

TARTU ÜLIKOOL

ÕIGUSTEADUSKOND

Avaliku õiguse osakond

Gerda Johanson

**KINNISTUSRAAMATU KUI ESIMESE KOHTULIKU  
REGISTRI LOOMINE, KUJUNDAMINE JA PÕHIMÕTTED  
EESTI VABARIIGI TAASISESEISVUMISE JÄRGSELT**

Magistritöö

Juhendaja

*PhD Merike Ristikivi*

Tartu

2021

# Sisukord

Sissejuhatus .....	4
<b>1. Kinnistusraamat ning vastava regulatsiooni suund ja loomisprotsess .....</b>	<b>11</b>
1.1. Seadusloome suund.....	11
1.2. Asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatu loomine ning selles osalenud isikud ....	14
1.3. Asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse aluseks olnud allikad.....	22
1.4. Kinnistusraamatut pidav asutus .....	24
1.5. Kinnistajad .....	29
<b>2. Muudatused ja tähelepanekud pärast kinnistusraamatu tööle hakkamist.....</b>	<b>31</b>
2.1. Kinnistamistöo kulgemine .....	31
2.2. Abstraktsioonipõhimõtte hilinenud kehtima hakkamine .....	32
2.3. Maakatastriseaduse puudumine .....	34
2.4. Kinnistusraamatu avalikkus.....	35
2.5. Kohtunikuabid .....	37
2.6. Kinnistusraamatu arvutistamine .....	40
<b>3. Eesti kinnistusraamatuõiguse põhimõtted ja nendega seonduvad probleemid .....</b>	<b>46</b>
3.1. Kinnistusraamatuõiguse põhimõtted.....	46
3.2. Probleemid seoses kinnistusraamatu põhimõtetega.....	53
3.2.1. Kinnistusraamatu kohtute juurest eemaldamine .....	53
3.2.1.1. Kohtute seaduse eelnõu ning maksekäsu kiirmenetluse ja justitsregistrimenetluse seaduse eelnõu .....	53
3.2.1.2. Kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu .....	58
3.2.2. Kohtunikuabide järelkasv .....	61
3.2.3. Notarite osalemine kinnisvaratehingutes .....	64
3.2.4. Topeltkontroll .....	67
3.2.5. Takistused tulenevalt elektroonilisest kinnistusraamatust.....	69
3.2.6. Seadusjärgsed kitsendused .....	70

<b>Kokkuvõte .....</b>	<b>72</b>
<b>Creation, formation and principles of the land register as the first judicial register after regaining independence of the Republic of Estonia. Summary.....</b>	<b>76</b>
<b>Kasutatud kirjandus.....</b>	<b>81</b>
<b>Kasutatud õigusaktid .....</b>	<b>88</b>
<b>Kasutatud välisriikide õigusaktid .....</b>	<b>90</b>
<b>Kasutatud arhiivimaterjalid .....</b>	<b>90</b>
<b>Kasutatud kohtupraktika .....</b>	<b>90</b>
<b>Lisa 1 .....</b>	<b>91</b>
<b>Lisa 2.....</b>	<b>95</b>

## Sissejuhatus

Käesolev magistritöö keskendub kinnistusraamatu kui esimese kohtuliku registri<sup>1</sup> loomisele pärast Eesti taasiseseisvumist ja sellega seotud probleemistikule. Kuigi Eestis taasiseseisvumise järgselt tehtud reforme võib pidada edukaks, on läbi aastate leitud kinnistusraamatu süsteemis siiski probleeme ja tehtud kinnistusraamatu osas algselt väljatöötatuga muudatusi. Enim on olnud arutlusel, kuidas registrit reaalselt ja õiguslikult hallata, kes on registri pidamiseks piisavalt pädev ning kuidas tagada, et selle töötamine ja toimimine on õiguslikult kõrgel tasemel.

Käesoleva töö eesmärk on analüüsida Eesti esimese kohtuliku registri kujundamislugu, kuidas jõuti valikuvariantideni ning miks tehti just taolised otsused. Samuti, kas tehtud otsused olid põhjendatud, arvestades ajalist konteksti. Seejuures on käsitletud probleeme kinnistusraamatu kõrgetasemelise toimimise tagamisega, mida oleks võimalik arvesse võtta olemasoleva kinnistusraamatu ning teiste kohtulike registrite muutmisel kui ka võimalike uute registrite loomisel.

Eesmärgi saavutamiseks püütakse magistritöös leida vastused järgmistele uurimisküsimustele:

1. Millisele õigusele tugineti kinnistusraamatu loomisel ning millised tegurid mängisid nimetatud registri loomisel rolli?
2. Millised mõjutused ja otsused aitasid kujundada täna olemasoleva kinnistusraamatu?
3. Millistes küsimustes tekkis erimeelsusi ning kuidas need lahendati? Kas kinnistusraamatu loomisel tehtud otsuseid saab pidada põhjendatuks?
4. Millised probleemid tekkisid kinnistusraamatu loomise järgselt ning kuidas neid lahendati?
5. Missugused probleemid on jäänud ülesse tänaseni ja vajaksid veel lahendust?

Uurimisperioodiks on Eesti taasiseseisvumisperiood, kuivõrd asjaõigusseadus ja kinnistusraamatuseadus olid ühed esimesi seadusi, mille väljatöötamisega Eestis üheksakümnendatel taasiseseisvumise järgselt tegelema hakati. Lisaks on uuritud nimetatud registri loomise järgset perioodi tekkinud probleemide ja reformikavade osas, et analüüsida loomisprotsessi edukust. Kinnistusraamatu kujundamislugu on avatud ulatuses, et mõista tehtud

---

<sup>1</sup> Kohtu poolt peetavateks registriteks on ärireister, mittetulundusühingute ja sihtasutuste register, kinnistusraamat, laevakinnistusraamat ja kommertsandiregister. Käesolevas magistritöös keskendub vaid kinnistusraamatule. Teistest kohtulikest registritest täpsemalt: Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I, 09.04.2021, 17.

otsuste tagamaid, kinnitada tehtud otsuste põhjendatust või välja tuua tehtud otsuste puudused<sup>2</sup>. Nende küsimuste uurimisel on töös on kasutatud ajaloolist ja analüütilist ehk deduktiivset uurimismeetodit.

Eesti Vabariigi taasiseseisvumisel kerkis üles küsimus, kuidas hakata reguleerima maaomandi registreerimist. Riigikogu 1. detsembri 1992. aasta otsus „Seadusloome järjepidevus“ sätestas: „Lähtudes 1992. aasta 7. oktoobri Riigikogu deklaratsioonist põhiseadusliku riigivõimu taastamisest, arvestada seaduseelnõude ettevalmistamisel Eesti Vabariigis enne 1940. aasta 16. juunit kehtinud seadusi.“<sup>3</sup> Lahtiseks jäeti aga enne 1940. aastat kehtinud õiguse<sup>4</sup> arvestamise määr. Lisaks sooviti Eesti taasintegreerida Euroopasse ning seega tuli õigusloome puhul silmas pidada ka nõudeid, mida eraõiguskorrale esitatakse ühes arenenud Euroopa Liidu riigis.<sup>5</sup> Seadusloome järjepidevust toodi välja ka Eesti Rahvusliku Sõltumatuse Partei, „Isamaa“ ja „Möödukate“ koalitsioonikokkuleppes.<sup>6</sup>

1992.-1993. aastal oli vaja läbi viia omandi- ja maareform ning see tähendas, et muuhulgas oli välja vaja töötada ka uus asjaõiguslik regulatsioon.<sup>7</sup> Sellest tulenevalt võeti 09.06.1993 vastu asjaõigusseadus<sup>8</sup>, mis jõustus 01.12.1993. Lisaks selgus 1992. aastal asjaõigusseaduse ettevalmistamisel, et vaja on ka kinnistusraamatut ja kinnistusametit ning seetõttu otsustati 1992. aasta detsembris Justiitsministeeriumis alustada ka vajalikke ettevalmistustöid.<sup>9</sup> Kinnistusraamat on vajalik mitmetest eri aspektidest lähtuvalt, kuid värskelt taasiseseisvunud riigi puhul rõhutati sellise registri erilist tähtsust investorite julgustamisel, õigusturvalisuse

---

<sup>2</sup> Kuivõrd antud magistritöö eesmärgiks ei ole süveneda kinnistusraamatu olemusse taasiseseisvumisele eelneval perioodil, ei ole kinnistusraamatuõigusele ja kinnistusraamatu olemusele enne taasiseseisvumist järgnevates peatükkides keskendutud.

<sup>3</sup> Seadusloome järjepidevus. Riigikogu otsus. – RT 1992, 52, 651.

<sup>4</sup> Enne 1940. aastat kehtis Eestis 1864. aastal kehtestatud eraõiguse kodifitseering *Liv-, Est und Curlandisches Privatrech* ehk Balti eraseadus, mida täiendas 1889. aastal kehtima hakanud Vene Impeeriumi kohtureform ja notariaalseadus. Vaata: *Provincialrecht der Ostseegouvernements. Dritter Theil. Privatrecht. Liv-, Est- und Curlandisches Privatrecht. Zusammengestellt auf Befehl des Herrn und Kaisers Alexander II. St. Petersburg: Buchdruckerei der Zweiten Abtheilung Seiner Kaiserlichen Majestät Eigener Kanzlei 1864; Высочайше утвержденное Положение о нотариальной части 14.04.1866, № 43186. Полное собрание законовъ Россійской имперіи.* – [http://nlr.ru/e-res/law\\_r/search.php](http://nlr.ru/e-res/law_r/search.php) (25.04.2021).

<sup>5</sup> Mikk, H. Tsiviilõiguse reformist Eestis. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000, lk 114-115.

<sup>6</sup> Kaks aastat valitsust 1992-1994. Koalitsioonilepe. [Tallinn]: Isamaa [1995], lk 4, 13.

<sup>7</sup> Mikk, H., lk 116-117.

<sup>8</sup> Asjaõigusseadus. – RT I 1993, 39, 590.

<sup>9</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu taastamine Eestis. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-27. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996, lk 25.

tagamisel ja majandussuhete korrastamisel.<sup>10</sup> Kinnistusraamatuseadus<sup>11</sup> võeti vastu 15. septembril 1993. aastal ning hakkas kehtima 1. detsembril 1993. aastal.

Asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja kinnistusraamatusüsteemi väljatöötamisel, edasiste koolituste korraldamisel ning süsteemi arengu kommenteerimisel on peamiseks<sup>12</sup> võtmeisikuks olnud Rein Tiivel. Nimelt juhtis Tiivel asjaõigusseaduse eelkäijaks olnud kinnisvaraseaduse töögrupp<sup>13</sup>, kuhu kuulusid lisaks Anre Zeno, Tõnu Ints ja Maret Liivak, kuid ta on jäänud kinnistusraamatusüsteemi arengu ja probleemidega seotuks hiljemgi, neid jälgides ja kommenteerides oma arvukates publikatsioonides. Tiiveli põhjaliku ja detailse käsitluse tõttu on käesolevas töös tuginetud ajalooliste protsesside analüüsimisel suures ulatuses tema ettekannetele ja artiklitele<sup>14</sup>. Nimetatud töögrupp lisandus hiljem asjaõigusseaduse väljatöötamisel ka Priidu Pärna ja Villu Kõve<sup>15</sup>, kes on andsid muuhulgas välja esimese asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaande<sup>16</sup> ning on samuti läbi aastate kinnistusraamatusüsteemiga seonduvat kommenteerinud<sup>17</sup>. Lisaks aitasid taasiseseisvumisel

---

<sup>10</sup> Böhringer, W. Anforderungen an ein modernes Grundbuchverfahrensrecht am Beispiel Estland. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 16.-18. mai 1996. Tallinn: Justiitsministeerium 1997, lk 182-183.

<sup>11</sup> Kinnistusraamatuseadus. – RT I 1993, 65, 922.

<sup>12</sup> Asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ning kinnistusraamatu süsteemi loomisel ja arendamisel kaasa aidanud ja panustanud isikud on täpsemalt välja toodud käesoleva töö peatükis 1.1 ja 1.2.

<sup>13</sup> Tiivel, R. Kinnisvaraseaduse eelnõu. 05.05.1992. – Rahvusarhiiv (edaspidi „RA“) ERA.4973.1.10/4.

<sup>14</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu taastamine Eestis; Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-27. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996; Tiivel, R. Kinnistusraamatu- ja äriregistrivaldkonna arengust ja probleemidest Eestis. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 16.-18. mai 1996. Tallinn: Justiitsministeerium 1997; Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 15.-17. mai 1997. Tallinn: Justiitsministeerium 1998; Tiivel, R. Kinnistusraamat ja kinnistusraamatukanded. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000; Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust. – Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. [Tallinn]: Justiitsministeerium [2001]; Tiivel, R. Abikaasade varasuhetest abieluvararegistri ja kinnistusraamatu valguses. – Juridica VII, 2005; Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus. – Tallinn: Juura 2005; Tiivel, R. Asjaõigus. Tallinn: Juura 2007; Tiivel, R. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist. – Juridica 2008, nr 9; Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest. – Juridica 2010, nr 3; Tiivel, R. Kohtunikuabi: Kas kohtusüsteemi õnn või õnnetus? – Arvutivõrk: <https://www.etis.ee/Portal/Publications/Display/e4314c9d-9619-4f1d-bbfd-9dac41f9e19b> (20.04.2021); Tiivel, R. Arvamus kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse mõnede oluliste sätete suhtes. – Arvutivõrk: <https://www.etis.ee/Portal/Publications/Display/fc1d7b46-de7e-46df-97d2-796bc6bf2932> (22.04.2021); Tiivel, R. Eesti nõude olemasolust sõltumatu hüpoteek ja selle koht teiste Euroopa kinnispandiõiguste hulgas: Ettekanne rahvusvahelisel konverentsil "Eesti asjaõigusseaduse kakskümmend aastat - kogemused ja perspektiivid". – Arvutivõrk: <https://www.etis.ee/Portal/Publications/Display/d4b32d64-cfd4-4a1b-b5e0-2e4dc20967fa> (19.04.2021); Tiivel, R. Mõned täiendused riigikohtunik dr iur Villu Kõve ettekandele "Kohtulike registrite tähendusest ja vajalikkusest". – Arvutivõrk: <https://www.etis.ee/Portal/Publications/Display/62739ae8-29e5-456d-89b4-e83d1f4be50f> (20.04.2021).

<sup>15</sup> Varul, P. Asjaõiguse seaduse eelnõu valmimise käigust. 21.01.1993. – RA ERA.5237.1.887, lk 82.

<sup>16</sup> Pärna, P., Kõve, V. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 1996. Lisaks on Priidu Pärna poolt välja andnud 2004. aastal uue asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaande. Vaata: Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004.

<sup>17</sup> Priidu Pärna poolt avaldatu kohta vaata: Pärna, P., Kõve, V. Asjaõigusseadus; Pärna, P. Kinnistusraamatuõigus. Magistritöö. Juhendaja Paul Varul. Tartu: Tartu Ülikool 1998; Pärna, P. Tugeva kinnistusraamatu nõrgad küljed. – Juridica 1999, nr 3; Pärna, P. The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform. – Juridica International 2001, nr 6; Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004; Pärna, P.

kinnistusraamatu loomisele kaasa erinevad välisekspertid<sup>18</sup>. Väga oluline oli nende panus nii asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse osas ekspertiiside tegemisel, välisriikide õiguse tutvustamisel kui ka Eestis vastu võetud seaduste tagamaade selgitamisel, kuivõrd nende loomisel olid abiks justnimelt välisriikide seadused ja õiguspõhimõtted.

Töö koostamisel on uuritud arhiivmaterjale seoses erinevate kinnisvaraseaduste eelnõude, asjaõigusseaduse eelnõu ja kinnistusraamatuseaduse eelnõuga<sup>19</sup>. Väga oluliseks uurimismaterjaliks 1990. aastate protsesside ja vaidluste käsitlemisel on kogumikud, milles on avaldatud aastatel 1994-2000 toimunud kinnistusraamatu- ja notaripäevade ettekanded<sup>20</sup>. Nimetatud ettekannetes on käsitletud kinnistusraamatu ajalugu, loomist, erinevaid probleeme ja ka muudatusi. Kinnistusraamatu- ja notaripäevade puhul oli tegemist rahvusvahelise üritusega, mida korraldas Eesti Vabariigi Justiitsministeerium ja Notarite Koda, selle läbiviimist abistasid ja toetasid ka mitmed välismaised asutused nagu Saksa Notarite Koda, Saksa Rahvusvahelise Õigusliku Koostöö Fond (IRZ), Euroopa Nõukogu.<sup>21</sup> Lisaks on abistajatena nimetatud veel ka Ladina Notariaadi Rahvusvaheline Liitu<sup>22</sup>, Austria Justiitsministeeriumit<sup>23</sup> ja Saksi Vabariigi Justiitsministeeriumit ning Euroopa Liitu<sup>24</sup>.

---

Asjaõigusseaduse hilisemad muudatused – olulisemad etapid ja muudatusvajadused täna. Eesti asjaõigusseaduse kaksikümne aastat – kogemused ja perspektiivid. I plenaaristung 2. – Arvutivõrk: <https://www.uttv.ee/naita?id=18597> (01.04.2021).

Villu Kõve poolt avaldatu kohta vaata: Kõve, V. Kas kinnistusraamatu ja teiste kohtulike registrite korraldus vajab reformi? – Juridica 2013, nr 7; Kõve, V. Kinnistusraamatu kujunemine ja arengusuunad Eestis. Eesti asjaõigusseaduse kaksikümne aastat – kogemused ja perspektiivid. I plenaaristung 2. – Arvutivõrk: Eesti. <https://www.uttv.ee/naita?id=18597> (01.04.2021); Kõve, V. Õigus- ja kohtusüsteemi areng. – Kohtute aastaraamat. 2018. [Tallinn]: Riigikohus 2018.

<sup>18</sup> Asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatu loomisel kaasa aidanud välisekspertide ja nende panust käsitleb täpsemalt käesoleva töö peatükk 1.2.

<sup>19</sup> RA ERA.4973.1.10/3: Kinnisvaraseaduse eelnõud; RA ERA.4973.1.10/4: Kinnisvaraseaduse eelnõud koos ekspertarvamustega; RA ERA.4973.1.10/8: Asjaõigusseaduse eelnõud; RA ERA.4973.1.10/9: Ekspertarvamused asjaõigusseaduse eelnõu kohta; RA ERA.4973.1.10/10: Kinnistusraamatuseaduse eelnõu koos ekspertarvamustega; RA ERA.5237.1.255: Eesti Vabariigi Kinnisvaraseaduse eelnõu; RA ERA5237.1.887: Asjaõigusseaduse eelnõu.

<sup>20</sup> Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-17. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996; Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 16.-18. mai 1996. Tallinn: Justiitsministeerium 1997; Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 15.-17. mai 1997. Tallinn: Justiitsministeerium 1998; Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 28.-30. mai 1998. Tallinn: Justiitsministeerium 1999; Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000; Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. [Tallinn]: Justiitsministeerium [2001].

<sup>21</sup> Parts, J. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Tallinn-Võsu 26. kuni 30. juuni 1994. Tallinn 15. kuni 17. juuni 1995. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-27. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996, lk 8.

<sup>22</sup> Varul, P. Saateks. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 15.-17. mai 1997. Tallinn: Justiitsministeerium 1998, lk 7.

<sup>23</sup> Oviir, M. Saateks. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000, lk 7.

<sup>24</sup> Rein Tiiveli intervjuu projekti SSVOI20043 "Aastatel 1992-2002 Justiitsministeeriumis toimunud seadusandluse, kohtusüsteemi ja kohtulike registrite reformi jäädvustamine ja teaduslik analüüs" raames 28.02.2020 Tallinnas.

Täiendavate allikatena on töös tuginetud Rein Tiiveli ja Viljar Peebu intervjuudele<sup>25</sup>, mille väljavõtted on toodud lisadena käesoleva töö lõpus.

Kinnistusraamatu teemat on varasemalt käsitletud kahes magistritöös. Priidu Pärna on kirjutanud 1998. aastal magistritöö teemal „Kinnistusraamatuõigus“<sup>26</sup>, milles analüüsis kehtestatud kinnistusraamatuõigust tervikuna. Nimetatud töös käsitles ta alles mõni aasta varem kehtestatud kinnistusraamatusüsteemi, selle olemust ja seoseid teiste riikide kinnistusraamatusüsteemidega. Samuti analüüsis ta kinnistusraamatu elektroniseerimisega kaasnevat. Tänapäevaks on teada, et nimetatud töö kirjutamise ajal oli kinnistusraamatu arvutistamise tegelikult alles alguses. Kuigi ka käesolevas magistritöös on välja toodud Eesti kinnistusraamatusüsteem, põhimõtted ja muuhulgas ka kinnistusraamatu elektroniseerimine, ei ole eesmärgiks võrrelda Eesti kinnistusraamatuõigust teiste riikidega, vaid analüüsida kinnistusraamatu loomisprotsessi ning selle õigustatust peaaegu 30 aasta möödumisel selle kehtestamisest. Kinnistusraamatu arengust on kirjutanud ka Anu Talu oma 2006. aastal kaitsitud magistritöös „Kinnistusraamatu areng Eesti Vabariigis“<sup>27</sup>. Ka selles töös on keskendutud kinnistusraamatu ajaloolise arengu kirjeldamisele ja võrdlemisele teiste riikidega. Kinnistusraamatu arengu analüüs on peamiselt pühendatud aga enne Eesti taasiseseisvumist toimunud. Lisaks on Anu Talu töös sarnaselt Priidu Pärna magistritööga jaotatud Eesti kinnistusraamatusüsteemi analüüsimine jagades kinnistusraamatuõiguse formaalseks ja materiaalseks, kaasates analüüsi 01.01.2006 jõustunud tsiviilkohtmenetluse seadustiku. Anu Talu otsis vastust küsimusele, kas Eesti kinnistusraamatusüsteem pidurdab või soodustab tsiviilkaivet. Käesoleva magistritöö eesmärgiks ei ole aga kinnistusraamatusüsteemi mõju väljaselgitamine, vaid kinnistusraamatusüsteemi põhimõtete ja toimimise analüüsimine arvestades loomisprotsessi ning peaaegu 30 aasta möödumist kinnistusraamatu loomisest. Lisaks on Anu Talu magistritööst möödunud 15 aastat ja Priidu Pärna magistritööst 23 aastat ning võrreldes nimetatud töödes analüüsituga on toimunud mitmeid arenguid. Samuti on arutletud uute kinnistusraamatusüsteemi parima võimaliku toimimisega seonduvate küsimuste üle, millele käesolevas töös keskendutakse.

---

<sup>25</sup> *Ibidem*; Viljar Peebu (Peep) intervjuu sama projekti raames 17.08.2020 Tallinnas.

<sup>26</sup> Pärna, P. Kinnistusraamatuõigus.

<sup>27</sup> Talu, A. Kinnistusraamatu areng Eesti Vabariigis. Magistritöö. Juhendaja Enno Oidermaa. Tallinn: Akadeemia Nord 2006.

Kohtulike registrite teemat kitsamalt on varasemalt käsitletud Rein Tiivel<sup>28</sup>, Villu Kõve<sup>29</sup> ja Uno Lõhmus<sup>30</sup>, kelle fookus on olnud peamiselt erinevatel tekkinud probleemidel ja reformikavadel. Lisaks on kohtuliku registri teemat käsitletud Neeme Laane oma bakalaureusetöös „Küsimus kinnistusraamatu kohtu juures pidamise õiguslikust põhistatusest Eesti õigussüsteemis“<sup>31</sup>. Kuid erinevalt käesolevast magistritööst on ka Neeme Laane töös võrreldud Eesti kinnistusraamatut teiste riikidega ning uurinud, kas kinnistusraamatu pidamine kohtus on kooskõlas põhiseadusega.

Seega on varasemalt avaldatud kinnistusraamatu kohta erinevaid artikleid, uurimusi ja ettekandeid, kuid seni on põhjalikult analüüsimata kinnistusraamatu kui kohtuliku registri loomisprotsess pärast Eesti taasiseseisvumist ja seejuures tekkinud probleemid tervikuna. Kinnistusraamatu loomise, sellele järgnenud probleemide ja muudatuste ning kinnistusraamatusüsteemi põhimõtete väljatoomisel on võimalik analüüsida, mida tuleks kinnistusraamatu pidamisel ja muutmisel silmas pidada ning kuidas tagada kinnistusraamatu tõhus toimimine.

Magistritöö on jagatud kolmeks peatükiks. Esimeses peatükis käsitletakse kinnistusraamatu kujundamislugu. Välja on toodud erinevad koostatud asjaõigusseaduse eelnõud ning valituks osutunud eelnõu koostamise protsess, kui ka kinnistusraamatu enda loomine.

Töö teises peatükis analüüsitakse registri toimima hakkamisele järgnenud probleeme, tähelepanekuid ja edasiarendamisi. Esimeses alapeatükis käsitletakse kinnistusraamatu tööle hakkamisel tekkinud takistusi seoses kinnistamiseks vajalike dokumentide puuduliku ettevalmistamisega ning kinnistamismenetluste venimisega esmakinnistamiste teadete avaldamisprobleemide tõttu. Teises alapeatükis analüüsitakse abstraktsioonipõhimõtte hilinenud kehtima hakkamist, mis oli tingitud kahe erineva riigi õiguse kombineerimisest ning kolmandas alapeatükis tuuakse välja, kuidas mõjutas maakatastriseaduse hilisem vastuvõtmine kinnistamismenetlusi. Neljandas alapeatükis on keskendutud kinnistusraamatu avalikkuse ärakasutamisele isikute poolt, mistõttu tuli täiendada kinnistusraamatuseadust. Täpsustustati, et kuigi kinnistusregistrita tutvumise õigus on igapähele, siis teiste kinnistusraamatu koosseisus olevate dokumentidega võib tutvuda vaid õigustatud huvi olemasolul. Teise peatüki viies

---

<sup>28</sup> Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest; Tiivel, R. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist; Tiivel, R. Eesti nõude olemasolust sõltumatu hüpoteek ja selle koht teiste Euroopa kinnispandiõiguste hulgas; Tiivel, R. Arvamus kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse mõnede oluliste sätete suhtes.

<sup>29</sup> Kõve, V. Kas kinnistusraamatu ja teiste kohtulike registrite korraldus vajab reformi?

<sup>30</sup> Lõhmus, U. Kohtuhaldus kohtute seaduse eelnõu järgi. – Juridica 2010, nr 2.

