spain Report. European University Institute. Florence, *sine anno*, lk 3. Külalstatud aadressil: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Spain.pdf> (06.03.2026). Selleks, et tegemist oleks tõelise asjaõigusega, st kehtiv *erga omnes*, peab uus loodav õigus olema selge, selle sisu ja koormatud vara suhtes kehtestatavad piirangud selgelt määratletud, nii et kolmandad isikud neid ilma raskusteta mõistaksid. Jõustamiseks peavad uued asjaõigused olema kantud kinnistusraamatusse.

³¹¹ Valdusõigusetu tagatisõigus tähendab, et vallasasjale on seatud tagatisõigus, näiteks pant või mõni muu piiratud asjaõigus, kuid asi ise on võlgniku valduses. Ing k „non-possessory security right“, pr k „gage sans dépossession“, saksa k „besitzloses Sicherungsrecht“.

³¹² Kieninger, E.-M. 2024, lk 416.

³¹³ Hispaania seadus kinnisvara hüpoteegi ja valduse üleminekuta pandi kohta, art 3 ning art 12 jj.

³¹⁴ Kieninger, E.-M. 2024, lk 416.

³¹⁵ Poola seadus registreeritud pandiõiguse ja pandiregistri kohta, art 2 lg 1.

³¹⁶ Bulgaaria eripantide seadus, art 2 lg 1.

³¹⁷ Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 3 mai 1973, 70-13.383.

kohandada lähimale samaväärsele asjaõigusele. Horvaatia rahvusvahelise eraõiguse seaduse koostamisel on aga võetud vastu reegel, et lõpetatud õiguslikes olukordades, mis puudutavad vallasvara asjaõiguste omandamist või lõppemist, kohaldatakse varasema seaduse alusel omandatud õiguste tunnustamise põhimõtet, kui aga tegemist on nende asjade asjaõiguste olemuse ja sisuga, kehtib reegel, et kohaldatakse asja uue asukohariigi õigust.³¹⁸

Austria Ülemkohus leidis 2019. aastal, et Saksamaal vallasasjale tagatisena seatud tagatisomand³¹⁹ jääb kolmandate isikute suhtes kehtivaks ka pärast vallasasja toomist Austriasse.³²⁰ Kohtuasjas arestiti Austrias restorani pidava võlgniku vallasvara, millele oli Saksamaa õiguse järgi seatud tagatis laenu andmiseks. Hageja vaidlustas võlgniku vara suhtes algatatud täitemenetluse, öeldes, et ta sai esemete omanikuks vastavalt kehtivatele Saksamaa õigusnormidele. Esimese astme kohus lahendas asja IPRG § 31 lõike 2 alusel, mille järgi asjade õiguslikku liiki ja sisu tuleb hinnata selle riigi õiguse alusel, kus asjad asuvad. Kohus ütles, et hageja ja võlgniku vahel sõlmitud tagatisomandi kokkulepe ei välista vallasvara suhtes sundtäitmist avalikustamismõnede täitmata jätmise tõttu. Apellatsioonikohus lisas, et Austria seaduste järgi on avalikustamine tagatisõiguste kehtivuse eelduseks ja IPRG § 31 lõike 2 järgi kustuvad avalikustamata tagatised asjaõigustena.³²¹ Seega tõlgendasid madalama astme kohtud IPRG § 31 lõiget 2 selliselt, et kuna Austria seaduse järgi oli pärast vallasvara toomist Austriasse kohaldatav ainult Austria õigus, tuli Austria tsiviilseadustiku³²² §-s 451 sätestatud avalikustamise põhimõtte tõttu tagatisena seatud omandiõigust käsitleda mitteomandilisena ja seega kehtetu pandina. Austria Ülemkohus tugines oma otsuses aga IPRG §-s 7 sätestatud omandatud õiguste kaitse põhimõttele, mille järgi ei saa kohaldada riigisisest arestimise nõuet omandiõiguste suhtes, mis on kehtivalt loodud välisriigi õiguse alusel. Varasemalt on kohus öelnud, et välismaal omandatud tagatisõigused, mis on Austriasse toodud, peavad vastama Austrias kehtivatele avalikustamismõnetele (ABGB §-d 451-453). Avalikustamine on vajalik mitte ainult pandi ja tagatise omandiõiguse seadmiseks, vaid ka selle jätkuvaks kehtimiseks

³¹⁸ Boucek, V., lk 709. Vt ka Horvaatia rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 21 lg-d 1 ja 2.

³¹⁹ Saksa õiguskorras on võimalik kasutada tagatisena tagatisomandit (saksa k „Sicherungsübereignung“), mille puhul asja omand läheb üle võlausaldajale, kuid asja valdus jääb võlgnikule (BGB §-d 929 ja 930). Tagatisomandamine on võimalik ka Eesti õiguse järgi, sest AÕS § 94 lubab anda omandiõiguse üle selliselt, et võõrandaja jääb asja otseseks valdajaks ja omandaja saab asjale kaudse valduse. Vt ka Õunpuu, A. Kommertspant ettevõtja vallasvarale. Doktoritöö. Juhendajad K. Sein, P. Varul ja V. Kõve. Tartu: Tartu Ülikool 2023, lk 31.

³²⁰ OGH, 23.01.2019, 3 Ob 249/18s.

³²¹ *Ibidem*.

³²² ABGB § 451 lg 1 järgi selleks, et pandiõigust omandada, peab võlausaldaja võtma panditud vallasvara enda kätte hoiule.

ning avalikustamismõuet tuleb järgida, sest see kaitseb võlausaldajate õigusi.³²³ Seega pööras Austria Ülemkohtu otsus ümber varasema Austrias kehtiva kohtupraktika.

Õiguskirjanduses on avaldatud Austria Ülekohtu otsuse suhtes kriitikat ja leitud, et asjaõigus on valdkond, millel on oma sisemine struktuur ja kindlad põhimõtted. Süsteemi osaks on ka *numerus clausus* 'e ja avalikustamise põhimõtted, mida ei saa kaotada, sest muidu ohustaks see asjaõiguste kehtivust *erga omnes*.³²⁴ Samuti ei ole kohus oma otsuses arutanud võimalust käsitada ABGB-s sätestatud pandiõiguse avalikustamise nõudeid üldist kehtivust omavate sätetena,³²⁵ mis teenivad ühiskondlikke huve ja mis oma rahvusvahelise kehtivuse või kohaldatavuse tõttu võivad olla ülimuslikud kollisiooninormide kohaselt määratava õiguse suhtes, eeldusel, et asjaoludel on tugev seos asjaomase riigi õigusega.³²⁶ Samuti tuuakse kriitikana välja, et kohus ei ole avalikustamismõuete järgimise osas järjekindel, sest omandireservatsioon, mis majanduslikult sarnaneb tagatisomandiga ja mis on kehtiv ilma rangete avalikustamismõueteta, on Austria õiguses lubatud.³²⁷ Kohtulahendis ei ole antud ka vastust küsimusele, kas teistest liikmesriikidest pärit vallasvara tagatiste mittetunnustamine, kuna need ei vasta siseriiklikele avalikustamismõuetele, kujutab endast Euroopa Liidu põhivabaduste piiramist.³²⁸ Euroopa Kohus on öelnud, et siseriiklikud meetmed, mis võivad takistada ELTL-ga tagatud põhivabaduste teostamist või muuta need vähem atraktiivseks, võivad siiski olla lubatud tingimusel, et nendega taotletakse ülekaaluka üldise huvi eesmärki, need on taotletava eesmärgi saavutamiseks sobivad ega lähe kaugemale kui selle saavutamiseks on vajalik.³²⁹ Seega vajab lahendamist küsimus, kas Austrias või mõnes teises liikmesriigis kehtivad avalikustamismõuded teenivad avaliku huvi tagamise eesmärki, mille puhul üldist kehtivust omavate sätete kohaldamine võib olla õigustatud, ning kas avalikustamiseta kehtivale omandireservatsiooni erandile on võimalik leida piisavalt kaalukas õigustus.

³²³ OGH, 14.12.1983, 3 Ob 126/83.

³²⁴ Heindler, F. Continuation of security rights in movable assets in conflict of laws – Austrian approach reconsidered. *European Property Law Journal* 2019/8(3), lk 318-319.

³²⁵ Artiklis kasutatakse mõistet „Eingriffsnormen“ ehk „sekkumismõõtmid“. Vt IPRG § 1 lg 1.

³²⁶ Faber, W. In Deutschland publizitätslos begründetes Sicherungseigentum nach Grenzübergang doch nicht unwirksam? *Kritisches zu OGH 3 Ob 249/18s und Vorschlag einer alternativen Lösung*. – *ÖBA* 6/19, lk 403.

³²⁷ Faber, W. 2019, lk 407 ja OGH, 23.01.2019, 3 Ob 249/18s, p 7.5. Nii tagatisomand („Sicherungsübereignung“) kui ka omandireservatsioon („Eigentumsvorbehalt“) loovad asjaõigusliku tagatise, mis kehtivad igaühe suhtes. Funktsionaalselt on neil aga oluline erinevus: omandireservatsioon teenib ostmisel asja rahastamise eesmärki; müüja säilitab asja omandiõiguse kuni ostuhinna täieliku tasumiseni, kui ta kauba ostjale üle annab. Tagatisomand seevastu kehtestatakse nagu pandiõigus asja suhtes, mis kuulub juba laenuvõtja varade hulka. Vt Faber, W. 2024, lk 404.

³²⁸ *Ibidem*, lk 407.

³²⁹ EKo C-99/16, *Jean-Philippe Lahorgue versus Ordre des avocats du barreau de Lyon jt*, ECLI:EU:C:2017:391, p 31.

Õiguskirjanduses on leitud, et kohaldatava õiguse muutus tekitab vajaduse piiritleda varasema ja uue kohaldatava õiguse reguleerimisalad. See tähendab, et teatud küsimused, mis tekkisid varasema õiguse kohaldamise ajal, peaksid jääma varasema õiguskorra reguleerimisalasse, ning teised küsimused, mis tekkisid pärast kohaldatava õiguse muutust, peaksid jääma uue õiguskorra reguleerimisalasse. See mudel nõuab teatud määral kahe õigussüsteemi sarnasust, sest vastasel juhul võib uus õiguskord lihtsalt eirata varasema õiguskorra poolt reguleeritud küsimusi.³³⁰ Seega vallasasjadele seatud tagatisõiguste kontekstis peaksid autori hinnangul selleks, et harmoniseerimine tulemuslik oleks, osad õiguskorrad teatud tingimustest, näiteks avalikustamisnõuetest, loobuma või teised õiguskorrad selle lisama.

2.4. Võimalikud lahendused kohalduva õiguse määramisel tõusetuvatele probleemidele

2.4.1. Tagatud tehingud

Lisaks eelpooltoodud EGPIIL ja EAPIL soovitudele kohaldatava õiguse määramise reeglite ühtlustamiseks transiitkaupade, transpordivahendite ja kultuuriväärtuste suhtes ning võimalike kokkulepete võimaluste ja vabastusklausli lisamiseks kavandatavasse Euroopa Liidu õigusakti, on ka õiguskirjanduses välja pakutud lahendusi asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse harmoniseerimiseks.

Õiguskirjanduses on leitud, et Euroopa Liidu sisese kaubanduse edendamiseks on parim lahendus harmoniseerida liikmesriikide materiaalõigust tagatud tehingute, eelkõige omandireservatsiooni osas.³³¹ Liikmesriikidel on juba praegu kohustus tagada, et siseriiklikus õiguses on omandireservatsioon võimalik.³³² Vastav Euroopa Liidu õigusakt tooks kaasa vaid väikeseid muudatused mõnede liikmesriikide õiguskordades. Näiteks Prantsusmaa, Belgia, Luksemburg ja Portugal peaksid loobuma nõudest, et omandireservatsiooni kokkulepe peab olema kirjalik ning Itaalia ja Hispaania nõudest kindla kuupäeva kohta. Soome, Rootsi ja Taani peaksid aktsepteerima omandireservatsiooni kehtivust ja täitmisele pööratavust kaupade puhul, mis on mõeldud edasimüügiks või kasutamiseks tootmisprotsessis, nõudmata, et leping oleks sõnastatud komisjonilepingu või krediidisaadetisena. Samuti võiks vastuvõetav õigusakt täiendavalt sätestada, et omandireservatsioon jääb kehtima isegi juhul, kui müüdud kaubad on

³³⁰ Cuniberti, G., lk 478.

³³¹ Kieninger, E.-M. Evaluation: a common core? Convergences, subsisting differences and possible ways for harmonisation. – Kieninger, E.-M. (toim). Security Rights in Movable Property in European Private Law. Cambridge: Cambridge University Press 2004, lk 664-665.

³³² Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/7/EL, 16. veebruar 2011, hilinevad maksimisega võitlemise kohta äritehingute puhul (uuesti sõnastatud). – ELT L 48/1, 23.2.2011, art 9 lg 1.

ühendatud teiste kaupadega, niikaua kui need on ilma raskusteta või kahjustusteta eraldatavad.³³³

EAPIL hinnangul peaks kavandatud Euroopa Liidu õigusakt sisaldama sätteid omandatud õiguste tunnustamise kohta.³³⁴ Ka EGPIIL määruse eelnõu artikkel 8 sätestab kohustuse tunnustada asjaõigust, mis on kehtivalt loodud asja eelmise asukohariigi õiguse alusel ja kui asja uue asukohariigi õigus sellist asjaõigust ei tunne, siis võimaluse korral seda kohandada lähimale samaväärsele asjaõigusele.³³⁵ Selle riigi õigus, kuhu asi on toodud, reguleerib aga omandiõiguse ulatust, teostamist ja selle prioriteeti teiste omandiõiguste suhtes, mis on loodud uue õiguse alusel.³³⁶ Samas ei ole eelnõus selgitatud, millistel alustel on asjaõiguse tunnustamisest võimalik keelduda, näiteks kui asjaõigus ei ole eelmise riigi õiguse alusel registreeritud ning kas liikmesriikidel on kõrgem kohustus tunnustada asjaõigusi, mis loodud teiste liikmesriikide õiguste alusel kui neid, mis on loodud kolmandate riikide õiguskordade järgi.³³⁷ Mõnede liikmesriikide seadustes, näiteks Läti tsiviilseadustiku § 18 lg-s 2, on olemas sarnane norm Austria IPRG §-le 7, mille järgi vallasasja asukoha muutumine ei mõjuta kolmandate isikute varalisi õigusi, mis on omandatud vastavalt vallasasja varasema asukohamaa seadustele. Ungari rahvusvahelise eraõiguse seaduse § 44 lg 1 ütleb, et registreerimise teel kehtestatud asjaõiguslikud tagatisõigused reguleerib selle riigi õigus, kus tagatisõiguste registrit peetakse. Kui asjaõigusliku tagatisõiguse kehtestamiseks ei ole registreerimine nõutav või kui kohaldatavat õigust ei ole võimalik lõike 1 alusel kindlaks määrata, reguleerib asjaõiguslikku tagatisõigust võlgniku isiklik õigus (§ 44 lg 2). Samuti leidub paljude liikmesriikide õiguskordades üldist kehtivust omavaid sätteid, mille järgi olenemata rahvusvahelise eraõiguse reeglite järgi määratavast õigusest, kohalduvad liikmesriigi siseriikliku õiguse need sätted, millest oma sisu ja eesmärgi tõttu ei saa kõrvale kalduda ja mida tuleb kohaldada olenemata viitest välisriigi õigusele.³³⁸ Seega olenevalt sellest, kas liikmesriik lähtub tagatisõiguste tunnustamisel omandatud õiguste põhimõttest, nagu seda tegi Austria Ülemkohus lahendis 3 Ob 249/18s, üldist kehtivust omavatest sätetest, nagu tegid lahendis esimese ja teise astme kohtud, või hoopis mõnest muust kohaldatavast õigusest, nagu võlgniku isiklik õigus, võib tagatisõiguste tunnustamise probleem hakata tekkima ka teistes

³³³ Kieninger, E.-M. 2004, lk 664.

³³⁴ EAPIL koduleht (viide 29).

³³⁵ EGPIIL määruse eelnõu, art 8 lg 1 ja lg 4.

³³⁶ EGPIIL määruse eelnõu, art 8 lg 2.

³³⁷ Kieninger, E.-M. 2024, lk 419-420.

³³⁸ Ungari rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 13 lg 1; Bulgaaria rahvusvahelise eraõiguse seadustik, art 46 lg 1; Rumeenia tsiviilseadustik, art 2.566 lg 1; Horvaatia rahvusvahelise eraõiguse seadus, art 13 lg 1; Madalmaade tsiviilseadustik, art 10:7 lg 1.

liikmesriikides, sest neil on seadustes sarnased sätted kui Austria rahvusvahelise eraõiguse seaduses.

See, kas õigussüsteem tunnustab välisriigis vallasvarale seatud tagatisõigusi või mitte, ei sõltu üksnes kollisiooninormidest, vaid tuleneb rahvusvahelise eraõiguse ja riikliku materiaaloiguse koostoimest. Seega ei tuleks W. Faberi arvates lahendust otsida üksnes rahvusvahelisest eraõigusest, nagu seda tegi Austria Ülemkohus otsuses 3 Ob 249/18s. Probleemsed ei ole mitte ainult piiriületusjuhtumid, vaid probleemid seoses vallasvarale seatud tagatisõigustega võivad esineda ka liikmesriigi siseselt. Näiteks ei ole Austrias range ja laialdaselt kehtiva käsipandipõhimõtte tõttu peaaegu mingit võimalust kasutada ettevõtete igapäevases tegevuses vajalikku vallasvara, nagu sõidukeid ja väiksemad masinad, laenu tagatisena.³³⁹ Kui võtta aluseks eelpoolnimetatud kohtulahendis olev lähenemisviis, et kehtivalt välisriigi õiguse alusel loodud tagatisõigused jäävad püsima ka pärast vallasvara toomist Austriasse, võivad Austrias asuvad laenuandjad ja laenuvõtjad viia tagatiseks kasutatava vallasvara omandiõiguse ülemineku teostamiseks lühiajaliselt Saksamaale ja seejärel anda see võlgnikule kasutamiseks riigisiselt.³⁴⁰ Selline lähenemine võib kaasa tuua soovimatuid tagajärgi, sest Austrias kehtivatest avalikustamismõuetest hakatakse kõrvale hoiduma.

W. Faber on ühe lahendusena välja pakkunud mitte piirduda üksnes rahvusvahelise eraõigusega, vaid viia läbi vallasvaratagatise puudutav materiaaloiguslik reform, mille raames kehtestatakse registrisüsteem ja mida toetavad selgesõnalised täpsustused kollisioonimõuetes. Registrisüsteemi on võimalik kujundada nii, et välisriigis vallasasjadele kehtestatud tagatisõigused, mis tuuakse üle piiri teise riiki, registreeritakse ja jäävad seal kehtima. Avalikustamismõuded on sel juhul välismaal ja kodumaal kehtestatud tagatisõiguste puhul samad. Rahvusvahelises eraõiguse sätetesse tuleks lisada norm, mille kohaselt välisriigis vallasvarale seatud tagatisõigused alluvad siseriiklikele avalikustamismõuetele. Selline lähenemisviis on igal juhul kooskõlas Euroopa Liidu põhivabadustega kui sobivam ja leebem meede, kuna see ei nõua välisriikides seatud tagatisõiguse osas kõrvalekaldumist siseriiklikust õigusest.³⁴¹ See on alternatiivne lahendus kohtulahendis lähtunud omandatud õiguste kaitse põhimõttele anda välisriikide tagatise saajatele võimalus säilitada vallasasjale seotud tagatisõigus ka pärast asja piiriületust.³⁴² Seega ei ole vaja loobuda avalikustamise põhimõttest,

³³⁹ Faber, W. 2019, lk 408.

³⁴⁰ *Ibidem*, lk 409.

³⁴¹ *Ibidem*, lk 407 ja 409.

³⁴² *Ibidem*, lk 406.

nagu selle toob kaasa kohtuasjas 3 Ob 249/18s valitud lähenemisviis, vaid seda registrisüsteemi kasutuselevõttuga ajakohaselt edasi arendada.³⁴³ Üheks võimaluseks on lähtuda DCFR IX raamatus olevatest näidisinormidest vallasvara tagatisõiguste kohta.³⁴⁴ Kui Euroopa tasandil toimub ulatuslik ühtlustamine, mis võimaldab registrite piiriülest kasutamist, on mõeldav ka tagatisõiguste registreeringute tunnustamise kohustus.³⁴⁵

Teiseks lahenduseks on vabatahtliku vahendi loomine. See tähendab Euroopa Liidu tasandil ühtset vallasvara tagatisõigust, millel on kogu liidus ühtne registrisüsteem. See tuleks kehtestada kas Euroopa Liidu määrusega või vajaduse korral rahvusvahelise lepinguga ning see kehtiks paralleelselt olemasolevate riiklike vallasvara tagatisõigustega. Vabatahtlikku vahendit tuleks kohaldada ainult juhul, kui tagatislepingu pooled on selles eelnevalt kokku leppinud. Kuna tagatisõigust, mis on kehtestatud vabatahtliku vahendi alusel, tuleb tunnustada igas osalevas riigis ja pooltel on võimalus valida selle vahendi kasuks, on Euroopa Liidu põhivabaduste nõuded igal juhul täidetud.³⁴⁶ Arvamusel, et kohaldatava õiguse muutumisest ja välisriigi tagatisõiguste tunnustamisest tulenevate arvukate probleemide tõttu võib täiendava ühtse tagatisõiguse loomine osutuda edukamaks kui lahendus, mis piirdub vaid rahvusvahelise eraõigusega, on ka teised autorid.³⁴⁷

2.4.2. Huvide kese

Samuti on õiguskirjanduses välja pakutud võimalus, et kolmandate isikute kaitse on võimalik saavutada kohaldades asjaõigustele selle riigi õigust, kus asub asjade omaniku huvide kese (COMI – center of main interest). Selleks tuleks vastav asjaõigus registreerida avalikus registris, mida peetakse omaniku COMI liikmesriigis. Registreerimine tooks kaasa COMI riigi õiguse täieliku kohaldamise kogu Euroopa Liidus. See ettepanek on suunatud eelkõige äriühingutele ja eeldab Euroopa Liidu õigusakti vastuvõtmist, mis jõustatakse samaaegselt kõikides liikmesriikides. Liikmesriigid võivad asjaõiguse registreerimiseks kasutada juba olemasolevat registrit või luua selleks otstarbeks uue registri, samuti on võimalus ühendada riiklikud registrid ühtseks registersüsteemiks, millele on juurdepääs kõikidel liikmesriikidel. COMI riigi õigus reguleeriks asjaõiguse loomist, omandamist, sisu ja nende mõju kolmandate isikute suhtes. Kuna peamiselt on *lex rei sitae* põhimõtte kohaldamine ohustanud tagatisõiguste

³⁴³ *Ibidem*, lk 408.

³⁴⁴ *Ibidem*, lk 408.

³⁴⁵ *Ibidem*, lk 409, alamärkus 82.

³⁴⁶ Faber, W. Was tun im Recht der grenzüberschreitenden Mobiliarsicherheiten? – Heindler, F. (Hrsg). Festschrift 40 Jahre IPGR. Wien: Jan Sramek Verlag KG 2020, lk 364.