<sup>31</sup> Laane, N. Küsimus kinnistusraamatu kohtu juures pidamise õiguslikust põhistatusest Eesti õigussüsteemis. Bakalaureusetöö. Juhendaja E. Markvart. Tallinn: Tartu Ülikool 2007.

alapeatükk on pühendatud kohtunike suure töömahu tõttu kohtunikuabide institutsiooni loomisele ning kuues alapeatükk kinnistusraamatu arvutistamise protsessile ja sellega kaasnenud takistustele.

Töö kolmandas peatükis on analüüsitud Eesti kinnistusraamatu põhimõtteid ning nende seoseid kinnistusraamatusüsteemi probleemidega. Täpsemalt uurib esimene alapeatükk Eesti kinnistusraamatusüsteemi põhimõtteid, tuues välja nende loetelu, sisu ning vastavad sätted. Kolmanda peatüki teine alapeatükk keskendub probleemidele seoses kinnistusraamatu põhimõtetega ning on omakorda jagatud eraldi alapeatükkideks. Juba kinnistusraamatu loomise algusaastatel kaaluti, kas kinnistusraamatut peaks pidama kohtute või katastripidaja juures. Kuigi kinnistusraamatut hakati pidama kohtute juures, arutleti antud teemal veel ka enam kui 20 aasta möödudes. Sellest tulenevalt on alapeatükkides analüüsitud reformikavasid ja nende seoseid kinnistusraamatu põhimõtetega, probleeme seoses kohtunikuabide järelkasvuga, vajadust notarite osalemiseks kinnisvaratehingutes ning topeltkontrolli tähtsust kinnisasjadega seotud tehingutes ja menetlustes. Kuigi kinnistusraamatu elektroniseerimine oli kinnistusraamatu taasloomisel vajalik, käsitlevad viimased alapeatükid elektroonilise kinnistusraamatuga seoses tekkivaid takistusi ning puudusi seoses kinnisasjadega seotud avalik-õiguslike kitsenduste nähtavusega.

Tööd iseloomustavad kõige enam järgmised märksõnad: kinnistusraamat; asjaõigus; hagita menetlus; kohtunikuabid; seaduseelnõud.

# 1. Kinnistusraamat ning vastava regulatsiooni suund ja loomisprotsess

## 1.1. Seadusloome suund

16. juunil 1991. aastal võeti vastu Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus<sup>32</sup>, millega määrati kindlaks omandireformi eesmärk, sisu, objekt, subjektid ja omandireformi kord, olles aluseks muudele omandireformiks vajalikele normatiivaktidele (Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 1). Selle jätkuks võeti 17. oktoobril 1991. aastal vastu maareformi seadus<sup>33</sup>, mis hakkas kehtima 1. novembril 1991. aastal, määras kindlaks maasuhete ümberkorraldamise ehk maareformi alused (maareformi seaduse § 1). Nimetatud seaduse eesmärgiks oli § 2 kohaselt kujundada riiklikul maaomandil rajanevad suhted ümber peamiselt maa eraomandil põhinevateks suheteks ning seetõttu oli vajalik ka kinnisasju reguleeriva seaduse kehtestamine.

1992.-1993. aastal oli üheks peamiseks eesmärgiks omandi- ja maareformi läbiviimine. Enne põhiseaduse vastuvõtmist ja valitsuse koalitsioonilepingus sõnastatud poliitiliste eesmärkide kindlaksmääramist, oli valdavaks seisukoht, et moderniseerida tuleks kehtiv Eesti Nõukogude Sotsialistliku Vabariigi tsiviilkoodeks koos muu nõukogude õigusega. Seda seisukohta toetasid nii Justiitsministeerium kui ka mõned Tartu Ülikooli õigusteaduskonna õppejõud.<sup>34</sup>

Eeltoodust tulenevalt oli Justiitsministeerium tellinud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna õppejõult Peeter Kaselt 1990. aastal kinnisvaraseaduse eelnõu projekti, mis valmis 1991. aastal.<sup>35</sup> Peeter Kase poolt ette valmistatud eelnõu seletuskirja kohaselt ei soovitud kinnisvaraseaduse eelnõu koostamisel kindlaks määrata kinnisvara õiguslikku režiimi kõigis selle üksikasjades, vaid selle eelnõu alusel seaduse vastuvõtmine oleks eeldanud mitmete üksikasjalisemate normatiivaktide vastuvõttu.<sup>36</sup> Arvamusi<sup>37</sup> Peeter Kase eelnõule saadi paljudelt erinevatelt ministeeriumitelt ning neis toodi välja muuhulgas probleeme

---

<sup>32</sup> Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus. – RT 1991, 21, 257.

<sup>33</sup> Maareformi seadus. – RT 1991, 34, 426.

<sup>34</sup> Mikk, H., lk 116-117.

<sup>35</sup> Kask, P. Asjaõigusliku mõtte arengust Eestis. Kriitiline analüüs. – Tartu: Peeter Kask 2011, lk 144-145.

<sup>36</sup> Seletuskiri Eesti Vabariigi kinnisvaraseaduse eelnõu juurde. – RA ERA.5237.1.255, lk 91-93, 257-258.

<sup>37</sup> Arvestades, et Peeter Kase eelnõuga otsustati mitte edasi minna, on käesolevas töös välja toodud vaid kokkuvõtte eelnõust ja edastatud arvamustest. Lähemalt nende materjalide kohta vaata: RA ERA.5237.1.255: Eesti Vabariigi Kinnisvara seaduse eelnõu; RA ERA.4973.1.10/3: Kinnisvaraseaduse eelnõud; Kask, P. Asjaõigusliku mõtte arengust Eestis.

terminikasutuse<sup>38</sup>, mõistete<sup>39</sup> ja sõnastusega<sup>40</sup>. Eriti probleemne oli kinnisvara mõiste<sup>41</sup> määratlemine. Pakuti, et eelnõus võiks käsitleda ka vallasvara ja vallaspanti<sup>42</sup>. Toodi välja, et eelnõu tugineb vene terminoloogiale ja ideoloogiale<sup>43</sup>, ei ole järgitud õigusliku järjepidevuse põhimõtet ja ei ole lähtunud kuni 1940. aastani kehtinud põhimõtetest<sup>44</sup>. Lisaks tõstatati küsimus eelnõu vahekorra kohta teiste vastavaid suhteid reguleerivate aktidega<sup>45</sup> ning nimetati eelnõud üldsõnaliseks „raamseaduseks“, mis praktilises elus peaaegu midagi ei reguleeri ja paljud küsimused üldse puudutamata jätab<sup>46</sup>. Märgitakse, et eelnõus ei ole arvestatud viimase 50 aasta jooksul toimunud muudatustega<sup>47</sup>. Vastakad arvamused olid, kes peaks olema kinnisvararegistri pidamise korraldajaks<sup>48</sup>, variantideks peeti Maa-ametit<sup>49</sup> või Eesti Vabariigi Riiklik Statistikaamet<sup>50</sup>. Priidu Pärna on välja toonud, et nimetatud eelnõu ei vastanud tolaaegsetele ühiskonna nõuetele, kuivõrd sellel oli vähene regulatiivne jõud, tegemist oli raamaktiga ning eelnõus oli käsitletud nii eraõiguse kui ka avaliku õiguse norme, mis oli iseloomulik nõukogude õigussüsteemile.<sup>51</sup> Ka Rein Tiivel on maininud, et eelnõu ei

---

<sup>38</sup> Eesti Vabariigi Ehitusministeerium. Käsitab kinnisvaraseaduse eelnõu. 12.11.1991. – RA ERA.5237.1.255, lk 16; Eesti Vabariigi Ülemkohus. Kinnisvaraseaduse eelnõust. 07.10.1991. – RA ERA.5237.1.255, lk 19-20; Eesti Linnade Liit. Arvamus Kinnisvaraseaduse eelnõu kohta. 09.10.1992. – RA ERA.5237.1.255, lk 22-23; Eesti Vabariigi Tööstus- ja Energeetikaministeerium. Arvamus EV kinnisvara seaduse eelnõu kohta. 31.03.1992. – RA ERA.5237.1.255, lk 136-137.

<sup>39</sup> Eesti Vabariigi Keskkonnaministeerium. Eesti Vabariigi kinnisvaraseaduse eelnõu kohta. 10.10.1991. – RA ERA.5237.1.255, lk 29-30; Eesti Vabariigi Majandusministeerium. Arvamus Eesti Vabariigi kinnisvaraseaduse eelnõu kohta. – RA ERA.5237.1.255, lk 31; Eesti Majandusarengu Instituut. Arvamus „Eesti Vabariigi kinnisvaraseaduse“ eelnõu kohta. – RA ERA.5237.1.255, lk 35-51; Eesti Vabariigi Tööstus- ja Energeetikaministeerium. Arvamus EV kinnisvara seaduse eelnõu kohta. 31.03.1992, lk 136-137.

<sup>40</sup> Eesti Majandusarengu Instituut. Arvamus „Eesti Vabariigi kinnisvaraseaduse“ eelnõu kohta, lk 35-51; Eesti Vabariigi Transpordi- ja Sideministeerium. 07.04.1992. – RA ERA.5237.1.255, lk 155-156.

<sup>41</sup> Eesti Vabariigi Riiklik Maa-amet. Eesti Vabariigi kinnisvaraseaduse eelnõu kohta. 09.10.1991. – RA ERA.5237.1.255, lk 26-28; Eesti Vabariigi Majandusministeerium. Arvamus Eesti Vabariigi kinnisvaraseaduse eelnõu kohta, lk 31; Eesti Majandusarengu Instituut. Arvamus „Eesti Vabariigi kinnisvaraseaduse“ eelnõu kohta, lk 35-51; Eesti Vabariigi Kaubandusministeerium. EV Valitsuse 23.03.1992.a. protokollilise otsuse nr. 20 „Eesti Vabariigi kinnisvaraseaduse eelnõu kohta“ täitmiseks. 30.03.1992.– RA ERA.5237.1.255, lk 133; Eesti Vabariigi Tööstus- ja Energeetikaministeerium. Arvamus EV kinnisvara seaduse eelnõu kohta. 31.03.1992, lk 136-137; Eesti Vabariigi Ülemkohus. Kinnisvaraseaduse eelnõust. 24.03.1992. – RA ERA.5237.1.255, lk 138-139; Eesti Vabariigi Riiklik Maa-amet. Seisukoht kinnisvara seaduse eelnõu kohta. 31.03.1992. – RA ERA.5237.1.255, lk 147-148; Eesti Vabariigi Põllumajandusministeerium. Eesti Vabariigi 23.03.92 istungi protokoll nr.20 pp.nr.5 kohta. 06.04.1992. – RA ERA.5237.1.255, lk 153; Eesti Vabariigi Transpordi- ja Sideministeerium. 07.04.1992, lk 155-156.

<sup>42</sup> Eesti Teaduste Akadeemia Filosoofia, Sotsioloogia ja Õiguse Instituut (allkirjastanud teadusdirektor P. Vares). 09.10.1991. – RA ERA.5237.1.255, lk 25.

<sup>43</sup> Eesti Majandusarengu Instituut. Arvamus „Eesti Vabariigi kinnisvaraseaduse“ eelnõu kohta, lk 35-51; Eesti Vabariigi Keskkonnaministeerium. Arvamused ja ettepanekud Eesti Vabariigi kinnisvaraseaduse eelnõu kohta. 02.04.1992. – RA ERA.5237.1.255, lk 134-135.

<sup>44</sup> Eesti Vabariigi Riiklik Maa-amet. Seisukoht kinnisvara seaduse eelnõu kohta. 31.03.1992, lk 147-148.

<sup>45</sup> Eesti Vabariigi Ehitusministeerium. Käsitab kinnisvaraseaduse eelnõu. 12.11.1991, lk 16.

<sup>46</sup> Eesti Vabariigi Majandusministeerium. Arvamus Eesti Vabariigi kinnisvaraseaduse eelnõu kohta. 02.04.1992. – RA ERA.5237.1.255, lk 144-146; Eesti Vabariigi Transpordi- ja Sideministeerium. 07.04.1992, lk 155-156.

<sup>47</sup> Eesti Majandusarengu Instituut. Arvamus „Eesti Vabariigi kinnisvaraseaduse“ eelnõu kohta, lk 35-51.

<sup>48</sup> Eesti Vabariigi Ülemkohus. Kinnisvaraseaduse eelnõust. 07.10.1991, lk 19-20.

<sup>49</sup> Eesti Vabariigi Põllumajandusministeerium. Eesti Vabariigi 23.03.92 istungi protokoll nr.20 pp.nr.5 kohta. 06.04.1992, lk 153.

<sup>50</sup> Eesti Vabariigi Riiklik Statistikaamet. 23.10.1991. – RA ERA.5237.1.255, lk 24.

<sup>51</sup> Pärna, P. The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform, lk 89.

reguleerinud praktiliselt midagi, vaid viitas oma paragrahvides sellele, et täpsema korra kehtestab Vabariigi Valitsus.<sup>52</sup>

Kinnisvaraseaduse töögruppi kuulunud Tõnu Ints on nimetanud ka kinnisvaraseaduse versiooni, mille oli ette valmistanud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna professor Vilma Kelder ning mis põhines 1960ndate eelsele nõukogude õigusele, kuid ka selle eelnõuga edasi ei tegeletud.<sup>53</sup>

Riigikogu 20. septembri 1992. aasta valimiste tulemusel moodustasid valitsuse Mõõdukad, Eesti Rahvusliku Sõltumatuse Partei ja Isamaa.<sup>54</sup> Valitsuse koalitsioonileppega nähti ette mitmeid eesmärgi, sealhulgas järgmist: „Kiirelt tuleb teostada õiguskaitse- ja kohtusüsteemi reform. Välja tuleb töötada ja vastu võtta kaasaja Euroopa normidele vastavad tsiviil- ja kriminaalseadustik. /.../ Seadusandlus tuleb viia vastavusse nii uue Põhiseaduse kui rahvusvahelise õiguse üldkehtivate normidega. Seejuures tuleb lähtuda Eesti Vabariigi sõjaeelsest seadusandlusest (eelkõige tsiviilseadustiku 1940. a. eelnõu vastavatest osadest), kasutades selle kaasajastamiseks ka varem Eesti seadusloome aluseks olnud Saksa õigussüsteemi. Vältida tuleb „auke“ seadusandluses, oluline on vähendada väheregulatiivsete nn. raamseaduste osa.“<sup>55</sup>

Soovi lähtuda Eesti Vabariigi sõjaeelsest seadusandlusest kinnitas ka Riigikogu 1. detsembri 1992. aasta otsus seadusloome järjepidevusest, milles seisis: „Lähtudes 1992. aasta 7. oktoobri Riigikogu deklaratsioonist põhiseadusliku riigivõimu taastamisest<sup>56</sup>, arvestada seaduseelnõude ettevalmistamisel Eesti Vabariigis enne 1940. aasta 16. juunit kehtinud seadusi.“ Nimetatud otsus tähendas, et valitud oli edasise õigusloome suund ehk oli kindlam teadmine, mida silmas pidada ja millest seadusloomel lähtuda. Siiski ei tähendanud seadusloome järjepidevuse otsuse vastuvõtmine, et kõik oleks selge olnud ja edasine tee probleemide vaba, sest otsust ja enne okupatsiooni kehtinud õiguse arvesse võtmise määra sai tõlgendada erinevalt.

Seega, kuigi esialgu sooviti üle vaadata nõukogude õigust, otsustas valitsev koalitsioon, et tsiviilõiguses ei hakata nõukogude õigust üle võtma, vaid aluseks võetakse tsiviilseadustiku 1940. aasta eelnõu, millest lähtuda ja mida edasi arendada. Samal ajal valmistati ette mitmeid

---

<sup>52</sup> Rein Tiiveli intervjuu 28.02.2020 Tallinnas.

<sup>53</sup> Ints, T. Diskussioon. Eesti asjaõigusseaduse kakskümmend aastat – kogemused ja perspektiivid. I plenaaristung 3. – Arvutivõrk: <https://www.uttv.ee/naita?id=18605> (07.04.2021). Arvestades, et Vilma Keldri koostatud eelnõuga edasi ei mindud, ei ole sellele käesolevas magistritöös järgnevalt keskendutud.

<sup>54</sup> VII Riigikogu koosseis. Valimised. – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tutvustus-ja-ajalugu/riigikogu-ajalugu/vii-riigikogu-koosseis/> (24.04.2021).

<sup>55</sup> Kaks aastat valitsust 1992-1994, lk 4.

<sup>56</sup> Riigikogu deklaratsioon põhiseadusliku riigivõimu taastamisest. Riigikogu deklaratsioon. - RT 1992, 40, 533.

erinevaid eelnõusid, millest üheks oli ka Eesti Sotsiaaldemokraatliku Partei (ESDP) kinnisvaraseaduse eelnõu, mille aluseks oli 1940. aasta tsiviilseadustiku eelnõu ja selle varasemad tööversioonid ning lisaks Saksa ja Šveitsi aktid. Nimetatud eelnõu valmimisel otsustati lisaks kinnisasjadele selles reguleerida ka vallasasju, et kokku panna terviklik asjaõigusseadus. Lähtuvalt koalitsioonileppesest valiti kõikide töös olnud eelnõude hulgast välja just ESDP välja töötatud kinnisvaraseadusest välja arenenud asjaõigusseadus, millega otsustati tööd jätkata.<sup>57</sup> Uue tsiviilseadustiku osade ettevalmistamiseks moodustati Justiitsministeeriumi juurde tsiviil- ja kaubandusõiguse peakomisjon, mille juhiks nimetati Tartu Ülikooli professor Paul Varul.<sup>58</sup>

Kokkuvõtvalt võib öelda, et taasiseseisvumisele eelnenud ja taasiseseisvumisjärgne periood<sup>59</sup> oli täis erinevaid põhimõtteid, arusaamu ja suundi, mistõttu valmistati ette erinevaid eelnõusid, mille allikad ja eesmärgid olid erinevad. Kindlama suuna andis õigusloomele otsus järgida seadusloome järjepidevust ning lähtuda õigusloomes enne 1940. aastat Eesti Vabariigis kehtinud seadustest. Kuigi nimetatud otsus andis edasisele tööle suuna, ei tähendanud see, et oleks täpselt teada olnud, kuidas ja mida edasi teha. Üles jäid siiski küsimused, kui suures osas 1940. aasta tsiviilseadustiku eelnõust ja selle eelnevatest versioonidest lähtuda, kuidas ja milliste riikide näitel seda täiendada, kuidas saavutada parim tulemus arvestades vajadust seadused kiiresti vastu võtta.

## **1.2. Asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatu loomine ning selles osalenud isikud**

Käesoleva uurimuse kontekstis tuleb käsitleda lähemalt asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatusseaduse, seejuures ka kinnistusraamatu, loomisloogu.

Paul Varul on asjaõigusseaduse 20. aastapäeva auks korraldatud konverentsil välja toonud, et asjaõigusseaduse ettevalmistamise töögrupp tekkis mõnevõrra ebatraditsiooniliselt. Üldiselt moodustati töögrupp peakomisjoni heakskiitmisel ning seejärel töötasid töögrupp ja peakomisjon. Asjaõigusseaduse puhul oli tsiviil- ja kaubandusseadustiku peakomisjon küll olemas, kuid ajal, mil peakomisjon veel mõtles, et mida ette võtta, tekkis omal initsiatiivil

---

<sup>57</sup> Mikk, H., lk 117.

<sup>58</sup> *Ibidem*, lk 117; Pärna, P. The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform, lk 89.

<sup>59</sup> Taasiseseisvumisele eelnenud ja järgnenud perioodi õiguspoliitilistest otsustest ja seadusloomest on täpsemalt kirjutanud Paul Varul. Vaata täpsemalt: Varul, P. Legal Policy Decisions and Choices in the Creation of New Private Law in Estonia. – *Juridica International* 2000, nr 5.

töögrupp, mis koosnes suuresti tudengitest.<sup>60</sup> Tudengite töögrupp otsustas töö aluseks võtta II maailmasõja eelse tsiviilseadustiku eelnõu ja selle pinnalt hakata tegutsema.<sup>61</sup> Nimetatud töögrupp andis hinnangu ka Peeter Kase eelnõule, tuues välja, et sellel on vähene regulatiivsus ning toob välja vaid asjaõiguse instituutide mõisted, jättes need instituudid sätestamata. Lisaks oleks tulnud välja töötada ka alamalseisvad seadused, mis oleksid taganud selle eelnõu rakendamise.<sup>62</sup> Lisaks võrdles Rein Tiiveli töögrupp ka enda ja Peeter Kase eelnõusid. Peamisteks erinevusteks peeti kinnisasja mõiste sätestamist eelnõudes, erinevusi põhimõistetes ja erisust eelnõude ulatuses, kuivõrd leiti, et Kase eelnõu puhul on tegemist väheregulatiivse eelnõuga, mis vajab mitmete teiste normatiivaktide vastuvõtmist. Kokkuvõttes leiti, et kahe eelnõu ühildamine ei ole võimalik. Seejuures pakuti, et kinnisvaraseaduse väljatöötamist võiks jätkata Tiiveli töögrupi poolt koostatud eelnõu alusel, seda vajadusel Kase eelnõu sätete ja lisaätetega täiendades.<sup>63</sup>

Asjaõigusseaduse eelnõu aluseks olevat kinnisvaraseadust töötas välja töögrupp koosseisus Maret Liivak, Tõnu Ints ja Anre Zeno. Töögrupi juhiks oli Rein Tiivel.<sup>64</sup> Eelnõu seletuskirja kohaselt oli eelnõu väljatöötamisel lähtutud 1940. aasta tsiviilseadustiku eelnõust ja selle varasematest tööversioonidest, kuid selle paragrahvidele oli lisati pealkirjad, tehti muudatusi sätete sisus ja järjestuses, välja olid jäetud mõningad sätted ja instituudid arvestades praktikast ja praktilist vajadust. Töögrupp tõi välja, et kinnisvaraseaduse väljatöötamine enne II maailmasõda kehtinud tsiviilseadustiku eelnõu alusel annab võimaluse kasutada seda ka hilisemal kodifitseerimisel ja lisada sellele juurde teisi tsiviilõiguse osasid. Eelnõu koostajatel oli kindel soov luua nn tugev kinnistusraamat ja seejuures just nimelt kohtute juures, sest vastasel juhul „/.../ väheneks oluliselt kinnistusraamatuõigusel põhineva kinnisasjaga seotud õiguste kaitse mehhanismi tõhusus.“<sup>65</sup> Esialgne eelnõu valmis 1992. aasta maikuu ning oli alternatiivvariant Justiitsministeeriumi kinnisvaraseaduse eelnõule. Rein Tiiveli töögrupi eelnõu tõlgiti 1992. aasta augustis saksa keelde ning saadeti sama aasta septembris ekspertiisi

---

<sup>60</sup> Konkreetsete isikutena tõi Paul Varul välja õigusteaduskonna üliõpilase Anre Zeno, Tõnu Intsu ning Rein Tiiveli, kes omakorda otsisid omal käel välja järgmised üliõpilased – Priidu Pärna ja Villu Kõve, kellega koos käidi Paul Varulile peale, et asjaga tuleks ruttu tegeleda. Kuigi Paul Varul oli enda sõnul algselt kahtlev olnud ja tahtis analüüsida ka teisi võimalusi, kiitis ta nimetatud töögruppi, tänu kelle initsiatiivile suudeti arvatavasti paar aastat ajas võita. Vaata täpsemalt: Varul, P. Asjaõigusseaduse eelnõu ettevalmistamine ja seaduse mõju eraõiguse kujunemisele Eestis. Eesti asjaõigusseaduse kakskümmend aastat – kogemused ja perspektiivid. Tervitused ja I plenaaristung 1. – Arvutivõrk: <https://www.uttv.ee/naita?id=18588> (01.04.2021).

<sup>61</sup> Varul, P. Asjaõigusseaduse eelnõu ettevalmistamine ja seaduse mõju eraõiguse kujunemisele Eestis.

<sup>62</sup> Zeno, A. Hinnang P. Kase eelnõule. 30.03.1992. – RA ERA.4973.1.10/3; Hinnang P. Kase eelnõule. – RA ERA.493.1.10/4.

<sup>63</sup> Tiivel, R., Zeno, A. Eesti Vabariigi Majandusministeerium. Kinnisvaraseaduse eelnõude võrdlus. 19.05.1992. – RA ERA.4973.1.10/4.

<sup>64</sup> Tiivel, R. Kinnisvaraseaduse eelnõu. 05.05.1992.

<sup>65</sup> Zeno, A. Kinnisvaraseaduse seletuskiri. 28.03.1992. – RA ERA.4973.1.10/3; Zeno, A. (koost). Kinnisvaraseaduse seletuskiri. – RA ERA.4973.1.10/4.

Saksa Notarite Koja juurde.<sup>66</sup> Nimelt oli töörühm tutvustanud oma eelnõu algset varianti 1992. aasta augustis Tartus käinud Saksa Notarite Koja delegatsioonile, kes oli vaimustuses abstraktsioonipõhimõtte tunnustamisest eelnõus, kuigi eelnõu koostajad ise said sellest põhimõttest endast teada alles delegatsiooni liikmetelt.<sup>67</sup> Rein Tiivel on oma intervjuus välja toonud, et põhimõtte sai eelnõusse kirja pandud eelduslikult 1940. aasta tsiviilseadustiku eelnõust ilma, et töögrupp sellest ise oleks aru saanud. Seejuures avaldas Tiivel arvamust, et kui sakslastele edastatud asjaõigusseaduse eelnõus ei oleks sees olnud abstraktsioonipõhimõtet, mis neile silma jäi, siis arvatavasti ei oleks meie vastu erilist huvi tuntud.<sup>68</sup>

Eeltoodust nähtub, et asjaõigusseaduse loomine ja areng tuginesid suuresti seadusloomega seotud isikute endi initsiatiivile ja tegutsemisele, kuivõrd väljatöötatavas eelnõus probleemi nähes võtsid vastu otsuse tegutsemiseks ja tõhusamaks õigusloomeks justnimelt Tartu Ülikooli tudengid ise. Seejuures oli oluline roll asjaõigusseaduse kujundamisel ka juhuslikkusel, kuivõrd üheks põhjuseks, miks sakslased Eesti taasiseseisvumisele järgnenud õigusloome vastu huvi tundsid, oli abstraktsioonipõhimõtte pooljuhuslik eelnõusse sattumine.

Koostöö Saksamaaga jätkus, kui 25. novembril 1992. aastal kohtuti Saksa Notarite Koja esindajatega Kölnis, kus saadi notarikandidaat dr Oliver Vossiuse poolt koostatud positiivne eelekspertis Tartus tutvustatud eelnõuvariandi kohta. Saksa notarid olid nõus eelnõu edasisel viimistlemisel töörühma abistama ning 2. detsembril 1992. aastal allkirjastati Bonnis Eesti Justiitsministeeriumi ja Saksa Rahvusvahelise Õiguslase Koostöö Sihtasutusega koostööleping.<sup>69</sup> Harri Mikk on oma 1999. aastal kinnistusraamatu- ja notarpäevadel peetud ettekandes välja toonud, et lisaks Saksa Rahvusvahelise Õiguslase Koostöö Fondile tekkis asjaõigusseaduse eelnõu ettevalmistamisel kontakt veel ka Saksa Sotsiaaldemokraatliku Parteiga (Saksa SDP) ja Friedrich Ebert Stiftungiga.<sup>70</sup>

Rein Tiiveli töörühm otsustas 1992. aasta lõpus seoses praktika vajadusega, Saksa notaritelt saadud soovitustega ja arvestades töörühmaga liitunud uusi juuratudengeid, oma eelnõud laiendada ning ette valmistada kogu asjaõigust hõlmav asjaõigusseaduse eelnõu. Seejuures asus Justiitsministeerium nimetatud eelnõud toetama.<sup>71</sup> Vallasasju puudutatavate sätetega täiendasid

---

<sup>66</sup> Pärna, P. AÕSK, lk 10; Varul, P. Asjaõiguse seaduse eelnõu valmimise käigust. 21.01.1993. – RA ERA.5237.1.887, lk 82.

<sup>67</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.). Rein Tiivel. Personaalbiograafia. Tallinn: Sisekaitseakadeemia 2020, lk 10.

<sup>68</sup> Rein Tiiveli intervjuu 28.02.2020 Tallinnas.

<sup>69</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 10.

<sup>70</sup> Mikk, H., lk 117.

<sup>71</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 10.

eelnõud Villu Kõve ja Priidu Pärna. Täiendavalt asus seaduse rakendamise probleemidega tegelema Maret Liivak Maa-ametist.<sup>72</sup>

Eeltoodust on näha, et protsessi võeti samm-sammult ehk alustati alternatiivse kinnisvaraseaduse eelnõu väljatöötamisega, mis vastavalt vajadusele arenes edasi vallasasju puudutavaid sätteid sisaldavaks asjaõigusseaduseks.

Rein Tiiveli töögrupi poolt koostatud eelnõude<sup>73</sup> osas saadi mitmeid arvamusi Eesti asutustelt ning kuigi enamjaolt leiti esitatud arvamustes, et tehtud on suur töö ning selles esitatuga nõustuti, siis leidis siiski ka palju parandusettepanekuid ja tähelepanekuid. Välja toodi nii sisulisi küsimusi<sup>74</sup>, arhailist sõnastust<sup>75</sup> ja probleeme terminoloogia ning mõistetega<sup>76</sup>. Tõstatati küsimus seaduse kehtima hakkamise korralduslikku poole osas ehk kuidas toimub üleminek eelmiselt õigusüsteemilt uuele või missugune on vahetõrje teiste õigusaktidega<sup>77</sup>. Üheks märkuseks oli ka liiga täpne 1940. aasta tsiviilseadustiku eelnõu kopeerimine<sup>78</sup> seda kaasajastamata. Kokkuvõttes leiti aga, et eelnõu on väärt edasi arendamist ning väärib pärast

---

<sup>72</sup> Varul, P. Asjaõiguse seaduse eelnõu valmimise käigust. 21.01.1993. – RA ERA.5237.1.887, lk 82; Pärna, P. The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform, lk 90.

<sup>73</sup> Tiiveli töögrupi eelnõu ning selle osas edastatud arvamuste kohta vaata lähemalt: RA ERA.4973.1.10/4: Kinnisvaraseaduse eelnõud koos ekspertarvamustega; RA ERA.5237.1.887: Asjaõigusseaduse eelnõu; RA ERA.4973.1.10/8: Asjaõigusseaduse eelnõud; RA ERA.4973.1.10/9: Ekspertarvamused asjaõigusseaduse eelnõu kohta.

<sup>74</sup> Ilus, M. Arvamus Kinnisvaraseaduse eelnõu kohta. – RA ERA.4973.1.10/4; Sepp, T. Arvamus Asjaõiguse seaduse eelnõu kohta. – RA ERA.5237.1.887, lk 87-89; Eesti Vabariigi Ülemkohus. Märkused asjaõiguse seaduse eelnõu kohta. 13.01.1993. – RA ERA.5237.1.887, lk 93-95; Eesti Vabariigi Põllumajandusministeerium. Asjaõiguse seaduse eelnõu. 12.01.1993. – RA ERA.5237.1.887, lk 96-99; Sepp, H. Arvamus Eesti Vabariigi asjaõiguse seaduse projekti kohta. 12.01.1993. – RA ERA.5237.1.887, lk 100-102; Tsiviilseadustiku peakomisjoni arvamus „Asjaõiguse seaduse“ eelnõule. 08.02.1993. – RA ERA.5237.1.887, lk 106-111; Arvamus asjaõiguse seaduseelnõu kohta. 06.01.1993. – RA ERA.1974.1.10/9; Raidla, J. Ekspertarvamus asjaõiguse seaduse eelnõule. II osa. Lisa J. Raidla ekspertarvamusele asjaõiguse seaduseelnõu kohta. 13.01.1993. – RA ERA.1973.1.10/9; Tsiviilseadustiku peakomisjoni arvamus „Asjaõiguse seaduse“ eelnõule. 21.01.1993. – RA ERA.1973.1.10/9.

<sup>75</sup> Eesti Vabariigi Põllumajandusministeerium. Asjaõiguse seaduse eelnõu. 12.01.1993, lk 96-99; Arvamus asjaõiguse seaduseelnõu kohta. 06.01.1993; Raidla, J. Ekspertarvamus asjaõiguse seaduse eelnõule. 13.01.1993. – RA ERA.1973.1.10/9.

<sup>76</sup> Arvamus Eesti Vabariigi Kinnisvaraseaduse eelnõu kohta. – RA ERA.4973.1.10/4; Sepp, T. Arvamus Asjaõiguse seaduse eelnõu kohta, lk 87-89; Eesti Pank. Arvamused Asjaõiguse seaduse eelnõust. 18.01.1993. – RA ERA.5237.1.887, lk 89-92; Eesti Vabariigi Ülemkohus. Märkused asjaõiguse seaduse eelnõu kohta. 13.01.1993, lk 93-95; Eesti Vabariigi Põllumajandusministeerium. Asjaõiguse seaduse eelnõu. 12.01.1993, lk 96-99; Sepp, H. Arvamus Eesti Vabariigi asjaõiguse seaduse projekti kohta. 12.01.1993, lk 100-102; Tsiviilseadustiku peakomisjoni arvamus „Asjaõiguse seaduse“ eelnõule. 08.02.1993, lk 106-111; Arvamus asjaõiguse seaduseelnõu kohta. 06.01.1993; Raidla, J. Ekspertarvamus asjaõiguse seaduse eelnõule. 13.01.1993; Tsiviilseadustiku peakomisjoni arvamus „Asjaõiguse seaduse“ eelnõule. 21.01.1993; „Mõõdukate“ fraktsiooni parandusettepanekud 27. jaan. 1993.a. asjaõiguse seaduse eelnõule (AS). – RA ERA.1973.1.10/9.

<sup>77</sup> Eesti Vabariigi Ülemkohus. Märkused asjaõiguse seaduse eelnõu kohta. 13.01.1993, lk 93-95; Eesti Vabariigi Põllumajandusministeerium. Asjaõiguse seaduse eelnõu. 12.01.1993, lk 96-99; Arvamus asjaõiguse seaduseelnõu kohta. 06.01.1993.

<sup>78</sup> Eesti Vabariigi Põllumajandusministeerium. Asjaõiguse seaduse eelnõu. 12.01.1993, lk 96-99; Tsiviilseadustiku peakomisjoni arvamus „Asjaõiguse seaduse“ eelnõule. 08.02.1993, lk 106-111; Arvamus asjaõiguse seaduseelnõu kohta. 06.01.1993; Tsiviilseadustiku peakomisjoni arvamus „Asjaõiguse seaduse“ eelnõule. 21.01.1993.

paranduste tegemist vastu võtmist<sup>79</sup>. Lisaks saadi ka koostöös Saksamaaga töös olevatele eelnõudele mitmeid seisukohavõtte. Kinnisvaraseaduse eelnõu kohta, mis oli Justiitsministeeriumi poolt antud Saksa Notarite Kojale 1992. aasta novembri lõpus, saadi Saksa Notarite Kojalt Kölnis positiivne seisukohavõtt 2. veebruaril 1993. aastal. Selleks hetkeks oli asjaõigusseaduse eelnõu Justiitsministeeriumi poolt juba Vabariigi Valitsusele esitatud ning kuigi tsiviilseadustiku peakomisjonilt oli saadud negatiivne arvamus<sup>80</sup>, esitas Vabariigi Valitsus eelnõu Riigikogule 15. veebruaril 1993. aastal. Saksa Notarite Koja ettepanekuid arvestati seetõttu Riigikogus menetlemise ajal. Edasi toimus koostöö juba seoses asjaõigusseaduse eelnõuga, millele saadi arvamus Kölni notaritelt Erber-Fallerilt ja professor Brambringilt<sup>81</sup> alles 28. mail 1993. aastal. Siiski suudeti ka nimetatud arvamusel 9. juunil 1993. aastal vastu võetud asjaõigusseaduses arvestada.<sup>82</sup>

Peeter Kask on välja toonud, et arvestades peakomisjoni negatiivset arvamus Rein Tiiveli töögrupi koostatud asjaõigusseaduse eelnõule, anti peakomisjonile kaks kuud aega uue eelnõu variandi koostamiseks. Uue eelnõu töögrupp moodustati peamiselt tsiviilseadustiku peakomisjoni liikmetest. See tähendas, et Justiitsministeerium finantseeris korrakahte asjaõigusseaduse eelnõu projekti. Samas oli Valitsus Rein Tiiveli töörühma koostatud projekt aga juba Riigikogule esitatud<sup>83</sup>. 24. märtsil 1993. aastal toimus Tiiveli töögrupi eelnõu esimene lugemine ning teise lugemise ajaks olid kaks töörühma saavutanud kokkuleppe, mille alusel kasutati teise töögrupi eelnõud Tiiveli töögrupi eelnõu täiendamiseks ja parandamiseks.<sup>84</sup>

Seega, kuigi kaalumisel oli mitmeid konkureerivaid eelnõusid, jõuti arvestades õigusloome järjepidevuse otsuse vastuvõtmist, kiiret vajadust vastava seaduse järele ja isikute koostööle ning initsiatiivile, siiski lahenduseni.

Koos asjaõigusseadusega jõustus 1. detsembril 1993 ka 27. oktoobril 1993. aastal vastu võetud asjaõigusseaduse rakendamise seadus<sup>85</sup>, milles sätestati näiteks hagi aegumise tähtaegu

---

<sup>79</sup> Ilus, M. Arvamus Kinnisvaraseaduse eelnõu kohta; Sepp, T. Arvamus Asjaõiguse seaduse eelnõu kohta, lk 87-89; Eesti Pank. Arvamus Asjaõiguse seaduse eelnõust. 18.01.1993, lk 89-92; Sepp, H. Arvamus Eesti Vabariigi asjaõiguse seaduse projekti kohta. 12.01.1993, lk 100-102; Raidla, J. Ekspertarvamus asjaõiguse seaduse eelnõule. 13.01.1993; „Möödukate“ fraktsiooni parandusettepanekud 27. jaan. 1993.a. asjaõiguse seaduse eelnõule (AS).

<sup>80</sup> Arutelul osalenud peakomisjoni liikmete A. Hallmägi, J. Raidla, E. Silvet, M. Kairjak, T. Sepp, J. Odar, A. Glikman, T. Kivistik, J. Parts, H. Sepp, M. Oviir, P. Varul, M. Seppik ja J. Oja arvamusel kohta vaata lähemalt: Tsiviilseadustiku peakomisjoni arvamus „Asjaõiguse seaduse“ eelnõule. 08.02.1993, lk 106-111.

<sup>81</sup> Professor Günter Brambringi ja Sigrun Erber-Falleri ekspertiisi kohta vaata täpsemalt: Brambring, G., Erber-Faller, S. Expertise zum estnischen Sachenrecht (Gesetzentwurf vom 27.01.1993). 12.05.1993. – RA ERA.1973.1.10/9.

<sup>82</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 11-12.

<sup>83</sup> Marri Mikk on märkinud, et Uno Mereste esitas asjaõigusseaduse eelnõu Riigikogule Justiitsministeeriumist möödaminnes. Vaata: Mikk, H., lk 118.

<sup>84</sup> Kask, P., lk 162-164.

<sup>85</sup> Asjaõigusseaduse rakendamise seadus. – RT I 1993, 72, 1021.

(asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 2 ja § 3), valduse ja omandi kaitset (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 5 ja § 6), tagastatud maa või asendusmaa kinnistamist (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 10), erastatud või välisriigi omandisse antud maa kinnistamist (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 11), kohaliku omavalitsuse ostueesõigust (asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 20 ja § 21) jne.<sup>86</sup>

Kuivõrd 1993. aastal kehtima hakanud asjaõigusseadus võimaldas taas maa osalemist tsiviilkäibes ning nägi ette ka kinnistusraamatu olemasolu, jõustati koos asjaõigusseadusega ka kinnistusraamatuseadus. Asjaõigusseadus näeb ette kinnistusraamatu pidamise ning seejuures näeb asjaõigusseadus ette just kindlat tüüpi kinnistusraamatut.<sup>87</sup> Eesti kinnistusraamat on sarnaselt Saksa, Austria ja Šveitsi kinnistusraamatutele tugev kinnistusraamat.<sup>88</sup>

Walter Böhringer on märkinud, et kinnistusraamat annab kinnistute õiguskäibele kindla aluse ning sellest peaksid nähtuma kõik tähtsust omavad õigussuhted ja õigusmuudatused.<sup>89</sup> Selle pidamine on korrastatud majandussuhete aluseks ning aitab kaasa üldisele õigusturvalisusele.<sup>90</sup> Kinnistusraamat on kasulik avalikes huvides, kuivõrd mõningate fiskaalsete või muude haldusõiguslike küsimuste jaoks on vajalik kinnistute õigussuhete nägemine. Näiteks maamaksu kogumisel või kinnistuga seonduvate kahjulike mõjutuste puhul vastutusele võtmisel.<sup>91</sup> Eraõiguslikke huve teenindab kinnistusraamat õiguskäivet lihtsustades, aidates vältida õiguslikku ebakindlust ja vaidlusi.<sup>92</sup> Kinnistusraamat julgustab investoreid ning võimalus seada kinnistule kinnistusraamatu abil õigusi, aitab kaasa investeeringutele.<sup>93</sup> Eelnimetatule juhiti tähelepanu kinnistusraamatu loomisele järgnenud aastatel, kuid neid tähelepanekuid tuleb meeles pidada ka tänasel päeval kinnistusraamatusüsteemi arvustades, kujundades ja muutes. Asjaolu, et tegemist on süsteemiga, mis peaks kaasa aitama nii avalikele huvidele kui ka eraõiguslikele huvidele, näitab, et see on teema, mille õigsusele ja toimimisele tuleb erilist tähelepanu pöörata.

---

<sup>86</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 10.

<sup>87</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 32.

<sup>88</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamat ja kinnistusraamatukanded, lk 55.

<sup>89</sup> Böhringer, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems. – Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. [Tallinn]: Justiitsministeerium [2001], lk 88.

<sup>90</sup> Böhringer, W. Anforderungen an ein modernes Grundbuchverfahrensrecht am Beispiel Estland, lk 182.

<sup>91</sup> Baumann, W. Die Rolle des Notars im Hinblick auf die Führung von Grundbuch und Handregister in Abgrenzung zu anderen Rechtsberuf. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 15.-17. mai 1997. Tallinn: Justiitsministeerium 1998, lk 189.

<sup>92</sup> Baumann, W, lk 189.

<sup>93</sup> Böhringer, W. Anforderungen an ein modernes Grundbuchverfahrensrecht am Beispiel Estland, lk 182-183.

Kinnistusraamatuseaduse seletuskirja kohaselt pidi kinnistusraamatuseadus sätestama kinnistusraamatute pidamise üksikasjaliku korra.<sup>94</sup> Eelnõu koostamist alustati 1992. aasta lõpus ning sarnaselt asjaõiguseaduse eelnõuga küsiti ka selle osas Saksa Rahvusvahelise Õigusalase Koostöö Sihtasutuse ja Saksa Notarite Koja arvamust. Nende poolt saadi tagasiside 29. märtsist kuni 2. aprillini 1993. aastal toimunud aruteludel Bonnias ja Kölnis. Lisaks saadi 28. mail 1993. aastal positiivne ekspertiis ka professor Walter Böhringerilt<sup>95</sup>, kellele Saksa Rahvusvahelise Õigusalase Koostöö Sihtasutus oli nimetatud eelnõu edastanud. 28. juunil 1993. aastal esitati kinnistusraamatuseaduse eelnõu juba Riigikogule.<sup>96</sup> Kinnistusraamatuseadus võeti vastu 15. septembril 1993. aastal ja jõustus koos asjaõiguseadusega 1. detsembril 1993. aastal.

Asjaõiguseaduse ja kinnistusraamatuseaduse kiire ettevalmistamise võimalikkust on seostatud asjaoluga, et lähtuti ühest terviklikust ja funktsioneerivast õigussüsteemist. Seega ei olnud vajalik seadusesätteid ise formuleerida ning võimalik oli kasutada teiste riikide ekspertide abi. Seejuures on Tiivel märkinud, et Saksa juristid ei surunud oma seadusesätteid peale, vaid nende abi seisnes seaduseelnõude koostajate nõustamises, mis läbi juhiti tähelepanu sakslaste endi praktilistele kogemustele ehk mida võiks Saksa seadustest erinevalt reguleerida.<sup>97</sup>

Rein Tiivel on kinnistusraamatu kujundamisel positiivselt panustanud isikutena rõhutanud eelkõige Justiitsministeeriumi kantslerit Mihkel Oviiri, kes ta Justiitsministeeriumisse kutsus ja tegi ettepaneku kinnistusraamatu kujundamiseks, samuti toonast ministeeriumi asekanclerit Juhan Partsi, kes aitas kaasa oma otsustuskindlusega aegadel, kui Tiivel ise ehk mõnes kohas oleks järgi andnud.<sup>98</sup> Lisaks eelnevalt nimetatud Eesti ekspertidele ja väliseksperptidele aitasid taasiseseisvumisel kinnistusraamatu loomisele ja sellele järgnevalt ka kinnistusraamatuga seotud spetsialistide koolitamisele kaasa veel erinevad väliseksperdid. Suuremal määral<sup>99</sup>

---

<sup>94</sup> Kinnistusraamatuseadus 230 SE. Seletuskiri. – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8dc00264-683d-332d-9eab-2a4d241c89bd/Kinnistusraamatuseadus> (07.04.2021).

<sup>95</sup> Professor Böhringeri arvamus kohta vaata lähemalt: Böhringer, W. Ekspertiis eesti kinnistusraamatu seaduse eelnõule. 28.05.1993. – RA ERA.4973.1.10/10.

<sup>96</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 12.

<sup>97</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 10-11.

<sup>98</sup> Rein Tiiveli intervjuu 28.02.2020 Tallinnas.

<sup>99</sup> Lisaks panustasid kinnistusraamatu, notariaadi ning äriregistri arenemisse veel mitmed väliseksperdid, kes kinnistusraamatu- ja notaripäevadel ettekandeid tegid. Vaata viide 20.

panustasid G. Brambring<sup>100</sup>, W. Böhringer<sup>101</sup>, S. Erber-Faller<sup>102</sup>, F. Göttlinger<sup>103</sup>, H.J. von Schuckmann<sup>104</sup>.

Rein Tiivel on uurinud välisabiliste motivatsiooni kohta ning väidab, et näiteks professor Günter Brambring soovis Saksa õiguses teha muudatusi, mida sealsed teenekad professorid teha ei lasknud ning lootis oma ideid realiseerida Eestis, et neid hiljem Saksamaal oponentidele näiteks tuua. Kuigi teada ei ole, kas professor Brambring hiljem Saksa õiguses muudatusi tehes oponentidel Eestit välja tõi, märgib Tiivel, et Saksa kinnisvõlg on Eesti hüpoteegile lähemale tulnud küll.<sup>105</sup>

Rein Tiivel on oma intervjuus välja toonud ka Saksa tudengi Axel von der Strateni, kes soovis Eestisse Justiitsministeeriumisse praktikale tulla ning sai ülesandeks kohtunikuabisid koolitada.

---

<sup>100</sup> Brambring, G., Erber-Faller, S. Expertise zum estnischen Sachenrecht (Gesetzentwurf vom 27.01.1993). 12.05.1993; Brambring, G. Gestaltung von Hypotheken-verträgen und Rechtsgeschäfte mit Hypotheken. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 16.-18. mai 1996. Tallinn: Justiitsministeerium 1997; Brambring, G. Entwicklungen der öffentlichen Beurkundung in Deutschland. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000; Brambring, G. Der Entwurf des estnischen Beurkundungsgesetzes. – Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. [Tallinn]: Justiitsministeerium [2001].

<sup>101</sup> Böhringer, W. Anforderungen an ein modernes Grundbuchverfahrensrecht am Beispiel Estland; Böhringer, W. Teilung und Vereinigung von Grundstücken. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 15.-17. mai 1997. Tallinn: Justiitsministeerium 1998; Böhringer, W. Vergleich des mitteleuropäischen Grundbuchsystems mit anderen Formen des Grundstückrechts. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 15.-17. mai 1997. Tallinn: Justiitsministeerium 1998; Böhringer, W. Wechselwirkung von Grundbuch und Kataster – insbesondere bei der Privatisierung von Staatsvermögen. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 28.-30. mai 1998. Tallinn: Justiitsministeerium 1999; Böhringer, W. Anforderungen der Wirtschaft an das automatisierte Grundbuch. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000; Böhringer, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems.

<sup>102</sup> Brambring, G., Erber-Faller, S. Expertise zum estnischen Sachenrecht (Gesetzentwurf vom 27.01.1993). 12.05.1993; Erber-Faller, S. Nießbrauch, Bestellung, und Gestaltungsmöglichkeiten. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-17. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996; Erber-Faller, S. Bundesnotarkammer – Pilotprojekt „Elektronische Vollzugsmitteilung und elektronische Antragsstellung“. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 16.-18. mai 1996. Tallinn: Justiitsministeerium 1997.

<sup>103</sup> Göttlinger, F. Möglichkeiten der beschleunigten Ausbildung von Rechtspflegern. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-27. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996; Göttlinger, F. Die schrittweise Einführung des elektronischen Grundbuch in Deutschland am Beispiel des Freistaates Sachsen. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-27. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996.

<sup>104</sup> Von Schuckmann, H.-J. Das Wohnungseigentum. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 16.-18. mai 1996. Tallinn: Justiitsministeerium 1997; Von Schuckmann, H.-J. Möglichkeiten und Probleme bei der Bestellung des Erbbaurechts. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 28.-30. mai 1998. Tallinn: Justiitsministeerium 1999; Von Schuckmann, H.-J. Sicherung der Rechte durch die Anmerkung. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000; Von Schuckmann, H.-J. Die Bedeutung der öffentlichen Beurkundung für die Tätigkeit der Rechtspfleger. – Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. [Tallinn]: Justiitsministeerium [2001]; Von Schuckmann, H.-J. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs und sachliche Unabhängigkeit. – Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. [Tallinn]: Justiitsministeerium [2001].

<sup>105</sup> Tiivel, R. Eesti nõude olemasolust sõltumatu hüpoteek ja selle koht teiste Euroopa kinnispandiõiguste hulgas, lk 2.

Kuigi tudeng tõi välja, et ülikoolis kinnistusraamatu pidamist ei õpetata, tegi ta enne praktikat endale asja selgeks ning sai Tiiveli sõnul Eestis loengute pidamisega väga hästi hakkama.<sup>106</sup>

Rein Tiivel on pidanud 1990ndatel läbi viidud reformi edukuseks asjaolu, et asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse väljatöötamisel ei üritatud teha mitte kõige paremaid seadusi, vaid taheti teha head ja töötavad seadused. Lisaks tõi ta välja, et ei usu, et seetõttu näiteks asjaõigusseadus võlaõigusseadusest halvem oleks, kuigi viimast aastaid kauem ette valmistati.<sup>107</sup> Seejuures on Viljar Peep avaldanud arvamust, et Eesti taasiseseisvumise järgselt langes kokku Saksamaa kui suurriigi soov oma õigust levitada, mistõttu oldi nõus Eestit aitama ekspertide näol ning Eesti soov lähtuda õigusloomes sõjaeelsest Eesti õigusest, mis omakorda tugines Saksa õigusele, mis tähendas muuhulgas ka seda, et ei soovitud nõ leitud jalgratast, vaid kasutusele võtta toimivad süsteemid.<sup>108</sup>

Eelneva põhjal saab tõdeda, et kuigi asjaõigusseaduse väljatöötamisel tekkis probleeme, konkureerivaid põhimõtteid, eelnõusid, siis neisse ei takerdunud, vaid keskenduti vajadusele vastav seadus võimalikult kiiresti vastu võtta. Seejuures oli kogu asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse välja töötamise ja vastu võtmise protsess ebatraditsiooniline, alates kindla suuna puudumisest ja seetõttu erinevate eelnõude väljatöötamisest kuni töögruppide tekke ja ajanappuseni. Eeltoodud loomeprotsessi saab lugeda edukaks, kuivõrd asjaõigusseadus ja kinnistusraamatuseadus said vastu võetud lühikese aja jooksul ning kuigi töögrupp sai alguse tudengite initsiatiivist, arendati eelnõu projekti arvukate arvamuste abil. Selle tulemusel osalesid asjaõigusseaduse väljatöötamisel nii tudengid, juristid kui ka arvukad välismaised eksperdid.

### **1.3. Asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse aluseks olnud allikad**

Asjaõigusseaduse eelnõu koostamisel võeti aluseks 1940. aasta tsiviilseadustiku eelnõu ja selle varasemad tööversioonid ning Saksa ja Šveitsi asjaõigus. Harri Miku sõnul loobuti selles protsessis suures osas Eestis senini eksisteerinud kehtiva õiguse ja õigusteade viljadest.<sup>109</sup> Rein Tiivel on tähelepanu juhtinud sellele, et kuigi asjaõigusseadus tugineb Saksa õigusele, ei ole see Saksa seadusest maha kirjutatud, vaid seda arutati Saksa spetsialistidega, kes nägid oma

---

<sup>106</sup> Rein Tiiveli intervjuu 28.02.2020 Tallinnas.