³⁴⁷ Martiny, D. Lex rei sitae as a connecting factor in EU Private International Law. – IPRax 2012/2, lk 119.

kehtivust ning pannud ebasoodsasse olukorda võlausaldajad, kelle nõue on tagatud mõne võlgniku vallasvarale seotud pandiõigusega, ei pea COMI riigi õigus kehtima kõikide asjaõiguste suhtes, vaid vastuvõetava õigusakti kohaldamisala võiks piirduda üksnes tagatisõigustega. Registreeringu puudumisel COMI riigi õigus ei kohalduks, vaid kehtiks *lex rei sitae* reegel.³⁴⁸ Samuti tuleks vastuvõetavas õigusaktis selgesõnaliselt sätestada, et COMI riigi õiguse alusel kehtestatud ja vastavasse registrisse kantud omandiõiguste tunnustamisest ei saa teises riigi keelduda põhjustel, et vastavat omandiõigust ei eksisteeri teise riigi enda seaduste järgi (*numerus clausus* 'e põhimõtte) või et teises riigis kehtivad avalikustamismõisted ei ole täidetud. Avaliku korra erand ja liikmesriigi üldist kehtivust omavad sätted jääksid endiselt kehtima ja neid võiks kohaldada liikmesriigi muude huvide, näiteks kultuuriväärtuste kaitseks.³⁴⁹ Liikmesriikide jaoks, kelle seadused ei nõua asjaõiguse täielikuks kehtivuseks selle avalikustamist, ei tooks uus regulatsioon kaasa suurt muutust. Küll aga, kui nendes riikides asuvad võlausaldajad soovivad uuest kohaldatava õiguse regulatsioonist kasu saada, peaksid nad oma asjaõiguse registreerima selleks ettenähtud registris. Kogemus on näidanud, et teistes Euroopa Liidu liikmesriikides ei tunnustata just kehtivad, kuid avalikustamata tagatisõigusi. Peamine näide on Saksa omandipõhine tagatisõigus *Sicherungsübereignung*, mis on täielikult kehtiv, hoolimata sellest, et tagatise andjal ei ole asja valdust ning tagatis ei ole mingil viisil avalikustatud. Uue regulatsiooni vastuvõtmisel peaksid *Sicherungsübereignung*i andjad tagatise registreerima selleks ettenähtud registris Saksamaal, et tagatist tunnustataks ka teistes liikmesriikides.³⁵⁰ Samas on leitud, et isegi kui Euroopa Liit võtaks sellise uudse lahenduse vastu, on selle praktiline kasu piiratud nende liikmesriikidega, kus tagatisõiguste kehtivus sõltub mingisugusest registreerimisest. On kaheldav, kas riigid, kus seni registreerimissüsteemi ei ole, võtavad selle kasutusele ainult rahvusvahelise eraõiguse normi tõttu.³⁵¹

Kuigi ka äriühingud võivad oma asukohta muuta ning seeläbi tingida asjaõigusele kohalduva õigus muutumise, on see palju keerulisem ja aeganõudvam kui näiteks sõidukite puhul, mis on väga liikuvad ja võivad oma asukohta muuta igapäevaselt. Seega võib COMI riigi õiguse

³⁴⁸ Cuniberti, G., lk 480-482.

³⁴⁹ *Ibidem*, lk 483.

³⁵⁰ *Ibidem*, lk 484.

³⁵¹ Kieninger, E.-M. 2024, lk 415.

kasutamine tuua majandustegevuses osalejatele kaasa rohkem õiguskindlust, sest äriühingu asukoht³⁵² on palju stabiilsem ühendav tegur kui liikuv vallasvara.³⁵³

2.5. Kinnistusraamatud

Üheks võimalikuks ühtlustamine kohaks Euroopa Liidu tasandil on kinnistusraamatud, maakatastrid või muud kinnisomandi registreerimise süsteemid. Kinnistusraamatutel on oluline roll kinnisvaratehingute õiguskindluse tagamisel ning piiriülene koostöö registripidajate vahel riikidevahelise kinnisvara üleminekuga seotud küsimustes on Euroopa Liidu siseturu põhivabaduste, eelkõige isikute ja kapitali vaba liikumise ning asutamisvabaduse seisukohalt oluline.³⁵⁴ Kuigi kinnistusregistrisüsteemid on sageli suunatud maaomanike huvide kaitsmisele, on need ka riikliku maa- ja regionaalpoliitika vahendid ning majandusarengut toetavad mehhanismid, luues turvalisuse mitte ainult maaomanikele, vaid ka riiklikele ja rahvusvahelistele investoritele ja laenuandjatele, kauplejatele, vahendajatele ning valitsustele.³⁵⁵ Tõhusad kinnistusregistrite süsteemid on eduka turumajanduse aluseks, tagades usalduse eraomandi ja omandiõiguse ülemineku vastu.³⁵⁶

Sarnaselt kinnisvara omandamise tingimustega ja kasutatava õigusterminoloogiaga, esinevad Euroopa Liidu liikmesriikides kasutatavate kinnistusraamatute süsteemide vahel olulised erinevused, mis võivad takistada ühtlustamise eesmärkide saavutamist. Euroopas kehtivate kinnistusraamatute süsteemide eripära peegeldab eri õigustraditsioonide ajaloolist mõju nii kinnistusraamatute toimimise sisuliste kui ka organisatsiooniliste eeskirjade arengule. Selles osas esinevad märkimisväärsed erinevused mandri-Euroopa ja angloameerika õigussüsteemil põhinevate riikide vahel.³⁵⁷ Lisaks sellele ei ole Euroopa Liidus kindlat selgust selles osas, kas liidul on pädevus sekkuda liikmesriikide omandiõiguse süsteemidesse, mille osaks on samuti kinnistusraamatud.³⁵⁸ Sellel põhjusel on omandiõiguse küsimused, eelkõige kinnisvara osas, pidevalt Euroopa Liidu otsesest ühtlustamistegevusest välja jäetud. Samas on aga

³⁵² Juriidiliste isikute puhul on huvide kese üldjuhul koht, kus ta teostab suurema osa oma majandustegevusest ja kus tema maine äritegevuses on kõige rohkem välja kujunenud. Vt EKo C-194/16, *Bolagsupplysningen OÜ ja Ingrid Ilsjan versus Svensk Handel AB*, ECLI:EU:C:2017:766, p 41.

³⁵³ Cuniberti, G., lk 484-485.

³⁵⁴ Gołaczyński, J., Kaczorowska, M., lk 30; European Land Registry Association. About us. ELRA Statement. Külastatud aadressil: <https://www.elra.eu/about-us/> (18.04.2026).

³⁵⁵ United Nations Economic Commission for Europe, lk 11 (viide 155).

³⁵⁶ European Land Registry Association. About us. ELRA Statement. Külastatud aadressil: <https://www.elra.eu/about-us/> (18.04.2026).

³⁵⁷ Gołaczyński, J., Kaczorowska, M., lk 30-31.

³⁵⁸ Euroopa Liidu pädevuse teemal on pikemalt kirjutatud kolmandas peatükis.

kinnistusraamatute registreerimise protsess ise oma olemuselt üsna tehniline, mida võiks pidada soodustavaks teguriks Euroopa kinnistusraamatute ühendamisel.³⁵⁹

Kinnistusregistrite süsteemid peegeldavad selle riigi territooriumi õigustraditsioone, kus need toimivad, ning seetõttu erinevad need piirkonniti. Mõnes riigis registreerivad kinnistusametid omandiõiguse ja tagavad selle riigi nimel, samas kui teistel territooriumidel registreerivad kinnistusametid kinnistusdokumente, kuid ei võta endale kohustust tagada nende kehtivust.³⁶⁰

Üks peamisi kinnistusraamatute eristamiskriteeriume ongi seotud registreerimise objektiga, milleks võib olla kas omandiõigus (ing k „title“) või dokument (ing k „deed“).³⁶¹ Omandiõiguse registreerimise süsteemi, mida tuntakse ka kinnistusraamatu andmete õigsuse eelduse süsteemina (ing k „the presumption of accuracy system“), eripära seisneb selles, et selles süsteemis registreeritakse õigused maale või kinnisasjale. Esitatud teabe õiguspärasust kontrollib registripidaja ja kande tehakse tingimusel, et see ei ole vastuolus registrisse juba kantud õigusega. Registris võib igal ajahetkel olla omanikuna kirjas ainult üks isik. See süsteem on Euroopas levinud ja kehtib näiteks Eestis, Leedus, Poolas, Ungaris, Sloveenias, Horvaatias, Austrias, Saksamaal, Hispaanias, Portugalis, Soomes, Rootsis, Taanis ja Inglismaal. Dokumentidel põhinevas süsteemis, mida nimetatakse ka vastuväiteõiguse süsteemiks (ing k „the opposability system“), on registreerimise objektiks dokumendid, mis on seotud õigustega maale või kinnisasjale. Kinnistusraamatu kande aluseks olevaid dokumente enne registreerimist ei kontrollita ning need peavad ainult vastama vormilistele nõuetele. See tähendab, et kindlat ja lõplikku asjaõiguse omanikku ei ole kindlaks määratud, kuid on määratletud rühm võimalikke omanikke. Ainult neil isikutel, kes on oma õigused registreerinud, saavad oma positsiooni teiste ees jõustada. Dokumentidel põhinevad registrid toimivad näiteks Bulgaarias, Kreekas, Prantsusmaal, Itaalias, Luksemburgis, Belgias ja Madalmaades.³⁶²

Kinnistusraamatud erinevad ka registreerimise õigusliku mõju poolest, mis võib olla kas konstitutiivne või deklaratiivne. Osades riikides, nagu Eesti ja Saksamaa, tekib kinnisomand või piiratud asjaõigus kinnistusraamatusse kandmisega, teistes riikides, nagu Prantsusmaa ja Luksemburg, piisab kinnisasja omandiõiguse üleminekuks kohustustehingu sõlmimisest ja kandel on üksnes deklaratiivne tähendus. Deklaratiivse registreerimise eesmärk on ainult

³⁵⁹ Gołaczyński, J., Kaczorowska, M., lk 30-31.

³⁶⁰ European Land Registry Association (viide 356).

³⁶¹ Angloameerika maades on „deed“ ametlik juriidiline dokument, mida kasutatakse omandiõiguse loomiseks, üleandmiseks, kinnitamiseks või kustutamiseks. „Title“ tähendab aga õigust omandile.

³⁶² Gołaczyński, J., Kaczorowska, M., lk 32-33; Schmid, C., U., Hertel, C., Wicke, H., lk 32.

kinnisvara õigusliku seisundi avalikustamine ja õiguse ülemineku kolmandate isikute suhtes vastuvõetavaks muutmine.³⁶³ Siiski on ka riike, näiteks Poola ja Itaalia, kus omandiõiguse ülemineku registreerimine kinnistusraamatus on deklaratiivne, kuid piiratud kinnisvaraõiguste loomisel on kinnistusraamatu kanne konstitutiivne.³⁶⁴ Õiguskirjanduses on leitud, et konstitutiivne kinnistusraamatu kanne aitab tagada kinnisvaraga seotud õiguslike muudatuste täieliku avaldamist, suurendab kinnistusraamatu usaldusväärsust avalikkuse silmis ja aitab kaasa kinnisvaraturul esinevaid pettuste ja kuritarvituste kõrvaldamisele.³⁶⁵ Enamik riike, kus kinnistusraamatu kanne on konstitutiivne (nt Eesti, Saksamaa, Austria ja Inglismaa) ja mõningad riigid, kus kinnistusraamatu kanne on deklaratiivne (nt Poola, Taani, Soome, Rootsi, Portugal ja Hispaania) kaitsevad heauskseid isikuid, kes kinnistusraamatu kandelegi tuginevad. Seevastu teistes riikides, kus registreerimine on deklaratiivne, nagu Belgias, Prantsusmaal, Itaalias ja Luksemburgis, ei ole heauskuse kaitse tagatud.³⁶⁶ Kinnistusraamatute mitmekesisust suurendab veelgi asjaolu, et mõnedes õiguskordades on ajaloolistel põhjustel või reformide tulemusena tekkinud kinnistusraamatute süsteemide dualism. Erinevad kinnistusraamatute tüübid eksisteerivad kõrvuti Prantsusmaal, Itaalias, Kreekas ja Iirimaa, lisaks toimivad kohalikud süsteemid erinevates Saksamaa liidumaades.³⁶⁷

Lisaks on liikmesriikides võetud kasutusele erinevad lahendused kinnistusraamatute avalikustamise osas. Kinnistusraamatud on kättesaadavad interneti teel, enamikel juhtudel on tagatud neile tagatud vaba juurdepääs ning igaüks saab neid vaadata, seda küll väikese tasu eest. Nii on näiteks Rootsis, Poolas, Prantsusmaal, Itaalias, Austrias ja Eestis. Seevastu osad riigid nagu Belgia, Saksamaa ja Hispaania on kehtestanud kinnistusraamatutega tutvumisele piiranguid ja kinnistusraamatute sisu on kättesaadav ainult õigustatud või seadusliku huvi tõendamisel, välja arvatud mõned avalikud asutused, millel on laiem juurdepääs registrile.³⁶⁸

Nii suure hulga kinnistusregistrite ühtlustamine võib aga olla probleemne, sest lisaks õiguslikule sidususele, peavad süsteemid olema ka tehniliselt ühilduvad. Näiteks Poolas on hetkel kasutusel kaks erinevat kinnisvara registreerimise süsteemi, mida haldavad erinevad asutused ja mis sisaldavad osaliselt ühiseid andmed kinnisvara, sh maaomanike ja nende

³⁶³ Gołaczyński, J., Kaczorowska, M., lk 33. Omandiõiguse tekkimisest ja üleminekust on pikemalt kirjutatud esimeses peatükis.

³⁶⁴ Schmid, C., U., Hertel, C., Wicke, H., lk 38. Poolas ja Itaalias on see nii hüpoteegi (ing k „mortgage“) puhul.

³⁶⁵ Blajer, P. The effect of registration in the land register in the framework of real estate sale (comparative study). – European Property Law Journal 2022/11(1-2), lk 57 (alamärkus 77).

³⁶⁶ Schmid, C., U., Hertel, C., Wicke, H., lk 34.

³⁶⁷ *Ibidem*, lk-d 28 ja 40; Gołaczyński, J., Kaczorowska, M., lk 34;

³⁶⁸ Blajer, P. The principle of formal publicity of the land register in comparative perspective. – European Property Law Journal 2022/11(1-2), lk-d 8-12 ja 18-22; Schmid, C., U., Hertel, C., Wicke, H., lk 44-45.

õigusliku seisundi kohta: maakataster ja kinnistusraamat. Kuna neid süsteeme haldavad erinevad asutused, piiravad asutuste erinevad andmebaasstruktuurid võimalusi andmete automaatseks sünkroniseerimiseks süsteemide vahel, mistõttu võib praktikas esineda mitmesuguseid lahknevusi kinnistusraamatus ja maakatastris sisalduvates andmetes.³⁶⁹

Praegu rakendatavad integratsioonimeetmed on suunatud peamiselt piiriülese juurdepääsu hõlbustamisele maateabele, ühendades liikmesriikide elektroonilised kinnistusraamatud, mis on osa Euroopa Liidu e-õiguse strateegiast.³⁷⁰ Euroopa Liidu siseselt on olemas portaal, mis ühendab erinevate liikmesriikide äri- ja maksejõuetuse registreid ning kinnistusraamatuid ja kus on kirjas teave teenuste kohta, mida register või kinnistusraamat pakub, milliseid andmeid see sisaldab, kuidas tuleb teha päringuid ning registreerimise õiguslikud tagajärjed.³⁷¹ Samuti on hetkel käimas Euroopa Kinnistusametite Liidu poolt algatatud projekt IMOLA. Projekti eesmärk on luua standardiseeritud mudel Euroopa Liidu kinnistusregistrite andmete korraldamiseks, mille läbi suurendada kinnistusregistri teabe kättesaadavust ja läbipaistvust ning hõlbustada piiriüleste dokumentide registreerimist.³⁷²

Eespool on näidatud, et erinevate liikmesriikide vahel esinevad märkimisväärsed erinevused, mis puudutavad kinnistusraamatu kannete tegemist ja nende kannete mõju omandiõigustele. Kinnistusregistrite süsteeme reguleerivad eeskirjad on väga tihedalt seotud iga riigi omandi- ja kinnisvaraõigusi reguleerivate seadustega.³⁷³ Kinnistusraamatusse sissekannete tegemine toimub vastavalt iga liikmesriigi siseriiklikule õigusele, mis reguleerib ka seda, millised dokumendid on vajalikud kande tegemiseks. Mitmetes liikmesriikide seadustes on kirjas, et kinnistusraamatutesse, avalikesse registritesse ja teistesse sarnastesse nimekirjadesse kandmise suhtes kohaldatakse kinnisasja asukohamaal kehtivat õigust, ning seda ka juhul, kui registreeritava õiguse tekkimise, lõppemise, piiramise või ülemineku õiguslikku alust hinnatakse teise õigussüsteemi alusel.³⁷⁴ Liikmesriigis kehtiv õigus määrab ära, kas asjaõigusliku olukorra tehinguliseks muutmiseks on vaja eraldi asjaõiguslikku käsutust ja kas see on abstraktne või kausaalne kohustustehingu suhtes. Erinevused esinevad ka kinnisasja asukohariigis kehtivate vorminõuete osas.

³⁶⁹ Karabin-Zych, M., Kuryltsiv, R. Cadaster and land register harmonization in Poland and Ukraine. – Reports on Geodesy and Geoinformatics 2025/120, lk 59 ja 64.

³⁷⁰ Gołaczyński, J., Kaczorowska, M., lk 30.

³⁷¹ European e-Justice. Äriregistrid, kinnistusraamatud ja maksejõuetuse registrid. Külastatud aadressil: https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land_et (14.04.2026).

³⁷² European Land Registry Association. IMOLA. Külastatud aadressil: <https://www.elra.eu/imola/> (18.04.2026).

³⁷³ European Land Registry Association (viide 356).

³⁷⁴ Tšehhi rahvusvahelise eraõiguse seadus, § 71; Slovakkia rahvusvahelise era- ja menetlusõiguse seadus, § 7.

Siiski ei saa eirata kinnistusregistrite süsteemide rolli Euroopa tasandil. Need on oluline vahend ühenduse põhivabaduste, nagu isikute ja kapitali vaba liikumise ning asutamisvabaduse, tõhusaks teostamiseks. Kõike eelnevat arvesse võttes, on autori hinnangul töö sissejuhatuses tehtud ettepanek kinnistusraamatute ja kinnis- ja vallasvaraga seotud asjaõiguste registrisse kandmiseks vajalikele dokumentidele esitavate nõuete ühtlustamiseks keeruline. Kuigi see võib teatud juhtudel olla otstarbekas, eriti just piiriüleste kinnisvaratehingute korral, on see väga raskesti teostatav ning eeldaks osaliselt liikmesriikide siseriiklike materiaalõiguste ühtlustamist. See aga ei kaalu autori hinnangul üles erinevates riikides kehtivad traditsioonid ja eripärasid, mis on mõningatel juhtudel püsivad muutumatuna sajandeid. Lisaks on õigus maale ja kinnisomandile poliitiliselt tundlik teema, mis on tugevalt seotud riikide suveräänsusega. Piiriüleste kinnisvaratehingute puhul on autori arvates vajalik tagada ligipääs vastava maa kinnistusregistrile, kuid sellisel juhul on tehingu pooltel igal juhul õigustatud huvi olemas. See teave peab olema kättesaadav, kuid selleks ei ole vaja luua ühtset Euroopa Liidu ülest kinnistusraamatut. Piisab, kui pooltel on võimalik kinnistusregistriga tutvuda, vajadusel kohaliku spetsialisti poole pöördudes. Selleks sobib autori hinnangul ka praegu olemasolev e-portaal, mille läbi on võimalik kohalikke kinnistusraamatuid leida ja neile juurde pääseda. Võimalik ühtlustamise koht võib olla tasu, mida juurdepääsu eest küsitakse, kuid see ei ole autori hinnangul enam asjaõiguslik küsimus, vaid riigi maksupoliitika valdkonda kuuluv teema.

3. EUROOPA LIIDU PÄDEVUS JA LIIKMESRIIKIDE VÕIMALUSED ASJAÕIGUSLIKELE KÜSIMUSTELE KOHALDUVAT ÕIGUST HARMONISEERIDA

3.1. Võimalikud ELTL artiklist 345 tulenevad piirangud asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse harmoniseerimisel

3.1.1. ELTL artikli 345 grammatiline, süstemaatiline ja ajalooline tõlgendamine

3.1.1.1. Grammatiline ja ajalooline tõlgendamine

Euroopa Liidu seadusandja otsest sekkumist riiklikesse omandiõiguse normidesse takistab ka ebakindlus selles osas, kas omandiõiguse küsimused kuuluvad Euroopa Liidu pädevusse.³⁷⁵ Euroopa Liidu toimimise lepingu artikkel 345 järgi ei mõjuta aluslepingud mingil viisil omandi õiguslikku režiimi liikmesriikides. Õiguskirjanduses on leitud, et artikli 345 sõnastus on niivõrd lai, et selle tähendust on raske kindlaks määrata ning see võib olla põhjuseks, miks õigusteadlased, Euroopa Komisjon ega Euroopa Kohus ei ole kindlad, kuidas seda artiklit käsitada.³⁷⁶ Euroopa Liidu tasandil ei ole palju omandiõiguslike küsimustega seotud kohtuasju, sest paljudel juhtudel saavutatakse lahendused juba madalama astme kohtutes ja Euroopa Kohtuni oma küsimustega ei jõuta.³⁷⁷ Lisaks ei ole kohtuasjad, kus ELTL artiklit 345 käsitletakse, tavaliselt põhimõttelised juhtumid.³⁷⁸ Järgnevalt on analüüsitud ELTL artikli 345 kujunemist nii grammatilises, süstemaatilises kui ka ajaloolises kontekstis. Autor käsitleb ajaloolist ja grammatilist konteksti koos, kuna nad on omavahel tihedalt läbi põiminud.

Selle sätte grammatilise tõlgenduse kohaselt on pädevus reguleerida omandiõigust eranditult liikmesriikidel.³⁷⁹ Ka Euroopa Kohus on rõhutanud, et ELTL artikkel 345 väljendab aluslepingute neutraalsust omandi õigusliku režiimi suhtes liikmesriikides.³⁸⁰ Kui aga sätet ajalooliselt tõlgendada, siis viitab artikkel 345 aluslepingute neutraalsusele omandiõiguse küsimustes ainult seoses ettevõtetega.³⁸¹ Nimelt põhineb ELTL art 345 (endine EÜ lepingu

³⁷⁵ Gołaczyński, J., Kaczorowska, M., lk 41.

³⁷⁶ Akkermans, B., Ramaekers, E. Article 345 TFEU (ex Article 295 EC), its meanings and interpretations. – European Law Journal, 2010/16(3), 292-314, lk 293.

³⁷⁷ Akkermans, B. The influence of the four (or five) Freedoms on Property law. – Van Erp, S. & Zimmermann, K. (toim). Research Handbook on European Union Property Law. Cheltenham: Edward Elgar Publishing 2024, lk 27.

³⁷⁸ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 293.

³⁷⁹ *Ibidem*, lk 292; Gołaczyński, J., Kaczorowska, M., lk 41.

³⁸⁰ EKo C-105/12–C-107/12, *Staat der Nederlanden versus Essent NV* (C-105/12), *Essent Nederland BV* (C-105/12), *Eneco Holding NV* (C-106/12) ja *Delta NV* (C-107/12), ECLI:EU:C:2013:677, p 29.

³⁸¹ Gołaczyński, J., Kaczorowska, M., lk 41.

artikkel 295 ning enne seda Rooma lepingu artikkel 222 ja Pariisi lepingu artikkel 83) otseselt Schumani deklaratsiooni tekstil.³⁸² Deklaratsioonis³⁸³ kasutatakse sõnastust: „Kõrge ametiasutuse loomine ei mõjuta mingil viisil ettevõtete omandivormi.“³⁸⁴ Pariisi leping, mis koostati esimesena Schumani kõne järel 1951. aastal, oli autoriteetne ainult prantsuse keeles.³⁸⁵ Sellele viitab ka lepingu artikkel 100, mis ütleb: „koostatud ühes eksemplaris“.³⁸⁶ Pariisi lepingu artiklis 83 öeldakse, et „Ühenduse institutsioonid ei mõjuta mingil viisil käesoleva lepingu sätete kohaldamisalasse kuuluvate ettevõtete omandisuhteid“.³⁸⁷ Kuna artikkel 83 viitab sõnaga „Traité“ ühele lepingule, kuid hilisem ELTL artikkel 345 kasutab sõna „Les Traités“ viidates kahele aluslepingule, siis on artiklis 83 kasutatud verb „préjuge“ asendatud artiklis 345 verbiga „préjugent“.³⁸⁸

Kui Pariisi leping oli autoriteetne ainult ühes keeles, siis Rooma leping koostati juba neljas ametlikus keeles – hollandi, itaalia, prantsuse ja saksa.³⁸⁹ Euroopa Kohus on Rooma lepingut tõlgendades öelnud, et kuna ühenduse õigusaktid on koostatud mitmes keeles ning erinevad keeleversioonid on kõik võrdse audentsusega, hõlmab ühenduse õigusakti sätte tõlgendamine erinevate keeleversioonide võrdlust.³⁹⁰ Ühenduse teksti erinevad keeleversioonid peavad olema ühesuguselt tõlgendatavad ning kui versioonid erinevad üksteisest, peab uuritavat sätet tõlgendades võtma arvesse ka õigusakti eesmärki ja üldist ülesehitust.³⁹¹ Iga säte tuleb paigutada oma konteksti ja tõlgendada seda ühenduse õiguse sätete terviku valguses, võttes arvesse nende eesmäärke ja arengut kuupäeval, mil küsimuses olevat sätet kohaldatakse.³⁹²

³⁸² Mataczyński, M. What did the European Community founders actually mean by saying that the treaties shall in no way prejudice the rules in member states governing the system of property ownership? Analysis of Article 345 TFEU. – *Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Im. Adam Mickiewicza* 2015/4, lk 40; Losada Fraga, F., Juutilainen, T., Havu, K., & Vesala, J. Property and European Integration: Dimensions of Article 345 TFEU. *Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland* 2012/148(3). Helsinki Legal Studies Research Paper No. 17, lk 1; Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 296; Gołaczyński, J., Kaczorowska, M., lk 42.