<sup>107</sup> *Ibidem*.

<sup>108</sup> Viljar Peebu (Peep) intervjuu 17.08.2020 Tallinnas.

<sup>109</sup> Mikk, H., lk 120.

õiguse puudusi.<sup>110</sup> Nimetatud tsiviilseadustiku eelnõud ajakohastati Saksa notarite abil, kes teadsid Saksa õiguse tugevaid ja nõrku külgi. Arvesse võeti nii Saksa õiguses toimunud kui ka Ida-Saksamaa taasühinemisega seotud muutusi.<sup>111</sup> Lisaks uuriti mitmete maade õigusteauslikku materjali.<sup>112</sup> Ühtlasi oli soovitatud ka näiteks Prantsusmaa, Skandinaaviamaade, Hollandi õiguse ja Ameerikast Louisiana õiguse aluseks võtmist.<sup>113</sup>

Kinnistusraamatu loomisel lähtuti nende riikide kogemustest, kelle kogemusi oli arvesse võetud ka varasema tsiviilseadustiku loomisel ehk eelkõige Kesk-Euroopa riikide (Saksamaa, Šveits, Austria) kogemustest. Nendele tuginemine rääkis tugeva kinnistusraamatu põhimõtete kasuks.<sup>114</sup> Kinnistusraamat loodi Saksa õigusele tuginedes, samas pärinevad mitmed asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse sätted ka Šveitsi ja Austria õigusest.<sup>115</sup> Lisaks lähtuti kinnistusraamatu taasloomisel enne 1940. aasta tsiviilseadustiku eelnõust. Rein Tiiveli sõnul arvestati seejuures kriitilisi seisukohti Vene kohtureformi käigus seadustatud kinnistusraamatu suhtes. Olulisel määral toetuti siiski Saksa kinnistusraamatu kaasaegsele õiguslikule korraldusele.<sup>116</sup>

Nii asjaõigusseaduse kui ka kinnistusraamatuseaduse vastuvõtmisega oli kiire ning seetõttu ei olnud võimalik eeskujuriikide õigusteooriasse põhjalikult süveneda. Peamiseks alusmaterjaliks jäid mõlema seaduse puhul seadusetekstid.<sup>117</sup>

Rein Tiivel on maininud, et üheks valikuvariandiks oli võtta kasutusele vanad kinnistusraamatud. Sellest aga loobuti, sest 50 aasta jooksul olid toimunud muudatused, mis ei olnud arvesse võtnud varasemaid omandisuhteid. Lisaks olid toimunud muudatused ka omanike koosseisus, suur osa vanadest kinnistusraamatutes olevatest omanikest oleks tulnud õigusjärglastega asendada ja kinnistusraamatuid oleks tulnud täita jätkuvalt käsitsi. Kõigest eeltoodust tulenevalt otsustati kasutusele võtta uued kinnistusraamatud, et võimalik oleks õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel maakorralduse nõuetega arvestamine, kannete tegemise mehhaniseerimine, automatiseerimine ja üleminek elektroonilisele kinnistusraamatule.<sup>118</sup>

---

<sup>110</sup> Rein Tiiveli intervjuu 28.02.2020 Tallinnas.

<sup>111</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 12.

<sup>112</sup> Mikk, H., lk 120.

<sup>113</sup> Raidla, J. Ekspertarvamus asjaõiguse seaduse eelnõule. 13.01.1993; Rein Tiiveli intervjuu 28.02.2020 Tallinnas.

<sup>114</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 9-10.

<sup>115</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 31.

<sup>116</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus, lk 7.

<sup>117</sup> *Ibidem*, lk 9.

<sup>118</sup> *Ibidem*, lk 7-8.

Kokkuvõttes võib öelda, et asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse väljatöötamisel järgiti seadusloome järjepidevuse põhimõtet. Samas aga ei lähtunud vaid enne 1940. aastat Eesti Vabariigi kehtinud seadustest, vaid peeti silmas ka teiste riikide kogemusi, edasiarenguid ja 50 aasta jooksul toimunud muudatusi. Eesmärgiks oli seatud kaasajale sobiva ja toimiva kinnistusraamatusüsteemi väljatöötamine.

#### **1.4. Kinnistusraamatut pidav asutus**

Kinnistusraamatu taasloomisel tuli otsustada, kus pidada kinnistusraamatut ehk milline institutsioon oleks kõige õigem kinnistusraamatut pidama. Seejuures võeti arvesse nii varasemaid otsuseid ja varasemat kinnistusraamatusüsteemi kui ka põhimõtteid, millele tuginedes kinnistusraamat taasiseseisvumise järgselt loodi.

Kinnistusametite loomisel otsustati lähtuda olemasolevast ja funktsioneerivast Kesk-Euroopa kinnistusraamatumudelitest ning see võimaldas kinnistusametid kiirelt ette valmistada.<sup>119</sup> Kuni 1940. aastani oli Eestis kinnistusraamatut peetud kohtus ning kui 1993. aastal kinnistusraamat taasloodi, otsustati kinnistusraamatut taaskord kohtus pidada.<sup>120</sup> Anre Zeno, Tõnu Ints ja Rein Tiivel tõid oma pöördumises „Riikliku kinnisvararegistri põhimääruse kohta“ välja, et olid kinnisvaraseaduse eelnõu üles ehitanud nn tugeva kinnistusraamatu põhimõttele ja seetõttu peaks kinnistusraamatut pidama kohus, kuivõrd just see aitab kaitsta kinnisasjaga seotud õigusi. Leiti, et kui kinnistusraamatu pidajaks oleks Maa-amet, tegeletaks vaid registreeritavate õiguste formaalse kontrollimisega. Zeno, Ints ja Tiivel rõhutasid, et kui kinnistusraamatu ülesandeks on sissekantud õiguste avalikustamine ja nende õiguste tagamine, peavad seda pidama isikud, kes suudavad niivõrd keerulistes õigusküsimustes orienteeruda ning tagada õiguste reaalse kaitsmise. Eelnõus ettenähtud ulatuses suutvat seda tagada vaid kohtute juures asuvad eriettevalmistusega spetsialistid.<sup>121</sup> Kuigi kinnistusraamatu üks funktsioone on avalikkuse funktsioon, ei tähenda see, et kinnistusraamatu puhul oleks tegemist vaid informatsiooniallika või dokumenteerimisega. Seejuures on tähtsam kinnistusraamatu avalik usaldus, mis on vajalik õiguskäibe kaitseks.<sup>122</sup>

<sup>119</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 9.

<sup>120</sup> Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest, lk 178.

<sup>121</sup> Zeno, A., Ints, T., Tiivel, R. „Riikliku kinnisvararegistri põhimääruse“ kohta. 6.12.1992. – RA ERA.4973.1.10/4.

<sup>122</sup> Böhringer, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchs systems, lk 89.

Walter Böhringer on tähelepanu juhtinud sellele, et juhul kui kinnistusraamatu enda üheks põhimõtteks on avalik usaldus, on vajalik, et kinnistusraamatu pidajaks valitud asutusel oleks olemas avalik usaldus. Böhringer lisas, et tehes kindlaks, kas kinnistusraamatut peaks pidama kohus või haldusasutus, tuleb silmas pidada kinnistusraamatu kvaliteeti. Nimelt kui kinnistusraamatus registreeritakse vaid dokumendid, kinnistusraamatupidaja teostab vaid formaalset kontrolli ning registri ülesandeks on vaid avalikustada ja määrata järjekoht, võib kinnistusraamatu pidajaks olla haldusasutus. Kui aga õiguste üleminek sõltub kandest, kasvab ka võimalike sekkumiste arv poolte õigustesse.<sup>123</sup> Kui asjaõiguse tekkimine või üleminek on seotud kinnistusraamatu kandega, oleneb õigusmuudatuse tekkimine ka vahetult kinnistusraamatu pidajast ning on vajalik, et kandega tekitatav muudatus vastaks osapoolte tahtele ning kanne vastaks ka seaduses sätestatud piire.<sup>124</sup> Seda enam, kui võimalik on ka heauskne omandamine, tuleb viia võimalus ebaõigete kannete osas miinimumini.<sup>125</sup> Kuivõrd kinnistusametite otsused võivad olla tagasipöördumatud, on ebaõigete kannete vältimine eriti tähtis ning järelkontrolli asemel peaksid otsuse tegema koheselt kohtuorganid.<sup>126</sup> Rein Tiivel on märkinud, et kinnistajateks peaksid olema õiguslikult asjatundlikud ja erapooletud isikud, nimetades sellisteks isikuteks kohtunikke. Samas mainis Tiivel ka seda, et Saksamaal ja Austrias tegelevad kinnistamisega kohtunikuabid. Oma sõltumatuse poolest on kohtunikud ja kohtunikuabid aga sarnased, olles palju vähem mõjutatavad kui täitevvõimu esindajad.<sup>127</sup> Nimelt peavad täitevvõimu esindajad täitma ülemuse käsku.<sup>128</sup> Ka vanemas Eesti õiguskirjanduses on välja toodud, et kinnistusraamatu korrektne pidamine kohtu valvel tegutsevate asjatundlike ametnike poolt võimaldab kinnistusraamatu avalikku usaldust.<sup>129</sup>

Ehk kinnistusraamatu loomisel justnimelt kohtute juurde tugineti küll juba olemasolevale mudelile, kuid otsust jätta kinnistusraamatu pidamine kohtutele põhjendati juba algusest peale kinnistusraamatu avaliku usaldatavuse põhimõttega. Käesoleva töö autor nõustub, et arvestades Eesti kinnistusraamatusüsteemi ja kannete avalikku usaldatavust ning seejuures ka heauskse omandamise võimalust, on vajalik, et registrit peaks keegi, kes suudab tagada kinnistusraamatu kannete õigsuse.

---

<sup>123</sup> *Ibidem*, lk 96-97; Hofmeister, H., Auer, H. Kaasaegne kinnistusraamat. Austria näitele toetuv õigusvõrdlev uurimus. Tallinn: ESDP Kirjastus 1993, lk 41-42.

<sup>124</sup> Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest, lk 179.

<sup>125</sup> Böhringer, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems. lk 97; Hofmeister, H., Auer, H., lk 41-42.

<sup>126</sup> Böhringer, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems, lk 97.

<sup>127</sup> Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme, lk 93.

<sup>128</sup> *Ibid*, lk 95.

<sup>129</sup> Grünthal, T. Pandiõiguse, eriti kinnispandiõiguse arengust Rooma, Saksa ja Balti õiguses. – Tartu: Noor-Eesti 1937, lk 92.

Professor Walter Böhringer on tõdenud, et kinnistusraamatu ja katastri pidamisel samas ametiasutuses võib olla praktilisi eeliseid, kuid arvutite kasutuselevõtmisega seoses ei ole katastri ja kinnistusameti pidamine ühes kohas enam vajalik.<sup>130</sup> Lisaks on Rein Tiivel välja toonud, et huvi kinnistusraamatu pidamise vastu peaks olema ka kohtutel endal, sest ebaõigete kannete tegemine tähendaks just kohtute endi koormuse suurenemist. Muuhulgas tuleb kinnistusraamatu pidamine kohtus kasuks ka siis, kui seoses mõne kohtuvaidluse või pärimismenetlusega on vajalik kinnistusraamatu andmetega tutvuda.<sup>131</sup> Kuigi tänasel päeval seoses elektroonilise kinnistusraamatu olemasoluga ei oma kinnistusraamatu pidamise füüsiline asukoht enam andmetega tutvumise osas tähtsust, on argument, et kohtute huvi kinnistusraamatu pidamiseks peaks tulenema ka soovist mitte suurendada nende enda töökoormuse kasvu, siiani oluline argument.

Rein Tiivel on märkinud, et ühe vastuväitena, miks kinnistusraamat ei peaks olema kohtute juures, oli nimetatud asjaolu, et põhiseaduse § 146 lõike 1<sup>132</sup> kohaselt on kohtu ülesandeks õigusemõistmine, kuid kinnistusraamatu pidamine seda ei ole. Eeltoodud väitega Tiivel aga ei nõustunud, vaid täpsustas, et põhiseaduses välja toodud „Õigust mõistab ainult kohus.“ tähendab kohtu ainuõigust õiguse mõistmisele, kuid mitte seda, et kohus võib tegeleda ainult õiguse mõistmisega.<sup>133</sup> Probleeme valmistas asjaolu, et nõukogude tsiviilõiguses olid vaid hagilised kohtuasjad.<sup>134</sup> Sellest tulenevalt pidasid osad kohtunikud kinnistamismenetlust üheks haldusmenetluse alaliigiks, kuivõrd mõistet „hagita menetlus“ ei tuntud.<sup>135</sup> Hagilise kohtualluvuse puhul lahendatakse hageja ja kostja vahelist tsiviilvaidlust ning kohtunik teeb kindlaks, kellel on õigus. Tegemist on olemasoleva õiguse kaitsmisega. Sellest tulenevalt võib tekkida arusaam, et kui ei ole hagejat ja kostjat ning ei ole tüli, siis ei ole tegemist kohtuasjaga ning sellise formaalsusega võiks tegeleda hoopiski täitevvõim. Siiski aitab hagita asjade lahendamine kohtus vältida hilisemaid probleeme. Kuivõrd hagita asjade otsustamisel luuakse uut õigust, on vajalik, et seda teeksid vastavate õiguslaste teadmiste ja kohtuniku sõltumatusel isikud, et ei tekiks kahtlust loodava õiguse seaduslikkuse osas. Nii peaks olema vähem võimalusi kohtuvaidluste tekkeks ning isegi kui vaidlus peaks tekkima, aitab olukorda lahendada usaldusväärse registri olemasolu.<sup>136</sup> Saksamaal on põhjendatud kinnistusraamatute pidamist kohtute poolt sellega, et kannete tegemist ja õigussuhete dokumenteerimist peetakse

---

<sup>130</sup> Böhringer, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems, lk 96.

<sup>131</sup> Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme, lk 96.

<sup>132</sup> Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT 1992, 26, 349.

<sup>133</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu- ja äriregistrivaldkonna arengust ja probleemidest Eestis, lk 13.

<sup>134</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 9.

<sup>135</sup> Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest, lk 178.

<sup>136</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu- ja äriregistrivaldkonna arengust ja probleemidest Eestis, lk 13-15.

põhiseaduslike põhiõiguste, täpsemalt omandiõiguse tagamise elemendiks.<sup>137</sup> Hagita menetluse mõiste tuli õiguskäibesse alles tsiviilkohtupidamise seadustiku<sup>138</sup> asendamisel 1998. aastal vastu võetud tsiviilkohtumenetluse seadustikuga<sup>139</sup>. Kuigi nimetatud tsiviilkohtumenetluse seadustikus olid välja toodud hagita asjad (täpsemalt TsMS § 247 lõikes 1), siis kinnistamisasjad sinna veel ei kuulunud. Kinnistamisasjad tunnistati registriasjadena hagita menetluseks alles 2006. aastal jõustunud uues tsiviilkohtumenetluse seadustikus<sup>140</sup>.

Priidu Pärna on sidunud kinnistusameti kohtu juures olemise probleemi küsimusega, et kas kohus on „vaid vaidlusi lahendav organ või riigis keskne õiguskindlust tagav asutus.“<sup>141</sup> Arvestades tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 475 lõikes 1 välja toodud hagita asju saab öelda, et kohtu ülesandeks ei ole vaid vaidluste lahendamine ning sellel põhjusel kinnistusraamatu pidamist kohtust välja arvata ei saa.

Kinnistusraamatu pidaja valimisel ei olnud kohus, kellele seda ülesannet anda sooviti, sellest üldsegi mitte huvitatud, kuivõrd kohtute töökoormus oli suur ning arvati, et see oleks neile liig. Samal ajal oli aga Riigi Maa-amet kinnistusraamatu pidamisest vägagi huvitatud. Sooviti kataster ja kinnistusraamat ühendada Riigi Maa-ameti ehk täitevvõimu asutuse juurde. Siiski suutsid Justiitsministeeriumi juhid Vabariigi Valitsust ja Riigikogu veenda, et kinnistusraamat tuleks luua justnimelt kohtute juurde. Juhiti tähelepanu sellele, et see ei oleks vastavuses kinnistusraamatu põhimõtetega. Nimelt on just avaliku usaldatavuse jaoks vaja, et kinnistusraamatu pidajal oleks nii head õigusalsed teadmised, kui ka kohtuniku sõltumatus. Sõltumatuse osas tõi Rein Tiivel välja, et täitevvõimu ametnikel seda ei olnud ega saa olla ka tulevikus.<sup>142</sup>

Seega kuigi ühelt poolt tundis Maa-amet kinnistusraamatu pidamise vastu huvi ning kohtud mitte, otsustati tulenevalt kinnistusraamatu põhimõtetest kinnistusraamat siiski kohtute juurde luua.

Et vältida probleeme kohtureformi läbiviimisel, tegeles kinnistusametite loomise ülesandega Justiitsministeerium ning kinnistusametid planeeriti kohtutele hiljem üle anda.<sup>143</sup> Üheks ülesandeks oli personali ja tööruumide korraldamine, seejuures saadi kinnistussekreterid

---

<sup>137</sup> Böhlinger, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems, lk 96.

<sup>138</sup> Tsiviilkohtupidamise seadustik. – RT I 1993, 31, 538.

<sup>139</sup> Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I 1998, 43, 666.

<sup>140</sup> Täpsemalt TsMS § 475 lõike 1 punkti 10 alusel). Vaata: Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I 2005, 26, 197.

<sup>141</sup> Pärna, P. Tugeva kinnistusraamatu nõrgad küljed, lk 131.

<sup>142</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu taastamine Eestis, lk 25; Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme, lk 92.

<sup>143</sup> *Ibidem*, lk 96.

põhiliselt olemasolevatest hooneregistri tehnilise inventariseerimise büroodest. Kuigi Justiitsministeerium otsis personali ja tööruumid ning kandis ka vastavad kulud, oli kinnistusamet algusest peale siiski kohtu osa ja kinnistusraamatukandeid võis allkirjastada vaid kohtunik.<sup>144</sup> Jõuda taheti selleni, et kandeid saaksid iseseisvalt teha selleks piisava kvalifikatsiooniga kohtunikuabid.<sup>145</sup>

Riigi Maa-amet oli leidnud, et nende spetsialistid tunnevad kinnistamisega seotud õigusakte piisavalt hästi. Siiski näitasid kinnistusametite töötamise esimesed kuud, et otsus mitte anda kinnistusraamatu pidamist katastripidajale õige otsus. Esimesed probleemid tekkisid, kui alustati kinnistamisega ning Maa-amet hakkas esitama endistele omanikele või nende pärijatele tagastatavate maade kinnistamise avaldusi<sup>146</sup>, kuid mis olid puudulikud. Kuivõrd avaldused olid koostatud õigusakte korrektselt tundmata, pidi kinnistusamet need tagastama. Seetõttu kuigi kinnistusametid alustasid tööd 1. detsembril 1993. aastal, tuli kinnistusametitel esimese paari kuu jooksul tegeleda peamiselt Maa-ameti ja kohalike omavalitsuse töötajate koolitamisega asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseadus eeskirjade osas ning tegeliku kinnistamiseni jõuti alles 1994. aasta märtsis-aprillis-mais. Tartu kinnistusametis jõuti seoses ruumide puudumisega kinnistamiseni aga alles novembris. Kogu tekkinud olukord näitas, et otsus luua kinnistusraamat kohtu juurde, kus sellega tegelevad vastavad eriettevalmistuse saanud spetsialistid, oli õige. Vastasel juhul oleksid katastripidaja koostatud dokumentidesse vead sisse jäänud, kinnistamisel ei oleks järgitud vastavaid seadusi ning eelduslikult oleks kaasnenum hulk vaidlusi ja kohtuasju.<sup>147</sup>

Kuigi kinnistusraamatu loomisel ning selle pidaja valimisel oli võimalik valida erinevate variantide vahel, lähtuti siiski kinnistusraamatu põhimõtetest ja valiti variant, mis võimaldaks kõige paremini tagada nimetatud põhimõtete järgimist.

1999. aastal tõstatati uuesti küsimus, kas mitte anda kinnistusraamat üle Maa-ametile. Kuid ka siis õnnestus Rein Tiivelil koos Justiitsministeeriumi eraõiguse osakonna juhataja Harri Mikuga justiitsministrit Märt Raski ning keskkonnaministrit Heiki Kranichit veenda, et kinnistusraamat

---

<sup>144</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 13.

<sup>145</sup> Rein Tiiveli intervjuu 28.02.2020 Tallinnas.

<sup>146</sup> Üldiselt toimub kinnistamine tsiviilkäibes vastavalt poolte kokkuleppele ning asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse koostamisel osaleb notar, kes tehingu tagajärgi osapooltele selgitab ja lepingu tõestab. Kinnistamiseks vajalikud dokumendid esitatakse seejärel kinnistusametile, kus need läbi vaadatakse, üle kontrollitakse ja seejärel kanne tehakse. Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel on kinnistusametite vastutus aga suurem, sest tehingu sõlmimisel notarit ei osale ning kõik esitatavad dokumendid peab eriti põhjalikult üle kontrollima justnimelt kinnistusamet. Vaata lähemalt: Tiivel, R. Kinnistusraamatu taastamine Eestis, lk 27-28; Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme, lk 94.

<sup>147</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu taastamine Eestis, lk 25-26; Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme, lk 94-97.

peaks jääma siiski kohtu juurde, kuivõrd kinnistusraamatu avalik usaldatavus sõltub selle pidajate sõltumatusest.<sup>148</sup>

## 1.5. Kinnistajad

Lisaks kinnistusametit pidava asutuse valimisele oli vaja otsustada ka, et kes täpselt hakkab kinnistamismenetluses tegema kinnistusraamatu kandeid.

Tiivel on rõhutanud, et kannete tegija valimisel on vaja silmas pidada, et ta oleks asjatundlik ja sõltumatu ehk järgiks oma tegutsemistes ja otsustes seadust, laskmata ennast mõjutada kande taotlejal.<sup>149</sup> Saksamaal ja Austrias tegid kinnistuskandeid kohtunikuabid, kuid Eestis oli antud mõiste võõras ning vastavaid ametnikke ei olnud. Kuigi kinnistusraamatusüsteemi loomisel anti kinnistamisotsuste tegemise õigus algselt kohtunike ainupädevusse, pidi nende töös neile abiks olema kinnistussekretärid. Kinnistussekretäre kui vajalikke teadmisi omavaid ametnikke oli aga keeruline leida ning need tuli ise välja õpetada.<sup>150</sup> Kinnistussekretärid oli võimalik saada peamiselt hooneregistri tehnilise inventariseerimise büroodest. Neil ei olnud aga uute ülesannete täitmiseks piisavalt teadmisi ning Justiitsministeerium hakkas tegelema nende koolitamisega.<sup>151</sup>

Koolituste korraldamisel oli suureks probleemiks Eestist vastavate lektorite leidmine.<sup>152</sup> Lektorite leidmisel tuli Justiitsministeeriumile appi Saksa Rahvusvahelise Õiguslase Koostöö Sihtasutus, aidates leida Saksa kohtunikuabide ja notarite seast lektoreid ning kattes nende reisikulud.<sup>153</sup> Seejuures tuli loengute pidamisel kasuks asjaolu, et kuivõrd Eesti kinnistusraamatuõigus tugines suurel määral Saksa õigusele, siis oli Eesti õigussüsteem sakslastele tuttav ning võimalik oli eestlastele tutvustada põhimõtteid, mida lektorid ise hästi tundsid, aidates mõista seadust ja selle tagamaid.<sup>154</sup> Nimetatud sihtasutuse abil sai osa kinnistussekretäre ning notareid ja kohtunikke käia ka Schleswig-Holsteini liidumaa Flensburgi

---

<sup>148</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 17.

<sup>149</sup> Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest, lk 179.

<sup>150</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 11.

<sup>151</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 13.

<sup>152</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 11-12.

<sup>153</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 14.

<sup>154</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 12.

Ametikohtus praktikal.<sup>155</sup> Tänu kõigele eelnimetatule suudeti Eestis lühikese aja jooksul kinnistussekretärid hästi välja õpetada.<sup>156</sup>

Kinnistusametite kiirele arengule aitas kaasa ka mahukas järelkoolitus ning suureks abiks koolitamisel olid Rein Tiiveli korraldatud iga-aastased kinnistusraamatu- ja notaripäevad, mis toimusid aastatel 1994-2000, kus suure osa lektoritest moodustasid Saksa notarid ja kohtunikuabid.<sup>157</sup>

Kuigi kinnistajate valimisel teati, millistele tingimustele kinnistaja vastama peab, ei olnud võimalik koheselt Saksa ja Austria näitel kohtunikuabide institutsiooni loomine. Siiski sai Saksa ja Austria ekspertide abi kasutada kinnistussekretäride koolitamisel. Eeltoodust nähtub seega, kui suur tähtsus oli Eesti kinnistusraamatusüsteemi loomisel ja arendamisel taasiseseisvumisjärgselt välisekspertide abil.

---

<sup>155</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 14.

<sup>156</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 12.

<sup>157</sup> *Ibidem*, lk 12; Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 14.

## 2. Muudatused ja tähelepanekud pärast kinnistusraamatu tööle hakkamist

### 2.1. Kinnistamistöö kulgemine

Rein Tiivel on välja toonud, et esimesed probleemid kinnistamisel tekkisid seoses õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisega, millega seotud dokumente esitasid Maa-ametid. Kuivõrd nimetatud dokumente notarid ei kontrollinud, olid need täis õiguslikke ebatäpsusi, kuid aja jooksul said Maa-ametid dokumentide ettevalmistamise selgeks.<sup>158</sup> Seejuures läks kinnistamistöö tõusvas joones kuni 1994. aasta lõpuni, kuid 1995. aasta alguses kinnistamise tempo langes. Nimelt muudeti 29. detsembril 1994. aastal jõustunud asjaõiguseaduse rakendamise seotud õigusaktide muutmise seadusega<sup>159</sup> kinnistamise korda. Maakatastri pidaja asemel pidi tagastatava või asendusmaa kinnistamise materjale kinnistusametitele esitama hakkama kohalik omavalitsus, kuid vastavad isikud olid jäänud tööks ette valmistamata. Seetõttu ei saanud kinnistusametid kohalike omavalitsusüksustelt pooleteise kuu jooksul ühtegi kinnistamisavaldust. Kuigi 1995. aasta märtsis hakkas kinnistamisavalduste arv jälle kasvama, tekkis probleem seoses asjaoluga, et Riigi Maa-amet hakkas ümber korraldama maaüksuste katastritunnuseid ja oma struktuure ning seetõttu ei olnud kohalikel omavalitsustel võimalik saada katastrimaterjale. Omakorda tähendas katastritunnuste muutmise ka suurenenud tööd kinnistusametitele, kuivõrd parandada oli vaja kinnistusregistrid ja peetavad registriärakirjad.<sup>160</sup>

Esimesed tekkinud probleemid näitasid ilmekalt, kui tähtis on, et kinnistusametitele esitatavad dokumendid vaadatakse üle asjatundlike ametnike poolt. Lisaks, kui tähtis on, et kõik kinnistamisega seotud asutused oleksid oma tööks ette valmistunud ja oskaksid dokumente vormistada ja esitada korrektselt.

Teise probleemina pikendas Rein Tiiveli sõnul kinnistamismenetluste aega esmakinnistamise teadete avaldamine. Nimelt oli avalik teatamine oluline, et vältida esmakinnistamisel valede kannete tegemist või kanda vajadusel kinnistusraamatusse võõrandamiskeeld. Vastavalt 29.12.1994 jõustunud kinnistusraamatusseaduse muudatustele ja täiendustele tuli enne registriosa avamist kinnistusraamatusse kandmata kinnisasja kohta avaldada teade Riigi Teataja Lisas ja justiitsministri poolt määratud ajalehes (KRS § 8<sup>1</sup>), milleks 1995. aastal oli Postimees. Kuigi Postimehega oli Justiitsministeeriumil kokkulepe ning teade avaldati 1-2 päeva jooksul,

---

<sup>158</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu- ja äriregistrivaldkonna arengust ja probleemidest Eestis, lk 9.

<sup>159</sup> Asjaõiguseaduse rakendamise seotud õigusaktide muutmise seadus. – RT I 1994, 94, 1609.

<sup>160</sup> Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme, lk 97.

siis Riigi Teataja Lisaga kokkulepe puudus ning teated avaldati umbes kuu aega hiljem kui Postimehes. Seetõttu pikenes ka kinnistamismenetluse aeg.<sup>161</sup> Kuivõrd aga Riigi Teataja Lisade arv kasvas alates 1993. aastast iga aastaga märgatavalt, saab tõdeda, et nii oli võimalik esmakinnistamiste teadete avaldamine lühema aja jooksul ning seejuures lühenes ka kinnistamismenetluste aeg.<sup>162</sup>

20. jaanuaril 1999. aastal vastu võetud Riigi Teataja seadusega<sup>163</sup> muudeti ka kinnistusraamatuseaduse §-i 8<sup>1</sup> ning Riigi Teataja Lisas avaldamine asendati avaldamisega ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded. Vastavalt vastu võetud Riigi Teataja seaduse § 24 lõikele 4 oli riigisekretäri kohustus korraldada konkurss ametliku väljaande Ametlikud Teadaanded väljaandja leidmiseks ja lepingu sõlmimiseks.

Riigihange kuulutati välja 15. septembril 2000. aastal ning muuhulgas oli teates välja toodud, et Ametlikud Teadaanded peavad olema lihtsalt kättesaadavad ning avaldamine toimuma vähemalt kaks korda nädalas.<sup>164</sup> Eelnimetatu aitas omakorda kaasa kinnistamistöe tõhustamisele ja protsessi kiirendamisele.

## 2.2. Abstraktsioonipõhimõtte hilinevad kehtima hakkamine

Rein Tiivel on tähelepanu juhtinud, et kinnistusraamatu pidamisel saab eristada abstraktsioonipõhimõtet ja kausaalsuspõhimõtet. Esimese puhul on õigusmuudatuseks vajalik asjaõiguskokkulepe ning vastav kanne kinnistusraamatus, seejuures ei ole vajalik võlaõigusliku kokkuleppe olemasolu. Nimetatud põhimõte kehtib näiteks Saksamaal<sup>165</sup>. Teise puhul on õigusmuudatuseks vajalik kehtiv õigusalus ning asjaõiguslikud käsutustehingud eeldavad kehtivat kohustustehingut, nimetatud põhimõte kehtib näiteks Šveitsis<sup>166</sup> ja Austrias. Probleem tekib siis, kui nimetatud kaks põhimõtet satuvad samasse õigussüsteemi ning justnimelt taoline olukord Eestis taasiseseisvumise järgselt tekkis. Nimelt pidi asjaõiguseaduse kohaselt kehtima

---

<sup>161</sup> Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme, lk 97-98.

<sup>162</sup> Esimestel taasiseseisvumisaastatel ilmus kõigest kümme Riigi Teataja Lisa, vastavalt 1991. aastal 11/12 ja 1992. a 10. 1993 ilmus juba 29 Lisa ning järgnevatel aastatel see arv mitmekordistus: 1994 – 56, 1995 – 82, 1996 – 149, 1997 – 214, 1998 – 381. Järgnevatel aastatel hakkas Lisade arv vähenema: 1999 – 176, 2000 ja 2001 ilmus mõlemal aastal 139 Lisa, 2002 – 150.

<sup>163</sup> Riigi Teataja seadus. – RT I 1999, 10, 255.

<sup>164</sup> Riigikantselei. Riigihange Ametlike Teadaannete trükkimiseks. – Arvutivõrk: <https://riigikantselei.ee/uudised/riigihange-ametlike-teadaannete-trukkimiseks> (13.04.2021).

<sup>165</sup> Abstraktsiooniprintsiip on sätestatud Saksa eraseadustiku (BGB) § 873 lõikes 1. Bürgerliches Gesetzbuch. Arvutivõrk: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (25.04.2021).

<sup>166</sup> Kausaalsuspõhimõte on sätestatud Šveitsi tsiviilseadustiku (ZGB) artikli 965 lõikes 1. Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Arvutivõrk: [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/de](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de) (25.04.2021).

sarnaselt Saksa õigussüsteemiga Eestis abstraktsioonipõhimõtte, samas oli aga toonases kinnistusraamatuseaduses (§ 35 lõige 1 punkt 1)<sup>167</sup> sarnaselt Šveitsi õigussüsteemiga sätestatud, et kinnistamisavaldusele tuleb lisada asjaõiguse omandamist õigustav dokument.<sup>168</sup>

Seejuures mainis Rein Tiivel seoses eeltooduga, et „Seni on keerulisest olukorrast välja tulnud, toetudes abstraktsioonipõhimõtte kehtivusele eesti õiguses ja mõistes sellest tulenevalt asjaõiguse omandamist õigustava dokumendina tehingulise õigusmuudatuse korral kas asjaõiguslepingut või puudutatud isiku nõusolekut, õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel aga vastavat kohaliku omavalitsuse korraldust.“ Seejuures olid aga mõningad juristid Tiiveli sõnul leidnud, et probleemi ei olegi, sest abstraktsioonipõhimõtte ei mõjuta kinnistusraamatu pidamist ja kinnistusamet võib nõuda võlaõigusliku aluse esitamist.<sup>169</sup>

Antud olukorda kommenteeris 2013. aastal ka Priidu Pärna, tuues välja, et abstraktsiooniprintsiip on Euroopa õigusruumis pigem erand. Eestis võeti see üle kiirelt, ilma selle üle pikalt arutlemata ning ei pruugitud aru saada abstraktsiooniprintsiibi tõelisest olemusest ja selle tähendusest. Lisaks märkis Pärna, et 1993. aastal jõustus pigem kahe tehingu lahutamise põhimõtte ehk võlaõigusliku ja käsutustehingu lahutamise põhimõtte. Abstraktsioonipõhimõtte hakkas tegelikkuses kehtima aga alles 1999. aastal, kui muudeti seadust ning kustutati säte, mis nõudis omandamisele õigusliku aluse olemasolu, kinnistamisel hakati kinnistusosakondades kontrollima vaid käsutustehingu olemasolu.<sup>170</sup>

Nimelt muudeti 17.02.1999 vastu võetud asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, kinnistusraamatuseaduse ja täitemenetluse seadustiku, planeerimis- ja ehitusseaduse, riigilõivuseaduse, notari tasu seaduse ja Eesti Vabariigi pankrotiseaduse muutmise seaduse muutmise seaduse<sup>171</sup> alusel muuhulgas asjaõigusseaduse § 120 lõiget 1, § 92 lõiget 3 ja § 64 lõiget 2. Täpsemalt viitas § 120 lõige 1 varasemalt alustehingule kinnisomandi üleandmisel, mis nimetatud seadusmuudatusega eemaldati. Asjaõigusseaduse § 92 lõige 3, mis tõi

---

<sup>167</sup> Kinnistusraamatuseadus. - RT I 1993, 65, 922; ... RT I 2001, 93, 565. Nimetatud sätet muudeti 15.01.2003.a vastu võetud seadusega. Vaata: asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja nendega seonduvate seaduste muutmise seadus. - RT I 2003, 13, 64.

<sup>168</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 34-35.

<sup>169</sup> *Ibidem*, lk 35.

<sup>170</sup> Pärna, P. Asjaõigusseaduse hilisemad muudatused – olulisemad etapid ja muudatusvajadused täna.

<sup>171</sup> Asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, kinnistusraamatuseaduse ja täitemenetluse seadustiku, planeerimis- ja ehitusseaduse, riigilõivuseaduse, notari tasu seaduse ja Eesti Vabariigi pankrotiseaduse muutmise seaduse muutmise seadus. – RT I 1999, 27, 380.

varasemalt välja, et omandi üleminekuks peab olema õiguslik alus ja § 64 lõige 2, mis viitas omandi üleandmisel kausaalsüsteemile, tunnistati kehtetuks.<sup>172</sup>

Lõplikult sai probleem lahenduse aga tsiviilseadustiku üldosa seaduse<sup>173</sup> jõustumisega 01.07.2002, kuivõrd nimetatud seaduse § 6 lõikes 4 sai sätestatud, et käsutustehingu kehtivus ei sõltu õiguse ja kohustuse üleandmiseks kohustava tehingu kehtivusest.<sup>174</sup>

Antud probleem sai alguse käesoleva töö peatükis 1.2 välja toodud abstraktsioonipõhimõtte pooljuhuslikust sattumisest Eesti kinnistusraamatusüsteemi. Kuigi Saksa ekspertide abil saadi aru, et tegemist on väärt põhimõttega, oli see kohalikele õigusteadlastele siiski võõras ning tekitas seetõttu ka omajagu segadust. Asjaolu, et põhimõtte oli võõras ning vajas harjumist, näitab ka asjaolu, et vastav õigusmuudatus, mis olukorra lahendas, võeti vastu 1999. aastal.

### **2.3. Maakatastriseaduse puudumine**

1994. aastal tõi Rein Tiivel välja järgmise probleemi. Katastriseaduse puudumise tõttu reguleeris plaanide esitamist ja piiride tähistamist tol ajal kehtinud kinnistusraamatuseaduse § 36, mille kohaselt oli kinnisasja kinnistusraamatusse kandmiseks nõutav selle kinnisasja kohta mõõdistamislitsentsi omava maakorraldusametuse või vannutatud maamõõtja poolt koostatud piiride plaan ja dokument piiride tähistamise kohta looduses alaliste piirimärkidega. Esitatud dokumendid pidid sisaldama ka kinnisasjale antud katastritunnuseid. Alalised piirimärgid ei olnud nõutud aga juhul, kui piir ilma nendeta oli plaanil ja looduses täpselt määratletav. Seejuures märkis Rein Tiivel, et kinnistussekretärid ja kohtunikud ei tunne maamõõtmist, kuid pidid ainult esitatud dokumentide alusel määrama, kas kinnistu piirid on tähistatud õigesti või valesti. Tiivel vihjas, et kinnistussekretärid ja kohtunikud olid mingi viisi tekkinud olukorra lahendamiseks leidnud, kuid mainis ka, et kohtunike vastutama panek mõõdistamisandmete ja maakorraldustulemuste õigsuse eest takistab kinnistamist. Lisaks kommenteeris Tiivel, et vastavad kinnistusraamatuseaduse muutmissettepanekud olevat juba tehtud.<sup>175</sup> Ehk käesolevast nähtub, et kuigi probleem oli olemas, siis mingil viisil suutsid kinnistussekretärid ja kohtunikud olukorra küll lahendada. Siiski oli see aga kinnistamisel segavaks faktoriks.

---

<sup>172</sup> Kull, I. AÕSK, lk 8. – Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1-167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.

<sup>173</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216.

<sup>174</sup> Kull, I. AÕSK § 1/3.1.5.

<sup>175</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu taastamine Eestis, lk 28-29.

Antud probleemile juhtis Rein Tiivel 1996. aastal uuesti tähelepanu, kuid ei nimetanud ka siis, kuidas kinnistussekretärid ja kohtunikud olid kindlaks teinud, millisel juhul olid piirid õigesti või valesti tähistatud. Samas oli selleks ajaks antud probleem ka lahendatud, kuivõrd 12.10.1994 oli vastu võetud maakatastriseadus<sup>176</sup>. See seadus jõustus 8. novembril 1994. aastal ning kinnistusraamatusse kantavate katastriandmete õigsuse eest ei pidanud vastutama enam kohtunikud. Antud muudatus tehti ka kinnistusraamatuseaduses vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seotud õigusaktide muutmise seadusele. Täpsemalt täiendati kinnistusraamatuseaduse §-i 13 lõikega 2 ning toodi välja, et kinnistu katastritunnuse, majandusliku otstarbe, asukoha ja pindala esitab enne kinnistamist riigi maakatastripidaja, kes vastutab nende andmete õigsuse eest ning nimetatud andmed ei ole kanneteks asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse tähenduses. Lisaks muudeti kinnistusraamatuseaduse §-i 36, millega piirati kinnistusameti osa litsentsi omava isiku või vannutatud maamõõtja koostatud katastriüksuse plaani ära kirja (mis on kinnitatud riigi maakatastri pidaja poolt) vastuvõtmisega.

Eeltoodust nähtub, et mõne probleemi tuumaks kujunes vastava seaduse puudumine. Kuigi antud küsimusele oleks tulnud mõelda juba kinnistusraamatuõiguse loomise protsessis, siis on loomulik, et taolisi probleeme võib taasiseseisvumisel ette tulla, kuivõrd üle on vaja vaadata ja seejuures muuta või luua kogu riigi õigussüsteem.

## **2.4. Kinnistusraamatu avalikkus**

Vastavalt vastu võetud asjaõigusseadusele oli kinnistusraamat avalik ning sellega seoses tõi Rein Tiivel 1994. aastal välja järgmise probleemi. Nimelt oli asjaõigusseaduse § 55 kohaselt kinnistusraamat avalik ning igaühel õigus tutvuda kinnistusraamatu andmetega ja saada sellest väljavõtteid. Lisaks, et keegi ei või end vabandada kinnistusraamatu andmete mitteteadmiseга. Seda, mis täpselt on kinnistusraamat ja seega avalik, täpsustas kinnistusraamatuseaduse § 10, mis sätestas, et kinnistusraamatu koosseisu kuuluvad kinnistusregister, kinnistuspäevik ja kinnistustoimik. Samal ajal sätestas 17. juunil 1993. aastal vastu võetud notariaadiseaduse<sup>177</sup> § 9 aga notariaaltoimingu saladuses hoidmise kohustuse. Probleemi ei nähtud enne, kui kinnistusameti poole pöörduiti sooviga saada ära kiri 50-lehelisest võlaõiguslepingust ning tekkis küsimus, kui kaugemale võib avalikustamine minna.<sup>178</sup>

---

<sup>176</sup> Maakatastriseadus. – RT I 1994, 74, 1324.

<sup>177</sup> Notariaadiseadus. – RT I 1993, 45, 640.

<sup>178</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu taastamine Eestis, lk 29.

Paar aastat hiljem antud probleemi juurde tagasi pöördudes märkis Tiivel, et võimalust tutvuda notariaalseid võlaõigus- ja asjaõiguslepinguid sisaldava kinnistustoimikuga oli hakatud tõepoolest ka kasutama. Seejuures kasutasid seda võimalust inimesed, kellel puudus selleks õigustatud huvi ning kahjustatud sai notari vaikimiskohustus. Probleem oli saanud aga lahenduse tänu kinnistusraamatuseaduse § 74 lõike 1 muutmisele, mis sõnastati 14.12.1994 vastu võetud asjaõiguseaduse rakendamise seotud õigusaktide muutmise seadusega ümber ning täpsustati, et kinnistusregistri tutvumise õigus on igaühel, kuid teiste kinnistusraamatu koosseisus olevate dokumentidega võib tutvuda ja saada väljavõtteid ainult õigustatud huvi olemasolul. Kuigi õigustatud huvi määratlemisega oli olnud juba ka arusaamatusi, loodeti selles osas täpsustusi kohtupraktika poolt.<sup>179</sup>

Seega probleemi lahendamisel ja muudatuste tegemisel jäädi kinnistusraamatusüsteemi loomisel valitud kinnistusraamatu avalikkuse põhimõtte juurde, kuid seda piirati, et saavutada kooskõla notari saladuse hoidmise kohustusega.

Professor Walter Böhringer on märkinud, et seoses kinnistusraamatu avalikustamispõhimõttega peab kinnistusraamat andma isikutele küll võimaluse kinnistusraamatu andmetega tutvuda, kuid kuna kinnistusraamat ja kinnistustoimik sisaldavad ka informatsiooni omanike ja nende majandusliku olukorra kohta (näiteks laenukohustuste ja perekondlike suhete kohta<sup>180</sup>), satub kinnistusraamatu avalikkuse põhimõtte vastuollu sinna kantud isikute huvidega. Lisaks tõi Böhringer välja, et kui näiteks notaritel ja ametiasutustel on enamjaolt alati õigus kinnistusraamatu andmetega tutvuda, siis ilma taoliste volitusteta isikute puhul on kinnistusraamatu andmetega tutvumise õigus reguleeritud riikides erinevalt.<sup>181</sup> Kuigi notari saladuse hoidmise kohustust tuleb pidada tähtsaks, mistõttu on kinnistusraamatu avalikkuse piiramine õigustatud, saab veelgi tähtsamaks pidada kinnistusraamatus olevate ja kannetega seotud isikute huve.

2013. aastal on Villu Kõve välja toonud, et ta usub, et otsus teha kinnistusraamat Eestis algusest peale avalik, oli õige otsus. See on toimiv ning ei ole tekitanud ka suuri probleeme.<sup>182</sup> Saab nõustuda, et kinnistusraamatu avalikkust peab küll piirama, et kaitsta selles sisalduvate ja sellega kannetega seonduvate isikute huve, samuti et kaitsta notari saladuse hoidmise kohustust, kuid avalikkus on siiski kolmandate osapoolte huvides vajalik. Eelkõige näiteks võimalike

---

<sup>179</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu- ja äriregistrivaldkonna arengust ja probleemidest Eestis, lk 10-11.

<sup>180</sup> Böhringer, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems, lk 100.

<sup>181</sup> Böhringer, W. Anforderungen der Wirtschaft an das automatisierte Grundbuch, lk 151-152.

<sup>182</sup> Kõve, V. Kinnistusraamatu kujunemine ja arengusuunad Eestis.

ostjate seisukohast, kelle huvides on enne tehingusse astumist tutvuda kinnistusraamatuga, kuivõrd kinnistusregistri kanded võivad tugevalt mõjutada ostusoovi või tehingu tingimusi.

## 2.5. Kohtunikuabid

Kinnistusraamatu loomisel toimus kinnistusraamatu kannete tegemine algselt viisil, kus kinnistamisotsused valmistati ette kinnistussekretäride poolt ning need vaadati üle ning allkirjastati kohtunike poolt. Kinnistamine sellisel viisil toimus hästi nii kaua, kuni tööks oli peamiselt õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisega seotud kinnistamised ning kinnistamiste arv ei olnud liialt suur.<sup>183</sup> Samas nähti juba 1995. aastal, et kinnistamiste arvu suurenemine võib tekitada probleeme.<sup>184</sup> Kuigi leiti, et suureneks nii kohtunike kui ka kinnistussekretäride töökoormus, peeti peamiseks probleemiks kohtunike liigset koormamist.<sup>185</sup> Nimelt oleks tähendanud kinnistamiste arvu kasv ning keerumaks muutumine seda, et kinnistamisotsuste ülevaatamisest ja allkirjastamiseks oleks saanud kohtunike põhitöö ning kannatada oleks saanud hagiliste kohtuasjade lahendamine.<sup>186</sup> Kohtunike enda arvu suurendamist ainuüksi kinnistamismenetluste tarbeks peeti problemaatiliseks ja seetõttu nähti ühe lahendusena vaheetapi ära jätmist ehk kinnistamise õiguse andmist kinnistussekretäridele. Töötavaid kinnistussekretäre peeti piisavalt asjatundlikeks, kuivõrd enamus neist olid lõpetanud Tartu Ülikooli õigusteaduskonna, mitmed lõpetanud juriidilise erialakooli ning mõningatel oli muu kõrgharidus. Lisaks oli olemasolevatele kinnistussekretäridele tehtud ka täiendkoolitusi.<sup>187</sup>

Seejuures oli Rein Tiivelil olnud 1994. aasta teises pooles võimalik tutvuda Saksi liidumaal Dresdenis loodava elektroonilise kinnistusraamatuga ning Viinis Austrias kinnistusraamatuga, kohtunikuabisüsteemiga, kinnistusraamatu õiguslike alustega ja elektroonilise kinnistusraamatuga. Kuivõrd Eestis kohtunikuabi instituut puudus, oli Eestis algselt valitud sõjajaelne korraldus ehk kannete ettevalmistamise ülesanne oli jäetud kinnistussekretäridele, kuid nende allkirjastamise ainuõigus aga kohtunikele. Saksi liidumaa ja Austria süsteemiga tutvumisele järgnevalt leiti, et kinnistusraamatukannete tegemise ülesande andmine kohtunikuabidele on hea variant ning ka Eestis tuleks seda teed minna. Seda kinnitas ka

---

<sup>183</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 13.

<sup>184</sup> Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme, lk 100-101.

<sup>185</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu- ja äriregistrivaldkonna arengust ja probleemidest Eestis, lk 16.

<sup>186</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 13.

<sup>187</sup> Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme, lk 100-101.

kinnistusametite esimene tööaasta, et kinnistamismenetlus tuleks kohtunikelt üle anda, kuivõrd kohtute töömaht oli suur ning kinnistamismenetlus kui hagita menetlus ei olnud siiani kohtunikele täiesti arusaadav.<sup>188</sup> Järelduseni, et tahetakse luua kohtunikuabid, jõuti varem, kui nende tegeliku loomiseni. Otsustati tegeleda edasi kinnistussekretäride koolitamisega, kuni 1996. aasta kevadel jõuti tõdemuseni, et on aeg luua kohtunikuabi institutsioon.<sup>189</sup> Lisaks oli ka Euroopa Nõukogu Ministrite Komitee soovitanud nii 1986. aastal kui ka 1994. aastal õigusemõistmisega mitte seotud asjade üleandmist teistele isikutele. Seejuures on 1986. aasta soovitustes eraldi näitena välja toodud Saksa kohtunikuabi institutsioon (*Rechtspfleger*).<sup>190</sup>

Rein Tiivel käsitles juba enne kohtunikuabi institutsiooni ettenägemist seaduses küsimust, ega kohtunikuabi institutsiooni loomine ei ole vastuolus kinnistusraamatu pidamisega kohtuliku registrina ning leidis, et nii see ei ole. Esiteks tõi ta välja, et kuigi kohtunikuabi loomisel ei oleks kinnistajaks otseselt kohtunik, oleks kohtunikuabil siiski põhjalikud teadmised valdkonnast, mida kontrollitakse kohtunikuabi eksamil. Selle kasuks rääkis ka asjaolu, et selleaegsetest kinnistussekretäridest 56% omasid juriidilist kõrgharidust, 13% juriidilist keskharidust ning 13% muud kõrgharidust ning seega oli võimalik esialgsed kohtunikuabid saada olemasolevatest kinnistussekretäridest, kelle teadmisi täiendada järelkoolitustel. Teiseks tõi Tiivel välja, et kuigi kinnistajaks oleks sellisel juhul kohtuniku asemel kohtunikuabi, jääks seos kohtunikuga<sup>191</sup> siiski alles. Näiteks läbi kohustuse arvestada kinnistamisotsuste tegemisel talle teadaolevat kohtuniku seisukohta, kohustuse anda keerulistel juhtudel asi üle kohtunikule ja läbi selle, et kui kohtunikuabi enda otsuse peale esitatud kaebust ei rahulda, antakse see lahendamiseks üle kohtunikule.<sup>192</sup>

Kohtunikuabide kasuks oli veel mitmeid argumente. Näiteks märkis Tiivel, et kohtunikuabide kasutuselevõtt aitaks kokku hoida riigi kohtukululusid, kuivõrd kohtunikuabi ettevalmistamine ja töö pidamine oleks odavam kui kohtuniku puhul. Lisaks, et kohtunikuabide kasuks

---

<sup>188</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 15.

<sup>189</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 13.

<sup>190</sup> Council of Europe. Measures to prevent and reduce the excessive workload in the courts. Recommendation No. R (86) 12 adopted by the Committee of Ministers of the Council of Europe on 16 September 1986 and Explanatory memorandum.

– Arvutivõrk: <https://www.legislationline.org/download/id/1482/file/599fb47a6edcf80759cf02aabaf5d9b7.pdf> (03.04.2021), lk 6, 8, 15; Council of Europe. Committee of Ministers. Recommendation No. R (94) 12 of the Committee of Ministers to member states on independence, efficiency and role of judges. – Arvutivõrk: [https://www.barobirlik.org.tr/dosyalar/duyurular/hsykkanteklifi/recR\(94\)12e.pdf](https://www.barobirlik.org.tr/dosyalar/duyurular/hsykkanteklifi/recR(94)12e.pdf) (03.04.2021), lk 3.

<sup>191</sup> Kohtunikuabide seotust kohtunikuga ning kaebamise korda on täpsemalt käsitletud: Tiivel, R. Kinnistusraamatu- ja äriregistrivaldkonna arengust ja probleemidest Eestis, lk 17-18; Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest, lk 179.