³⁸³ Robert Schuman oli Prantsuse välisminister, kes tegi 9. mai 1950 a kõnes ettepaneku Euroopa Sõe- ja Terasühenduse moodustamiseks, mis hiljem kujunes tänapäevase Euroopa Liidu eelkäijaks. Vt lähemalt European Union. Schuman Declaration. https://european-union.europa.eu/principles-countries-history/history-eu/1945-59/schuman-declaration-may-1950_en (25.01.2026).

³⁸⁴ Ingl k „The institution of the High Authority will in no way prejudice the methods of ownership of enterprises“, pr k „L'institution de la Haute Autorité ne préjuge en rien du régime de propriété des entreprises“.

³⁸⁵ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 297.

³⁸⁶ Prant k „rédigé en un seul exemplaire“.

³⁸⁷ Prant k „L'institution de la Communauté ne préjuge en rien le régime de, propriété des entreprises soumises aux dispositions du présent Traité“.

³⁸⁸ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 297 (alamärkus 26).

³⁸⁹ Nõukogu määrus nr 1, millega määratakse kindlaks Euroopa Majandusühenduses kasutatavad keeled. – EÜT 17/385, 6.10.1958, lk 385–386 (DE, FR, IT, NL).

³⁹⁰ EKo 283/81, *Srl CILFIT and Lanificio di Gavardo SpA versus Terviseministrerium*, ECLI:EU:C:1982:335, p 18.

³⁹¹ EKo 30/77, *Régina versus Pierre Bouchereau*, ECLI:EU:C:1977:172, p 14.

³⁹² EKo 283/81, *CILFIT*, p 20.

Euroopa Kohtu arvates ei ole piisav, et lähtuda ainult sõnasõnalisest tõlgendusest, vaid on vaja uurida, kas seda tõlgendust kinnitavad muud kriteeriumid, eelkõige lepingupoolte ühine kavatsus ja *ratio legis*.³⁹³ Mõnikord võib erinevate keeleversioonide võrdlemine aidata jõuda selgusele sõnakasutuse osas, kui ühte keeleversiooni võib tõlgendada mitmetähenduslikult.³⁹⁴ Kuna kõik aluslepingute keeleversioonid on võrdselt autentsed, tähendab see seega, et lepingute sisu ei ole sätestatud üheski neist versioonidest eraldi, vaid see sisaldub kõigis neis versioonides kokku.³⁹⁵

Nagu eelpoolnimetatud kohtuotsustest nähtub, võtab Euroopa Kohus sätte teksti tõlgendamisel kaks sammu ja tõlgendab seda etapiviisiliselt. Kõigepealt lähtub kohus puhtalt tekstilisest ehk „semantilisest” lähenemisviisist, mille kohaselt võrdleb kohus erinevaid keeleversioone³⁹⁶ ja vaatab uuritava sätte läbi nii seda ümbritsevate sätete kui ka lepingu muude osade kontekstis.³⁹⁷ Lisaks aluslepingutele on ka Euroopa Liidu teisele õiguse kõik keeleversioonid võrdselt autentsed.³⁹⁸ Kohus alustab semantilise lähenemisviisi kasutamisest, sest Euroopa Liidu õiguse tõlgendamisel on vaja ühtsust.³⁹⁹ Juhul, kui semantiline lähenemisviis ei anna selget vastust, pöördub kohus teise etapi poole, milleks on kontekstuaalne tõlgendamine. Selle etapi oluliseks osaks on välja selgitada eelnõu koostajate kavatsus.⁴⁰⁰ Kui keeleversioonid on üheselt mõistetavad, on kontekstuaalse tõlgendamise eesmärk seda järeldust kinnitada⁴⁰¹ ning kui semantiline lähenemine ei ole üheselt mõistetav, on kontekstuaalse tõlgendamise eesmärk kõrvaldada erinevused eri keeleversioonide vahel.⁴⁰² Euroopa Kohtu kohtunikud kasutavad aluslepingute erinevate keeleversioonide analüüsimisel võrdleva õiguse meetodeid, mille abil nad uurivad põhimõtteid ja eeskirju, mis pärinevad teisest õigussüsteemist kui kohtuniku enda oma.⁴⁰³ Võrdleva lähenemisviisi peamiseks õiguslikuks aluseks on praegune ELL artikkel 19, mille kohaselt Euroopa Liidu Kohus peab tagama, et aluslepingute tõlgendamisel ja kohaldamisel järgitakse õigust.⁴⁰⁴ ELTL artikli 345 ajaloolise kujunemislöö uurimise teeb

³⁹³ EKo 6/60, *Jean-E. Humblet versus Belgia*, ECLI:EU:C:1960:48, p 575, 6 lõik.

³⁹⁴ EKo 90/83, *Michael Paterson jt versus W. Weddel & Company Limited jt*, ECLI:EU:C:1984:123, p 11.

³⁹⁵ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 295.

³⁹⁶ *Ibidem*, lk 294-295.

³⁹⁷ EKo 30/77, *Bouchereau*, p 14; EKo 283/81, *CILFIT*, p 20.

³⁹⁸ Van Calster, G. The EU's Tower of Babel-The Interpretation by the European Court of Justice of Equally Authentic Texts Drafted in more than one Official Language. – Yearbook of European Law 1997/17(1), lk 375.

³⁹⁹ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 295.

⁴⁰⁰ *Ibidem*.

⁴⁰¹ EKo 6/60, *Humblet*, p 575, 6 lõik.

⁴⁰² EKo 90/83, *Paterson*, p 11.

⁴⁰³ Lenaerts, K. Interlocking Legal Orders in the European Union and Comparative Law. – The International and Comparative Law Quarterly, 2003/52(4), lk 873.

⁴⁰⁴ Lenaerts, K., lk 876.

keeruliseks asjaolu, et 1957. aasta valitsustevahelisel konverentsil koostatud dokumendid, kus otsustati Rooma lepingu tekst, avaldati alles 1994. aastal. Enne seda ei olnud dokumendid kohtule kättesaadavad, üldsusest rääkimata, ning seetõttu oli lepingu koostajate kavatsuste kindlakstegemine võimatu.⁴⁰⁵

Rooma leping, mille üle peeti läbirääkimisi aastatel 1955 kuni 1957, allkirjastati Roomas 25. märtsil 1957.⁴⁰⁶ Lepingu prantsusekeelne versioon sätestas „Käesolev leping ei piira mingil viisil liikmesriikide omandiõiguse süsteemi“.⁴⁰⁷ Ei ole teada, mida täpselt tähendavad sõnad „régime de propriété“ ehk omandiõiguse süsteem. Läbirääkimiste käigus tegeles Rooma lepingu artikli 222 sõnastusega mitu rühma ning erinevates lepingu eelnõu versioonides oli ka artikli sõnastus erinev.⁴⁰⁸ 18. jaanuari 1957 esitas erirühm ekspertidest delegatsioonide juhtide üldkogule, mis tegi enamiku otsuseid lepingu eelnõu sisu kohta, järgmise versiooni: „Käesolev leping ei piira mingil viisil lepingu sätete kohaldamisalasse kuuluvate ettevõtete omandiõiguse süsteemi.“⁴⁰⁹ Kolm päeva hiljem, 21. jaanuaril 1957, eemaldas samas rühm versioonist fraasi „soutises aux dispositions du Traité“ („lepingu sätete kohaldamisalasse kuuluvate“). Selle tulemusena jäi alles teksti sõnastus, mis on peaaegu identne versiooniga, mis lisati hiljem Rooma lepingusse. Ainusaks erinevuseks jäi viide ettevõtetele („des entreprises“). Valitsustevahelisel kohtumisel 1957. aasta märtsis, mitte aga ametlikul kohtumisel, mis oli pühendatud lepingu sätete sõnastamisele, eemaldasid delegatsioonide juhid artikli tekstist väljendi „des entreprises“.⁴¹⁰ Nende muudatuste tulemusena sai Rooma lepingu artikkel 222 oma lõpliku sõnastuse.⁴¹¹

Rooma lepingu artikli 222 ettevalmistavad materjalid (*Travaux Préparatoires*) sisaldavad ainult lepingu eelnõusse tehtud muudatuste kronoloogilist järjekorda. Need ei selgita, miks

⁴⁰⁵ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 295-296. Vt ka Komisjoni otsus nr 359/83/ESTÜ, 8. veebruar 1983, Euroopa Sõe- ja Teraseühenduse ajalooarhiivide avamise kohta üldsusele. – OJ L 43, lk 14–15 (DA, DE, EL, EN, FR, IT, NL) ja Nõukogu määrus (EMÜ, EURATOM) nr 354/83, 1. veebruar 1983, mis käsitleb Euroopa Majandusühenduse ja Euroopa Aatomienergiaühenduse ajalooarhiivide avalikkusele kättesaadavaks tegemist. – EÜT L 43/1, 15.2.1983.

⁴⁰⁶ European Parliament. About Parliament. Treaty of Rome. Külastatud aadressil: <https://www.europarl.europa.eu/about-parliament/en/in-the-past/the-parliament-and-the-treaties/treaty-of-rome> (26.04.2026); Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 299.

⁴⁰⁷ Prant k „Le présent Traité ne préjuge en rien le régime de la propriété dans les États membres“. Inglise keel ei olnud 1957. aastal veel Euroopa Liidu ametlik keel.

⁴⁰⁸ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 299-300.

⁴⁰⁹ Conseil des Communautés Européennes, Archives Historiques, Négociations des Traités Instituant la communauté Economique Européenne et la communauté européenne de fenergie atomique, CM 3, N. 0261, Conférence intergouvernementale: Historique des articles 210 à 225 du traité instituant la CEE. Doc Ministère des Affaires étrangères (MAE) 177/57; Doc MAE 243/57 (Art 43 quater).

⁴¹⁰ Doc MAE 786/57 (Art 282).

⁴¹¹ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 300.

muudatused tehti, ega anna ülevaadet sellest, kas muudatused, eriti need, mille tegi delegatsioonide juhtide üldkogu, olid mõeldud artikli kohaldamisala laiendamiseks. Kuna artikli tekst põhineb otseselt Schumani deklaratsioonil, on artikli tähenduse muutmine oluline otsus.⁴¹² Asjaolu, et artiklit muutsid delegatsioonide juhid ja mitte poliitilisel tasandil valitsustevahelisel konverentsil osalevad ministrid ise, viitab, et tegemist oli pelgalt sõnastuse muutmisega.⁴¹³ Lisaks näitab muudatusele pööratud vähene tähelepanu, et seda peeti ebaoluliseks.⁴¹⁴ Seetõttu järeldatakse mõnikord, et ELTL artikkel 345 käsitleb seega ainult ettevõtete omandivormi ehk Euroopa Liit ei tegele küsimusega, kas ettevõtted on riigi- või eraomandis. Ka eelpoolnimetatud kohtuotsuses *Staat der Nederlanden vs Essent NV jt* rõhutab Euroopa Kohus, et aluslepingutega ei ole põhimõtteliselt vastuolus ei ettevõtjate riigistamine ega nende erastamine.⁴¹⁵ Euroopa Kohus on ka öelnud, et Rooma lepingu artikkel 222 tähendab lihtsalt, et iga liikmesriik võib korraldada ettevõtete omandisüsteemi nii, nagu ta sobivaks peab, austades samal ajal lepingus sätestatud põhivabadusi.⁴¹⁶ Kohtujurist Jacobs märgib oma arvamuses kohtuasjas Hispaania versus Nõukogu, et viide ettevõtjatele võidi eemaldada seetõttu, et nii EÜ leping kehtib mitte ainult liikmesriikide, vaid ka eraisikute suhtes.⁴¹⁷ Artikli autorid ühelt poolt kahtlevad selles, kas artikkel kohaldub ainult ettevõtete suhtes ja on arvamusel, et ettevõtete eemaldamine artikli sõnastusest laiendab selle reguleerimisala ettevõtete omandilt omandisüsteemidele üldiselt. Kuna aga kohtupraktika seda seisukohta ei toeta, järeldatakse nad siiski, et Rooma lepingu artiklit 222 tuleb tõlgendada nii, et see viitab omandiõigusele ainult seoses ettevõtetega. Säte käsitleb ainult seda, kas ettevõtted on riigi- või eraomandis, jättes selle reguleerimise liikmesriikide pädevusse.⁴¹⁸

Ideel, et omandi erandlikkus võib sõltuda asjaõiguse ja riikliku või piirkondliku kogukonna poolt omaks võetud ideoloogia vahelisest seosest, on ajaloolised alused. Mandri-Euroopas, eriti Prantsuse õigustraditsioonis, oli 1950. aastatel järgmine süllogism väga populaarne: 1) omand on tsiviilseadustike tõeliseks tuumaks 2) seadustikud on riikide tõelised põhiseadused 3) eraomandi režiimid on riikide põhiseaduste keskmes. See loogika võib iseenesest selgitada artikli 222 olemasolu 1957. aasta Rooma lepingus. Kuna Euroopa Majandusühenduse ülesanne

⁴¹² *Ibidem*.

⁴¹³ Doc MAE 786/57 (Art 232), Fiche CM3-NEGO-000268.

⁴¹⁴ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 300.

⁴¹⁵ EKo C-105/12–C-107/12, *Staat der Nederlanden versus Essent NV jt*, p 30.

⁴¹⁶ EKo C-367/98, *Euroopa Ühenduste Komisjon versus Portugali Vabariik*, ECLI:EU:C:2002:326, p 28.

⁴¹⁷ EKo C-350/92, *Hispaania Kuningriik versus Euroopa Liidu Nõukogu*, ECLI:EU:C:1995:64, kohtujurist Jacobi ettepanek, p 29.

⁴¹⁸ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 301 (alamärkus 44).

ei olnud harmoniseerida riiklikke põhiseadusi, jäi omandi ühtlustamise ühenduse reguleerimisalast välja.⁴¹⁹

Akkermansi ja Ramaekersi kohta on öeldud, et nad jõuavad artikli 345 suhteliselt kitsa tõlgenduseni. Nende hinnangul ei muutnud viite eemaldamine ettevõtjatele Rooma lepingu artikli 222 sõnastusest selle sisu. Losada Fraga jt hinnangul tõlgendus, mis piirab artikli kohaldamisala hoolimata selle sõnastusest, peaks olema toetatud tugevamate argumentidega kui need, mis on seni esile toodud.⁴²⁰ See tähendab, et neutraalsed Euroopa Liidu eeskirjad kohtlevad võrdselt oma sisu poolest erinevaid omandivorme, kohaldades sama põhimõtet nii avalik-õiguslikele kui ka eraõiguslikele ettevõtjatele, mis võib viia nende ettevõtete vaheliste põhiliste erinevuste eiramiseni.⁴²¹ Samuti asjaolu, et piirang eemaldati delegatsioonide juhtide kohtumisel, mitte valitsustevahelisel konverentsil poliitilisel tasandil, ei pruugi olla märk piirangu eemaldamise tähtsusetusest, sest arhiivimaterjalist ei ole võimalik järeldada selle muudatuse põhjuseid.⁴²² Samuti on võimalik, et piirang eemaldati eesmärgiga laiendada artikli kohaldamisala ja mitte piirdudes pelgalt ettevõtete omandiõigusega. Ühenduse asutajate jaoks oli oluline anda omandile eristaatus piirkondliku integratsiooni kontekstis ja see põhimõte nähtub ka Rooma lepingu artiklis 222.⁴²³ Seetõttu on ebatõenäoline, et liikmesriigid oleksid soovinud piirduda sättes, mis kaitseb nende pädevust vara riigistada, ainult ettevõtetega ja mitte laiendada sätte kohaldamisala teistele sarnase tähtsusega omandiõigustele.⁴²⁴ Olenemata sätte tõlgendusest, ei ole see takistanud Euroopa Liidul õigusaktide vastuvõtmist ega otsuste tegemist küsimustes, mis puudutavad või on otseselt seotud asjaõigusega.⁴²⁵ Näiteks on Euroopa Liit vastu võtnud kultuuripärandi kaitse direktiivi ja maksejõuetusmenetluse määruse. Ka Euroopa Kohus on teinud otsuseid omandiõiguse valdkonnas mitmes siseturu vabadusi käsitlevas kohtuasjas.⁴²⁶

Lisaks ELTL artikli 345 kujunemisele on Akkermans ja Ramaekers analüüsinud selle erinevaid keeleversioone ning võrrelnud artiklit 345 sellele järgneva artikliga 346, mis samuti käsitleb erandeid aluslepingutest. Analüüsi teeb keeruliseks asjaolu, et ka ELTL artikli 345 ja seda ümbritsevate artiklite erinevad keeleversioonid ei ole alati kooskõlas.

⁴¹⁹ Caruso, D., lk 758.

⁴²⁰ Losada Fraga jt, lk 6.

⁴²¹ *Ibidem*, lk 8.

⁴²² *Ibidem*, lk 9-10.

⁴²³ Caruso, D., lk 755.

⁴²⁴ Losada Fraga jt, lk 10.

⁴²⁵ *Ibidem*, lk 8.

⁴²⁶ Euroopa Kohtu otsustest on pikemalt räägitud järgnevas alapeatükis.

Artikli 345 inglisekeelne versioon ütleb „The Treaties shall in no way prejudice the rules in Member States governing the system of property ownership“. Inglisekeelne versioon kasutab mõistet „prejudice“, mis ei ole aga samaväärne prantsusekeelses versioonis kasutatud mõistega „préjugent“. Inglisekeelne väljend „prejudice“ on aga ebamäärane ja ei ole selge, kas selle tulemusena on Euroopa Liidul pädevus sekkuda liikmesriikide omandiõiguse süsteemidesse.⁴²⁷ Termin „préjugé“ on kasutusel nii Schumani deklaratsioonis, prantsusekeelses Pariisi lepingu artiklis 83 kui ka ELTL artiklis 345. Vastavad terminid artikli 345 saksa-, hollandi- ja itaaliakeelsetes versioonides on vastavalt: „lassen unberührt“, „laten onverlet“ ja „lasciano impregiudicato“, mis tähendab, et midagi jääb muutumatuks. Prantsusekeelne väljend „préjugé“ on isegi tugevam selles mõttes, et mitte ainult liikmesriikide omandiõiguse süsteemid jäävad muutumatuks pärast lepingu jõustumist, vaid see näib ka viitavat, et leping ei mõjutanud liikmesriikide omandiõiguse süsteeme, nagu need olid lepingu esialgse koostamise ajal.⁴²⁸

Ka ELTL artiklites 345 ja 346 kasutatud mõisted erinevad oma tähenduselt. Artikli 345 inglisekeelne versioon kasutab mõistet „prejudice“ ja artikkel 346, mis samuti käsitleb erandide tegemist aluslepingute sätetest, mõistet „preclude“ („takistama“ või „välistama“). Artiklis 345 on prantsusekeelses versioonis kasutatud mõistet „préjugent“ ja artiklis 346 mõistet „ne font pas obstacle“. Nii „preclude“ kui „ne font pas obstacle“ tähendavad takistamist midagi juhtumast, enne kui see üldse toimub. Sama tähendus on ka eestikeelsel väljendil „välistama“. Seega erineb see keelamisest, kehtestamisest või keelustamisest.⁴²⁹ Prantsusekeelne väljend „préjugent“, mida kasutatakse artiklis 345 ja mis esineb artikli inglisekeelses versioonis kui „prejudice“ on aga oma tähenduselt keerulisem. „Prejudice“ verbina tähendab kahju tekitamist. Seega tuleks negatiivset vormi sellest verbist tõlgendada kui millegi kahjustamata jätmist.⁴³⁰

Seega on artiklites 345 ja 346 kasutatud mõistritel erinevus. Väljend „preclude“, mida kasutatakse artiklis 346, ja mis takistab üldse lepingu sätete kohaldamist, on tugevam kui väljend „prejudice“, mis viitab kahju vältimisele lepingu kohaldamisel. Seega võib ELTL artikli 345 kohaselt aluslepinguid kohaldada, seni kuni nendega ei põhjusta kahju liikmesriikide omandiõiguse süsteemi reguleerivatele eeskirjadele. Artiklis 345 kasutatud

⁴²⁷ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 297. Eesti keeles tähendab „prejudice“ eelarvamust, kuid õiguslalases kirjanduses ka „piirama“. Selles peatükis esinevate sõnade analüüsimisel tugineb autor sõnade eestikeelsete tõlgete osas Eesti Keele Instituudi sõnastikele.

⁴²⁸ *Ibidem*, lk 297-298.

⁴²⁹ *Ibidem*, lk 298.

⁴³⁰ Oxford English Dictionary. Külastatud aadressil: <https://www.oed.com/?tl=true> (25.04.2026). Inglise keeles ka „to impair“.

prantsusekeelne väljend „préjudent“ on aga oma olemuselt võrdväärne artikli 345 saksa-, hollandi- ja itaaliakeelsete versioonidega, kus öeldakse, et aluslepingutes sätestatu ei mõjuta liikmesriikide omandiõiguse süsteeme.⁴³¹

Seega tuleb osasid ELTL artikli 345 versioone tõlgendada nii, et aluslepinguid ei saa üldse liikmesriikide omandiõiguse süsteemidele kohaldada ning teisi, et aluslepinguid võib kohaldada seni, kuni ei nendega ei põhjustata kahju liikmesriikides olevatele omandiõiguse süsteemidele. Üheks võimaluseks on vaadata ELTL artiklit 345 kui tüüptingimust, mida Euroopa Liidu õigusaktide järgi tuleb tõlgendada nõrgema poole kasuks.⁴³² Samas ei aita see lahenduseni jõuda, sest ei ole teada, kas liikmesriikide omandiõiguse süsteemidesse sekkumine on neile kahjulik või kasulik.

Akkermans ja Ramaekers toovad ka välja, et ELTL artiklis 345 ei räägita omandiõiguse eeskirjadest, vaid omandiõiguse süsteemi eeskirjadest⁴³³, mis võib olla täiendav argument, et sõnaga „omand“ mõeldakse ainult ettevõtjaid.⁴³⁴ Kohtujurist Colomer on öelnud, et väljend „omandiõiguse süsteem“ ei viita omandisuhetele kohaldatavatele tsiviilõigusnormidele, mis oleks aluslepingute eesmärkidega vastuolus, vaid igasugustele eraõigusest ja avalikust õigusest tulenevatele normidele, mis võimaldavad anda ettevõtjale majanduslikke õigusi ehk teisisõnu eeskirjadele, mis võimaldavad omandiõiguse omajal avaldada otsustavat mõju ettevõtte majanduslike eesmärkide määratlemisele ja rakendamisele.⁴³⁵ Sõna „süsteem“ lisamine viitab seega, et me ei tegele omandiõigusega iseenesest, vaid pigem viisiga, kuidas omandiõigust omada saab. Sõna artiklist väljajätmine annab sätte teise tähenduse: liikmesriikide omandiõigust reguleerivad eeskirjad tähendaksid sellisel juhul otsest mõju omandiõigusele endale.⁴³⁶ Ka saksa, prantsuse ja itaalia keeltes tähendavad mõisted „Eigentumsordnung“,⁴³⁷ „régime de la propriété“⁴³⁸ ja „il regime di proprietà“⁴³⁹ omandiõiguse süsteemi, mis eristuvad mõistetest „Eigentumsrecht“, „droit de propriété“ ja „un diritto di proprietà“, mis tähendavad omandiõigust. Seega ei viita „omandiõiguse süsteem“ omandiõigusele kui sellisele, vaid ainult

⁴³¹ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 298.

⁴³² Ebaõiglase lepingutingimuste direktiiv, art 5.

⁴³³ Ing k „the system of property ownership“, pr k „le régime de la propriété“, eesti k „omandi õiguslik režiim“.

⁴³⁴ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 302.

⁴³⁵ EK liidetud kohtuasjad C-367/98 *Euroopa Ühenduste Komisjon versus Portugali Vabariik*, C-483/99, *Euroopa Ühenduste Komisjon versus Prantsuse Vabariik* ja C-503/99 *Euroopa Ühenduste Komisjon versus Belgia Kuningriik*, ECLI:EU:C:2001:369, kohtujurist Ruiz-Jarabo Colomeri ettepanek, p 54.