<sup>192</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu- ja äriregistrivaldkonna arengust ja probleemidest Eestis, lk 17.

otsustamisel ei peaks kartma ka nende väheste õiguslaste teadmiste<sup>193</sup> pärast, kuivõrd Saksamaa ja Austria näitel oli näha, et kohtunikuabi teadmised tema kitsas töövaldkonnas olid kohtuniku omadest pigem paremad. Seejuures oli siiski oluline, et vajalike teadmiste omandamiseks oleks olemas kohtunikuabi ja kohtuniku vaheline suhtlus.<sup>194</sup>

Seega, kuigi 1995. aastal oli räägitud plaanist anda kinnistamisotsuste tegemine üle kinnistussekreteridele, oli 1996. aastaks jõutud ette valmistada seaduseelnõu, millega taheti Eestis luua sarnaselt Saksamaa ja Austriaga kohtunikuabid, kellele anda ülesandeks kandeotsuste tegemine.<sup>195</sup> Vastavad seaduste muudatusettepanekud valmistas ette Justiitsministeeriumi notariaadi ja kinnistusraamatu osakond ning 29. mail 1996. aastal Vabariigi Valitsusele esitatud ettepanekute alusel võeti 26. juunil 1996. aastal vastu kohtuniku staatuse seaduse, kohtute seaduse, kinnistusraamatu seaduse, äriseadustiku ja abieluvararegistri seaduse muutmise seadus<sup>196</sup>, millega loodi kohtunikuabi institutsioon, toodi välja tema pädevus nii kinnistusraamatuseaduses kui ka äriseadustikus ning täiendati kinnistusraamatuseadust elektroonilise kinnistusraamatu peatükiga. Pärast nimetatud muudatusi ja täiendusi korraldas Justiitsministeerium taaskord täiendõpet, kus lektoriteks olid saksa eksperdid ja Rein Tiivel.<sup>197</sup>

Kinnistusraamatusüsteemi loomisel järgiti küll Saksa kinnistusraamatu mudelit, kuid Eestis ei loodud täiesti identset süsteemi. Samas leiti aga juba esimese aasta järel, et eeskujuks olnud mudel võib aidata lahendada kohtunike töökoormuse probleemi. Kuigi kaalumisel oli mitu varianti ehk kas anda kinnistamise õigus senistele kinnistussekreteridele või luua Eesti jaoks täiesti uus kohtunikuabi institutsioon, valiti neist viimane. Tehtud otsust võib pidada õigeks, sest sellisel viisil oli võimalik luua institutsioon, mis saaks lisaks kinnistamismenetluste läbiviimisele tegeleda ka muude küsimustega, seejuures ei kaotatud ka kinnistamisega tegeleva spetsialisti õiguslaste teadmiste nõuet, kuivõrd kohtunikuabiks saamise eelduseks oli vastava eksami läbimine.

Kinnistamisavalduste läbivaatamine sai kohtunikuabide ülesandeks 1997. aasta veebruaris.<sup>198</sup> Esimese, 8. jaanuaril 1997. aastal toimunud kohtunikuabi eksami tulemusel nimetati

---

<sup>193</sup> Walter Böhningeri sõnul on Saksamaal kinnistusamet kohtu osakond, kuid see ei tähenda koheselt vajadust suure hulga kõrgharidusega juristide järgi. Selle asemel on Saksamaal antud hagita asjade kohtuvaldkonna kohtuniku ülesanded üle kohtunikuabidele, kes on vastava praktilise ja rakenduskõrgkooli väljaõppe läbinud ja diplomieksami teinud ametnikud. Seejuures on nad oma otsustes seotud vaid seadustega ehk on sõltumatud. Vaata lähemalt: Böhninger, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems, lk 99.

<sup>194</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu- ja äriregistrivaldkonna arengust ja probleemidest Eestis, lk 18.

<sup>195</sup> *Ibidem*, lk 17.

<sup>196</sup> Kohtuniku staatuse seaduse, kohtute seaduse, kinnistusraamatu seaduse, äriseadustiku ja abieluvararegistri seaduse muutmise seadus. – RT I 1996, 51, 967.

<sup>197</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 16.

<sup>198</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamat ja kinnistusraamatukanded, lk 55.

justiitsministri poolt 3. veebruaril 1997. aastal ametisse 41 kohtunikuabi, täpsemalt 31 kohtunikuabi kinnistusraamatu valdkonda ja 10 registrite valdkonda. Teise, 28. aprillil 1997. aastal toimunud eksami alusel nimetati kohtunikuabiks lisaks 5 kinnistusraamatu valdkonda ja 15 registrite valdkonda. Seejuures said kohtunikuabideks senised kinnistussekretärid või registrisekretärid. Kohtunikuabide ametisse nimetamine aitas vähendada kohtunike töökoormust ning andis võimaluse keskenduda õigusemõistmisele.<sup>199</sup> Kuid olemasolevatel mittejuristidest kohtunikuabidel oli vaja ka vastavat rakenduskõrgharidust ning seega tegeles Rein Tiivel 1997. aastal selleks vajalike kohtumiste korraldamisega, pidas läbirääkimisi vastava eriala avamiseks ka Tallinna Majanduskoolis, kuid eriala jäi siiski avamata.<sup>200</sup>

Rein Tiivel lahkus 2000. aasta augustis Justiitsministeeriumist. Juba sama aasta oktoobris tehti talle ettepanek valmistada Sisekaitseakadeemias ette kohtunikuabide koolitamist. Nii asus Rein Tiivel 1. novembril 2000. aastal tööle Sisekaitseakadeemiasse, kus tema ülesandeks sai muuhulgas ka kohtunikuabide rakenduskõrghariduse õppekava koostamine ja kooskõlastamine ning vastavate lektorite otsimine. Kohtunikuabi eriala õnnestus avada ning 2001. aasta septembris said esimesed 20 üliõpilast õppega alustada. Antud eriala ei olnud avatud aga pikalt, kuivõrd esimese lennu lõpetamisel 2004. aastal otsustas Justiitsministeerium, et uusi õpilasi pole kohtunikuabi erialale enam vastu võtta vaja ning seega koos 2006. aasta viimase kohtunikuabide lennu lõpetamisega lõpetati ka kohtuametnike õppetooli tegevus.<sup>201</sup>

Kohtunikuabide loomisel tehti õige otsus, kui kasutati kohtunikuabide saamiseks olemasolevaid kinnistussekretäre, seejuures nende teadmisi eksamil kontrollides ning läbi viies ka mitmeid koolitusi. Otstarbekaks saab pidada ka otsust kohtunikuabide eriala sulgeda, kuivõrd ei ole praktiline pakkuda rakenduskõrgharidust erialal, kuhu ei ole iga-aastaselt niivõrd palju isikuid juurde vaja.

## **2.6. Kinnistusraamatu arvutistamine**

W. Böhringer on rõhutanud usaldusväärsete avalike registrite, eriti aga automatiseeritud kinnistusraamatu vajalikkust nii investorite ja investeerimise kui ka avalikkuse huvides. Seejuures tõi Böhringer välja, et kinnistusraamatutega sarnased andmedkogud on olemas olnud juba ammu ajast ning Austrias ja Saksimaal oli esimesena tänapäevasele kinnistusraamatule

---

<sup>199</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 13-14.

<sup>200</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 17.

<sup>201</sup> *Ibidem*, lk 17, 19, 21.

sarnane kinnistusraamat. Kuigi kinnistusraamatut peeti pikalt vaid käsitsi, jäi selline kinnistusraamatu pidamise viis majanduse arengu ja isikute vajaduste muutudes aeglaseks. Lahenduseks oli elektrooniline kinnistusraamat, mille eeliseks on võimalus informatsiooni usaldusväärset salvestada, edastada suuri andmehulki ning võimalus saada vastavat informatsiooni kätte ka mujal kui vaid kindlas füüsilises asukohas.<sup>202</sup> Lisaks on Böhlinger märkinud, et kinnistusraamatu automatiseerimine lihtsustab notarite, pankade ja teiste kinnistusraamatu andmeid kasutavate asutuste tööd. Näiteks võimaldab see salvestada kinnistusraamatu andmeid ühte süsteemi ja seejuures tutvuda läbi sellesama süsteemi kõikide kinnistusametite kinnistusraamatutega ning seda kõike igal ajal ja oma tööruumidest lahkumata. See omakorda kiirendab kinnistamismenetlusi ning suurendab kinnistusraamatu usaldusväärset.<sup>203</sup> Elektroonilise kinnistusraamatu teenäitajaks on samuti olnud Austria koos Saksimaaga.<sup>204</sup> Elektrooniline kinnistusraamat ei ole aga ka probleemideta. Nimelt tuleb elektroonilise kinnistusraamatu puhul tuleb tähelepanu pöörata võimalikele tehnilistele probleemidele. Sellisteks probleemideks võivad olla näiteks süsteemi katkestused tehniliste defektide tõttu, vale käsitlemine lohakuse või ebapiisava koolituse tagajärjel. Nimetatud probleemide vältimiseks on vajalik rakendada eri meetmeid, et tagada kinnistusraamatuandmete kindlus ja välistada nende võltsimine.<sup>205</sup>

Rein Tiivel on maininud, et otsus luua elektrooniline kinnistusraamat tehti üpris alguses. Nimelt kohtuti 1992. aasta lõpus Saksa notaritega, kellelt saadi Herbert Hofmeisteri ja Helmut Aueri raamat „Kaasaaegne kinnistusraamat. Austria näitele toetuv õigusvõrdlev uurimus“, mis lasti tõlkida eesti keelde<sup>206</sup>. Sellest teosest selgus, et austerlastel oli juba olemas üleriigiline elektrooniline kinnistusraamat, mida Helmut Auer ka kiitis. Leiti, et Eestis võiks samuti olla elektrooniline kinnistusraamat.<sup>207</sup> Vajadust kinnistusraamatu arvutistamise järgi oli näha juba 1995. aastal, kui Rein Tiivel tõi välja, et kinnistamiste arvu olulise kasvu korral ei suuda kinnistusametid töö hulgaga endisel viisil hakkama saada ning kinnistussekretäride ja kohtunike arvu suurendamise asemel nägi ta, et lahenduseks võiks olla kinnistusraamatu arvutistamine. Nimelt, kuigi üheks lahenduseks oleks võinud olla uute spetsialistide koolitamine, oleks tulnud lisaks tegeleda tööruumide hankimise küsimusega ning võimalikul töökoormuse langemisel koolitatud spetsialistid vallandada. Tiivel ei eitanud, et töötajate arvu tuleks suurendada, kuid peamiseks lahenduseks pidas ta lisaks kinnistamisotsuste tegemise

---

<sup>202</sup> Böhlinger, W. Anforderungen der Wirtschaft an das automatisierte Grundbuch, lk 143-146.

<sup>203</sup> *Ibidem*, lk 150-153.

<sup>204</sup> *Ibidem*, lk 145.

<sup>205</sup> *Ibidem*, lk 156-157.

<sup>206</sup> Vaata lähemalt: Hofmeister, H., Auer, H.

<sup>207</sup> Rein Tiiveli intervjuu 28.02.2020 Tallinnas.

üleandmisele kohtunikelt ka kinnistusraamatu arvutistamist.<sup>208</sup> Rein Tiivelile tutvustati 1994. aasta teises pooles ka Saksi Liidumaal Dresdenis ja Viinis Austrias sealseid elektroonilisi kinnistusraamatuid, mis aitas samuti mõista, et ka Eesti kinnistusraamat tuleks teha elektrooniline.<sup>209</sup>

Seejuures uuriti võimalust saada austerlastelt nende elektroonilise kinnistusraamatu tarkvarasüsteem, kuid see mõte laideti Helmut Aueri poolt maha, kuivõrd Austria süsteem olevat liiga vana. Kõige eelnevalt nimetatu tõttu hakati 1995. aastal otsima Eestis elektroonilise kinnistusraamatu jaoks koostööpartnereid ning kuigi osaliselt sai kinnistusraamat Eestis elektrooniseks üpris varakult, siis täiselektronilise kinnistusraamatuni jõudmine võttis aega. Kuigi algselt oli soovitud sarnaselt Saksamaaga teha elektrooniliselt toetatud kinnistusraamat. See tähendas kinnistusraamatu täitmist elektrooniliselt ehk kannete kirjutamist arvutis, kuid seejärel selle väljatrükkimist ning tegeliku kinnistusraamatu olemist paberil. Taolise paberil oleva kinnistusraamatu kasutamisel leiti aga, et see on liialt ebamugav ning sooviti sarnaselt Austriaga luua siiski täiselektroniline kinnistusraamat.<sup>210</sup>

Otsus teha elektrooniline kinnistusraamat tehti üpris varakult ning see oli tänapäeva vajadusi ja kiiret elutempot arvestades kindlasti õige otsus. Kuigi nähti ette, et on olemas vajadus elektrooniliseks kinnistusraamatuks, ei osatud ehk kohe alguses ette näha, et poolelektronilisest kinnistusraamatust on tegelikkuses vähe kasu. Seejuures on ka Viljar Peep välja toonud, et kinnistusraamatu probleemiks oli, et see tehti algselt lihtsalt niiöelda kirjutusmasina registriks.<sup>211</sup>

Esimene reaalne samm elektroonilise kinnistusraamatu loomiseks tehti, kui korraldati rahvusvaheline konkurss elektroonilise kinnisvarainfosüsteemi loomiseks. Konkursi tulemusel sõlmiti 1994. aasta suvel leping Siemens Nixdorf Informationssysteme AG tütarfirmaga Soomes *Oy Siemens Nixdorf Informaatiojärjestelmät AB*. Seejuures pidi töö valmis saama 1996. aasta lõpuks.<sup>212</sup> Plaanis oli luua ühtne maakatastri ja kinnistusraamatu infosüsteem, kuid andmetabelite täitmine pidi jääma kannete kõrge kvaliteedi tagamiseks vastava ametkonna spetsialistidele ehk vastavalt kas kinnistusametitele või katastripidajatele. Teise valdkonna ametnikule pidi jääma võimalus neid lugeda ja muul viisil kasutada, ilma õiguseta neid muuta.<sup>213</sup> Franz Göttlinger ja Helmut Auer ei pidanud aga sellise lühikese aja jooksul taolise

---

<sup>208</sup> Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme, lk 99.

<sup>209</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 15.

<sup>210</sup> Rein Tiiveli intervjuu 28.02.2020 Tallinnas.

<sup>211</sup> Viljar Peebu (Peep) intervjuu 17.08.2020 Tallinnas.

<sup>212</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 14.

<sup>213</sup> Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme, lk 99-100.

keerulise süsteemi loomist võimalikuks.<sup>214</sup> Koostööpartneriks oli valitud justnimelt Siemens Nixford, kuna Saksa Siemens Nixford oli kinnistusraamatu arvutistamisega Saksamaal juba varasemalt tegelenud ning loodeti, et Soome Siemens Nixford saab oma kolleegidelt Saksamaal vajaliku õigusliku teabe, kuivõrd vastava süsteemi tellimisel ei osatud ise kogemuse puudumise tõttu oma soove ehk välja tuua.<sup>215</sup>

Kinnistusraamatu elektrooniliseks kujundamise sooviga seoses tutvustas 1995. aastal Franz Göttlinger elektroonilise kinnistusraamatu järk-järgulist sisseviimist Saksamaal Saksi liidumaal. Lisaks oli samal aastal kolmel kinnistussekretäril olnud võimalik käia Dresdenis praktikal ning tutvuda sealse poolelektronilise kinnistusraamatuga.<sup>216</sup> Siiski oli 1995. aasta juuniks selgunud, et soovitud teavet Saksamaalt ei saada ning kuigi oli võimalik, et tehniliselt võidakse Eestile luua midagi Saksa kinnistusraamatust paremat, siis oli oht, et õiguslikult jäädakse Saksa kinnistusraamatule alla. Lisaks oldi selleks ajaks maha jäädud ka ajagraafikust ja valitud koostööpartneriga ei olnud rahul. Kardeti, et soovitud süsteem ei saa kinnistamistöode mahu kasvamise ajaks valmis ning suurendada tuleb kinnistamisega tegelevate kinnistussekretäride ja kohtunike arvu, mida antud süsteemi väljatöötamisega justnimelt vältida oli soovitud. Hilisemale süsteemi valmimisele oleks järgnenud aga jällegi töötajate vallandamine.<sup>217</sup>

Kui 1995. aasta mais oli Rein Tiivel välja toonud, et elektroonilise kinnistusraamatu loomiseks oli sõlmitud leping Nixford Soome tütarfirmaga ja seejuures juba ka kahelnud, kas saadakse ikka seda, mida tahetakse, siis 1995. aasta lõpuks oli nimetatud koostöö peatatud.<sup>218</sup> Seoses ohuga, et suutmatuse tõttu minna üle elektroonilisele kinnistusraamatule tuleb kinnistamisotsuseid ettevalmistavate ja tegevate inimeste arvu suurendada, oli vahepeal kaalutud ka poolelektronilisele kinnistusraamatule üleminekut ja Saksa Siemens Nixfordi poolt loodud kinnistusraamatu SOLUM ülevõtmist. Seetõttu oli käidud nimetatud süsteemi nii Dresdenis õppimas kui ka süsteemi 1996. aasta jaanuaris Tallinnas tutvustatud, kuid SOLUMi kasutuselevõtmine välistati seoses asjaoluga, et see ei olnud loodud andmebaasi põhimõttel ning selle arendamine oleks olnud Eestile liialt kallis.<sup>219</sup>

---

<sup>214</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 14.

<sup>215</sup> Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme, lk 100.

<sup>216</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 15.

<sup>217</sup> Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme, lk 100.

<sup>218</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu- ja äriregistrivaldkonna arengust ja probleemidest Eestis, lk 18.

<sup>219</sup> *Ibidem*, lk 18-19; Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 16.

Seejuures avaldas Rein Tiivel 1996. aasta mais siiski lootust, et elektrooniline kinnistusraamat saadakse, kuivõrd Soome Siemens Nixfordile oli appi tulnud Eesti firma DATEL.<sup>220</sup> Kuid 1997. aastaks oli siiski selge, et töötavat kinnisvarainfosüsteemi ei saadud ning selle asemel oli koostöö ettevõttega lõpetatud.<sup>221</sup>

Kinnistusraamatuseadust täiendati elektroonilise kinnistusraamatu peatükiga 26.06.1996 vastu võetud kohtuniku staatuse seaduse, kohtute seaduse, kinnistusraamatu seaduse, äriseadustiku ja abieluvararegistri seaduse muutmise seadusega, millega loodi õiguslik alus elektroonilisele kinnistusraamatule.<sup>222</sup> Ehk kuigi elektroonilise kinnistusraamatu saamisega oli mitmeid probleeme, oli siht kindel ning võimalus kinnistusraamatu pidamiseks elektrooniliselt viidi sisse seadusesse.

Alates 1997. aastast tegeles elektroonilise kinnistusraamatu loomisega AS DATEL.<sup>223</sup> 1999. aasta mais sai Rein Tiivel juba välja tuua, et võimalik oleks elektroonilisele kinnistusraamatule üleminek. Nimelt oli olemas nii vastav tark- ja riistvara kui ka seadusesätted. Probleemiks oli veel vaid asjaolu, et Eesti Telekomis telefonivõrk ei suutnud tagada kinnistusametite normaalset tegevust. Seetõttu oli Eestis ikka veel elektrooniliselt toetatud kinnistusraamat ehk kandeid tehti küll elektroonilise kinnistusraamatu tark- ja riistvara abil ning need salvestati elektroonilise kinnistusraamatu jaoks, kuid õiguslikku tähendust omas siiski paberil olev kinnistusraamat.<sup>224</sup>

Ka 2000. aastal ei olnud suudetud minna üle elektroonilisele kinnistusraamatule. Üleminekut elektroonilisele kinnistusraamatule takistasid häired süsteemi töös ning asjaolu, et kolmandik kandeid oli vaid paberikinnistusraamatus.<sup>225</sup>

2003. aastal märkis Viljar Peep, et elektroonilise kinnistusraamatu loomisel oli koostöö nurjunud kahe järjestikuse partneriga ning selle põhjuseks pidas ta lähteülesande puudumist. Nimelt võrdles Viljar Peep kinnistusraamatut ja äriregistrit, pidades neist esimest ebaedukaks ja teist edukaks. Seejuures juhtis Peep tähelepanu sellele, et kohtulike registrite infosüsteemide puhul on vajalik, et informaatika ja õigusteadus sobiks kokku ning tarkvaraarendust tellides peab teadma, mida soovitakse ehk ülesandepüstitus peab olema põhjalik. Just seda pidas ta äriregistri edukuse põhjuseks, et IT-ettevõttele esitatavad tellimused olid olnud väga detailsed. Seejuures leidis ta, et varasemalt ei suudetud koostada korralikku lähteülesannet, sest

---

<sup>220</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamatu- ja äriregistrivaldkonna arengust ja probleemidest Eestis, lk 19.

<sup>221</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 14.

<sup>222</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 16.

<sup>223</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 36.

<sup>224</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamat ja kinnistusraamatukanded, lk 57-58.

<sup>225</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 36.

kinnistusraamatul puudus vastutav keskasutus. 2003. aastal oli aga kinnistusraamatul olemas Justiitsministeeriumi Registrikeskus ning loodeti parematele tulemustele. Seejuures oli 2002. aasta sügisel käiku läinud kinnistusraamatu uue infosüsteemi projekt, mille valmimist oodati 2005. aasta alguseks.<sup>226</sup>

Kuigi kinnistusraamatu mudeli üle võtmisel, ekspertarvamuste küsimisel ning kinnistusraamatu põhimõtete selgitamisel erinevate koolituste käigus oli teiste riikide kogemusele, ekspertide teadmistele ja arvamustele tuginemine olnud edukas, siis elektroonilise kinnistusraamatu loomisel tuli see mingil määral ka kahjuks, kuivõrd jäädi liialt lootma, et hea lahendus saadakse üle võtta teistelt riikidelt.

Viljar Peep on välja toonud, et erinevalt kinnistusraamatust tehti äriregister koheselt elektrooniline ning kehtestati algusest peale teenustasud, mis võimaldasid andmebaasi arendada ja tagada kõrgemat kvaliteeti. Sama taktikat kasutas Viljar Peep hiljem ka kinnistusraamatu puhul ehk kehtestati teenustasud, mis võimaldas teenuseid arendada ja kaasa selle kvaliteedile.<sup>227</sup>

2005. aasta lõpus hakati kasutama e-kinnistusraamatu infosüsteemi ning 2006. aastal jõuti elektroonilise kinnistusraamatuni ehk esimesed kinnistud said märke, et andmed omavad ka elektrooniliselt õiguslikku tähendust. Täielikult elektroonilise kinnistusraamatuni jõuti aga alles 2009. aasta aprilli alguses. Sellest ajast alates ei olnud tehingute tegemisel kinnistu andmete tõestamiseks enam lisadokumente vaja.<sup>228</sup>

Tee elektroonilise kinnistusraamatuni oli vaevaline, kuid otsus kinnistusraamat elektrooniline teha, oli iseenesest kindlasti õige. Oleks mõeldamatu, et tänasel päeval peetaks Eestis, arvestades elutempot, inimeste vajadusi ja üleüldist kõige digitaliseerimist, kinnistusraamatut paber kandjal. Maa-ameti poolt koostatud 2020. aasta aastaülevaate kohaselt tehti Eestis 2020. aastal kokku 60 180 kinnisvaratehingut.<sup>229</sup> Seega tähendaks kinnistusraamatu pidamine paber kandjal tohutult suurt tööd nii kinnistusraamatu pidajale, kes kanded tegema peab ning seejuures ka kande aluseks dokumendid üle kontrollima, kui ka notaribüroodele, kus tehingute ettevalmistamisel tuleb saada võimalikult ajakohane info kinnistusraamatu seisuga kohta.

---

<sup>226</sup> Peep, V. E-notar ja e-registrid. – Rahvusvaheline konverents. Eesti notariaat ja kinnistusraamat positiivsete muutuste eel. 31. oktoober 2003. Valik konverentsimaterjale. [Tallinn : Notarite Koda, 2003], lk 25.

<sup>227</sup> Viljar Peebu (Peep) intervjuu 17.08.2020 Tallinnas.

<sup>228</sup> E-kinnistusraamat on nüüd 100% elektrooniline. Aasaru, H. (toim.). – ERR 07.04.2009. Arvutivõrk: <https://www.err.ee/489471/e-kinnistusraamat-on-nuud-100-elektrooniline> (25.04.2021).

<sup>229</sup> Maa-amet. Eesti kinnisvaraturg 2020. aastal. – Arvutivõrk: [https://www.maaamet.ee/sites/default/files/eesti\\_kinnisvaraturg\\_2020.pdf](https://www.maaamet.ee/sites/default/files/eesti_kinnisvaraturg_2020.pdf) (13.04.2021), lk 7.

### 3. Eesti kinnistusraamatuõiguse põhimõtted ja nendega seonduvad probleemid

#### 3.1. Kinnistusraamatuõiguse põhimõtted

Erialases kirjanduses on koostatud erinevaid kinnisasjaõigusega seotud põhimõtete loetelusid<sup>230</sup> ja neid põhimõtteid on nimetatud mõningal määral ka erinevalt. Peamiseks erinevuseks Saksa ja Eesti kinnistusraamatu põhimõtete osas saabki pidada terminoloogiat, kuivõrd tegelikkuses on põhimõtted ja nende sisu siiski sarnased. Eesti kinnistusraamatuõiguse põhimõtetena saab välja tuua järgnevad:

##### 1. Absoluutsuse põhimõte

Absoluutsuse põhimõtte kohaselt kehtivad asjaõigused kõikide suhtes, neid tuleb järgida kõigi poolt ehk õiguste tekkeks ei ole vajalik isikutevaheline võlaõigussuhe.<sup>231</sup> Absoluutsuse põhimõte on välja toodud asjaõigusseaduse § 68 lõikes 1, mille kohaselt omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle. Seejuures on omanikul õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist.

##### 2. Avalikkuse põhimõte ja avaliku usaldatavuse põhimõte

Kaitsmaks asjaõiguse omanikku, on vajalik teha õigused nähtavaks. Vallasasja puhul eeldatakse asjaõigusseaduse § 90 lõike 1 kohaselt, et asja omanikuks on selle valdaja, kuid kinnisasjade puhul ei pruugi valdus siiski omandisuhet näidata.<sup>232</sup> Kinnisasjade puhul on avalikustamise vahendiks kinnistusraamat (asjaõigusseaduse § 64<sup>1</sup>).<sup>233</sup> Kuigi kinnisasja omaniku saaks kindlaks teha omandamisdokumentide alusel, piisab usaldusväärse

---

<sup>230</sup> Käesolevas töös on kinnistusraamatu põhimõtete väljatoomisel aluseks võetud asjaõigusseaduse 2014. aasta kommentaarides Irene Kulli ja Villu Kõve poolt välja toodud põhimõtete loetelud, mida on täiendatud teistes allikates nimetatud põhimõtete ja alternatiivsete nimetustega. Erinevate loetelude kohta vaata lähemalt: Schwab, K. H., Prütting, H. Asjaõigus. Õpik. Tallinn: Õigusteabe AS Juura 1995, lk 6-10; Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 31; Böhringer, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems; Von Schuckmann, H.-J. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs und sachliche Unabhängigkeit, 115-116; Pärna, P. AÕSK § 5/2; Tiivel, R. Asjaõigus, lk 31-50, 74-80; Kull, I. AÕSK § 1/3.1; Kõve, V. AÕSK, lk 61. – Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1-167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.