⁴³⁶ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 303.

⁴³⁷ DWDS. Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache. Külastatud aadressil: <https://www.dwds.de/> (26.04.2026).

⁴³⁸ LeRobert. Dico en Ligne. Külastatud aadressil: <https://www.lerobert.com/> (26.04.2026).

⁴³⁹ Treccani Vocabolario. Külastatud aadressil: <https://www.treccani.it/vocabolario/> (26.04.2026).

omandiõiguse omamise viisile, mistõttu on lihtsam mõista viiteid ettevõtetele ja sellele, kas need on riigi- või eraomandis.⁴⁴⁰ Teised autorid on leidnud, et ELTL artikli 345 sõnastust ei saa hinnata ainult tüüpilise omandiõiguse terminoloogia alusel, kuna Euroopa Liidu aluslepingu artikkel on sellise terminoloogia jaoks ebatüüpiline kontekst.⁴⁴¹ Omandiõigust tulebki mõista kui süsteemi, sest omandiõiguse kontseptsioonid hõlmavad endas alati normide süsteeme ja normatiivseid suhteid. Konkreetse riigi omandiõiguse käsitusest on võimalik aru saada alles siis, kui vaadata asjakohaseid norme ja normidevahelisi suhteid süstemaatiliselt ja organiseeritult. Seega võib väljendit „omandiõiguse süsteem“ keeleliselt mõista kui viidet omandiõigusele endale. Omandiõigust ei saa välistada omandiõiguse süsteemi kontseptsioonist, vaid omandiõigust tuleb pidada sellise süsteemi tuumaks.⁴⁴²

3.1.1.2. Süstemaatiline tõlgendamine

Sätet süsteemselt tõlgendades võib aga omakorda jõuda järelduseni, et kuna ELTL artikkel 345 asub lepingu seitsmendas osas, mis sisaldab üld- ja lõppsätteid, on see üksnes deklaratiivse tähendusega ja seega ei määra see kindlaks ei Euroopa Liidu ega liikmesriikide pädevuste ulatust.⁴⁴³ Akkermans ja Ramaekers on analüüsinud artikli 222 paigutust Rooma lepingus ja artikli 345 paigutust ELTL-s. Artikkel 222 on Rooma lepingus paigutatud lõppsätetesse, millest võib järeldada, et lepingu koostajad ei pidanud seda lepingu põhiklauslik. Lisaks võib eeldada, et see artikkel ei olnud mõeldud olema ühenduse seadusandluse õiguslikuks aluseks, sest peaaegu kõiki ülejäänud artikleid, mis annavad ühendusele õigusliku aluse õigusaktide vastuvõtmiseks, on käsitletud mujal. Rooma lepingu lõpposas on ainult üks säte, mis annab ühendusele õigusliku aluse õigusaktide vastuvõtmiseks: EÜ lepingu artikkel 308 (endine Rooma lepingu artikkel 235 ja praegune ELTL artikkel 352). Seda artiklit kasutatakse viimase abinõuna ainult juhul, kui on olemas poliitiline tahe õigusakte vastu võtta, kuid lepingu muud sätted ei paku selleks piisavat õiguslikku alust. Rooma lepingu artikkel 222 ei asu aga artikli 235 läheduses ja seetõttu ei tohiks ka ELTL artiklit 345 vaadelda kui sätet, mis piirab artikli 352 kohaldamisala. Kui artikliga 222 oleks tahetud piirata ühenduse ühtlustamisvolitusi, siis tundub selle paigutus lepingus olevat vale, sest sellele järgneb väga üldiselt sõnastatud artikkel, mis annab ühendusele õigusliku aluse õigusaktide vastuvõtmiseks.⁴⁴⁴ Samas on arvatud, just ELTL artikli 345 asukoht üld- ja lõppsätetes viitab selle olulisusele, sest selliselt mõjutab säte

⁴⁴⁰ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 304.

⁴⁴¹ Losada Fraga jt, lk 11.

⁴⁴² *Ibidem*, lk 12.

⁴⁴³ Gołaczyński, J., Kaczorowska, M., lk 41.

⁴⁴⁴ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 299.

kõiki asutamislepingu eeskirju. Samuti annab sätte tähtsusest aimu selle sõnastuse jõuline ja tingimusteta iseloom. Väljendit „ei mõjuta mingil viisil“ ei ole kasutatud üheski aluslepingute teises sättes ning on vähe põhimõtteid, mis ei sisalda mingeid piiranguid. Tavaliselt kasutatakse aluslepingute sätetes sõnastust „tingimusel, et“ või „raamistikus“. ⁴⁴⁵

Kui vaadata ELTL artiklit 345 ümbritsevaid sätteid, siis artikkel 344 ütleb, et liikmesriigid kohustuvad aluslepingute tõlgendamist või kohaldamist käsitlevaid vaidlusi lahendama ainult aluslepingutes ettenähtud meetoditega. Artikkel 346 käsitleb aga muid juhtumeid, millal aluslepinguid ei kohaldata, näiteks on liikmesriikidel õigus mitte avaldada teavet, mida liikmesriik peab oma julgeolekuhuvidega vastuolus olevaks. Autori hinnangul oleks sättel suurem õigusjõud, kui see asuks ELTL esimeses osas, kus reguleeritakse liidu pädevust (artiklid 2-6). Kui artikkel 3 loetleb valdkonnad, milles liidul on ainupädevus ja artikkel 4 valdkonnad, milles liit ja liikmesriigid jagavad pädevust, siis asetuks praegune artikkel 345, milles liit ütleb, et tal ei ole omandiõiguse küsimustes pädevust, loogiliselt sellesse süsteemi.

3.1.2. Euroopa Liidu põhivabaduste mõju ELTL artikli 345 kohaldamisele

ELTL artikkel 345 ei tähenda siiski, et liikmesriikides kohaldatavaid omandiõiguse süsteeme reguleerivad eeskirjad ei kuulu ELTL põhireeglite, sealhulgas diskrimineerimiskeelu, asutamishuvide ja kapitali vaba liikumise keelu kohaldamisalasse. ⁴⁴⁶ Euroopa Liidus on aluslepingutega sätestatud mitmed õigused ja vabadused, mida liikmesriigid on kohustatud järgima, olenemata sellest, mida nende endi õigussüsteemid konkreetses küsimuses ütlevad. Kõige olulisem neist on mittediskrimineerimise põhimõte Euroopa Liidu põhivabadustega seotud küsimustes: isikute, teenuste ja kapitali vaba liikumine. ⁴⁴⁷ Mittediskrimineerimise põhimõte on sätestatud ELTL artiklis 18 ja see keelab igasuguse diskrimineerimise kodakondsuse alusel. Euroopa Liidu lepingu artikkel 5 lg 1 järgi reguleerib liidu pädevuse piire pädevuse andmise põhimõte, mille kohaselt tegutseb Euroopa Liit ainult piirides, mis on talle EL liikmesriikide poolt lepingutega antud. Lisaks kohalduvad siin ka subsidiaarsuse ja proportsionaalsuse põhimõtted, kuna nii siseturg ja vabaduse, turvalisuse ja õiguse ala, millega piiriüleised maatehingud ja kinnistusraamatud on tihedalt seotud, kuuluvad

⁴⁴⁵ EK liidetud kohtuasjad C-367/98, C-483/99 ja C-503/99, kohtujurist Ruiz-Jarabo Colomeri ettepanek, p-d 43 ja 44.

⁴⁴⁶ Gołaczyński, J., Kaczorowska, M., lk 42; EKo C-105/12–C-107/12, *Staat der Nederlanden versus Essent NV jt*, p 36.

⁴⁴⁷ Caramelo-Gomes, J. “Unification in the Field of Property Law from the Perspective of European Law“. – Faber, W. & Lurger, B. (toim). Rules for the Transfer of Movables. A Candidate for European Harmonisation or National Reforms? Munich: Sellier. European Law Publishers 2008, lk 245.

poliitikavaldkondade hulka, mis on Euroopa Liidu ja liikmesriikide ühises pädevuses.⁴⁴⁸ Euroopa Liidu toimimise lepingus sätestatud keelud hõlmavad kõiki riikliku õiguse meetmeid. Kui see meede takistab siseturu toimimist, peab liikmesriik meetme olemasolu põhjendama. Lõpuks kontrollib kohus põhjenduse proportsionaalsust seoses siseturu toimimisega.⁴⁴⁹

Kinnisvara omandamine on enamasti seotud ühega kahest eesmärgist: elukoht või investering. Elukoht viitab eelkõige elamisõigusele, mis seondub ELTL artiklites 21 ja 26 sätestatud isikute õigusega vabalt liikuda. Eelkõige saavad sellest kasu töötajad, kelle puhul elamisõigus tähendab õigust asuda teise liikmesriiki tööle.⁴⁵⁰ Samuti on elamisõigus isikutel, kes asuvad teise liikmesriiki õppima ning nende pereliikmetel.⁴⁵¹ Kinnisvara omandamise teine eesmärk, investeerimine, on seotud vähemalt ühega järgmistest põhivabadusest: asutamisõigus, mida reguleerib ELTL artikkel 49 ja kapitali vaba liikumine, mida reguleerib ELTL artikkel 63. Asutamisõigus tagab, et füüsilisest isikust ettevõtjad, kes tegutsevad kaubanduses, tööstuses või vabadel elukutsetel, võivad vabalt tegutseda kogu Euroopa Liidu piires. Kapitali vaba liikumine oli suunatud kõikide liikmesriikide vahelise kapitali liikumise piirangute kaotamisele, soodustades seeläbi teisi põhivabadusi – isikute, kaupade ja teenuste liikumist – ning võimaldades kõigil Euroopa Liidu kodanikel investeerida teistesse Euroopa Liidu liikmesriikidesse samadel tingimustel kui liikmesriikide endi kodanikel.⁴⁵²

On teatud valdkonnad, näiteks konkurentsioigus, kus ELTL artiklit 345 käsitletakse sagedamini kui teisi.⁴⁵³ Euroopa Liidu konkurentsioiguse eeskirjad, mis keelavad konkurentsipiiravate kokkulepete sõlmimise ja turgu valitseva seisundi kuritarvitamise, kehtivad kõikide ettevõtjate suhtes, kes oma kaupa turul pakuvad.⁴⁵⁴ Sõltumata sellest, kas ettevõtte on era- või avalikus omandis, reguleerib Euroopa Liit liikmesriikide omandis olevate ja avalike ettevõtete tegevust samamoodi kui eraomandis olevate ettevõtete tegevust. Seega ei ole viisid, kuidas ettevõtted liikmesriikides oma varasid kasutavad, ainult liikmesriikide ainupädevusse kuuluvad

⁴⁴⁸ Gołaczyński, J., Kaczorowska, M, lk 43. Vt ka ELL art 5 lg 1 teine lause ja ELTL art 4 lg 2.

⁴⁴⁹ Akkermans, B. 2024, lk 26.

⁴⁵⁰ Caramelo-Gomes, J., lk 245.

⁴⁵¹ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2004/38/EÜ, 29. aprill 2004, mis käsitleb Euroopa Liidu kodanike ja nende pereliikmete õigust liikuda ja elada vabalt liikmesriikide territooriumil ning millega muudetakse määrust (EMÜ) nr 1612/68 ja tunnistatakse kehtetuks direktiivid 64/221/EMÜ, 68/360/EMÜ, 72/194/EMÜ, 73/148/EMÜ, 75/34/EMÜ, 75/35/EMÜ, 90/364/EMÜ, 90/365/EMÜ ja 93/96/EMÜ. – ELT L 158/77, 30.4.2004, art 6 ja art 7.

⁴⁵² Caramelo-Gomes, J., lk 246.

⁴⁵³ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 305.

⁴⁵⁴ Losada Fraga jt, lk 14. Vt ka ELTL art 101 ja art 102.

küsimused.⁴⁵⁵ Piiratud on ka siseriiklike konkurentsioiguse sätete sisu.⁴⁵⁶ Euroopa Liidu konkurentsioiguse kohaldamise künnis on madal ja põhineb ettevõtte käitumise võimalikul mõjul liikmesriikide vahelisele kaubandusele, mistõttu võimalik mõju on väga sageli olemas.⁴⁵⁷ Lisaks konkurentsi piiravate kokkulepetele sõlmimisele ja turgu valitseva seisundi kuritarvitamisele ei ole ilmselt ükski majandustegevuse valdkond ELTL artikli 345 alusel vabastatud ELTL artikli 101 ja artikli 102 kohaldamisest.⁴⁵⁸ See aga ei tähenda, et liikmesriigid ei ole seda proovinud. Euroopa Liidu kohtud on aga selgesõnaliselt tagasi lükanud katsed õigustada konkurentsi piiravat käitumist, tuginedes endisele EÜ lepingu artiklile 295, praegusele ELTL artiklile 345, näiteks seoses intellektuaalomandi õigustega. Euroopa Liidu Kohtu väljakujunenud kohtupraktika kohaselt esineb põhimõtteline eristus intellektuaalomandiõiguste olemasolu ja nende teostamise vahel.⁴⁵⁹ Selle eristuse tegi Euroopa Kohus esmakordselt kohtuasjas *Consten ja Grundig*, öeldes, et EÜ lepingu artikkel 222, praegune ELTL artikkel 345, ei välista ühenduse õiguse mõju siseriiklike tööstusomandiõiguste kasutamisele. Tööstusomandiõiguste olemasolu aga aluslepingud ei mõjuta.⁴⁶⁰ Asjaolu, et liikmesriigi õigusaktidega tunnustatud tööstus- ja kaubandusomandi õiguste olemasolu on ainult siseriikliku õiguse küsimus ning nende kasutamine kuulub ühenduse õiguse reguleerimisalasse ainult juhul, kui see mõjutab liikmesriikidevahelist kaubandust, on Euroopa Kohus hiljem kinnitanud veel mitmes kohtuasjas.⁴⁶¹ Kõik need juhtumid käsitlevad Euroopa Liidu nelja põhivabaduse ja konkurentsioiguse alaste sätete kohaldamist siseriikliku õiguse suhtes.⁴⁶² Samuti on Euroopa Kohus leidnud, et kui asutamislepingu sätted annavad ühendusele õiguse võtta karistus- või kaitsemeetmeid, ei ole need artikli 345 kohaselt välistatud, isegi kui neil on mõju isikute omandiõigusele.⁴⁶³

Õiguskirjanduses on ka välja toodud, et ELTL artiklil 345 ei ole otsest mõju. Artiklile 345 tuginevad tavaliselt liikmesriigid, käsitledes seda sätet erandina teatavatest lepingunormidest,

⁴⁵⁵ *Ibidem*, lk 15.

⁴⁵⁶ *Ibidem*. Vt ka Nõukogu määrus (EÜ) nr 1/2003, 16. detsember 2002, asutamislepingu artiklites 81 ja 82 sätestatud konkurentsieeskirjade rakendamise kohta. – EÜT L 1/1, 4.1.2003, art 3.

⁴⁵⁷ Losada Fraga jt, lk 15.

⁴⁵⁸ *Ibidem*.

⁴⁵⁹ Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 310.

⁴⁶⁰ EKo 56/64 ja 58/64, *Consten S.A.R.L. ja Grundig-Verkaufs-GmbH versus Euroopa Majandusühenduse Komisjon*, ECLI:EU:C:1966:41, kus öeldakse: „ei mõjuta nende õiguste andmist, vaid piirab nende kasutamist“.

⁴⁶¹ EKo 24/67, *Parke, Davis ja Co. versus Probel, Reese, Beintema-Interpharm ja Centrafarm*, ECLI:EU:C:1968:11, p 72; EKo 78/70, 8. juuni 1971, *Deutsche Grammophon Gesellschaft mbH versus Metro-SB-Großmärkte GmbH & Co. KG*, ECLI:EU:C:1971:59, p 11.

⁴⁶² Akkermans, B., Ramaekers, E., lk 310.

⁴⁶³ EKo T-362/04, *Leonid Minin versus Euroopa Ühenduste Komisjon*, ECLI:EU:T:2007:25, p 77. Antud kohtuasjas käsitleti rahaliste vahendite külmutamist julgeoleku tagamise eesmärgil.

näiteks ELTL artiklitest 63 või 102.⁴⁶⁴ Erasikud tuginevad sellele sättele harva.⁴⁶⁵ Euroopa õigusnormide otsene mõju tähendab, et need võivad olla füüsiliste ja juriidiliste isikute – üksikisikud, liikmesriigid ja ühenduse institutsioonid – õiguste ja kohustuste sõltumatu allikas.⁴⁶⁶ Artiklit 345 ei kohaldata kunagi iseseisvalt, vaid selle olemus paneb paika Euroopa Liidu normide kohaldatavuse piirid. Liikmesriik võib tugineda artiklile 345, et vältida Euroopa Liidu normide kohaldamist enda suhtes. Seega saab artikkel 345 olla õiguslikuks aluseks ainult olukorras, kus liikmesriik nõuab, et Euroopa Liidu õiguse normi, millega kehtestatakse liikmesriigile kohustused või piiratakse tema õigusi, tema suhtes ei kohaldataks. Sellist olukorda ei saa siiski nimetada artikli 345 otseseks mõjuks.⁴⁶⁷

3.2. Liikmesriikide võimalused asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramise reegleid harmoniseerida

Üheks võimaluseks liikmesriikidele endile asjaõiguslikele küsimustele kohaldatava õiguse määramise reegleid harmoniseerida, on teha seda tõhustatud koostöö kaudu. Õigusliku aluse annab selleks ELL artikli 20 lg 1. Selle sätte järgi võivad liikmesriigid, kes soovivad omavahel sisse seada tõhustatud koostöö valdkonnas, kus liidul ei ole ainupädevust, kasutada liidu institutsioone ja teostada liidu pädevust, kohaldades aluslepingute asjakohaseid sätteid, arvestades piiranguid ja järgides korda, mis on sätestatud ELL artiklis 20 ja ELTL artiklites 326–334. Kui jõuda ELTL artikli 345 tõlgendamise osas järeldusele, et see takistab Euroopa Liidul liikmesriikide omandiõigust reguleerivatesse eeskirjadesse sekkumist, ei ole Euroopa asjaõiguslike küsimuste osas üldse pädevust. Kui jõuda järeldusele, et Euroopa Liit saab siiski liikmesriikide omandiõiguse reeglitesse sekkuda, seni kuni ta oma sekkumisega kahju ei põhjusta, on Euroopa Liidul ja liikmesriikidel jagatud pädevus. Igal juhul ei ole Euroopa Liidul asjaõiguse valdkonnas ainupädevust. Lisaks sätestab ELTL artikkel 81 lg 1 ja lg 2 punkt c, et Euroopa Liit arendab õigusala koostööd piiriülese toimega tsiviilasjades. Selline koostöö võib hõlmata meetmete võtmist liikmesriikide õigus- ja haldusnormide lähendamiseks, mille eesmärk on tagada liikmesriikides kohaldatavate rahvusvahelise eraõiguse normide kokkusobivus.

⁴⁶⁴ Mataczyński, M, lk 42.

⁴⁶⁵ EKo T-362/04, *Minin*.

⁴⁶⁶ EKo 26/62, *NV Algemene Transport- en Expeditie Onderneming van Gend en Loos versus Madalmaade Maksuamet*, ECLI:EU:C:1963:1.

⁴⁶⁷ Mataczyński, M, lk 42.

ELL artikli 20 lg 1 järgi on tõhustatud koostöö eesmärk edendada liidu eesmäärke, kaitsta tema huve ja tugevdada tema integratsiooniprotsessi. Euroopa Liidu eesmärkideks on arendada välja siseturg, edendada oma rahvaste majanduslikku ja sotsiaalset heaolu ning ühise kaubanduspoliitika abil aidata kaasa rahvusvahelise kaubanduse piirangute järkjärgulisele kaotamisele.⁴⁶⁸ Asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramise reeglite harmoniseerimine aitab Euroopa Liidul neid eesmäärke saavutada, sest ühtsed Euroopa Liidu ülesed reeglid aitavad edendada liikmesriikide vahelist kaubandust, luues kohalduva õiguse suhtes kindlustunde kõikidele osapooltele.

ELL artikkel 20 lg 2 järgi võtab nõukogu otsuse tõhustatud koostöö lubamise kohta vastu viimase abinõuna, kui ta on kindlaks teinud, et liit tervikuna ei ole võimeline selle koostöö eesmäärke mõistliku aja jooksul saavutama. Tõhustatud koostöö raames vastu võetava määruse eesmärgiks on ühtlustada osasid liikmesriikide kollisiooninormides sisalduvaid asjaõiguslikele küsimustele kohaldatava õiguse määramise reegleid, arendades seeläbi Euroopa Liidu sisest kaubandust, mis omakorda aitab kaasa liikmesriikide majandusliku ja sotsiaalse heaolu tagamisele. Eelpoolnimetatud eesmäärke on võimalik saavutada ka muul viisil, näiteks võttes vastu asjakohaseid määruseid ja direktiive valdkondades, milles Euroopa Liidul on ainupädevus või jagatud pädevus. Samas on tõhustatud koostöö asjaõiguse valdkonnas nende eesmärkide saavutamiseks kõige kiirem ja sobivam viis, eriti arvestades, et Euroopa Liidus ei ole hetkel selgust, kas ELTL artikkel 345 takistab või ei takista liidul liikmesriikide omandiõiguse normidesse sekkumist.

Euroopa Liidus on tõhustatud koostöö raames vastu võetud kolm määrust: abieluvararežiime käsitlev määrus, registreeritud kooselu käsitlev määrus ja Rooma III määrus. Kõik need määrused on võetud vastu eesmärgiga edendada siseturu toimimist, võttes vastu meetmeid, mille eesmärk on tagada liikmesriikide rahvusvahelise eraõiguse normide kokkusobivus.⁴⁶⁹ Määruste vastuvõtmisel on peetud oluliseks tagada õiguskindlus küsimustes, mis on seotud rahvusvaheliste paaride varaga,⁴⁷⁰ samuti võimaldada abikaasadel valida kohaldamiseks selle riigi õigus, millega neil on tihe seos.⁴⁷¹ Seega ka teised tõhustatud koostöö raames vastu võetavad määrused rõhutavad õiguskindluse olulisust, valikuvabadust ja tiheda seose

⁴⁶⁸ ELL ja ELTL preambulid.

⁴⁶⁹ Abieluvararežiime käsitlev määrus, pp-d 1 ja 2; registreeritud kooselu käsitlev määrus, pp-d 1 ja 2; Rooma III määrus, pp-d 1 ja 2.

⁴⁷⁰ Abieluvararežiime käsitlev määrus, pp 15; registreeritud kooselu käsitlev määrus, pp 15.

⁴⁷¹ Rooma III määrus, pp 14.

olemasolu kohaldatava õigusega. Samad tegurid on olulised ka asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramise reeglite harmoniseerimisel.

3.3. Vastuvõetav Euroopa Liidu õigusakt asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse kohta

Nii nagu on sissejuhatuses selgitatud, on Euroopa Liidul liikmesriikides kehtivate kohaldatava õiguse määramise eeskirjade reguleerimiseks kaks võimalust: harmoniseerimine ja ühtlustamine. ELTL artikli 114 lg 1 järgi võtavad Euroopa Parlament ja nõukogu liikmesriikides nii õigus- kui ka haldusnormide harmoniseerimiseks vastu meetmeid, mille eesmärk on siseturu rajamine ja selle toimimine tagamine.⁴⁷² ELTL artikli 288 lg 1 kohaselt saavad institutsioonid Euroopa Liidu pädevuse teostamisel muu hulgas vastu võtta määruseid ja direktiive. Direktiiv on saavutatava tulemuse seisukohalt siduv iga liikmesriigi suhtes, kellele see on adresseeritud, kuid jätab vormi ja meetodite valiku selle riigi ametiasutustele, seega on liikmesriikidele antud vabadus tõlgendada saavutada vajavaid eesmärke oma riikliku õigussüsteemi kontekstis.⁴⁷³ Erinevalt direktiividest kehtestavad määrused liidu õiguse raames vahetult kohaldatavad siduvad õigusnormid.⁴⁷⁴ Ühtlustamine on seega harmoniseerimise intensiivsem vorm, kuna selle tulemusena kehtestatakse ühtne õigusakt Euroopa Liidu, mitte liikmesriigi tasandil. Kuigi artiklis 115 on öeldud, et liikmesriigi õigusaktide harmoniseerimiseks annab Euroopa Liit välja direktiive, viitab artiklis 114 nimetatud „meetmete” kasutamine, et liidu õiguse harmoniseerimine saab toimuda nii määruste kui direktiivide kaudu, hõlmates seega nii ühtlustamist kui ka harmoniseerimist.⁴⁷⁵

Peamised tsiviil- ja kaubandusvaldkonda reguleerivad õigusaktid Euroopa Liidus, kus leidub sätteid kohaldatava õiguse määramise kohta, on Rooma I ja Rooma II määrused ning pärimismäärus. Kõik need määrused on vastu võetud eesmärgiga arendada ja säilitada vabadusel, turvalisusel ja õigusel rajanevat ala. Sellise ala loomiseks tuleb piiriülese toimega tsiviilasjade osas tehtava õiguslase koostöö raames võtta vastu siseturu nõuetekohaseks toimimiseks vajalikke meetmeid, mis edendavad liikmesriikides kohaldatavate rahvusvahelise

⁴⁷² ELTL inglisekeelne versioon kasutab artiklis 114 mõisteid „approximation“ (eesti k „lähendamine“) ja „harmonisation“ (eesti k „harmoniseerimine“). ELTL eestikeelses versioonis on artiklis 114 kasutatud mõistet „ühtlustamine“, millel on erinev tähendus võrreldes eelpoolnimetatud mõistetega. Autor on käesolevas peatükis käsitlenud lähendamist ja harmoniseerimist sünonüümideks ja lähtunud lepingu inglisekeelsest versioonist.