Kinnistusraamatuõiguse põhimõtteid on oma artiklis käsitlenud ka Anre Zeno. Vaata lähemalt: Zeno, A. Kinnistusraamat. – Juridica 1993, nr 4.

<sup>231</sup> Schwab, K. H., Prütting, H., lk 4-5; Pärna, P. AÕSK § 5/2.

<sup>232</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 31.

<sup>233</sup> Böhringer, W. Wechselwirkung von Grundbuch und Kataster – insbesondere bei der Privatisierung von Staatsvermögen, lk 183.

kinnistusraamatu korral omaniku kindlakstegemiseks vaid kinnistusraamatu andmetest ning kaob vajadus omandamisdokumentide kontrollimiseks.<sup>234</sup>

Avalikkuse põhimõte tuleneb asjaõiguseaduse § 55 lõikest 1, mille kohaselt on kinnistusraamat avalik ning igal ajal on õigus kinnistusraamatu andmetega tutvuda. Seejuures on igal ajal õigus saada kinnistusraamatust ka väljavõtteid. Antud põhimõtte nimetusena on välja toodud nii avalikkuse põhimõte kui ka publitsiteedi põhimõte<sup>235</sup>. See põhimõte ei ole aga piiramatult, nimelt ei saa tutvuda kogu kinnistusraamatuga piiramatult ja kinnistustoimikuga tutvumise õigust piiratud kinnistusraamatuseaduse § 74 lõikega 2, mille kohaselt võib kinnistustoimikuga tutvuda ja sellest väljatrukke saada vaid õigustatud huvi korral. Õigustatud huvi ei pea tõendama aga kinnistu omanik, notar, kohtutäitur, kohus ega järelevalveõiguslik asutus. Kinnistuspäevikuga tutvumist aga ei võimaldata kinnistusraamatuseaduse § 74 lõike 3 kohaselt üldse. Seega on täielikult avalik vaid registriosa (kinnistusraamatuseaduse § 74 lõige 1).

Avalikkuse põhimõttele lisandub kinnistusraamatu õigsuse eeldamise põhimõte, nimelt võib asjaõiguseaduse § 56 lõike 1 kohaselt isik eeldada kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust ning asjaõiguseaduse § 56 lõike 2 kohaselt kinnistusraamatust õiguse kustutamisel eeldada, et nimetatud õigus on lõppenud. Antud põhimõtet on nimetatud ka oletusfunktsiooniks<sup>236</sup>.

Eelnevalt nimetatut tõttu on võimalik heauskne omandamine. Nimelt, kui asjaõigus on omandatud isiku poolt heauskselt kinnistusraamatu andmetele tuginedes, loetakse nimetatud andmed tema suhtes õigeks vastavalt asjaõiguseaduse § 56<sup>1</sup> lõikele 1. Heauskse omandamise võimalust on nimetatud avaliku usalduse põhimõtteks<sup>237</sup>, avalikuks usuks<sup>238</sup>, avaliku usaldatavuse põhimõtteks<sup>239</sup> ning heausksuse printsipiiks<sup>240</sup>.

Heauskse omandamise võimalus ei tähenda aga seda, et keegi jääb kaitsest ilma, vaid õigustamata isiku käsutamise juhud tuleb viia miinimumini. Seda on võimalik teha läbi notarite kaasamise kinnisvaratehingutesse ja kinnistusraamatu pidamise kohtus.<sup>241</sup>

---

<sup>234</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 31-32.

<sup>235</sup> Kull, I. AÕSK § 1/3.1.1.

<sup>236</sup> Böhringer, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems, lk 89.

<sup>237</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 31.

<sup>238</sup> Tiivel, R. Kinnistusraamat ja kinnistusraamatukanded, lk 55.

<sup>239</sup> Kõve, V. AÕSK, lk 61.

<sup>240</sup> Böhringer, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems, lk 89.

<sup>241</sup> Tiivel, R. Kohtunikuabi: Kas kohtusüsteemi õnn või õnnetus, lk 2.

Kande õigsus või selle alati õigeks lugemine on vajalik, et võimalik oleks kinnistusraamatukandele tuginemine ning ei oleks vaja tutvuda kogu eelneva omandamise ahelaga. Selle tagamiseks on vajalik nii kinnistusraamatusse kantud andmete õigsuse eeldamine ehk positiivne publitsiteet, kinnistusraamatust kustutatud õiguste lõppenuks lugemine ehk negatiivne publitsiteet kui ka avalik usaldus ehk omandatud õiguse kehtima jäämine, kui see on omandatud kinnistusraamatu andmetele heauskselt tuginedes. Ilma nimetatud aspektide olemasoluta kaotaks kinnistusraamat oma mõtte, sest juhul, kui kinnistusraamatule ei oleks võimalik tugineda, tuleks igal omandajal alati üle kontrollida, kas tehing sõlmitakse tõepoolest õigustatud isikuga. Selline kontrollimine on nii aeganõudev, kulukas kui ka ebakindel.<sup>242</sup> Kinnistusraamatu avalik usaldatavus võimaldab koos heauskse omandamisega õiguskäibe turvalisuse.<sup>243</sup>

Siiski ei ole mitte kõik õigussuhted kinnistusraamatust näha, nii ei pruugi kinnistusraamatus olla näha avalik-õiguslikke kohustusi või väljaspool kinnistusraamatut toimunud õigusmuudatusi (näiteks pärimismenetluste või ühinguõiguslike muudatuste puhul).<sup>244</sup> Nimelt kehtib seadusjärgne kitsendus vastavalt asjaõigusseaduse § 141 lõikele 1 ka kinnistusraamatusse kandmata.

### 3. *Numerus clausus*'e põhimõte

Vastavalt asjaõigusseaduse § 53 lõikele 1 kantakse kinnistusraamatusse ainult seaduses ettenähtud andmed. Võimalikud asjaõigused on loetletud asjaõigusseaduse § 5 lõikes 1, mille kohaselt on asjaõiguseks omand (omandiõigus) ja piiratud asjaõigusteks ehk servituutideks, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ja pandiõigus.

Asjaõigusseaduse kommentaarides on selgitatud, et kuigi võlaõiguses on lepinguvabaduse põhimõttest tulenevalt pooltel võimalik lepingutüüp ise valida ja kujundada, siis asjaõiguses see nii ei ole ning asjaõiguseid ei ole võimalik ise kujundada, või on seda võimalik teha vaid piiratud ulatuses. Kujundada pole võimalik või seda on võimalik teha vaid piiratud ulatuses.<sup>245</sup>

---

<sup>242</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 32-33.

<sup>243</sup> Böhringer, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems, lk 90.

<sup>244</sup> *Ibidem*, lk 88.

<sup>245</sup> Kull, I. AÕSK § 1/3.1.2.

Antud põhimõtet on nimetanud tüübipõhimõtteks<sup>246</sup>, *numerus clausus*'e põhimõtteks<sup>247</sup>, legaalsusprintsipiiks<sup>248</sup> ning fikseerituse põhimõtteks<sup>249</sup>.

#### 4. Spetsialiteedi põhimõte

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse<sup>250</sup> § 6 lõike 3 kohaselt tuleb iga õigus ja kohustus eraldi üle anda, kui seadusest ei tulene teisiti. Antud põhimõtte kohaselt peavad täpselt määratletud olema kinnistu ja seda koormav piiratud asjaõigus.<sup>251</sup>

Vallasasjade puhul toimub antud põhimõtte järgimine läbi valduse üleandmise (asjaõigusseaduse § 92), kinnisasjade puhul toimub see aga läbi kinnistusraamatu kande (asjaõigusseaduse § 64<sup>1</sup>). Asjaõigusseaduse kommentaaride kohaselt on kinnisasjaõiguses määratletud esemeks maatükk ehk õigused tekivad ainult kogu maatüki suhtes, mitte aga selle määratlemata osa või üksikute osade suhtes.<sup>252</sup> Kinnistusraamatust peab näha olema koormamise maksimaalne maht.<sup>253</sup>

Antud põhimõtet on nimetatud spetsialiteedi põhimõtteks<sup>254</sup>, määratletuse põhimõtteks<sup>255</sup>, selgusepõhimõtteks<sup>256</sup> ja spetsiaalsuse põhimõtteks<sup>257</sup>.

#### 5. Lahutamispõhimõte ja abstraktsioonipõhimõte

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 6 lõikes 3 on välja toodud, et õigused ja kohustused antakse üle üleandmise tehinguga ehk käsutustehinguga ning sellest nähtub, et Eesti eraõiguses eristatakse võlaõiguslikku kohustustehingut ja asjaõiguslikku käsutustehingut.<sup>258</sup> Antud põhimõtet on nimetatud lahutamispõhimõtteks<sup>259</sup> ning eraldatuse põhimõtteks<sup>260</sup>.

---

<sup>246</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 31; Kull, I. AÕSK § 1/3.1.2.

<sup>247</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 31; Kull, I. AÕSK § 1/3.1.2.

<sup>248</sup> Von Schuckmann, H.-J. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs und sachliche Unabhängigkeit, lk 116.

<sup>249</sup> Pärna, P. AÕSK § 5/2.

<sup>250</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 22.03.2021, 8.

<sup>251</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 31.

<sup>252</sup> Kull, I. AÕSK § 1/3.1.3.

<sup>253</sup> Von Schuckmann, H.-J. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs und sachliche Unabhängigkeit, lk 116.

<sup>254</sup> Kull, I. AÕSK § 1/3.1.3.

<sup>255</sup> Von Schuckmann, H.-J. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs und sachliche Unabhängigkeit, lk 116; Kull, I. AÕSK § 1/3.1.3.

<sup>256</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 31.

<sup>257</sup> Pärna, P. AÕSK § 5/3.

<sup>258</sup> Kull, I. AÕSK § 1/3.1.4.

<sup>259</sup> *Ibidem*, § 1/3.1.4; Kõve, V. AÕSK, lk 61.

<sup>260</sup> Pärna, P. AÕSK § 5/3.

Kinnisomandi või seda koormava asjaõiguse seadmiseks, üleandmiseks, muutmiseks või lõpetamiseks on vajalik kinnistusraamatukande kõrval asjaõiguskokkulepe, kuid mitte võlaõiguslik leping, ning selle põhimõtte puhul on tegemist abstraktsioonipõhimõttega.<sup>261</sup> Abstraktsioonipõhimõtte kohaselt kehtib asjaõiguslik käsutus sõltumata sellest, kas käsutuse kohta oli võlaõiguslik leping sõlmitud või kas nimetatud leping oli või on kehtiv.<sup>262</sup>

Kokkuvõtvalt võib öelda, et kinnisasjaõiguse omandamine on lahutamispriintiibi kohaselt jagatud kaheks, nimelt võlaõiguslikuks ja asjaõiguslikuks tehinguks. Neid tehingud vaadatakse abstraktsioonipõhimõtte kohaselt üksteisest sõltumatult ehk kinnisasjaõiguse omandamine on kehtiv ka võlaõigusliku tehingu kehtetuse korral. Seejuures jaguneb omandiõiguse üleandmine ise omakorda kaheks, nimelt on vajalik nii asjaõigusleping ehk osapoolte kokkulepe, kui ka kinnistusraamatu kanne ehk konstitutiivne ametiasutuse toiming.<sup>263</sup> Kinnistusraamatupraktikas tähendab see seda, et kannete tegemisel ei kontrollita võlaõiguslikke kokkuleppeid ehk need ei oma kinnistamisel tähendust.<sup>264</sup>

## 5. Vanusepõhimõte

Asjaõigusseaduse § 59 kohaselt oleneb asjaõiguste järjekoht kinnistusraamatusse kandmise ajast ning seejuures tehakse kanded kinnistusraamatusse avalduste saabumise järjekorras. Mitme õiguse järjekohasuhet on reguleeritud ka asjaõigusseaduse §-s 59<sup>1</sup>.

Asjaõigusseaduse kommentaaride kohaselt seisneb anud põhimõtte sisu selles, et piiratud asjaõiguse järjekoht määratakse vastavalt nende tekkimise ajale. Seejuures on varem tekkinud õigus eelistatud seisundis võrreldes hiljem tekkinud õigusega.<sup>265</sup> Antud põhimõtte omab tähtsust peamiselt hüpoteekidega koormamisel ja täitemenetluses.<sup>266</sup> Põhimõtte on tähtis sundmüügi korral ning selle tagamisel on määrav roll kinnistusametitel.<sup>267</sup> Nimelt on kannete tegemise järjekorra järgimise kohustus välja toodud nii kinnistusraamatuseaduse § 30 lõikes 1, mille kohaselt saab kanne kinnistusraamatus järjekoha, mis vastab registreerimise järjekohale kinnistuspäevikus, kui ka kinnistusraamatuseaduse § 41 lõikes 2, mille kohaselt ei tohi juhul,

---

<sup>261</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 34. Abstraktsioonipõhimõttest ja selle kehtima hakkamisest on täpsemalt räägitud käesoleva töö peatükis 2.2.

<sup>262</sup> Böhlinger, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems, lk 90.

<sup>263</sup> *Ibidem*, lk 86.

<sup>264</sup> Kõve, V. AÕSK, lk 61.

<sup>265</sup> Kull, I. AÕSK § 1/3.1.6.

<sup>266</sup> Kõve, V. AÕSK, lk 61.

<sup>267</sup> Von Schuckmann, H.-J. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs und sachliche Unabhängigkeit, lk 116.

kui kinnistu või õiguse kohta on esitatud mitu kinnistamisavaldust, teha hiljem esitatud avaldusel alusel kannet enne varem esitatud avalduse alusel kande tegemist.

Põhimõtet on nimetatud vanusepõhimõtteks<sup>268</sup>, järjekohapõhimõtteks<sup>269</sup> ning prioriteedipõhimõtteks/prioriteediprintsiibiks<sup>270</sup>.

## 6. Liitumispõhimõte

Antud põhimõtte kohaselt „/.../ kõik, mis ühendatakse maa kui peasjaga, satub sellesse õiguslikku olukorda, mis kehtib maatüki suhtes. Ühendatud asjade suhtes varem kehtinud õigused lõpevad.“<sup>271</sup>

Liitumispõhimõttega on seotud sätted on välja toodud TsÜS § 53 jj. Erisus on aga võõrale maale püstitatud ehitiste osas, kuivõrd TsÜS § 54 lõike 2 kohaselt ei ole kinnisasja osaks võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.

## 7. Kokkuleppepõhimõte ja kandepõhimõte

Asjaõigusseaduse § 64<sup>1</sup> kohaselt on Eestis kinnisomandi üleandmiseks, selle koormamiseks asjaõigusega või koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või sisu muutmiseks vaja nii notariaalselt tõestatud kokkulepet ehk asjaõiguslepingut, kui ka sellekohase kande tegemist kinnistusraamatusse. Seejuures on asjaõiguskokkuleppe nõutavuse puhul tegemist kokkuleppepõhimõttega ja vastava kande tegemise nõudega kinnistusraamatusse tegemist kandepõhimõttega. Sama on asjaõigusseaduse § 64<sup>2</sup> kohaselt vajalik ka asjaõiguse lõpetamisel. Erandlikel juhtudel on võimalik ka kinnistusraamatuväline õigusmuudatus. Seda näiteks pärimise puhul.<sup>272</sup>

Kokkuleppepõhimõtet on nimetatud ka konsensusprintsiiiks, mille kohaselt peab kinnistusametile tõendama, et õigustatud isik ja õiguse omandaja on õiguse üleminekus, selle tekkimises, muutmises või lõppemises kokku leppinud. Puudutatud isiku korral on vajalik

---

<sup>268</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 31; Kull, I. AÕSK § 1/3.1.6.

<sup>269</sup> *Ibidem*, § 1/3.1.6.

<sup>270</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 31; Von Schuckmann, H.-J. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs und sachliche Unabhängigkeit, lk 116.

<sup>271</sup> Tiivel, R. Asjaõigus, lk 49.

<sup>272</sup> Kõve, V. AÕSK, lk 61.

tõendada puudutatud isiku nõusolekut.<sup>273</sup> Lisaks on kinnistusraamatu kande õigust loovat toimet nimetanud konstitutiivfunktsiooniks.<sup>274</sup>

#### 8. Avaldusepõhimõte, nõusolekupõhimõte ja formaliseerituse põhimõte

Avaldusepõhimõte<sup>275</sup> tähendab, et kinnistusraamatu kande tegemiseks on vajalik kinnistamisavaldus. Antud põhimõte on välja toodud kinnistusraamatuseaduse §-s 34, mis käib kinnistamisavalduse kohta ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 593 lõikes 1, mille kohaselt teeb kohus registrisse kandeid vaid avalduse või kohtulahendi alusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Mõningatel juhtudel on siiski võimalik ka kande tegemine kinnistusosakonna poolt ametiülesande korras, näiteks kande parandamisel kinnistusraamatuseaduse<sup>276</sup> § 62<sup>1</sup> lõike 2 kohaselt või õiguslikku tähendust mitteomavate kirjavigade ja muude ilmsete eksimuste puhul kinnistusraamatuseaduse § 63<sup>1</sup> lõike 2 kohaselt.

Avaldusepõhimõtte täienduseks on nõusolekupõhimõte<sup>277</sup>, mis on välja toodud kinnistusraamatuseaduse §-s 34<sup>1</sup> ning mille lõike 1 kohaselt on kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriosas kantud õigust kanne kahjustaks (puudutatud isik), kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Kõige selle täienduseks on veel ka formaliseerituse põhimõte, mille kohaselt on dokumentidele üldiselt sätestatud vorminõuded ning neid kontrollitakse üldiselt vaid formaalselt. See tähendab, et ei uurita aluseks olevat kausaaltehingut ning ei kontrollita avalduse esitamise või nõusoleku andmise põhjust. Antud põhimõte väljendub näiteks kinnistusraamatuseaduse §-des 34-35, mis käsitlevad kinnistamisavaldust, puudutatud isiku nõusolekut ning kinnistamiseks vajalikke dokumente, kui ka tsiviilkohtumenetluse seadustiku §-des 593-597, mis reguleerivad kandeavaldust, avaldust või nõusolekut asendavat kohtulahendit, kohtuniku ja kohtunikuabi pädevust, kandemäärust ning kande tegemist.<sup>278</sup> Notari kaasamine vorminõuete kehtestamise kaudu aitab vältida nii soovimatuid tahteavaldusi, kui võrd notari poolt selgitatakse välja asjaosaliste tegelik tahe, kui ka õiguslikult valesid kinnistusraamatukandeid.<sup>279</sup>

<sup>273</sup> Von Schuckmann, H.-J. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs und sachliche Unabhängigkeit, lk 115.

<sup>274</sup> Böhringer, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems, lk 89.

<sup>275</sup> Kõve, V. AÕSK, lk 61.

<sup>276</sup> Kinnistusraamatuseadus. – RT I, 22.12.2020, 40.

<sup>277</sup> Kõve, V. AÕSK, lk 61.

<sup>278</sup> *Ibidem*, lk 61.

<sup>279</sup> Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust, lk 33.

## 9. Üleantavuse põhimõte

Üleantavuse põhimõte tähendab, et varalisi õigusi on üldiselt võimalik ühelt isikult teisele üle anda. Tegemist ei ole asjaõigusele ainumase põhimõttega, vaid kehtib näiteks ka võlaõiguste suhtes.<sup>280</sup>

Võttes kokku eelnevalt käsitletud Eesti kinnistusraamatuõiguses esinevad põhimõtted, on oluline märkida, et kinnistusraamatu süsteemi toimimiseks ei piisa siiski vaid põhimõtete ja vastavate sätete kehtestamisest, vaid vajalik on tagada nende toimimine parimal võimalikul viisil. Seejuures tuleb nimetatud põhimõtteid silmas pidada nii seaduste muutmisel, probleemide analüüsimisel kui ka lahenduste väljapakkumisel.<sup>281</sup>

### 3.2. Probleemid seoses kinnistusraamatu põhimõtetega

#### 3.2.1. Kinnistusraamatu kohtute juurest eemaldamine

##### 3.2.1.1. Kohtute seaduse eelnõu ning maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu

Kinnistusraamatu pidamine kohtus ei ole ainumõeldav kinnistusraamatu pidamise viis<sup>282</sup>. Siiski on kinnistusraamatu kohtu juures pidamist seostatud enim avaliku usaldatavuse põhimõttega, registri õiguskindluse ja sõltumatusena ehk kinnistusraamatu kohtute juures pidamine aitab kõige paremini tagada õiged kanded kinnistusraamatus ja seega registri usaldusväarsuse. Küsimus, kas kinnistusraamatut peaks pidama kohus, on olnud üleval alates kinnistusraamatu loomisest<sup>283</sup> Eesti taasiseseisvumisel. Seejuures on üritatud kinnistusraamatut kohtute juurest ka mitmete eelnõude alusel eemaldada. Käesolevas magistritöös ei ole süvenetud kavandatud reformikavadele ja nende kulgemisele, vaid välja on toodud planeeritud muudatused seoses kinnistusraamatuga ning muudatuste seosed kinnistusraamatu põhimõtetega.

---

<sup>280</sup> Pärna, P. AÕSK § 5/3.

<sup>281</sup> Eesti kinnistusraamatu põhimõtete tagamisega seotud probleemidest ja tähelepanekutest on pikemalt kirjutatud käesoleva töö peatükis 3.2

<sup>282</sup> Tiivel on näiteks 2013. aastal märkinud, et Eesti kõrval peeti kinnistusraamatut või sellega sarnast andmekogu kohtus näiteks Lätis, Poolas, Saksamaal, Taanis, Austrias, Sloveenias, Horvaatias ning Bosnias ja Hertsegoviinas. Selle kõrval oli aga riike, kes pidasid kinnistusraamatut sõltumatus ametiasutuses. Konkreetsete riikidena nimetas ta Rootsit, Leedut, Hollandit, Belgiat, Inglismaad ja Šotimaad, Hispaaniat, Portugali, Kreekat ja Rumeeniat. Kolmanda variandina märkis Tiivel korraldust, kus kinnistusraamatut peetakse sõltuvas ametiasutuses, kus kande tegemine või mittetegemine võib sõltuda täitevvõimu suvast, tuues välja Venemaa, Norra, Iirimaa, Prantsusmaa, Šveitsi, Itaalia, Tšehhi, Slovakkia, Ungari, Serbia, Türgi ja Ukraina. Vaata täpsemalt: Tiivel, R. Eesti nõude olemasolust sõltumatu hüpoteek ja selle koht teiste Euroopa kinnispandiõiguste hulgas, lk 8-9.

<sup>283</sup> Kinnistusraamatut pidava asutuse valimise kohta taasiseseisvumisel on täpsemalt kirjutatud käesoleva töö peatükis 1.4.

Esimesi eelnõusid, millega sooviti kinnistusraamat kohtute juurest eemaldada, hakati ette valmistama 2008. aastal. Nimelt valmistati ette kohtute seaduse eelnõu<sup>284</sup> ning sellest tulenevalt ka maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu<sup>285</sup>. Kohtute seaduse eelnõu seletuskirja kohaselt oli uue kohtute seaduse eelnõu väljatöötamine vajalik kohtusüsteemi sisemistest arenguvajadustest tulenevalt. Leiti, et kohtu ülesandeks on põhiseaduse kohaselt õigusemõistmine ning selle ülesande paremaks täitmiseks tuleb kohtusüsteem vabastada kohustustest ja struktuuriüksustest, mis ei ole seotud õigusemõistmise või selle vahetu tagamisega, seahulgas registripidamisest. Nimetatud kohtute seaduse eelnõuga ei olnud küll otseselt ette nähtud kohtusüsteemi vabastamist registripidamisest, kuid maakohutute kinnistus- ja registriosakondi ja kohtunikuabisid puudutavad sätted olid eelnõust välja jäetud.<sup>286</sup> Täpsemalt sooviti kohtulikke registreid reguleerida maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduses, mille eelnõu seletuskirja kohaselt sooviti luua Maksekäsu- ja Justiitsregistrikeskus, mis pidi muuhulgas hakkama pidama kohtulikke registreid. Eelnõuga sooviti kohtulikud registrid ja maksekäsu kiirmenetlus kui hagita menetluse läbiviimine kohtu juurest eemaldada järgmise põhjendusega: „Eelnõu tulemusena koondatakse need ülesanded ühtsesse keskusesse, kes vastutab nii registrite terviklikkuse, menetluse ühtse läbiviimise kui ka elektroonilise suhtluse arendamise eest. Seni ei ole nende menetluste efektiivne ja lihtne korraldamine olnud kohtusüsteemi peamine eesmärk, tegemist on olnud pigem kõrvalise ülesandega. Kuna keskuse peamiseks ülesandeks ongi nende menetluste arendamine, on võimalik paremini eesmärke seada, tulemusi saavutada ja kvaliteetsemat teenust pakkuda.“<sup>287</sup>

Kohtute seaduse eelnõule esitatud ettepanekutes leiti, et registrite kohtutest eraldamine ei ole põhjendatud ning registrite kohtutest eemaldamine tähendaks registrite õiguskindluse vähenemist ja kohtusse pöördumiste arvu suurenemist registripidamisega seotud asjades.<sup>288</sup> Ka maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu osas leiti mitmeid probleeme. Näiteks leidsid nii Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kui ka Notarite

---

<sup>284</sup> Kohtute seadus 649 SE. – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/b05e68b5-7f81-a11a-485a-85fdff01f55c/Kohtute%20seadus> (19.04.2021).

<sup>285</sup> Maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu. – Arvutivõrk: <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/de2323e3-0aaa-4e4b-b88f-f6fa9a2ef797#4CsQv6KN> (19.04.2021).

<sup>286</sup> Kohtute seadus 649 SE. Kohtute seaduse eelnõu seletuskiri, pt 2 Seaduse eesmärk, lk 2-3 (67-68). – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/b05e68b5-7f81-a11a-485a-85fdff01f55c/Kohtute%20seadus> (19.04.2021).

<sup>287</sup> Maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu. Maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu seletuskiri, pt I Sissejuhatus, lk 1. – Arvutivõrk: <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/de2323e3-0aaa-4e4b-b88f-f6fa9a2ef797> (19.04.2021).