⁴⁷³ Gutman, K. *The Constitutional Foundations of European Contract Law: A Comparative Analysis*. Oxford: Oxford University Press 2014, lk 29; ELTL art 288 lg 3.

⁴⁷⁴ ELTL artikli 288 lõige 2.

⁴⁷⁵ Gutman, K, lk 29.

eraõiguse normide ja kohtualluvust reguleerivate eeskirjade kokkusobivust.⁴⁷⁶ Seega on Euroopa Liidu siseturu toimimiseks vaja ühtlustada ka rahvusvahelise eraõiguse normide hulka kuuluvaid kohaldatava õiguse määramise reegleid. Selleks, et muuta kohtuvaidluste tulemused prognoositavaks, parandada õiguskindlust ja kohtuotsuste vaba liikumist, on vaja, et liikmesriikide rahvusvahelise eraõiguse normid sisaldaksid samu pidemeid kohaldatava õiguse kindlaksmääramiseks, olenemata sellest, millises riigis on kohtule hagi esitatud.⁴⁷⁷ Õiguskindluse tagamiseks peavad rahvusvahelise eraõiguse normid olema suurel määral prognoositavad.⁴⁷⁸ Samas on õiguskindluse nõue ja üksikjuhtumite õiglase kohtlemise vajadus õiguse valdkonna olulised osad, mistõttu on Rooma II määruks lisaks üldnormile teatud sätetes ette nähtud ka vabastusklausel, kui juhtumil on ilmselgelt tihedam seos mõne teise riigiga. See loob kollisiooninormide paindliku raamistiku ja annab juhtumit käsitlevale kohtule kaalutusõiguse, võimaldades seeläbi asjale individuaalselt läheneda.⁴⁷⁹ Nii Rooma I kui Rooma II määruste kohaselt on pooltel võimalik lepingule või lepinguvälisele suhtele kohaldatavat õigust valida.⁴⁸⁰ Samasugune võimalus pärimisele kohaldatavat õigust valida sisaldab ka pärimismääruks, seda küll väga piiratud ulatuses.⁴⁸¹ Lisaks on nii Rooma I kui Rooma I määruks järgi võimalik liikmesriigi kohtutel erandjuhtudel kohaldada üldist kehtivust omavatel sätetel põhinevaid erandeid.⁴⁸²

Autori hinnangul tuleks asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse harmoniseerimiseks võtta Euroopa Liidul vastu määrus, mitte direktiiv. Määruse kaudu on võimalik saavutada, et liikmesriikides kehtiksid asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse puhul samad reeglid. Määrus on vahetult kohaldatav ja siduv kõikidele liikmesriikidele, mis on vajalik, et tagada liikmesriikides kohaldatavate rahvusvahelise eraõiguse normide kokkusobivus.

⁴⁷⁶ Rooma I määrus, pp-d 1 ja 2; Rooma II määrus, pp-d 1 ja 2; pärimismäärus, pp-d 1 ja 2; ELTL art 81 lg 2 punkt c (endine EÜ lepingu art 65 punkt b).

⁴⁷⁷ Rooma I määrus, pp 6; Rooma II määrus, pp 6

⁴⁷⁸ Rooma I määrus, pp 16; pärimismäärus, pp 37.

⁴⁷⁹ Rooma I määrus, pp 16; Rooma II määrus, pp 14; pärimismäärus, pp 25.

⁴⁸⁰ Rooma I määrus, pp 11; Rooma II määrus, pp 31.

⁴⁸¹ Pärimismäärus, art 22 lg 1, pp 40. Isik võib pärimisasjale kui tervikule kohaldatavaks õiguseks valida selle riigi õiguse, mille kodanik ta valiku tegemise ajal või surma hetkel on. Määruse alusel tehtud kohaldatava õiguse valik peaks olema kehtiv isegi siis, kui valitud õigus ei näe ette võimalust pärimisasjades õigust valida.

⁴⁸² Rooma I määrus, pp 37; Rooma II määrus, pp 32. Mõistet „üldist kehtivust omavad sätted” tuleks eristada mõistest „sätted, millest ei saa kokkuleppel kõrvale kalduda” ning seda tuleks tõlgendada kitsamalt.

KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärk oli välja selgitada, kas Euroopa Liidus on vajalik asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramist harmoniseerida, millisel viisil ja millises ulatuses on see võimalik saavutada ning millised on võimalikud ühendavad seosed harmoniseerimise korral. Autor esitab uurimistulemused vastavalt püstitatud alaküsimustele.

Esiteks selgitas autor välja, kuidas on asjaõiguslikke küsimusi käsitletud olemasolevates Euroopa Liidu määrustes, direktiivides, kohtupraktikas ja liikmesriikide seadustes ning tegi ettepanekuid asjaõiguslike küsimuste sisustamiseks võimalikus Euroopa Liidu õigusaktis kohalduva õiguse määramise kohta. Autor jõudis järeldusele, et Euroopa Liidu tsiviil- ja kaubandusasju reguleerivad määrused ja direktiivid kasutavad asjaõiguste kirjeldamisel mõisteid „property rights“, „property interests“, „assets“, „real rights“ ja „rights *in rem*“, kuid enamikel juhtudel ei ole mõistet defineeritud, vaid on selgitatud või kirjeldatud mõistega seonduvat asjaolu või tegevust. Maksejõuetusmenetluse määrus on hetkel ainuke Euroopa Liidu õigusakt, mis asjaõiguse mõiste defineerib, kuid seda tuleb tõlgendada üksnes antud määru kontekstis. Euroopa Kohus on mõningates oma lahendites avanud asjaõiguse mõiste sisu ja selgitanud asjaõiguslikke nõudeid kinnisasjade suhtes kohalduva erandliku kohtualluvuse kontekstis. Samuti on Euroopa Kohus rõhutanud asjaõiguse kehtivust igäühe, mitte ainult teise lepingupoole suhtes ning mitmetes lahendites öelnud, et kinnisvaraga seotud asjaõiguslikud nõuded hõlmavad endas kinnisasja ulatuse, koosseisu, omandi, valduse ja kinnisasja koormavate muude asjaõiguste kindlaksmääramist, mille puhul tehakse sageli kanne vastava liikmesriigi kinnistusraamatusse. Euroopa Liidu määrustes ja Euroopa Kohtu lahendites on selgitatud asjaõiguste kohandamist vastavalt *numerus clausus*-e ehk piiratud hulga asjaõiguste loetelu põhimõttele. Seda põhimõtet tunnustab enamik ka Euroopa Liidu liikmesriike.

Liikmesriikides hõlmab asjaõigus endas omandiõigust ja piiratud asjaõigusi, milleks on servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ning kinnis- ja vallaspandiõigus. Omand on liikmesriikide seadustes sarnaselt defineeritud, rõhutades eelkõige omaniku täielikku õiguslikku võimu asja üle, õigust asja vallata, kasutada ja käsutada, saada omandist kasu, nautida selle vilju ja hüvesid ning nõuda kolmandatelt isikutelt omandi tagastamist, omandiõiguste rikkumise lõpetamist ning rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Paljudes riikides on vallasasja omandamiseks lisaks kehtivale kohustustehingule vajalik ka valduse üleandmine. Lisaks on riike, kus valduse üleandmine ei ole asja omandamiseks vajalik, vaid

omandiõigus läheb üle kohustustehingu sõlmimisega. Kinnisomand võib üle minna kas kohustustehingu sõlmimisega või kande tegemisega kinnistusraamatusse. Liikmesriikide hulgas on kolm riiki, Iirimaa, Malta ja Küpros, mis osaliselt tuginevad angloameerika õigussüsteemile, kus kohati esinevad olulised erinevused võrreldes mandri-Euroopa õigussüsteemiga. Angloameerika õigussüsteemis ei ole omandiõiguse objektiks maa, vaid maavaldused ja õigused maale. Õigused jagunevad asjaõigusteks ja isiklikeks õigusteks ning valdusel on olulisem roll kui omandil, seda eriti omandiõiguste kaitse kontekstis.

Autor tegi ettepaneku lugeda asjaõiguslikeks küsimusteks küsimused sellest, kuidas tekib ja lõppeb vallas- ja kinnisomand ning mida on vaja selleks, et omand üle anda, samuti omandi sisu ja ulatuse ning omaniku nõuded omandi, sh kultuuripärandi, kaitsmiseks. Lisaks omandile kuuluvad asjaõiguslike küsimuste alla ka piiratud asjaõigused, nende tekkimine, sisu, üleminek ja lõppemine ning valdus. Kuna kinnistusraamatu kanne on paljudes maades omandiõiguse tekkimise aluseks, loeb autor asjaõiguslikuks küsimuseks ka kinnistusraamatute või muude kinnisasja registreerimise süsteemide toimimise.

Teise ja kolmanda küsimuse raames uuris autor, kuidas on asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramine reguleeritud Euroopa Liidu liikmesriikide rahvusvahelise eraõiguse õigusaktides ja kohtupraktikas, kas liikmesriikide lähenemistes asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramisel on erinevusi ja milliseid probleeme võivad need praktikas põhjustada. *Lex rei sitae* põhimõte, mille järgi asjaõigustele kohaldatakse asja asukohamaa õigust, on tunnustatud peaaegu kõikides õigussüsteemides, tehes sellest rahvusvahelise eraõiguse normi, mille suhtes valitseb maailmas kõige suurem konsensus. *Lex rei sitae* põhimõtte rakendamine võib erandjuhtudel tekitada probleeme ka kinnisasjade juures, seda küll ainult olukordades, kus kinnisasi asub kahel pool riigipiiri. Sellisel juhul tuleb kohaldada tuleks selle riigi õigust, kus asub kinnisvara „olulisim osa” või „peamine osa”, mis on tavaliselt seotud kinnistu kasutusprotsendiga. Vallasasjade puhul tuleb *lex rei sitae* printsiibist teha erandeid või sätestada täpsustavaid reegleid, sest vallasasi võib oma asukohta muuta. See kehtib eelkõige transiitkaupade ja transpordivahendite korral. Paljud riigid on kehtestanud transiitkaupadele eraldi reeglid, mis mõnikord lähtuvad asja lähtekohariigi õigusest ja mõnikord asja sihtkohariigi õigusest. Autori hinnangul tuleb transiitkaupadele kohalduva õiguse määramise reegleid ühtlustada ja pakub ühendavana seosena välja asja sihtkohariigi õiguse, mis on juba kasutusel enamikes liikmesriikides. Ka transpordivahendite puhul on liikmesriikides erinevad reeglid, mis lähtuvad kas transpordivahendi kodakondsusriigi või registreerimisriigi õigusest. Sõidukite jaoks liikmesriikide

kollisiooninormides kohalduva õiguse määramise reegleid sageli ei ole. Autor teeb ettepaneku kohaldada kõikide registreerimiskohustustega transpordivahendite suhtes nende registreerimisriigi õigust, mis on võrreldes *lex rei sitae* põhimõttega palju stabiilsem ühendav tegur. Registreerimiskohustuseta sõidukite suhtes kohalduks endiselt *lex rei sitae* põhimõte.

Kultuuripärandi kaitse puhul on näha, et *lex rei sitae* reegel on üha enam asendumas kultuuriobjekti päritoluriigi õigusega (*lex originis*). Enamasti on liikmesriigi seadustes kultuuriväärtuse omanikul võimalik valida, millise riigi õiguse alusel ta eset tagasi nõuab: kas eseme päritoluriigi õiguse alusel või selle riigi õiguse vahel, mille territooriumil ese asub tagasinõude esitamise ajal. Autori hinnangul ei taga eseme omanikule kahe või enama riigi õiguse vahel valiku andmine piisavat õiguskindlust ja prognoositavust kohaldatava õiguse osas ning teeb ettepaneku sätestada kohaldatavaks õiguseks eseme päritoluriigi õiguse. Samuti peab autor vajalikuks vastuvõetavasse õigusakti vabastusklausli lisamist, millega anda asja menetlevale kohtule võimalus eseme päritoluriigi õigusest kõrvale kalduda, kui asjaoludest nähtuvalt esineb tugevam seos mõne teise riigi õiguskorraga.

Töö autori hinnangul peaks pooltel olema võimalus teatud juhtudel kohaldatavas õiguses kokku leppida. Kokkulepped võimaldavad paindlikkust muidu rangetesse asjaõiguslikesse nõuetesse ja aitavad võtta arvesse olukorra eripärasid. Üheks võimaluseks on võimaldada pooltel kokku leppida transiitkaupade suhtes kohaldatavas õiguses, kuid valik peaks olema piiratud asja sihtkohariigi ja asja lähtekohariigi õigusega. Samuti peaksid kohaldatava õiguse määramise reeglid sisaldama vabastusklauslit olukordade jaoks, kus esineb tugevam seos mõne teise riigi õiguskorraga.

Kohalduva õiguse muutus asja liikumisel ühest riigist teise võib tekitada probleeme vallasasjadele seatud tagatisõiguste korral. *Numerus clausus*’e põhimõtte järgi on asjaõiguste hulk piiratud. Kui vallasasi liigub ühe riigi territooriumilt teisele, toob see kaasa kohaldatava õiguse muutumise. Olenevalt sellest, kas uue riigi õigussüsteem tunnustab vallasasjale seatud tagatisõigusi, võivad varasema õiguse alusel kehtestatud õigused kaotada kehtivuse või võib nende järjestus langeda. Üheks võimaluseks on sätestada liikmesriikidele kohustuse tunnustada asjaõigust, mis on kehtivalt loodud asja eelmise asukohariigi õiguse alusel ja kui asja uue asukohariigi õigus sellist asjaõigust ei tunne, siis võimaluse korral seda kohandada lähimale samaväärsele asjaõigusele. Samuti on õiguskirjanduses lahendusena välja pakutud mitte piirduda üksnes rahvusvahelise eraõigusega, vaid viia läbi vallasvaratagatise puudutav materiaalsoiguslik reform, mille raames kehtestatakse registrisüsteem ja mida toetavad

selgesõnalised täpsustused kollisiooninõuetes. Lahenduseks on ka vabatahtliku vahendi ehk Euroopa Liidu tasandil ühtse vallasvara tagatisõiguse loomine, millel on kogu liidus ühtne registrisüsteem ja mis kehtiks paralleelselt olemasolevate riiklike vallasvara tagatisõigustega. Äriühingute puhul on võimalus kohaldada asjaõigustele selle riigi õigust, kus asub asjade omaniku huvide kese (COMI – center of main interest). COMI riigi õiguse kasutamine võib tuua majandustegevuses osalejatele kaasa rohkem õiguskindlust, sest äriühingu asukoht on palju stabiilsem ühendav tegur kui liikuv vallasvara.

Üheks võimalikuks ühtlustamine kohaks Euroopa Liidu tasandil on kinnistusraamatud, maakatastrid või muud kinnisomandi registreerimise süsteemid. Autori hinnangul esinevad Euroopa Liidu liikmesriikides kasutatavate kinnistusraamatute süsteemide vahel aga olulised erinevused, mis võivad takistada ühtlustamise eesmärkide saavutamist. Registreerimise objektiks on kas omandiõigus või dokumendid, mis on seotud õigustega maale või kinnisasjale. Kinnistusraamatud erinevad registreerimise õigusliku mõju poolest, mis võib olla kas konstitutiivne või deklaratiivne. Liikmesriikides on kasutusel erinevad lahendused kinnistusraamatute avalikustamise osas ning lisaks õiguslikule sidususele peavad süsteemid olema ka tehniliselt ühilduvad. Kuigi kinnistusraamatutel on oluline roll kinnisvaratehingute õiguskindluse tagamisel ning piiriülene koostöö registripidajate vahel riikidevahelise kinnisvara üleminekuga seotud küsimustes on Euroopa Liidu siseturu põhivabaduste, eelkõige isikute ja kapitali vaba liikumise ning asutamisvabaduse seisukohalt oluline, on ühtse Euroopa Liidu ülese kinnistusraamatu loomine raskesti teostatav, sest see eeldaks osaliselt liikmesriikide siseriiklike materiaalõiguste ühtlustamist. Kinnistusregistrite süsteeme reguleerivad eeskirjad on väga tihedalt seotud iga riigi omandi- ja kinnisvaraõigusi reguleerivate seadustega ning liikmesriikide siseriiklike õiguste ühtlustamine ei kaalu autori hinnangul üles erinevates riikides kehtivad traditsioone ja eripärasid, mis on mõningatel juhtudel püsinud muutumatuna sajandeid.

Neljandaks analüüsis autor, kas Euroopa Liidul on pädevus vastu võtta õigusakt, mis harmoniseeriks asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramise reeglid Euroopa Liidu liikmesriikides või peab harmoniseerimine toimuma mingil muul viisil. Euroopa Liidu seadusandja otsest sekkumist riiklikesse omandiõiguse normidesse takistab ebakindlus selles osas, kas omandiõiguse küsimused kuuluvad Euroopa Liidu pädevusse. Euroopa Liidu toimimise lepingu artikkel 345 järgi ei mõjuta aluslepingud mingil viisil omandi õiguslikku režiimi liikmesriikides. Selle sätte grammatilise tõlgenduse kohaselt on pädevus reguleerida omandiõigust eranditult liikmesriikidel. Kui aga sätet ajalooliselt tõlgendada, siis viitab

artikkel 345 aluslepingute neutraalsusele omandiõiguse küsimustes ainult seoses ettevõtetega. ELTL art 345 põhineb Schumani deklaratsiooni tekstil, kus kasutatakse sõnastust „Kõrge ametiasutuse loomine ei mõjuta mingil viisil ettevõtete omandivormi“. Rooma lepingu ettevalmistavatest materjalidest (*Travaux Préparatoires*) ei selgu, miks viide ettevõtetele artiklist eemaldati ja kas see oli mõeldud artikli kohaldamisala laiendamiseks. Samuti asub ELTL artikkel 345 lepingu seitsmendas osas, mis sisaldab üld- ja lõppsätteid. Seega võib säte olla üksnes deklaratiivse tähendusega ja see ei määra kindlaks ei Euroopa Liidu ega liikmesriikide pädevuste ulatust. ELTL artikkel 345 kuulub igal juhul ELTL põhireeglite, sealhulgas diskrimineerimiskeelu, asutamisvabaduse ja kapitali vaba liikumise keelu kohaldamisalasse. Samuti on õiguskirjanduses välja toodud, et ELTL artiklil 345 ei ole otsest mõju. Sellele tuginevad liikmesriigid, käsitledes sätet erandina teatavatest lepingunormidest.

ELTL artiklil 345 on erinevates Euroopa Liidu keeltes erinev tähendus. Euroopa Liidus on 24 ametlikku keelt, mis kõik on võrdse õigusjõuga. Kuna kõik ELTL lepingu keeleversioonid on võrdselt autentsed, tähendab see seega, et lepingu sisu ei ole sätestatud üheski neis eraldi, vaid see sisaldub kõigis versioonides kokku. Mõnede keeleversioonide järgi ei mõjuta aluslepingud liikmesriikide omandiõiguse süsteeme ja seega takistab artikkel 345 Euroopa Liidul liikmesriikide siseriiklikesse omandiõiguse normidesse sekkumist. Teiste keeleversioonide järgi võib Euroopa Liit aluslepinguid kohaldada, seni kuni ta oma sekkumisega liikmesriikide omandiõiguse süsteemidele kahju ei põhjusta. Autori hinnangul ei takista ELTL artikkel 345 Euroopa Liidul siseriiklikesse omandiõiguse süsteeme reguleerivatesse eeskirjadesse sekkumist. Ajaloolised põhjused, miks artikli sisu muudeti, ei ole teada. Erinevates Euroopa Liidu keeltes on artiklil erinev tähendus. Võrreldes eelmise sajandi keskpaigaga, on Euroopa Liit märgatavalt kasvanud ja koosneb nüüd 27 liikmesriigist. Liikmesriikide vaheline kaubandus on hoogustunud, seega peavad kogu liidus olema ühtsed reeglid asjade suhtes, mis ületavad riigipiire. Samas arvab autor, et ühtlustada tuleks nii palju kui vaja ja nii vähe kui võimalik. ELL lepingu preambuli järgi austab Euroopa Liit liikmesriikide ajalugu, kultuuri ja traditsioone. Omandiõiguse süsteeme reguleerivad eeskirjad on lahutamatult seotud riikide ajalooga ja sügavalt juurdunud osa nende õigussüsteemidest. Sekkumine liikmesriikide asjaõiguse normidesse tähendab ühtlasi sekkumist nende kultuuri ja ajalukku. Liikmesriikide rahvuslikku identiteeti tuleb säilitada nii suures ulatuses kui võimalik ja omandiõiguse eeskirju, sealhulgas asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramise reegleid, tuleb reguleerida ainult niipalju, kuivõrd see aitab kaasa Euroopa Liidu sisese kaubanduse arengule ja liikmesriikide majandusliku ja sotsiaalse heaolu tagamisele. Selleks on Euroopa Liidul vaja

õigusaktina võtta vastu määrus, mis ühtlustaks kohalduva õiguse määramise reeglid transiitkaupade, transpordivahendite ja kultuuriväärtuste suhtes ning sisaldaks vabastusklauslit olukordade jaoks, kus esineb tugevam seos mõne teise riigi õiguskorraga, samuti võimalust kohaldatavas õiguses kokku leppida. Lisaks on liikmesriikidel endil tõhustatud koostöö kaudu võimalus asjaõiguslikele küsimustele kohaldatava õiguse määramise reegleid harmoniseerida.

Magistritöö eesmärgiks oli anda vastus peamisele uurimisküsimusele, kas Euroopa Liidus on vajalik asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramist harmoniseerida, millisel viisil ja millises ulatuses on see võimalik saavutada ning millised on võimalikud ühendavad seosed harmoniseerimise korral. Autor jõudis järeldusele, et Euroopa Liidus on vajalik asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse määramist harmoniseerida ning seda on võimalik saavutada Euroopa Liidu määruse kaudu. Harmoniseerida on vaja transiitkaupadele, transpordivahenditele ja kultuuriväärtustele kohalduva õiguse määramine reegleid ning lisada määrusesse vabastusklausel ja võimalus kohaldatavas õiguses kokku leppida. ELTL artikkel 345 ei takista Euroopa Liidul sekkumist liikmesriikide rahvusvahelise eraõiguse normidesse, mis reguleerivad kohalduva õiguse määramise reegleid.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Thema der vorliegenden Masterarbeit lautet „Harmonisierung des auf dingliche Rechte anwendbaren Rechts in der Europäischen Union“. In den letzten Jahrzehnten wurden in der Europäischen Union zahlreiche Verordnungen und Richtlinien erlassen, die das Schuldrecht, das Recht des geistigen Eigentums, das Gesellschaftsrecht, das Arbeitsrecht und das Deliktsrecht zwischen den Mitgliedstaaten harmonisieren. Im internationalen Privatrecht sind die Zuständigkeitsbestimmungen sowie die Anerkennung und Vollstreckung von gerichtlichen Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen sowie in Familien- und Erbsachen geregelt; zudem wurde das auf vertragliche und außervertragliche Schuldverhältnisse anwendbare Recht harmonisiert. Gleichzeitig wurde in der Europäischen Union keine Verordnung erlassen, die die Bestimmung des auf dingliche Rechtsfragen anwendbaren Rechts regelt. Sachenrechtliche Fragen sind in der Europäischen Union auch inhaltlich nicht harmonisiert, und die Regelung sachenrechtlicher Fragen, einschließlich der Bestimmung des anwendbaren Rechts, bleibt den Mitgliedstaaten selbst überlassen.

Das Ziel dieser Masterarbeit war es, eine Antwort auf die Forschungsfrage zu geben, ob es in der Europäischen Union notwendig ist, die Regeln zur Bestimmung des auf dingliche Rechtsfragen anwendbaren Rechts zu harmonisieren, auf welche Weise und in welchem Umfang dies erreicht werden kann und welche möglichen Verbindungen sich im Falle einer Harmonisierung ergeben. Um den Inhalt des Begriffs des Sachenrechts zu klären und die Regeln zur Bestimmung des anwendbaren Rechts bei sachenrechtlichen Fragen zu ermitteln, wurde als Forschungsmethode zunächst die Auslegung herangezogen, wobei die wichtigsten Rechtsvorschriften der Europäischen Union in den Bereichen Zivil- und Handelsrecht, die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte sowie die Zivil- und Sachenrechtsordnungen der Mitgliedstaaten und die Gesetze des internationalen Privatrechts analysiert wurden. Anschließend wurden die ermittelten Zusammenhänge systematisiert, die Ansätze verschiedener Staaten bei der Bestimmung des anwendbaren Rechts in sachenrechtlichen Fragen verglichen und eigene Lösungen für die aufgetretenen Probleme vorgeschlagen. Zur Klärung der Zuständigkeit der Europäischen Union wurde Artikel 345 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) sowohl grammatikalisch als auch historisch und systematisch analysiert und der Einfluss der Grundfreiheiten der Europäischen Union auf das Recht der Mitgliedstaaten zur Festlegung von Regeln des Sachenrechts untersucht.

Im ersten Kapitel der Masterarbeit wurde die Auslegung des Begriffs „sachenrechtliche Fragen“ in den wichtigsten Rechtsakten der Europäischen Union zur Regelung von Zivil- und Handelssachen sowie des Familien- und Erbrechts, in der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte sowie in den Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten analysiert. Im Allgemeinen müssen die in den Rechtsakten der Europäischen Union enthaltenen Begriffe im Interesse einer einheitlichen Anwendung des Unionsrechts autonom ausgelegt werden, doch gibt es hinsichtlich des auf dingliche Rechtsfragen anwendbaren Rechts keine geltende Verordnung oder Richtlinie der Europäischen Union. In den Verordnungen und Richtlinien der Europäischen Union, die zivil- und handelsrechtliche Angelegenheiten regeln, werden zur Beschreibung von dinglichen Rechten die Begriffe „property rights“, „property interests“, „assets“, „real rights“ und „rights *in rem*“ verwendet, in den meisten Fällen jedoch nicht definiert, sondern es wird ein mit dem Begriff verbundener Sachverhalt oder eine Handlung erläutert oder beschrieben. So legt beispielsweise die Brüssel Ia-Verordnung fest, an welches Gericht eines Mitgliedstaats man sich in einem Verfahren betreffend dingliche Rechte wenden muss, und die Rom I-Verordnung, welche Formvorschriften für Verträge gelten, deren Gegenstand dingliche Rechte sind. In der Erbverordnung wird die Anpassung der dinglichen Rechte nach dem Grundsatz des *numerus clausus*, d. h. einer erschöpfenden Aufzählung dinglicher Rechte, erläutert. In der Insolvenzverordnung wird festgelegt, was als dingliches Recht gilt, und in der Rom II-Verordnung wird erläutert, wie das Recht des geistigen Eigentums zu verstehen ist; beide Begriffe sind jedoch ausschließlich im Kontext der jeweiligen Verordnungen auszulegen. In einigen Verordnungen, wie der Verordnung über das europäische Mahnverfahren und der Verordnung über den europäischen Vollstreckungsbescheid, werden dingliche Rechte nur im Zusammenhang mit ihrem Ausschluss aus dem Anwendungsbereich der Verordnung erwähnt. In einigen der wichtigsten Richtlinien der Europäischen Union, die das Eigentumsrecht betreffen, werden Begriffe definiert, die eng mit dem Sachenrecht verbunden sind, wie beispielsweise „Sache“ oder „durch Sachenrechte gesicherte Rechte“, doch der Begriff des Sachenrechts selbst wird nicht definiert.

Der Europäische Gerichtshof hat in einigen seiner Urteile den Begriff des dinglichen Rechts näher erläutert und dingliche Ansprüche im Zusammenhang mit der ausschließlichen Zuständigkeit und dem anwendbaren Recht bei Immobilien geklärt. Der Europäische Gerichtshof hat festgestellt, dass „ein Verfahren, das ein dingliches Recht an einer Immobilie zum Gegenstand hat“ im Sinne von Artikel 24 Nummer 1 der Brüssel Ia-Verordnung ein

autonomer Begriff des Unionsrechts ist und in allen Mitgliedstaaten einheitlich ausgelegt werden muss. Ebenso hat der Europäische Gerichtshof die Wirksamkeit von dinglichen Rechten gegenüber jedem, nicht nur gegenüber der anderen Vertragspartei, betont und in mehreren Urteilen festgestellt, dass dingliche Ansprüche im Zusammenhang mit Immobilien die Feststellung des Umfangs, der Zusammensetzung, des Eigentums, Besitz sowie anderer dinglicher Rechte, die die Immobilie belasten, umfassen, wobei häufig auch eine Eintragung in das Grundbuch des jeweiligen Mitgliedstaats erfolgt.

Sowohl der Europäische Gerichtshof als auch der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) mussten sich bei der Auslegung von Artikel 17 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union und Artikel 1 des ersten Zusatzprotokolls zur Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (Europäische Menschenrechtskonvention – EMRK) mit dem Begriff des Eigentums auseinandersetzen. Der Europäische Gerichtshof hat festgestellt, dass Artikel 17 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union eine rechtserzeugende Norm ist, deren Schutz sich auf Rechte mit vermögensrechtlichem Wert bezieht. Nach der Rechtsprechung des EGMR hat der in Artikel 1 des Ersten Zusatzprotokolls zur EMRK verwendete Begriff „Eigentum“ eine autonome Bedeutung, die unabhängig von der offiziellen Klassifizierung im innerstaatlichen Recht ist und sich nicht nur auf das Eigentumsrecht an körperlichen Gegenständen beschränkt. Ebenso wie materielles Vermögen können auch bestimmte andere Rechte und Interessen, die Vermögenswerte darstellen, etwa wirtschaftliche Interessen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit eines Unternehmens und künftig anfallende Erträge, als „Eigentumsrechte“ und somit im Sinne dieser Bestimmung als „Eigentum“ angesehen werden.

Die meisten Mitgliedstaaten der Europäischen Union erkennen den Grundsatz des „*numerus clausus*“ an, wonach die Anzahl der dinglichen Rechte begrenzt ist. Das dingliche Recht umfasst das Eigentumsrecht und beschränkte dingliche Rechte, zu denen in vielen Ländern Dienstbarkeiten, dingliche Belastungen, Baurechte, Vorkaufsrechte sowie Grundpfand- und Pfandrechte gehören. Das Eigentumsrecht ist in den Rechtsordnungen der Mitgliedstaaten ähnlich definiert, wobei vor allem die uneingeschränkte rechtliche Macht des Eigentümers über die Sache, das Recht auf Besitz, Nutzung und Verfügung, aus dem Eigentum Nutzen zu ziehen, dessen Vorteile zu genießen sowie von den Dritten die Rückgabe des Eigentums, die Beendigung der Verletzung von Eigentumsrechten und die Beseitigung der Folgen der Verletzung zu verlangen. In vielen Ländern ist für den Erwerb einer beweglichen Sache neben dem geltenden Rechtsgeschäft auch die Übergabe des Besitzes erforderlich. Darüber hinaus

gibt es Staaten, in denen die Übertragung des Besitzes für den Erwerb der Sache nicht erforderlich ist, sondern das Eigentumsrecht bereits mit dem Abschluss des Rechtsgeschäfts übergeht. Für den Erwerb von Immobilien ist in der Regel ein dinglicher Rechtsvertrag erforderlich, und je nach Staat kann das Eigentumsrecht an Immobilien entweder durch den Vertragsabschluss oder durch die Eintragung in das Grundbuch übergehen. Neben dem Erwerb durch Rechtsgeschäft ist es in vielen Mitgliedstaaten möglich, sowohl Immobilien als auch bewegliche Sachen auf eine andere Weise zu erwerben, beispielsweise durch Fund, Aneignung, Verarbeitung, Verbindung und Vermischung; ebenso ist der gutgläubige Erwerb sowohl von beweglichen als auch von unbeweglichen Sachen möglich.

Im zweiten Kapitel der Masterarbeit wird der Grundsatz der „*lex rei sitae*“ analysiert, der den Ausgangspunkt für die Bestimmung des auf dingliche Rechte anwendbaren Rechts bildet. Zudem werden Vorschläge zur Harmonisierung der Regeln zur Bestimmung des anwendbaren Rechts in Bezug auf Transitwaren, Transportmittel und Kulturgüter sowie zur Aufnahme von Möglichkeiten für Vereinbarungen und einer Ausnahmeregelung in dem geplanten Rechtsakt der Europäischen Union unterbreitet.

Eine Grundregel des internationalen Sachenrechts lautet, dass für Sachenrechte das Recht des Staates gilt, in dem sich die Sache befindet, d. h., jede Sache unterliegt den Rechtsnormen des Staates, in dem sie sich befindet (*lex rei sitae*). Diese Regel wird in fast allen Rechtssystemen anerkannt, was sie zu einer Norm des internationalen Privatrechts macht, über die weltweit der größte Konsens herrscht. Die *lex rei sitae* Regel gilt bei Immobilien und beweglichem Vermögen, doch verweisen einige Rechtsordnungen bei Fragen zu Immobilienrechten ausdrücklich auf die *lex rei sitae*, andere Länder sowohl bei Fragen im Zusammenhang mit Immobilien als auch mit beweglichem Vermögen und einige Länder allgemein bei „Sachen, Gegenständen, Objekten, Eigentum oder Vermögen“, ohne zwischen Immobilien und beweglichem Vermögen zu unterscheiden. Darüber hinaus gibt es einige Mitgliedstaaten der Europäischen Union, in denen dieser Grundsatz nicht gesetzlich verankert ist, sondern sich aus der Rechtsprechung ergibt. Als Begründung für den Grundsatz „*lex rei sitae*“ wird die Notwendigkeit des Rechtsschutzes angeführt. Da dingliche Rechte absolut sind und für alle Personen gelten, muss das auf die Sache anwendbare Recht für Dritte klar erkennbar sein, was durch die Anwendung des Grundsatzes des Belegenheitslandes gewährleistet wird.

Das Hauptproblem bei der Anwendung des Grundsatzes „*lex rei sitae*“ besteht darin, dass die Anknüpfung, auf der die Rechtswahl des Staates des Belegenheitsortes beruht, instabil sein

kann. Ist die Sache beweglich, kann sie in einen anderen Staat verbracht werden, wodurch sich die Anknüpfung ändert und die Anwendung des Rechts dieses anderen Staates zur Folge hat. Die uneingeschränkte Anwendung des Grundsatzes „*lex rei sitae*“ rechtfertigt sich daher nur bei unbeweglichen Sachen, die ihren Standort nicht wechseln. In Ausnahmefällen kann der Grundsatz „*lex rei sitae*“ auch bei unbeweglichen Sachen Probleme verursachen, allerdings nur in Situationen, in denen sich die unbewegliche Sache auf beiden Seiten einer Staatsgrenze befindet. In einem solchen Fall ist das Recht des Staates anzuwenden, in dem sich der „wesentliche Teil“ oder der „Hauptteil“ der Immobilie befindet, was in der Regel mit dem Nutzungsanteil der Immobilie zusammenhängt.

Bei beweglichen Sachen müssen Ausnahmen vom Grundsatz der *lex rei sitae* gemacht oder präzisierende Regeln festgelegt werden, da eine bewegliche Sache ihren Standort wechseln kann. Viele Staaten haben für Transitwaren gesonderte Regeln eingeführt, die sich meist nach dem Recht des Herkunftsstaates der Sache und manchmal nach dem Recht des Bestimmungsstaates der Sache richten. Nach Ansicht der Autorin müssen die Regeln zur Bestimmung des auf Transitwaren anwendbaren Rechts vereinheitlicht werden, und sie schlägt als Anknüpfungspunkt das Recht des Bestimmungsstaates vor, das in den meisten Mitgliedstaaten als Anknüpfungspunkt dient. Dies schafft zudem Rechtssicherheit für diejenigen Staaten, deren Rechtsvorschriften keine besonderen Regelungen für Transitwaren vorsehen, wie zum Beispiel in Deutschland.

Neben Transitwaren gelten besondere Vorschriften für Beförderungsmittel, vor allem für Schiffe und Luftfahrzeuge, manchmal aber auch für Schienen- und Straßenfahrzeuge. Besondere Vorschriften für Kraftfahrzeuge und andere Fahrzeuge sind eher selten. Eine Möglichkeit der Harmonisierung besteht darin, die in den Vorschriften zum internationalen Privatrecht vieler Mitgliedstaaten enthaltenen Regeln zur Bestimmung des auf Transportmittel anwendbaren Rechts auf Kraftfahrzeuge im Allgemeinen auszuweiten und auf registrierungspflichtige Transportmittel das Recht des Staates anzuwenden, in dem das entsprechende Register geführt wird. Für Fahrzeuge, die keiner Registrierungspflicht unterliegen, würde weiterhin der Grundsatz der *lex rei sitae* gelten.

Der Schutz des kulturellen Erbes eines Staates gewinnt zunehmend an Bedeutung. In den Rechtsvorschriften vieler Länder gibt es gesonderte Regelungen zur Rückgabe von Kulturgütern, und meist besteht die Möglichkeit, zwischen dem Recht des Herkunftslandes des Gegenstands und dem Recht des Staates, in dessen Hoheitsgebiet sich der Gegenstand zum

Zeitpunkt der Geltendmachung des Rückgabeanspruchs befindet, zu wählen. Nach Ansicht der Autorin gewährleistet die Wahlmöglichkeit zwischen dem Recht zweier oder mehrerer Staaten keine ausreichende Rechtssicherheit und Vorhersehbarkeit hinsichtlich des anwendbaren Rechts; sie schlägt daher vor, das Recht des Herkunftslandes des Gegenstands als anwendbares Recht festzulegen. Ebenso hält die Autorin es für erforderlich, in den zu verabschiedenden Rechtsakt eine Ausnahmeregelung aufzunehmen, die dem Gericht die Möglichkeit lässt, vom Recht des Herkunftsstaates abzuweichen, wenn das Recht dieses Staates keine Bestimmungen zum Schutz des gutgläubigen Besitzers des Gegenstands enthält.

Ebenso sollten die Parteien die Möglichkeit haben, in bestimmten Fällen das anwendbare Recht zu wählen. Vereinbarungen ermöglichen Flexibilität hinsichtlich der ansonsten strengen Anforderungen, die für sachenrechtliche Fragen gelten, und tragen dazu bei, den Besonderheiten der jeweiligen Situation Rechnung zu tragen. Insbesondere sollten Vereinbarungen über das auf Transitwaren anwendbare Recht möglich sein, wobei die Wahl jedoch auf das Recht des Bestimmungs- und des Herkunftslandes beschränkt sein sollte. Ebenso sollten die Regeln zur Bestimmung des anwendbaren Rechts eine Ausnahmeregelung für Fälle enthalten, in denen aufgrund der Umstände eine stärkere Verbindung zur Rechtsordnung eines anderen Staates besteht.

Der Grundsatz des „*Numerus clausus*“, also der begrenzten Anzahl von dinglichen Rechten, kann bei Sicherungsrechten an beweglichen Sachen zu Problemen führen, wenn die bewegliche Sache von einem Staat in einen anderen verbracht wird und das an der Sache bestellte Sicherungsrecht im neuen Staat nicht anerkannt wird oder dort andere Vorschriften für die Bestellung von Sicherungsrechten gelten, wie beispielsweise eine Registrierungspflicht. Eine Möglichkeit besteht darin, in einem zu verabschiedenden Rechtsakt der Europäischen Union die Verpflichtung für die Mitgliedstaaten festzulegen, ein dingliches Recht anzuerkennen, das nach dem Recht des Staates, in dem sich die Sache zuvor befand, wirksam begründet wurde, und, falls das Recht des neuen Belegenheitsstaats ein solches dingliches Recht nicht kennt, dieses nach Möglichkeit an das nächstliegende gleichwertige dingliche Recht anzupassen. Ebenso besteht die Möglichkeit, sich nicht nur auf das internationale Privatrecht zu beschränken, sondern auch eine materiell-rechtliche Reform im Bereich der dinglichen Sicherheiten durchzuführen, in deren Rahmen ein Registrierungssystem eingeführt wird und die durch klare Präzisierungen in den Kollisionsnormen gestützt wird. Auch die Anforderungen an die Bestellung eines Eigentumsvorbehalts lassen sich im materiellen Recht der Mitgliedstaaten harmonisieren, da sie nur geringfügige Änderungen in den Rechtsordnungen

einiger Mitgliedstaaten erfordern. Eine weitere Lösung wäre die Schaffung eines freiwilligen Instruments, nämlich eines einheitlichen Sicherungsrechts an beweglichen Sachen auf EU-Ebene, das über ein unionsweit einheitliches Registrierungssystem verfügt und parallel zu den bestehenden nationalen Systemen für Sicherungsrechte an beweglichen Sachen gelten würde.

Der Schutz Dritter kann auch dadurch erreicht werden, dass auf dingliche Rechte das Recht des Staates angewendet wird, in dem sich der Mittelpunkt der Interessen (COMI – center of main interest) des Eigentümers befindet. Zu diesem Zweck müsste das betreffende dingliche Recht in einem öffentlichen Register eingetragen werden, das im COMI-Mitgliedstaat des Eigentümers geführt wird. Diese Möglichkeit richtet sich vor allem an Unternehmen, die ihren Sitz selten wechseln. Die Anwendung des Rechts des COMI-Staates kann den Wirtschaftsteilnehmern mehr Rechtssicherheit bieten, da der Sitz eines Unternehmens ein wesentlich stabilerer Anknüpfungspunkt als bewegliches Vermögen ist.

Ein möglicher Bereich für eine Harmonisierung auf Ebene der Europäischen Union sind Grundbücher, Kataster oder andere Systeme zur Registrierung von Immobilienbesitz. Nach Einschätzung der Autorin bestehen jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union verwendeten Grundbuchsystemen, die die Erreichung der Harmonisierungsziele behindern könnten. Gegenstand der Eintragung ist entweder das Eigentumsrecht oder Dokumente, die Rechte an Grundstücken oder Immobilien betreffen. Grundbücher unterscheiden sich hinsichtlich der rechtlichen Wirkung der Eintragung, die konstitutiv bzw. deklarativ sein kann. In den Mitgliedstaaten werden unterschiedliche Lösungen hinsichtlich der Offenlegung von Grundbüchern angewendet, und neben der rechtlichen Kohärenz müssen die Systeme auch technisch kompatibel sein. Grundbücher spielen eine wichtige Rolle bei der Gewährleistung der Rechtssicherheit von Immobilientransaktionen. Auch die grenzüberschreitende Zusammenarbeit zwischen den Registerführern in Fragen des grenzüberschreitenden Immobilienübergangs ist von grundlegender Bedeutung für die Grundfreiheiten des Binnenmarkts der Europäischen Union, insbesondere für die freie Bewegung von Personen und Kapital sowie die Niederlassungsfreiheit. Dennoch ist die Schaffung eines einheitlichen EU-weiten Grundbuchs schwer umsetzbar, da dies teilweise eine Harmonisierung des materiellen Rechts der Mitgliedstaaten voraussetzen würde.

Die Vorschriften zur Regelung der Grundbuchsysteme sind sehr eng mit den jeweiligen nationalen Regelungen zum Eigentums- und Immobilienrecht verbunden. Nach Ansicht der

Autorin wiegt die Harmonisierung der innerstaatlichen Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten die in den verschiedenen Ländern geltenden Traditionen und Besonderheiten nicht auf, die in einigen Fällen seit Jahrhunderten unverändert bestehen.

Im dritten Kapitel wird untersucht, ob Artikel 345 AEUV das Eingreifen des Gesetzgebers der Europäischen Union in nationale Eigentumsrechtsnormen, einschließlich der Regeln zur Bestimmung des anwendbaren Rechts, einschränkt und über welche Möglichkeiten die Mitgliedstaaten neben den Rechtsakten der Europäischen Union verfügen, das auf dingliche Rechtsverhältnisse anwendbare Recht zu harmonisieren.

Ein direktes Eingreifen des Gesetzgebers der Europäischen Union in die nationalen Eigentumsrechtsvorschriften wird durch die Unsicherheit darin behindert, ob Fragen des Eigentumsrechts in die Zuständigkeit der Europäischen Union fallen. Gemäß Artikel 345 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union berühren die Gründungsverträge in keiner Weise die Eigentumsordnung in den Mitgliedstaaten. Der Wortlaut von Artikel 345 ist so weit gefasst, dass seine Bedeutung schwer zu bestimmen ist, und dies könnte der Grund dafür sein, dass Rechtswissenschaftler, die Europäische Kommission und der Europäische Gerichtshof sich nicht sicher sind, wie dieser Artikel auszulegen ist.

Nach einer grammatikalischen Auslegung dieser Bestimmung liegt die Zuständigkeit für die Regelung des Eigentumsrechts ausschließlich bei den Mitgliedstaaten. Bei einer historischen Auslegung verweist Artikel 345 jedoch auf die Neutralität der Verträge in Fragen des Eigentumsrechts nur in Bezug auf Unternehmen. So stützt sich Art. 345 AEUV, der ehemalige Art. 295 EG-Vertrag und davor Art. 222 des Vertrags von Rom sowie Art. 83 des Vertrags von Paris, unmittelbar auf den Wortlaut der Schuman-Erklärung, in der es heißt: „Die Errichtung der Hohen Behörde berührt in keiner Weise die Eigentumsform der Unternehmen.“ Es ist nicht bekannt, warum der Verweis auf Unternehmen aus dem Artikel gestrichen wurde, da die Vorarbeiten zum Vertrag von Rom keinen Aufschluss darüber geben, warum diese Änderung vorgenommen wurde und ob sie darauf abzielte, den Anwendungsbereich des Artikels zu erweitern.

Artikel 345 AEUV hat in den verschiedenen Sprachen der Europäischen Union unterschiedliche Bedeutungen. In der Europäischen Union gibt es 24 Amtssprachen, die alle die gleiche Rechtskraft besitzen. Da alle Sprachfassungen des AEUV gleichermaßen verbindlich sind, bedeutet dies, dass der Inhalt des Vertrags nicht in einer einzelnen Fassung festgelegt ist, sondern in allen Fassungen enthalten ist. In einigen Fällen haben die

Gründungsverträge keine Auswirkungen auf die Eigentumsrechtssysteme der Mitgliedstaaten, und somit hindert Artikel 345 die Europäische Union daran, in die innerstaatlichen Eigentumsrechtsnormen der Mitgliedstaaten einzugreifen. In anderen Fällen kann die Europäische Union die Gründungsverträge anwenden, sofern sie durch ihr Eingreifen die Eigentumsrechtssysteme der Mitgliedstaaten nicht beeinträchtigt. Die in den Mitgliedstaaten geltenden Vorschriften zum Eigentumsrecht fallen ebenfalls in den Anwendungsbereich der Grundregeln des AEUV, darunter das Diskriminierungsverbot, die Niederlassungsfreiheit und das Verbot der Beschränkung des freien Kapitalverkehrs. Darüber hinaus hat Artikel 345 AEUV keine unmittelbare Wirkung. Die Mitgliedstaaten stützen sich in der Regel auf diesen Artikel und betrachten diese Bestimmung als Ausnahme von bestimmten Vertragsbestimmungen.

Nach Ansicht der Autorin schränkt Artikel 345 AEUV das Recht der Europäischen Union, in Vorschriften einzugreifen, die das Eigentumsrecht der Mitgliedstaaten betreffen, nicht ein. Die historischen Gründe für die Änderung des Artikels sind unklar. Auch in den verschiedenen Sprachfassungen hat der Artikel eine unterschiedliche Bedeutung. Im Vergleich zur Mitte des letzten Jahrhunderts ist die Europäische Union deutlich gewachsen und umfasst nun 27 Mitgliedstaaten. Der Handel zwischen den Mitgliedstaaten hat zugenommen, weshalb es in der gesamten Union einheitliche Regeln für den grenzüberschreitenden Warenverkehr geben muss. Zur Harmonisierung des auf dingliche Rechte anwendbaren Rechts ist es nach Ansicht der Autorin die beste Lösung, in der Europäischen Union eine Verordnung zu erlassen, die die Vorschriften für Transitwaren, Beförderungsmittel und Kulturgüter vereinheitlicht, Regelungen für Sicherungsrechte an beweglichen Sachen festlegt und die Möglichkeit vorsieht, sich auf das anzuwendende Recht zu einigen, sowie eine Ausnahmeregelung für Fälle enthält, in denen eine stärkere Verbindung zum Rechtssystem eines anderen Staates besteht. Eine zweite Möglichkeit für die Mitgliedstaaten, die Vorschriften zur Bestimmung des auf dingliche Rechtsverhältnisse anwendbaren Rechts zu harmonisieren, besteht darin, dies im Rahmen einer verstärkten Zusammenarbeit zu tun. Die Autorin vertritt die Ansicht, dass Artikel 345 AEUV die Europäische Union zwar nicht daran hindert, das materielle Recht der Mitgliedstaaten zu harmonisieren, doch sollte die Europäische Union dies nicht tun. Die Vorschriften zur Regelung der Eigentumsrechtssysteme sind untrennbar mit der Geschichte der einzelnen Staaten verbunden und tief in deren Rechtssystemen verwurzelt. Ein Eingriff in die dinglichen Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten bedeutet zugleich einen Eingriff in deren Kultur und Geschichte. Es sollten nur jene Regeln des Sachenrechts harmonisiert werden, die für die

Entwicklung der Europäischen Union und das Funktionieren des Handels notwendig sind, wobei die nationale Identität der Mitgliedstaaten so weit wie möglich gewahrt bleiben sollte.

LÜHENDITE LOETELU

ABGB	<i>Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch</i>
AÕS	Asjaõigusseadus
AÕSK	Asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaanne
BGB	<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i>
BW	<i>Burgerlijk Wetboek</i>
CV	<i>Civillikums</i>
DCFR	<i>Draft Common Frame of Reference</i>
EAPIL	<i>The European Association of Private International Law</i>
EGBGB	<i>Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche</i>
EGPIL	<i>European Group for Private International Law</i>
EIK	Euroopa Inimõiguste Kohus
EIÕK	Euroopa iniõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon
EK	Euroopa Kohus
EL	Euroopa Liit
ELPH	Euroopa Liidu põhiõiguste harta
ELT	Euroopa Liidu Teataja
ELTL	Euroopa Liidu toimimise leping
ESTÜ	Euroopa Sõe- ja Terasühendus
EÜT	Euroopa Ühenduse Teataja
IPRG	<i>Bundesgesetz über das internationale Privatrecht</i>
MüKoBGB	<i>Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch</i>
OGH	<i>Oberster Gerichtshof</i>
REÕS	Rahvusvahelise eraõiguse seadus

RKTK	Riigikohtu tsiviilkolleegium
SKP	Sisemajanduse koguprodukt
TsÜS	Tsiviilseadustiku üldosa seadus

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Akkermans, B. The Influence of the Four (or Five) Freedoms on Property Law. – Van Erp, S. & Zimmermann, K. (toim). Research Handbook on European Union Property Law. Cheltenham: Edward Elgar Publishing 2024, lk 18-27.
2. Akkermans, B. The Principle of Numerus Clausus in European Property Law. Doctoral Thesis. Supervisor Prof. dr. J.H.M. Sijf van Erp. Maastricht University 2008. 657 lk.
3. Akkermans, B., Ramaekers, E. Article 345 TFEU (ex Article 295 EC), its meanings and interpretations. – European Law Journal 2010/16(3), lk 292-314.
4. Akkermans, B., Rupp, C. Queen Lex Rei Sitae - Off with her Head? – European Property Law Journal 2018/7(3), lk 209-211.
5. Aquilina, Kevin. The Nature and Sources of the Maltese Mixed Legal System: A Strange Case of Dr. Jekyll and Mr. Hyde? – Comparative Law Review 2013/4(1), lk 1-38.
6. Basedow, J. The Lex Situs Rule in the Law of Movables: A Swiss Cheese. – Bonomi, A., Romano, G. P. (toim). Yearbook of Private International Law Vol. XVIII 2016/2017. München: Sellier. European Law Publishers/Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt 2017, lk 1-17.
7. Blajer, P. The effect of registration in the land register in the framework of real estate sale (comparative study). – European Property Law Journal 2022/11(1-2), lk 29-61.
8. Blajer, P. The principle of formal publicity of the land register in comparative perspective. – European Property Law Journal 2022/11(1-2), lk 5-28.
9. Boele-Woelki, K. Unifying and Harmonising Substantive Law and the Role of Conflict of Laws. Leiden: Brill 2010.
10. Boucek, V. Rights in rem in the croatian private international law act of 2017. – Zbornik Pravnog Fakulteta Zagrebu 2021/71(5), lk 681-714.
11. Caramelo-Gomes, J. “Unification in the Field of Property Law from the Perspective of European Law“. – Faber, W. & Lurger, B. (toim). Rules for the Transfer of Movables. A Candidate for European Harmonisation or National Reforms? München: Sellier. European Law Publishers 2008, lk 239-248.
12. Caruso, D. Private Law and Public Stakes in European Integration: the Case of Property. – European Law Journal 2004/10(6), lk 751–765.

13. Collins, L. jt (toim). Dicey, Morris and Collins on The Conflict of Laws. 14. vlj. London: Sweet & Maxwell 2006.
14. Cuniberti, G. Rethinking Conflit Mobile: Applying the law of COMI to rights in rem. – Font-Mas, M. (toim). Private International Law on Rights *in rem* in the European Union 2024, lk 477-490.
15. David, R. The Methods of Unification. – The American Journal of Comparative Law, Winter - Spring 1968/16(1/2), lk 13-27.
16. Faber, W. In Deutschland publizitätslos begründetes Sicherungseigentum nach Grenzübertritt doch nicht unwirksam? Kritisches zu OGH 3 Ob 249/18s und Vorschlag einer alternativen Lösung. – ÖBA 6/19, lk 401-410.
17. Faber, W. Was tun im Recht der grenzüberschreitenden Mobiliarsicherheiten? – Heindler, F. (Hrsg). Festschrift 40 Jahre IPGR. Wien: Jan Sramek Verlag KG 2020, lk 339-371.
18. Fontanellas Morell, J. M. Rights in rem in Spanish Private International Law. – Font-Mas, M. (toim). Private International Law on Rights *in rem* in the European Union 2024, lk 141-178.
19. Garcimartín Alférez, F. J. Harmonisation of conflict-of-law rules on rights in rem: A guide to the proposal of the European Group for Private International Law (GEDIP). – Font-Mas, M. (toim). Private International Law on Rights *in rem* in the European Union 2024, lk 423-441.
20. Gardiner, C. National Report on the Transfer of Movables in Ireland. – Faber, W., Lurger, B. (toim). National Reports on the Transfer of Movables in Europe. Volume 2: England and Wales, Ireland, Scotland, Cyprus. München: Sellier. European Law Publishers 2009, lk 155-296.
21. Gołaczyński, J., Kaczorowska, M. Interconnecting Land Registers at the European Level: Technological Progress and Harmonization Aspects. – Review of European and Comparative Law 2023/55(4), lk 29–68.
22. Gutman, K. The Constitutional Foundations of European Contract Law: A Comparative Analysis. Oxford: Oxford University Press 2014.
23. Heindler, F. Continuation of security rights in movable assets in conflict of laws – Austrian approach reconsidered. European Property Law Journal 2019/8(3), lk 301-324.
24. Kama, P. Valduse ja kohtuliku registri kande publitsiteet Eesti eraõiguses. Doktoritöö. Juhendaja P. Varul. Tartu: Tartu Ülikool 2016.

25. Karabin-Zych, M., Kuryltsiv, R. Cadaster and land register harmonization in Poland and Ukraine. – Reports on Geodesy and Geoinformatics 2025/120, lk 56–66.
26. Kask, S. Asjaõiguse küsimusi rahvusvahelises eraõiguses. Diplomitöö. Juhendaja H. Pisuke. Tartu: Tartu Ülikool 1995. Käsikiri Tartu Ülikooli raamatukogu arhiivkogus.
27. Kieninger, E.-M. A European Regulation for International Property Law. – Font-Mas, M. (toim). Private International Law on Rights *in rem* in the European Union 2024, lk 403-421.
28. Kieninger, E.-M. Evaluation: a common core? Convergences, subsisting differences and possible ways for harmonisation. – Kieninger, E.-M. (toim). Security Rights in Movable Property in European Private Law. Cambridge: Cambridge University Press 2004, lk 647-673.
29. Krimmer, M. Protecting Property Rights through International Treaties but with Constitutional Brakes: The Case of Contemporary Russia. Doktoritöö. Juhendajad L. Mälksoo ja V. Starzhenetskiy. Tartu: Tartu Ülikool 2021.
30. Kullerkupp, K. Vallasomandi üleandmine. Õigusdogmaatiline raamistik ja kujundusvõimalused. Doktoritöö. Juhendaja P. Varul. Tartu: Tartu Ülikool 2013.
31. Lenaerts, K. Interlocking Legal Orders in the European Union and Comparative Law. – The International and Comparative Law Quarterly 2003/52(4), lk 873-906.
32. Lints, J. Asjaõiguslike ja lepinguväliste nõuete piiritlemine Eesti rahvusvahelises eraõiguses. Magistritöö. Juhendaja M. Torga. Tartu: Tartu Ülikool 2014.
33. Losada Fraga, F., Juutilainen, T., Havu, K., & Vesala, J. Property and European Integration: Dimensions of Article 345 TFEU. – Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland 2012/148(3). Helsinki Legal Studies Research Paper No. 17, lk 1-24.
34. Martiny, D. Lex rei sitae as a connecting factor in EU Private International Law. – IPRax 2012/2, lk 119-133.
35. Mataczyński, M. What did the European Community founders actually mean by saying that the treaties shall in no way prejudice the rules in member states governing the system of property ownership? Analysis of Article 345 TFEU. – Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Im. Adam Mickiewicza 2015/4, lk 39–50.
36. Ortega Giménez, A. Resolución de problemas de competencia judicial internacional y de determinación de la ley aplicable en materia de derechos reales en España. – Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje 2022/34(4), lk 207-230.

37. Paal, K. AÕSK II § 201, komm 3.1. – Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.
38. Pauknerová, M. Escape Clauses and Legal Certainty in Private International Law. – Bonomi, A., Romano, G. P. (toim). Yearbook of Private International Law Vol. XVIII 2016/2017. München: Sellier. European Law Publishers/Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt 2017, lk 61-82.
39. Ramaekers, E., Akkermans, B. European-autonomous property rights: does the EU operate its own numerus clausus? – European Review of Private Law 2019/27(4), lk 753-784.
40. Shaelou, S., L., Stylianou, S., Anastasiou, K. National Report on the Transfer of Movables in Cyprus. – Faber, W., Lurger, B. (toim). National Reports on the Transfer of Movables in Europe. Volume 2: England and Wales, Ireland, Scotland, Cyprus. München: Sellier. European Law Publishers 2009, lk 471-608.
41. Soo, A., Pormeister, K. Akadeemilise õigusteadusliku uurimistöö abimees. Tallinn: Juura 2021.
42. Suau, G., G., Whytock, C., A. Choice of Law for Immovable Property Issues: New Directions in the European Union and the United States. – Revista Española de Derecho Internacional 2022/74(1), lk 81-108.
43. Szabados, T. In Search of the Holy Grail of the Conflict of Laws of Cultural Property: Recent Trends in European Private International Law Codifications. – International Journal of Cultural Property 2020/27(3), lk 323 – 347.
44. Säcker u. a. (Hrsg). Münchener Kommentar zum BGB, 10. Aufl., München 2025.
45. Torga, M. The Conflict of Conflict Rules – the Relationship between European Regulations on Private International Law and Estonian Legal Assistance Treaties Concluded with Third States. Doktoritöö. Juhendaja I. Kull. Tartu: Tartu Ülikool 2019.
46. Van Calster, G. The EU's Tower of Babel-The Interpretation by the European Court of Justice of Equally Authentic Texts Drafted in more than one Official Language. – Yearbook of European Law 1997/17(1), lk 363-393.
47. Vargas Weil, E. The Numerus Clausus and the Governance of Property Law: A Comparative Approach to German, English and American Legal Reasoning. – European Journal of Comparative Law and Governance 2024/11(3), lk 330-359.
48. Whyte, B., R. “En Territoire Belge et à Quarante Centimètres de la Frontière”. An historical and documentary study of the Belgian and Dutch enclaves of Baarle-Hertog

and Baarle-Nassau. – Research Paper 19. School of Anthropology, Geography and Environmental Studies. The University of Melbourne 2004. 251 lk.

49. Õunpuu, A. Kommertspant ettevõtja vallasvarale. Doktoritöö. Juhendajad K. Sein, P. Varul ja V. Kõve. Tartu: Tartu Ülikool 2023.

KASUTATUD ÕIGUSAKTID

Eesti Vabariigi õigusaktid

50. Asjaõigusseadus. – RT I, 28.01.2026, 7.
51. Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT I, 11.04.2025, 2.
52. Rahvusvahelise eraõiguse seadus. – RT I, 07.05.2025, 16.
53. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 31.12.2024, 48.

Euroopa Liidu liikmesriikide õigusaktid

54. 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről. a 2019. július 17-én hatályos változat szerint (Ungari Vabariigi tsiviilseadustik).
55. 2017. évi XXVIII. törvény a Nemzetközi Magánjogról. a 2018. január 2-án hatályos változat szerint (Ungari Vabariigi rahvusvahelise eraõiguse seadus).
56. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie. StF: JGS Nr. 946/1811. Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, Fassung vom 07.04.2026 (Austria Vabariigi tsiviilseadustik).
57. Αστικός Κώδικας. Presidendi dekreet 456/1984, 24.10.1984 koos seaduse 5282/2026 viimaste muudatustega, mis jõustusid 27.02.2026 (Kreeka Vabariigi tsiviilseadustik).
58. Bundesgesetz vom 15. Juni 1978 über das internationale Privatrecht (IPR-Gesetz). StF: BGBl. Nr. 304/1978 (NR: GP XIV RV 784 AB 945 S. 96. BR: AB 1841 S. 377.) Gesamte Rechtsvorschrift für IPR-Gesetz, Fassung vom 07.04.2026 (Austria Vabariigi rahvusvahelise eraõiguse seadus).
59. Burgerlijk Wetboek. Geraadpleegd op 04-04-2026. Geldend van 01-07-2025 t/m heden (Madalmaade Kuningriigi tsiviilseadustik).
60. 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 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist (Saksamaa Liitvabariigi tsiviilseadustik).

61. Code civil. 4 fevrier 2020. Loi portant le livre 3 « Les biens » du Code civil. Publicatie van 17 maart 2020. Inhoudstafel van 3 april 2026 (Belgia Kuningriigi tsiviilseadustik).
62. Code Civil, Création Loi 1803-03-05 promulguée le 15 mars 1803. Version en vigueur au 07 avril 2026 (Prantsuse Vabariigi tsiviilseadustik).
63. Code Civil. Décrété le 5 mars 1803. Promulgué le 15 du même mois. Version consolidée applicable au 26/12/2025 (Luksemburgi Suurhertsogiriigi tsiviilseadustik).
64. Codice civile. Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 (Itaalia Vabariigi tsiviilseadustik).
65. Código Civil Español. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Última actualización publicada el 03/01/2025 (Hispaania Kuningriigi tsiviilseadustik).
66. Código Civil Português. Decreto-Lei n.º 47344 de 25 de novembri 1966. Data da última alteração: 2026-03-18 (Portugali Vabariigi tsiviilseadustik).
67. Codul civil. Legea nr. 287/2009 din 17 iulie 2009. Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 505 din 15 iulie 2011 (Rumeenia Vabariigi tsiviilseadustik).
68. Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 28) geändert worden ist (Saksamaa Liitvabariigi tsiviilseadustiku sissejuhatav seadus).
69. Кодекс на международното частно право. Обн. ДВ. бр.42 от 17 Май 2005г., изм. ДВ. бр.39 от 1 Май 2024г (Bulgaaria Vabariigi rahvusvahelise eraõiguse seadus).
70. Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16. Data ta' dhul fis-seħh 1870-02-11. Data tal-pubblikazzjoni 2026-03-10 (Malta Vabariigi tsiviilseadustik).
71. Latvijas Republikas Civillikums, pieņemts 28.01.1937., stājas spēkā 01.09.1992., publicēts: Valdības Vēstnesis, 41, 20.02.1937., spēkā esošā redakcija (Lāti Vabariigi tsiviilseadustik).
72. Ley 16/1954, de 16 de diciembre, sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión. Última actualización publicada el 25/07/2015 (Hispaania Kuningriigi seadus kinnisvara hüpoteegi ja valduse üleminekuta pandi kohta).
73. Lietuvos Respublikos Civilinis Kodeksas. 2000 m. liepos 18 d. Nr.VIII-1864 (Leedu Vabariigi tsiviilseadustik).

74. Riforma del sistema italiano di diritto internazionale privato. Legge 31 maggio 1995, n. 218. Ultimo aggiornamento all'atto pubblicato il 29/12/2022 (Itaalia Vabariigi rahvusvahelise eraõiguse seadus).
75. Stvarnopravni zakonik, SPZ (Uradni list RS, št. 87/02 z dne 17. 10. 2002) (Sloveenia Vabariigi asjaõigusseadustik).
76. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Aktuální znění 01.01.2026 (verze 18) (Tšehhi Vabariigi tsiviilseadustik).
77. Zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém. Aktuální znění 23.09.2023 (verze 5) (Tšehhi Vabariigi rahvusvahelise eraõiguse seadus).
78. Zákon č. 97/1963 Zb., o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom. Aktuálne znenie 01.06.2023 (Slovakkia Vabariigi rahvusvahelise era- ja menetlusõiguse seadus).
79. Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník. Aktuálne znenie 01.01.2026 - 30.07.2026 (Slovakkia Vabariigi tsiviilseadustik).
80. Zakon o mednarodnem zasebnem pravu in postopku, ZMZPP (Uradni list RS, št. 56/99 z dne 13. 7. 1999) (Sloveenia Vabariigi rahvusvahelise era- ja menetlusõiguse seadus).
81. Zakon o međunarodnom privatnom pravu no. 101/17. Datum tiskanog izdanja: 12.10.2017 (Horvaatia Vabariigi rahvusvahelise eraõiguse seadus).
82. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst) no. 91/96. Datum tiskanog izdanja: 22.7.2015 (Horvaatia Vabariigi seadus omandiõiguse ja muude kinnisvaraõiguste kohta).
83. Закон за собствеността. Обн. ДВ. бр.92 от 16 Ноември 1951г., изм. ДВ. бр.18 от 4 Март 2022г (Bulgaaria Vabariigi omandiõiguse seadus).
84. Закон за особените залози. Обн. ДВ. бр.100 от 22 Ноември 1996г., изм. ДВ. бр.41 от 10 Май 2024г (Bulgaaria Vabariigi eripantide seadus).
85. Закон за задълженията и договорите. Обн. ДВ. бр.275 от 22 Ноември 1950г., изм. ДВ. бр.35 от 27 Април 2021г (Bulgaaria Vabariigi kohustuste ja lepingute seadus).
86. Σύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας. τέθηκε σε ισχύ στις 16 Αυγούστου 1960, όπως τροποποιήθηκε τελευταία με τον νόμο 186(I)/2025 (Küprose Vabariigi põhiseadus).
87. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. t.j. z dnia 6 sierpnia 2025 r. Dz.U. z 2025 r., poz. 1071 (Poola Vabariigi tsiviilseadustik).

88. Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów. Wersja od: 22 października 2018 r. do: 16 czerwca 2027 r (Poola Vabariigi seadus registreeritud pandiõiguse ja pandiregistri kohta).
89. Ustawa z dnia 4 lutego 2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe. t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1792; z 2022 r. 2337 (Poola Vabariigi rahvusvahelise eraõiguse seadus).
90. Wetboek van Internationaal Privaatrecht. Wet van 16 juli 2004, gepubliceerd op 27 juli 2004 (Belgia Kuningriigi rahvusvahelise eraõiguse seadustik).

Muude riikide õigusaktid

91. Act No. 78 of June 21, 2006 on General Rules for Application of Laws (Jaapani seadus õiguse kohaldamise üldpõhimõtete kohta).
92. Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht vom 18. Dezember 1987. Stand am 1. Januar 2026 (Šveitsi Liitvabariigi rahvusvahelise eraõiguse seadus).
93. Código Civil Federal de México. Última reforma publicada 14-11-2025 (Mehhiko Vabariigi tsiviilseadustik).
94. Código Civil y Comercial de la Nación Argentina (Ley 26.994). Sancionada: Octubre 1 de 2014, Promulgada: Octubre 7 de 2014 (Argentina Vabariigi tsiviil- ja kaubandusseadustik).
95. Hiina Rahvavabariigi rahvusvahelise eraõiguse seadus, vastu võetud 28. oktoober 2010, jõustunud 1. aprillil 2011.
96. Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. Publicado em 13/06/2014. Atualizado em 11/05/2023 (Sissejuhatav seadus Brasiilia õiguse normidesse).
97. Sale of Goods Act 1979. Kehtiv versioon 23.04.2026 seisuga (Inglismaa kaupade müügi seadus).
98. The Turkish International Private and Procedural Law (Act No. 5718) enacted on 27 November 2007, entered into force on 12 December 2007 (Türgi Vabariigi rahvusvahelise era- ja menetlusõiguse seadus).

Euroopa Liidu õigusaktid

99. Komisjoni otsus nr 359/83/ESTÜ, 8. veebruar 1983, Euroopa Sõe- ja Terasühenduse ajalooarhiivide avamise kohta üldsusele. – OJ L 43, lk 14–15 (DA, DE, EL, EN, FR, IT, NL).

100. Euroopa Liidu lepingu konsolideeritud versioon 7. juuni 2016. – ELT C 202, lk 13-45.
101. Euroopa Liidu põhiõiguste harta. – ELT C 202, 7.6.2016, lk 391-405.
102. Euroopa Liidu toimimise lepingu konsolideeritud versioon 7. juuni 2016. – ELT C 202, lk 47-388.
103. Euroopa Majandusühenduse asutamisleping (1957). Külastatud aadressil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:11957E/TXT> (24.01.2026).
104. Euroopa Sõe- ja Terasühenduse asutamisleping (1951). Külastatud aadressil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:11951K> (24.01.2026).
105. Euroopa Ühenduse asutamislepingu konsolideeritud versioon 29 detsember 2006. – ELT C 321 E, lk 37-186.
106. Nõukogu otsus, 30. november 2009, mis käsitleb ülalpidamiskohustuste suhtes kohaldatavat õigust käsitleva 23. novembri 2007. aasta Haagi protokolli sõlmimist Euroopa Ühenduse poolt (2009/941/EÜ). – L 331/17, 16.12.2009.

Euroopa Liidu määrused

107. Nõukogu määrus nr 1, millega määratakse kindlaks Euroopa Majandusühenduses kasutatavad keeled. – EÜT 17, 6.10.1958, lk 385–386 (DE, FR, IT, NL).
108. Nõukogu määrus (EMÜ, EURATOM) nr 354/83, 1. veebruar 1983, mis käsitleb Euroopa Majandusühenduse ja Euroopa Aatomienergiaühenduse ajalooarhiivide avalikkusele kättesaadavaks tegemist. – EÜT L 43/1, 15.2.1983.
109. Nõukogu määrus (EÜ) nr 1346/2000, 29. mai 2000, maksejõuetusmenetluse kohta. – EÜT L 160/1, 30.6.2000.
110. Nõukogu määrus (EÜ) nr 44/2001, 22. detsember 2000, kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades. – EÜT L 12/1, 16.1.2001.
111. Nõukogu määrus (EÜ) nr 1/2003, 16. detsember 2002, asutamislepingu artiklites 81 ja 82 sätestatud konkurentsieeskirjade rakendamise kohta. – EÜT L 1/1, 4.1.2003.
112. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 805/2004, 21. aprill 2004, millega luuakse Euroopa täitekorraldus vaidlustamata nõuete kohta. – ELT 143/15, 30.4.2004.
113. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 1896/2006, 12. detsember 2006, millega luuakse Euroopa maksekäsmenetlus. – ELT L 399/1, 30.12.2006.
114. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 861/2007, 11. juuli 2007, millega luuakse Euroopa väiksemate kohtuvaidluste menetlus. – ELT L 199/1, 31.7.2007.

115. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 864/2007, 11. juuli 2007, lepinguväliste võlasuhete suhtes kohaldatava õiguse kohta. – ELT L 199/40, 31.7.2007.
116. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 593/2008, 17. juuni 2008, lepinguliste võlasuhete suhtes kohaldatava õiguse kohta. – ELT L 177/6, 4.7.2008.
117. Nõukogu määrus (EL) nr 4/2009, 18. detsember 2008, kohtualluvuse, kohaldatava õiguse, kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise ning koostöö kohta ülalpidamiskohustuste küsimustes. – ELT L 7/1, 10.1.2009.
118. Nõukogu määrus (EL) nr 1259/2010, 20. detsember 2010, tõhustatud koostöö rakendamise kohta abielulahutuse ja lahuselu suhtes kohaldatava õiguse valdkonnas. – ELT L 343/10, 29.12.2010.
119. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 650/2012, 4. juuli 2012, mis käsitleb kohtualluvust, kohaldatavat õigust ning otsuste tunnustamist ja täitmist, ametlike dokumentide vastuvõtmist ja täitmist pärimisasjades ning Euroopa pärimistunnistuse loomist. – ELT L 201/107, 27.7.2012.
120. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) nr 1215/2012, 12. detsember 2012, kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades (uuesti sõnastatud). – ELT L 351/1, 20.12.2012.
121. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) 2015/848, 20. mai 2015, maksejõuetusmenetluse kohta (uuesti sõnastatud). – ELT L 141/19, 5.6.2015.
122. Nõukogu määrus (EL) 2016/1103, 24. juuni 2016, millega rakendatakse tõhustatud koostööd kohtualluvuse, kohaldatava õiguse ning otsuste tunnustamise ja täitmise valdkonnas abieluvararežiime käsitlevates asjades. – ELT L 183/1, 8.7.2016.
123. Nõukogu määrus (EL) 2016/1104, 24. juuni 2016, millega rakendatakse tõhustatud koostööd kohtualluvuse, kohaldatava õiguse ning otsuste tunnustamise ja täitmise valdkonnas registreeritud kooselust tulenevaid varalisi tagajärgi käsitlevates asjades. – ELT L 183/30, 8.7.2016.
124. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) 2017/1001, 14. juuni 2017, Euroopa Liidu kaubamärgi kohta (kodifitseeritud tekst). – ELT L 154/1, 16.6.2017.
125. Nõukogu määrus (EL) 2019/1111, 25. juuni 2019, mis käsitleb kohtualluvust, abieluasjade ja vanemliku vastutusega seotud kohtuasjades tehtud lahendite tunnustamist ja täitmist ning rahvusvahelisi lapserööve (uuesti sõnastatud). – ELT L 178/1, 2.7.2019.

Euroopa Liidu direktiivid

126. Nõukogu direktiiv 85/374/EMÜ, 25. juuli 1985, liikmesriikide tootevastutust käsitlevate õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta. – EÜT L 210/29, 7.8.1985.
127. Nõukogu direktiiv 93/13/EMÜ, 5. aprill 1993, ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes. – EÜT L 95/29, 21.4.1993.
128. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2001/24/EÜ, 4. aprill 2001, krediitiasutuste saneerimise ja likvideerimise kohta. – EÜT L 125/15, 5.5.2001.
129. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2001/29/EÜ, 22. mai 2001, autoriõiguse ja sellega kaasnevate õiguste teatavate aspektide ühtlustamise kohta infoühiskonnas. – EÜT L 167/10, 22.6.2001.
130. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2003/88/EÜ, 4. november 2003, tööaja korralduse teatavate aspektide kohta. – ELT L 299/9, 18.11.2003.
131. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2004/38/EÜ, 29. aprill 2004, mis käsitleb Euroopa Liidu kodanike ja nende pereliikmete õigust liikuda ja elada vabalt liikmesriikide territooriumil ning millega muudetakse määrust (EMÜ) nr 1612/68 ja tunnistatakse kehtetuks direktiivid 64/221/EMÜ, 68/360/EMÜ, 72/194/EMÜ, 73/148/EMÜ, 75/34/EMÜ, 75/35/EMÜ, 90/364/EMÜ, 90/365/EMÜ ja 93/96/EMÜ. – ELT L 158/77, 30.4.2004.
132. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/7/EL, 16. veebruar 2011, hilinevad maksimisega võitlemise kohta äritehingute puhul (uuesti sõnastatud). – ELT L 48/1, 23.2.2011.
133. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/83/EL, 25. oktoober 2011, tarbija õiguste kohta, millega muudetakse nõukogu direktiivi 93/13/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 1999/44/EÜ ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 85/577/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 97/7/EÜ. – ELT L 304/64, 22.11.2011.
134. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediitilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010. – ELT L 60/34, 28.2.2014.
135. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/60/EL, 15. mai 2014, liikmesriigi territooriumilt ebaseaduslikult väljaviidud kultuuriväärtuste tagastamise kohta ja

- millega muudetakse määrust (EL) nr 1024/2012 (uuesti sõnastatud). – ELT L 159/1, 28.5.2014.
136. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2019/790, 17. aprill 2019, mis käsitleb autoriõigust ja autoriõigusega kaasnevaid õigusi digitaalsel ühtsel turul ning millega muudetakse direktiive 96/9/EÜ ja 2001/29/EÜ. – ELT L 130/92, 17.5.2019.
137. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2019/771, 20. mai 2019, kaupade müügilepingute teatavate aspektide kohta, millega muudetakse määrust (EL) 2017/2394 ja direktiivi 2009/22/EÜ ning tunnistatakse kehtetuks direktiiv 1999/44/EÜ. – ELT L 136/28, 22.5.2019.
138. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2019/2121, 27. november 2019, millega muudetakse direktiivi (EL) 2017/1132 seoses äriühingute piiriülese ümberkujundamise, ühinemise ja jagunemisega. – ELT L 321/1, 12.12.2019.
139. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2023/2225, 18. oktoober 2023, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2008/48/EÜ. – ELT L, 30.10.2023.
140. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2024/2853, 23. oktoober 2024, mis käsitleb vastutust puudusega toodete eest ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 85/374/EMÜ. – ELT L, 18.11.2024.

Välislepingud

141. 1968. aasta Brüsseli konventsioon kohtualluvuse ja kohtuotsuste täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades. Konsolideeritud versioon. – Ametlik väljaanne L 299, 31.12.1972.
142. Eesti Vabariigi, Leedu Vabariigi ja Läti Vabariigi õigusabi ja õigussuhete leping. – RT II 1993, 6, 5.
143. Eesti Vabariigi ja Poola Vabariigi vaheline leping õigusabi osutamise ja õigussuhete kohta tsiviil-, töö- ning kriminaalasjades. – RT II 1999, 4, 22.
144. Eesti Vabariigi ja Ukraina leping õigusabi ja õigussuhete kohta tsiviil- ning kriminaalasjades. – RT II 1995, 13, 63.
145. Esimene protokoll inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni juurde. – RT II 2000, 11, 57.
146. UNIDROIT Convention on Stolen or Illegally Exported Cultural Objects (1995). Külastatud aadressil: <https://www.unidroit.org/instruments/cultural-property/1995-convention/> (02.04.2026).

KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

Liikmesriikide kohtupraktika

147. Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 3 mai 1973, 70-13.383.
148. Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 3 février 2010, 08-19.293.
149. Latvijas Republikas. Augstākā Tiesa Senāts. 14.06.2023, SKC-644/2023.
150. Malta apellatsioonikohtu 30. juuli 2010 a otsus nr 112/2002/1, *Mamo Doris Noe versus Bank of Valletta P.L.C.*
151. Malta apellatsioonikohtu 20. juuni 2024 a otsus nr 900/2017/1, *Falzon Michael Francis Sive Michael et versus HSBC Bank Malta P.L.C.*, ECLI:MT:ACIV:2024:147031.
152. OGH, 14.12.1983, 3 Ob 126/83.
153. OGH, 23.01.2019, 3 Ob 249/18s.
154. Supreme Court of Ireland Decisions. In the matter of Sean Dunne (a Bankrupt) [2015] IESC 42.
155. RKo 20. november 2003, 3-2-1-128-03.
156. RKTko 19. detsember 2012, 3-2-1-165-12.
157. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2021, sp. zn. 23 Cdo 3320/2020, ECLI:CZ:NS:2021:23.CDO.3320.2020.1.
158. Wyrok SA w Krakowie z dnia 24 września 2014 r., I ACa 722/14.

Euroopa Kohtu praktika

159. EKo 6/60, *Jean-E. Humblet versus Belgia*, ECLI:EU:C:1960:48.
160. EKo 26/62, *NV Algemene Transport- en Expeditie Onderneming van Gend en Loos versus Madalmaade Maksuamet*, ECLI:EU:C:1963:1.
161. EKo 56/64 ja 58/64, *Consten S.A.R.L. ja Grundig-Verkaufs-GmbH versus Euroopa Majandusühenduse Komisjon*, ECLI:EU:C:1966:41.
162. EKo 24/67, *Parke, Davis ja Co. versus Probel, Reese, Beintema-Interpharm ja Centrafarm*, ECLI:EU:C:1968:11.
163. EKo 78/70, *Deutsche Grammophon Gesellschaft mbH versus Metro-SB-Großmärkte GmbH & Co. KG*, ECLI:EU:C:1971:59.
164. EKo 30/77, *Régina versus Pierre Bouchereau*, ECLI:EU:C:1977:172.
165. EKo 283/81, *Srl CILFIT and Lanificio di Gavardo SpA versus Terviseministerium*, ECLI:EU:C:1982:335.

166. EKo 90/83, *Michael Paterson jt versus W. Weddel & Company Limited jt*, ECLI:EU:C:1984.
167. EKo C-158/87, *R. O. E. Scherrens versus M. G. Maenhout jt*, ECLI:EU:C:1988:370.
168. EKo C-115/88, *Mario Reichert, Hans-Heinz Reichert ja Ingeborg Kockler versus Dresdner Bank*, ECLI:EU:C:1990:3.
169. EKo C-292/93, *Norbert Lieber versus Willi S. Göbel ja Siegrid Göbel*, ECLI:EU:C:1994:241.
170. EKo C-367/98, *Euroopa Ühenduste Komisjon versus Portugali Vabariik*, ECLI:EU:C:2002:326.
171. EKo C-518/99, *Richard Gaillard versus Alaya Chekili*, ECLI:EU:C:2001:209.
172. EKo C-343/04, *Land Oberösterreich versus ČEZ as*, ECLI:EU:C:2006:330.
173. EKo T-362/04, *Leonid Minin versus Euroopa Ühenduste Komisjon*, ECLI:EU:T:2007:25.
174. EKo C-283/11, *Sky Österreich GmbH versus Österreichischer Rundfunk*, ECLI:EU:C:2013:28.
175. EKo C-386/12, *Siegfried János Schneider*, ECLI:EU:C:2013:633.
176. EKo C-105/12–C-107/12, *Staat der Nederlanden versus Essent NV (C-105/12), Essent Nederland BV (C-105/12), Eneco Holding NV (C-106/12) ja Delta NV (C-107/12)*, ECLI:EU:C:2013:677.
177. EKo C-438/12, *Irmengard Weber versus Mechthilde Weber*, ECLI:EU:C:2014:212.
178. EKo C-557/13, *Hermann Lutz versus Elke Bäuerle*, ECLI:EU:C:2015:227.
179. EKo C-398/13 P, *Inuit Tapiriit Kanatami jt versus Euroopa Komisjon*, ECLI:EU:C:2015:535.
180. EKo C-605/14, *Virpi Komu jt versus Pekka Komu ja Jelena Komu*, ECLI:EU:C:2015:833.
181. EKo C-8/15 P–C-10/15 P, *Ledra Advertising Ltd jt versus Euroopa Komisjon ja EKP*, ECLI:EU:C:2016:701.
182. EKo C-195/15, *SCI Senior Home versus Gemeinde Wedemark ja Hannoversche Volksbank eG*, ECLI:EU:C:2016:804.
183. EKo C-417/15, *Wolfgang Schmidt versus Christiane Schmidt*, ECLI:EU:C:2016:881.
184. EKo C-99/16, *Jean-Philippe Lahorgue versus Ordre des avocats du barreau de Lyon jt*, ECLI:EU:C:2017:391.
185. EKo C-218/16, *Aleksandra Kubicka*, ECLI:EU:C:2017:755.

186. EKo C-194/16, *Bolagsupplysningen OÜ ja Ingrid Ilsjan versus Svensk Handel AB*, ECLI:EU:C:2017:766.
187. EKo C-630/17, *Anica Milivojević versus Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen*, ECLI:EU:C:2019:123.
188. EKo C-235/17, *Euroopa Komisjon versus Ungari*, ECLI:EU:C:2019:432.
189. EKo C-722/17, *Norbert Reitbauer jt versus Enrico Casamassima*, EU:C:2019:577.
190. EKo C-433/19, *Ellmes Property Services Limited versus SP*, ECLI:EU:C:2020:900.
191. EKo C-595/20, *UE versus ShareWood Switzerland AG ja VF*, ECLI:EU:C:2022:86.
192. EKo C-354/21, *R.J.R. versus Registry centras VI*, ECLI:EU:C:2023:184.
193. EKo C-99/24, *G.M.K.-Z.B.M. versus S.O.*, ECLI:EU:C:2025:563.

Euroopa Inimõiguste Kohtu praktika

194. EIKo 31443/96, *Broniowski vs. Poola*.
195. EIKo 37290/97, *Wittek vs. Saksamaa*.
196. EIKo 23780/08, *Malik vs. Ühendkuningriik*.
197. EIKo 69735/11, *Vukušić vs. Horvaatia*.
198. EIKo 32380/13, *Ibrahimbeyov jt vs. Azerbaidžaan*.
199. EIKo 26338/19, *Tartamella jt vs. Itaalia*.
200. EIKo 18037/19 ja 33175/22, *Rybářství Třeboň a.s. ja Rybářství Třeboň Hld. a.s. vs. Tšehhi*.

MUUD ALLIKAD

201. British South Africa Company vs. Companhia De Mocambique [1893] UKLawRpAC 53; (1893) AC 602.
202. Conseil des Communautés Europeennes, Archives Historiques, Negotiations des Traités Instituant la communauté Economique Europeenne et la communaute europeenne de fenergie atomique, CM 3, N. 0261, Conférence intergouvernementale: Historique des articles 210 à 225 du traité instituant la CEE. (viidatud: Akkermans, B., Ramaeckers, E. Article 345 TFEU (ex Article 295 EC), its meanings and interpretations. – European Law Journal 2010/16(3), lk 292-314).
203. DeepL Translator. Külastatud aadressil: <https://www.deepl.com/en/translator> (28.04.2026).
204. DWDS. Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache. Külastatud aadressil: <https://www.dwds.de/> (26.04.2026).

205. Eesti Keele Instituut. Inglise-eesti masintõlkesõnastik. Külastatud aadressil: <https://arhiiv.eki.ee/dict/ies/> (25.04.2026).
206. Eesti Keele Instituut. Sõnaveeb. EKI ühendsõnastik 2026. Külastatud aadressil: <https://eki.ee/> (25.04.2026).
207. EK C-350/92, *Hispaania Kuningriik versus Euroopa Liidu Nõukogu*, ECLI:EU:C:1995:64, kohtujurist Jacobsi ettepanek.
208. EK liidetud kohtuasjad C-367/98, *Euroopa Ühenduste Komisjon versus Portugali Vabariik*, C-483/99, *Euroopa Ühenduste Komisjon versus Prantsuse Vabariik* ja C-503/99, *Euroopa Ühenduste Komisjon versus Belgia Kuningriik*, ECLI:EU:C:2001:369, kohtujurist Ruiz-Jarabo Colomeri ettepanek.
209. EK C-235/17, 29. november 2018, *Euroopa Komisjon versus Ungari*, ECLI:EU:C:2018:971, kohtujurist Henrik Saugmandsgaard Øe ettepanek.
210. England and Wales Court of Appeal (Civil Division) Decisions. Macmillan Inc vs. Bishopgate Investment Trust Plc & Ors [1995] EWCA Civ 55.
211. Entwurf eines Gesetzes zum internationalen Privatrecht für außervertragliche Schuldverhältnisse und für Sachen. Deutscher Bundestag, 14. Wahlperiode, Drucksache 14/343, 1. veebruar 1999. Külastatud aadressil: <https://dserver.bundestag.de/btd/14/003/1400343.pdf> (21.02.2026).
212. European e-Justice. Äriregistrid, kinnistusraamatud ja maksejõuetuse registrid. Külastatud aadressil: https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land_et (14.04.2026).
213. European Group for Private International Law (EGPIL). Külastatud aadressil: <https://gedip-egpil.eu/en/#nav-mobile> (14.02.2026).
214. European Group for Private International Law (EGPIL). Working papers: The law applicable to rights in rem consolidated version track changes 04072025. Ljubljana 2025. Külastatud aadressil: <https://gedip-egpil.eu/wp-content/uploads/2025/03/The-law-applicable-to-rights-in-rem-consolidated-version-track-changes-04072025.pdf> (14.02.2026).
215. European Land Registry Association. About us. ELRA Statement. Külastatud aadressil: <https://www.elra.eu/about-us/> (18.04.2026).
216. European Land Registry Association. IMOLA. Külastatud aadressil: <https://www.elra.eu/imola/> (18.04.2026).

217. European Parliament. About Parliament. Treaty of Rome. Külastatud aadressil: <https://www.europarl.europa.eu/about-parliament/en/in-the-past/the-parliament-and-the-treaties/treaty-of-rome> (26.04.2026).
218. European Union. Schuman Declaration. Külastatud aadressil: https://european-union.europa.eu/principles-countries-history/history-eu/1945-59/schuman-declaration-may-1950_en (25.01.2026).
219. Garrido, P. Real Property Law – Spain Report. Florence: European University Institute, *sine anno*, lk 1-51. Külastatud aadressil: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Spain.pdf> (06.03.2026).
220. Geography Worlds. Baarle-Hertog/Nassau: The World's Most Confusing Border. 18.03.2026. Külastatud aadressil: <https://geographyworlds.com/blog/baarle-hertog-nassau-enclave> (06.04.2026).
221. Great Big Story. Baarle. The town in two countries. 29.04.2024. Külastatud aadressil: <https://greatbigstory.com/baarle-the-town-in-two-countries/> (06.04.2026).
222. Irish Law Reform Commission Papers and Reports. Unidroit Convention on Stolen or Illegally Exported Cultural Objects, Report on the (LRC 55-1997) [1997] IELRC 2.
223. LeRobert. Dico en Ligne. Külastatud aadressil: <https://www.lerobert.com/> (26.04.2026).
224. Oxford English Dictionary. Külastatud aadressil: <https://www.oed.com/?tl=true> (25.04.2026).
225. Projet de code de droit international privé. Rapport du groupe de travail preside par Jean-Pierre Ancel. Mars 2022. Külastatud aadressil: https://www.justice.gouv.fr/sites/default/files/migrations/textes/art_pix/rapport_code_DIP_mars_2022%20.pdf (10.04.2026).
226. Schmid, C., U., Hertel, C., Wicke, H. Real Property Law and Procedure in the European Union: General Report. Florence: European University Institute 2005. Külastatud aadressil: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> (18.04.2026).

227. Seletuskiri rahvusvahelise eraõiguse seaduse (120 SE) eelnõu juurde. 17.05.1999. Külastatud aadressil: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/2d8ac716-0a76-3477-acc2-80e04c741f5a/rahvusvahelise-eraoiguse-seadus> (20.12.2025).
228. The Cape Town Convention on International Interests in Mobile Equipment & Aircraft Protocol (2001) Külastatud aadressil: <https://www.unidroit.org/instruments/security-interests/cape-town-convention/> (20.02.2026).
229. The European Association of Private International Law (EAPIL). Külastatud aadressil: <https://eapil.org/what-we-do/working-groups/group-on-property-law/> (14.02.2026).
230. The Observatory of Economic Complexity (OEC). Germany. Külastatud aadressil: <https://oec.world/en/profile/country/deu> (09.04.2026).
231. Treccani Vocabolario. Külastatud aadressil: <https://www.treccani.it/vocabolario/> (26.04.2026).
232. United Kingdom House of Lords Decisions. National Provincial Bank Ltd vs. Ainsworth [1965] UKHL 1.
233. United Nations Commission on International Trade Law. UNCITRAL Model Law on Secured Transactions. Vienna: United Nations 2019. Külastatud aadressil: https://uncitral.un.org/sites/default/files/media-documents/uncitral/en/19-08779_e_ebook.pdf (09.04.2026).
234. United Nations Economic Commission for Europe. Land Administration Guidelines: With Special Reference to Countries in Transition. New York–Geneva: United Nations 1996. Külastatud aadressil: <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/land-administration-guidelines-special-reference-countries> (26.01.2026).
235. Von Bar, C., Clive, E., Schulte-Nölke, H. jt (toim). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Outline Edition. München: Sellier. European Law Publishers 2009. Külastatud aadressil: https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009_02_DCFR_OutlineEdition.pdf (22.02.2026).

LISA 1. ELTL artikkel 345

Eesti keeles: Aluslepingud ei mõjuta mingil viisil omandi õiguslikku režiimi liikmesriikides.

Inglise keeles: The Treaties shall in no way prejudice the rules in Member States governing the system of property ownership.

Saksa keeles: Die Verträge lassen die Eigentumsordnung in den verschiedenen Mitgliedstaaten unberührt.

Prantsuse keeles: Les traités ne préjugent en rien le régime de la propriété dans les États membres.

Hollandi keeles: De Verdragen laten de regeling van het eigendomsrecht in de lidstaten onverlet.

Itaalia keeles: I trattati lasciano del tutto impregiudicato il regime di proprietà esistente negli Stati membri.

Hispaania keeles: Los Tratados no prejuzgan en modo alguno el régimen de la propiedad en los Estados miembros.

Portugali keeles: Os Tratados em nada prejudicam o regime da propriedade nos Estados-Membros.

Poola keeles: Traktaty nie przesądzają w niczym zasad prawa własności w Państwach Członkowskich.

Bulgaaria keeles: Договорите по никакъв начин не засягат разпоредбите в държавите-членки, отнасящи се до режима на собственост върху имущество.

Rumeenia keeles: Tratatete nu aduc atingere regimului proprietății în statele membre.

Slovakkia keeles: Zmluvy sa nedotýkajú úpravy vlastníckych vzťahov uplatňovanej v členských štátoch.

Sloveenia keeles: Pogodbi v ničemer ne posega v lastninskopravno ureditev v državah članicah.

Horvaadi keeles: Ugovori ni na koji način ne dovode u pitanje pravila kojima se u državama članicama uređuje sustav vlasništva.

Kreeka keeles: Οι Συνθήκες δεν προδικάζουν με κανένα τρόπο το καθεστώς της ιδιοκτησίας στα κράτη μέλη.

Malta keeles: It-Trattati għandhom ikunu bla ebda preġudizzju għas-sistema ta' proprjetà fl-Istati Membri.

Iiri keeles: Ní dhéanfaidh na Conarthaí dochar ar dhóigh ar bith do na rialacha a bhaineann leis an gcóras úinéireachta maoinne i mBallstáit.

Tšehhi keeles: Smlouvy se nijak nedotýkají úpravy vlastnictví uplatňované v členských státech.

Ungari keeles: A Szerződésnek nem sérthetik a tagállamokban fennálló tulajdoni rendet.

Taani keeles: De ejendomsretlige ordninger i medlemsstaterne berøres ikke af traktaterne.

Soome keeles: Perussopimuksilla ei puututa jäsenvaltioiden omistusoikeusjärjestelmiin.

Rootsi keeles: Fördragen ska inte i något hänseende ingripa i medlemsstaternas egendomsordning.

Läti keeles: Līgumi nekādi neietekmē dalībvalstu tiesību aktus, kas reglamentē īpašumtiesību sistēmu.

Leedu keeles: Sutartys jokiu būdu nepažeidžia valstybių narių normų, reglamentuojančių nuosavybės sistemą.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Sirje Kollom _____,
(*autori nimi*)

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

Asjaõiguslikele küsimustele kohalduva õiguse harmoniseerimine Euroopa Liidus _____,
(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja(d) on Gea Lepik _____,
(*juhendaja nimi*)

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

2. annan Tartu Ülikoolile loa teha punktis 1 nimetatud teos üldsusele kättesaadavaks Tartu Ülikooli veebikeskkonna, sealhulgas digitaalarhiivi kaudu Creative Commons 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;
3. olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;
4. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Sirje Kollom

28.04.2026