<sup>288</sup> Kohtute seadus 649 SE. Märksõnaline ülevaade põhimõttelistest ettepanekutest kohtute seaduse eelnõu 31.12.2008 versioonile, punkt 2, lk 1 (5). – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/b05e68b5-7f81-a11a-485a-85fdff01f55c/Kohtute%20seadus> (19.04.2021); *Ibidem*, punkt 12, lk 4 (5).

Koda, et seletuskirjas ei olnud välja toodud põhjust, miks oleks registrimenetlus vaja kindlalt kohtute juurest eemaldada ja Justiitsministeeriumi haldusalasse viia. Mõlemad institutsioonid arvasid, et eelnõu täideviimisel võib väheneda registrite sõltumatus, kuivõrd kohtunikuabid asendataks ametnikega ning suureneks nende sõltuvus Justiitsministeeriumiga ja kaoks võimalus anda asi üle kohtunikele.<sup>289</sup> Lisaks leidis Notarite Koda, et antud eelnõu tagajärjel „/.../“ võib oluliselt kahjustada aastate vältel üles ehitatud „tugeva registri“ usaldusväärsus, täpsus, autoriteet ning üldiselt kogu registrisüsteem ja maine, mis võib lõpuks viia selleni, et seni „tugevast registrist“ kujuneb pelgalt õigusliku tähenduseta informatsiooniallikas.“<sup>290</sup> Eeltoodust tulenevalt loobuti plaanist registrid kohtu juurest eemaldada.<sup>291</sup>

Kohtute seaduse eelnõu ning maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu kohta on teiste kõrval<sup>292</sup> põhjalikult kirjutanud Rein Tiivel, kes juhtis tähelepanu, et kohtute seaduse eelnõus ning maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõudes puudusid kohtunikuabi sõltumatust, erialaseid teadmisi ja oskusi tagavad sätted. Tiivel nimetas eelnõu kohaselt registrimenetluses menetlejateks olevaid keskuse ametnikke „subordinatsioonist mõjustatud keskuse ametnikeks“ ning tõi välja, et eelnõu kohaselt oleks sõltumatu olnud vaid keskus, kuid ametnikud oleksid pidanud täitma keskuse peadirektori korraldusi. Ehk täitevvõimu poolt kinnistusraamatu pidamisel ei oleks kinnistusraamatu pidaja ametialaselt sõltumatu, vaid peaks alluma ülemusele ning oleks mõjutatud poliitilistest suundadest. Muuhulgas nägi Rein Tiivel probleemi asjaolus, et eelnõus ei olnud ette nähtud nõudeid ametnike erialasele haridusele, vaid need olid jäetud justiitsministri otsustada.<sup>293</sup>

Lisaks leidis Tiivel, et kuivõrd eelnõuga ei olnud tagatud kinnistusraamatu pidaja sõltumatus ja kvalifikatsioon, oleks eelnõu vastuvõtmisel võinud kahjustada saada kinnistusraamatu

---

<sup>289</sup> Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium. Maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu kooskõlastamata jätmine, punktid 1-2, lk 1-3. – Arvutivõrk: <https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/dd78220e-3208-4fa1-953d-1b2c8e63f8e6> (19.04.2021); Notarite Koda. Notarite Koja arvamus maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu kohta. – Arvutivõrk: <https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/8aab8199-7127-4395-81cf-8b5e585c26b8> (19.04.2021).

<sup>290</sup> *Ibidem*.

<sup>291</sup> Arvamused. 09.02.2010 Vastus. Ministeeriumite seisukoha edastamine kohtute seaduse eelnõu kohta (649 SE D), punkt 1, lk 1. – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelvoud/eelnou/arvamused/b05e68b5-7f81-a11a-485a-85fdff01f55c/Kohtute%20seadus> (19.04.2021); Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest, lk 182.

<sup>292</sup> Antud eelnõud on kritiseeritud ka teistes artiklites. Vaata lähemalt: Lõhmus, U. Kohtuhaldus kohtute seaduse eelnõu järgi; Kohtunikud uuest eelnõust: Kohtuid ei saa juhtida nagu sõjaväge. – Eesti Ekspress 12.01.2010. Arvutivõrgus: <https://ekspress.delfi.ee/artikkel/28451801/kohtunikud-uest-eelnoust-kohtuid-ei-saa-juhtida-nagu-sojavage> (20.04.2021); Vedler, S., Tänavsuu, T. Lang tahab kinnistusraamatu ja äriregistri poliitikute kontrolli alla viia. – Eesti Ekspress (18.12.2009). Arvutivõrgus: <https://ekspress.delfi.ee/kuum/lang-tahab-kinnistusraamatu-ja-ariregistri-poliitikute-kontrolli-alla-viia?id=69253139> (20.04.2021).

<sup>293</sup> Tiivel, R. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist, lk 618; Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest, lk 181.

pidamise kvaliteet. Nimelt on asjaõigusseaduses välja toodud avaliku usalduse põhimõtte ehk võimalik on heauskne omandamine, mis ei ole probleemne, kui kinnistusraamatut peab asjatundlik ning ametialaselt sõltumatu kohtunikuabi, tänu kellele on kinnistusraamat ka õige. Kinnistusraamatu pidaja muutmisel võib aga probleeme tekkida kinnistusraamatu õigsuse tagamisega ja sellest tulenevalt omakorda probleeme avaliku usalduse säilitamisega. Seetõttu võivad suurenda riigi kulud seoses avaliku usalduse ja kinnistusraamatu pidajate kvalifikatsiooni langusega, mille loomulikuks tagajärjeks pidas Tiivel avaliku usalduse sätete ehk asjaõigusseaduse § 56<sup>1</sup> tühistamist. Sellisel juhul tuleks leida mõni muu viis isikute õiguste kindlustamiseks, mille ühe võimalusena nägi Rein Tiivel Ameerika Ühendriikidele sarnaselt omandi kindlustamist, kuid mis on väga kulukas<sup>294</sup>

Eeltoodust nähtub, et nimetatud reformikava ei peetud põhjendatuks ning nii eelnõudele edastatud arvamustes kui ka Rein Tiiveli artiklis leiti, et reformikava läbiviimine oleks tähendanud kinnistusraamatu õiguskindluse vähenemist ja probleem oleks olnud registripidamise sõltumatusena. Kinnistusraamatu pidamist kohtus on seostatud peamiselt avaliku usaldatavuse põhimõttega ja seega tuleb muudatusi planeerides analüüsida iga muudatuse mõju kinnistusraamatu põhimõtetele. Nimelt, kuivõrd Eestis on valitud niinimetatud tugeva kinnistusraamatu mudel, on selle toimimiseks vajalik, et kinnistusraamatu kanded oleksid õiged ja kaitseksid selles olevate või kinnistusraamatu kannetele tuginevate isikute huve parimal viisil. See on käesoleval hetkel saavutatud läbi kinnistusraamatu pidamise kohtus, kohtunikuabide sõltumatusena ja nende heade õiguslaste teadmiste. Nimetatud muutmisel tuleb aga analüüsida, kas avaliku usaldatavuse põhimõtte juurde jäämine on võimalik või tuleks sellest hoopiski loobuda ja isikute huve kaitsta mõnel muul viisil.

Rein Tiivel kommenteeris oma artiklis ka eelnõus välja toodud argumenti, et kinnistusraamatu ja teiste kohtulike registrite pidamine ei ole õigusemõistmine, vaid haldusfunktsiooni täitmine, kuivõrd kande tegemisel ei lahendata õigusvaidlust, vaid üksnes fikseeritakse õiguslikku tähendust omav toiming. Tiivel nõustus küll väitega, et õigusvaidlust kande tegemisel ei lahendata, kuid ei nõustunud sellega, et tegemist on vaid õigusmuudatuse fikseerimisega. Asjaõigusseaduse § 64<sup>1</sup> kohaselt on kinnisomandi üleandmiseks ja koormamiseks vajalik nii asjaõigusleping kui ka sellekohane kanne kinnistusraamatus. Seega kohtunikuabi ülesandeks ei ole vaid juba toimunud õigusmuudatust fikseerimine, vaid kohtunikuabi otsustab, kas kannet

---

<sup>294</sup> Tiivel, R. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist, lk 618-619; Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest, lk 181.

saab teha või mitte ehk kas õigus saab tekkida või mitte. Erandiks on kinnistusraamatuvälised õigusmuudatused nagu näiteks omandamine pärimise teel.<sup>295</sup>

Tiivel täpsustas, et kinnistusraamatumenetluse puhul on tegemist hagita menetlusega ning toimib selliselt mitmetes riikides. Seejuures toetus Tiivel Euroopa Nõukogu Ministrite Komitee 1986. aasta ja 1994. aasta soovitustele<sup>296</sup>, milles soovitati õigusemõistmisega mitte seotud asjad üle anda teistele isikutele ning juhtis tähelepanu sellele, et soovitatud oli anda asjad teistele isikutele, mitte need kohtute juurest eemaldada.<sup>297</sup> Rait Maruste on aga oma artiklis tõlgendanud nimetatud Ministrite Komitee soovitus nr R (86) 12 sellisel viisil, et sellega on antud soovitus kohtud vabastada mitteõigusemõistmise ülesannetest, seejuures ka registrite pidamisest.<sup>298</sup> Vaadates nimetatud Ministrite Komitee soovitusi endid, on 1986. aasta soovitustes nr R (86) 12 välja toodud õigusemõistmisega mitte seotud ülesannete üleandmine teistele isikutele või asutustele. Samas on selgitustes näitena välja toodud *Rechtspfleger* Saksamaal (kelle vasteks Eestis on kohtunikuabi), kellele nimetatud ülesanded anda võiks.<sup>299</sup> 1994. aasta soovituses nr R (94) 12 on nimetatud aga vaid teisi isikuid, kuid viidatud samas 1986. aasta soovitustele.<sup>300</sup> Seega tuleb nõustuda Rein Tiiveli arvamusega, et tuginevalt Ministrite Komitee soovitustele on Saksa süsteemile sarnaselt Eestis kinnistamismenetluse läbiviimisel kohtunikuabide kasutamine õigustatud ning Ministrite Komitee soovituste põhjal ei ole vajadust registripidamise kohtust eemaldamiseks.

Siiski pööras Rein Tiivel oma artiklis tähelepanu ka sellele, et kinnistusraamatu pidamine mujal kui kohtus on võimalik ning mitmetes riikides on see nii ka korraldatud. Neis riikides aga ei ole võimalik kinnistusraamatu kannetele tugineda nii nagu Eestis. Nimelt ei saa sellisel juhul asjaõiguse omandamisel tugineda vaid kinnistusraamatu kannetele, vaid omandaja peab uurima ka varasemaid omandamisi, et teha kindlaks, kas kinnistusraamatust nähtuv asjaõiguse omaja on tõepoolest ka õigustatud isik. Vastasel juhul võib ta omandatud õigusest ilma jääda.<sup>301</sup>

Kinnistusraamatu pidamine kohtus ei ole ainuke viis kinnistusraamatu pidamiseks, kuid selle pidamine teise asutuse poolt võib tähendada vajadust kinnistusraamatu põhimõtete muutmiseks ning teiste praktikate sisseviimiseks, et isikuid paremini kaitsta. Seega kui kunagi siiski otsustatakse kinnistusraamat kohtute juurest eemaldada või viiakse sisse mõni muu muudatus,

<sup>295</sup> Tiivel, R. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist, lk 619.

<sup>296</sup> Council of Europe. Measures to prevent and reduce the excessive workload in the courts, lk 3.

<sup>297</sup> Tiivel, R. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist, lk 619.

<sup>298</sup> Maruste, R. Kuidas korraldada kohtukorraldus? – *Juridica* 1997, nr 10, lk 501.

<sup>299</sup> Council of Europe. Measures to prevent and reduce the excessive workload in the courts, lk 6, 8, 15.

<sup>300</sup> Council of Europe. Committee of Ministers. Recommendation No. R (94) 12, lk 3.

<sup>301</sup> Tiivel, R. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist, lk 619-620.

mis kinnistusraamatu pidamist ja selle kannete õigsuse tagamist mõjutab, tuleb seejuures analüüsida, kas vajalik on üle vaadata või muuta ka kinnistusraamatuõiguse põhimõtteid.

### **3.2.1.2. Kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu**

2013. aastal valmistati ette kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu, millega sooviti taaskord kinnistusraamat kohtute juurest eemaldada. Esimese, 29.05.2013 seletuskirja kohaselt sooviti vabastada maakohtud registrihaldusega tegelemisest ning seeläbi registrite pidamise kvaliteeti parandada ja kulusid optimeerida. Seletuskirjas toodi välja, et probleeme on nii juhtimis- ja järelevalvemudelite tõhususe ning personaliga, kui ka seda, et on ebaselge, kas registripidamine on õigusemõistmine või mitte ning seega oleks vaja registrite juhtimis- ja halduskorraldust korrastada. Lahendusena nähti kohturegistrikeskuse loomist, mis oleks sõltumatu õigusemõistmise volitusega kohtuasutus.<sup>302</sup> Muuhulgas sooviti 29.05.2013 eelnõu seletuskirja kohaselt kinnistamismenetlust muuta selliselt, et kohtunikuabid peaksid tegema kõiki registriasju puudutavaid otsuseid iseseisvalt ehk kadunud oleks seos kohtunikuga ja võimalus anda asi mõningatel juhtudel üle kohtunikule.<sup>303</sup> Samas leiti, et kohtunikuabiks võiks saada ka isik, kellel on õigusteaduses vähemalt bakalaureusekraad.<sup>304</sup> Seletuskirjas nenditi, et haridusnõuete vähendamine kohtunikuabide puhul võib tähendada, et registriasjade lahendamisel võib jääda teoreetilisi teadmisi puudu, mis omakorda võib tähendada vigu registriasjade lahendamisel ja seeläbi nõrgendada õiguskindla kinnistusraamatu usaldusväarsust. Antud mõju avaldumise tõenäosust peeti aga väikseks.<sup>305</sup>

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium pidas antud eelnõud probleemseks. Nimelt ei nõustunud eraldiseisva kohturegistrikeskuse loomisega, kuivõrd ei nähtud, et see tooks mingit kasu, vaid pigem kannataks õiguskindlus, töötajate sõltumatus ja autoriteet. Lisati, et kuigi keskust nimetataks kohturegistrikeskuseks ja juhti kohtudirektoriks, siis tegelikkuses keskuses õigust ei mõistetakse ning see alluks täitevvõimule ehk Justiitsministeeriumile. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium pakkus ka välja, et kõik praegused osakonnad saaks viia ühe

---

<sup>302</sup> 29.05.2013 Kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri, pt 1.1 Sisukokkuvõte, lk 1. – Arvutivõrk: <https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/4da5cef2-5dbe-42ff-93c3-47c98c83d5bc> (19.04.2021); *Ibidem*, pt 2 Eelnõu eesmärk, lk 4.

<sup>303</sup> *Ibidem*, pt 6 Seaduse mõjud, lk 18.

<sup>304</sup> *Ibidem*, pt 1.1 Sisukokkuvõte, lk 1; *Ibidem*, pt 2 Eelnõu eesmärk, lk 5.

<sup>305</sup> *Ibidem*, pt 6 Seaduse mõjud, lk 17.

maakohtu koosseisu, et tagada registrite õiguskindlus.<sup>306</sup> Näiteks arvasid nii Õiguskantsler kui ka Riigikohus, et olemasolevad registripidamise probleemid saaks lahendada olemasoleva süsteemi raames. Lisaks nägi Riigikohus probleemi kohtunikuabide haridusnõuete alandamises.<sup>307</sup>

Vastavalt saadud tagasisidele otsustati, et kohtunikuabide pädevust ei laiendata ehk TsMS §-s 595 nimetatut ei muudeta ja alles jäävad siiski juhud, mil kohtunikuabi peab asja üle andma pädevale kohtunikule. Samuti otsustati tagasiside alusel kohtunikuabide haridusnõudeid mitte leevendada ehk nõudeks jäi siiski õigusteaduse magistrikraadi omamine.<sup>308</sup>

Ehk taaskord oli eelnõuga soovitud kinnistusraamat kohtute juures eemaldada, tõstatades küsimuse registripidamise kui õigusemõistmise kohta. Tagasiside eelnõule oli sarnane mõned aastad varem välja käidud eelnõudele ning probleemi nähti taaskord registrite õiguskindluses ja sõltumatuses.

Menetlus kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse vastuvõtmiseks algatati 13.01.2014.<sup>309</sup> Erinevalt esialgselt plaanist nähti seletuskirja kohaselt ette kinnistusosakondade ja registriosakondade ühe maakohtu juurde viimine, kus neid saaks hallata ja juhtida üks kohtudirektor, kes saaks keskenduda kohtulike registrite paremale juhtimisele ja arendamisele. Registrid taheti koondada Tartu Maakohtu struktuuri, kuid kinnistusosakondade piirkondlikud talitlused seejuures siiski alles jätta. Kaalutud oli kõiki maakohtuid, kuid otsustatud oli Tartu Maakohtu kasuks, kuivõrd leiti, et Tartust on kõige suurema tõenäosusega võimalik saada tulevikus uusi töötajaid.<sup>310</sup>

---

<sup>306</sup> Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse kooskõlastamata jätmine. – Arvutivõrk: <https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/26e5ae31-87b8-4a13-8950-829e07ce708c> (19.04.2021).

<sup>307</sup> Kooskõlastustabel kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu juurde, lk 4, 8. – Arvutivõrk: <https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/087e0c3c-ed1f-4483-9c1d-4cfd0271496f> (15.04.2021).

<sup>308</sup> *Ibidem*, lk 2, 8.

<sup>309</sup> Kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus 570 SE. – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelvoud/eelnou/d7073724-da3d-45f7-877b-31c882d378d5/Kohtute-seaduse-ja-sellega-seonduvalt-teiste-seaduste-muutmise-seadus/> (19.04.2021).

<sup>310</sup> Esimene lugemine. Seletuskiri kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu juurde, pt 1.1 Sisukokkuvõte, lk 1, 3. – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelvoud/eelnou/d7073724-da3d-45f7-877b-31c882d378d5/Kohtute-seaduse-ja-sellega-seonduvalt-teiste-seaduste-muutmise-seadus/> (19.04.2021).

Antud reformikavaga seonduvat ja üldist registripidamist kritiseerisid Villu Kõve<sup>311</sup> ja Rein Tiivel<sup>312</sup>. Muuhulgas leidis Villu Kõve, et kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu on sarnane varasema kohtute seaduse eelnõuga. Oli üritatud küll säilitada side tsiviilkohtumenetlusega, kuid üldiselt olid eelnõude ideed samad.<sup>313</sup>

Seega on kinnistusraamatut üritatud kohtute juurest eemaldada mitmel korral, kuid seejuures on puudunud kindel arusaam, miks on sellist muutust teha vaja. Tuginetud on üldisele viitele, et see aitaks kinnistusraamatut paremini hallata ning korraldada. Olemasoleva ja seejuures toimiva süsteemi muutmiseks peavad olema aga seda toetavad tugevad argumendid ja põhjendused. Erinevate reformikavade puhul oli peamiselt toetunud aga põhjendusele, et kinnistusraamatu või üleüldse registripidamine ei kuulu kohtute juurde, kuivõrd tegu ei ole õigusemõistmisega, kuigi seda aspekti on kommenteeritud varasemalt juba mitmeid kordi, nii kinnistusraamatu loomisel kohtute juurde Eesti taasiseseisvumisel kui ka hilisemal perioodil.

Juhan Parts on rõhutanud, et toimivaid süsteeme ei ole põhjust muuta ning hoiduda tuleks muutustest muutuste pärast, kuivõrd stabiilsus ei tähenda alati stagnatsooni, vaid hoopiski usaldusväärset, millel on õiguskorra jaoks ja tsiviilkäibe tagamisel väga suur väärtus. Aegajalt tõusetuva küsimusega seoses, kas kohtu juures tegutsevad registrid on põhjendatud, leidis Parts, et kuigi see vaidlus võib õigusteoreetiliselt huvitav olla, usub ta, et kohtulik register ning sellest tulenevalt ka tugevam riiklik vastutus kande õigsuse eest on oluline.<sup>314</sup> Seejuures avaldas Villu Kõve 2013. aastal lootust, et idee kohtulik register kaotada ja võtta Justiitsministeeriumi haldusse on maha kantud. Kuigi kinnistusraamat ei pea ilmtingimata olema kohtulik register, on see aidanud kaasa kinnistusraamatu ja ka teiste registrite asjatundlikule ja sõltumatule pidamisele ning süsteem on toimiv. Muuhulgas kordas Villu Kõve Juhan Partsi seisukohta, et toimivat asja pole mõtet reformida.<sup>315</sup>

Seega ei peaks toimivat kinnistusraamatu pidamise süsteemi muutma ainuüksi muutmise pärast, vaid selliste suurte muudatuste tegemiseks on vaja paremaid argumente ning reformikavade läbiviimine peaks tähendama registripidamise parendamist. Välja toodud eelnõudes, millega sooviti kinnistusraamat kohtute juures eemaldada, ei olnud aga välja toodud argumenteeritud

---

<sup>311</sup> Kõve, V. Kas kinnistusraamatu ja teiste kohtulike registrite korraldus vajab reformi?

<sup>312</sup> Tiivel, R Eesti nõude olemasolust sõltumatu hüpoteek ja selle koht teiste Euroopa kinnispandiõiguste hulgas, lk 8-10; Tiivel, R. Mõned täiendused riigikohtunik dr iur Villu Kõve ettekandele "Kohtulike registrite tähendusest ja vajalikkusest".

<sup>313</sup> Kõve, V. Kas kinnistusraamatu ja teiste kohtulike registrite korraldus vajab reformi?, lk 458-459.

<sup>314</sup> Parts, J. Asjaõiguseaduse tähendus majanduse arengus. Eesti asjaõiguseaduse kaksikümned aastat – kogemused ja perspektiivid. Tervitused ja I plenaaristung 1. – Arvutivõrk: <https://www.uttv.ee/naita?id=18588> (01.04.2021).

<sup>315</sup> Kõve, V. Kinnistusraamatu kujunemine ja arengusuunad Eestis.

põhjendust, miks selline muudatus vajalik oleks ja samuti ei olnud suudetud tagada, et kinnistusraamatu pidamine seeläbi paraneks või vähemalt ei halveneks. Viimastel aastatel ei ole kinnistusraamatu kohtute juurest eemaldamise plaane enam üles tõusnud, kuid ei saa välistada, et see teema võib uuesti päevakorda kerkida. Sellisel juhul tuginetakse loodetavasti aga selgemini põhjendatud argumentidele ning nähakse ette paremad võimalused kinnistusraamatu põhimõtete järgimiseks.

### 3.2.2. Kohtunikuabide järelkasv

Sisekaitseakadeemias oli aastatel 2001-2006 avatud kohtunikuabi eriala, mille lõpetas 3 lendu kohtunikuabisid.<sup>316</sup> Rein Tiivel on probleemina nimetanud asjaolu, et võimalus kasutada kohtusüsteemis rakenduskõrgharidust kaotati ning seadust muudeti selliselt, et kohtunikuabina ei saa töötada enam rakenduskõrgharidusega spetsialist, vaid ainult juriidilise kõrghariduse omandanud isik.<sup>317</sup> Praegu kehtiva kohtute seaduse § 115 lõike 1 ja § 47 lõike 1 punktide 1-3 kohaselt on kohtunikuabiks saamise eelduseks magistrikraadi olemasolu, eesti keele oskus C1-tasemel, kõrgete kõlbliste omaduste olemasolu ja ettevalmistuskava läbimine või sellest vabastamine.

Seejuures on Rein Tiivel leidnud, et kuigi isikud, kes rakenduskõrghariduse kätte said, saavad tööd jätkata, on probleem kohtunikuabide järelkasvuga. Lisaks avaldas Tiivel arvamust, et kuna kehtiva seaduse kohaselt peab kohtunikuabi olema jurist, tahetakse suure tõenäosusega saada tulevikus näiteks advokaadiks, notariks või kohtunikuks, mis tekitab ohu, et kohtunikuabiks jäävad kehvemad. Senised kohtunikuabid hakkavad aga jõudma pensioniikka ning seejärel tekivad probleemid kohtunikuabide leidmisega.<sup>318</sup> Ei saa nõustuda, et enamus õigusteaduse magistrikraadi omandanud isikuid pürgivad kindlasti notariks, kohtunikuks või advokaadiks. Huvitav ning väljakutseid pakkuv võib kindlasti tunduda ka kohtunikuabi ametikoht.

Ka Villu Kõve on välja toonud, et Rein Tiiveli poolt välja õpetatud kinnistusraamatu põlvkond hakkab varsti pensionile minema ning ei ole arusaama, kes hakkab edaspidi kinnistamismenetlustega tegelema ning kuidas uusi kohtunikuabisid õpetatakse.<sup>319</sup> Kuid kuivõrd viimane kohtunikuabi eriala lend lõpetas 16 aastat tagasi, siis tuleb nõustuda, et

---

<sup>316</sup> Tamm, L., Kulbin, J. (koost.), lk 21.

<sup>317</sup> Rein Tiiveli intervjuu 28.02.2020 Tallinnas.

<sup>318</sup> *Ibidem*.

<sup>319</sup> Kõve, V. Kinnistusraamatu kujunemine ja arengusuunad Eestis; Kõve, V. Õigus- ja kohtusüsteemi areng, lk 19-20.

järgmise 10-15 aasta jooksul suunduvad sel ajal kohtunikuabideks saanud isikud pensionile või võivad valida teise karjääritee. Kohtunikuabide vahetuseks on siiski võimalik ette valmistada, korraldades kohtunikuabi ettevalmistuskava täitjate leidmiseks konkursse, et kohtunikuabi ametikohe vabanemisel ja koha täitmiseks konkursi korraldamisel, oleks kohale kandideerijaid.

Villu Kõve on avaldanud ka arvamust, et akadeemiline juriidiline haridus ei valmista ette inimest selliseks tööks, vaid vaja on eriharidust. Seda enam, et kahju ja riskid, mis võivad tulla valedest otsustest kande tegemisel, on suured.<sup>320</sup> Antud seisukohaga nõustub ka Rein Tiivel.<sup>321</sup> Hetkel nimetatud eriharidust omandada võimalik ei ole. Nimelt ei paku ükski kõrgkool kohtunikuabile vastavat eriharidust. Lisaks ei õpetata kinnistusraamatumenetlusega seonduvat ka ülikoolides üldise õigusteaduse õppekava raames ehk kinnistusraamatumenetlus on koolipingist tulnule isegi peale magistrakraadi omandamist võõras. Seejuures ei tundu vastava erihariduse pakkumine kõrgkoolis ka vajalik, kuivõrd kohtunikuabide hulk ning iga-aastane vahetumine ei ole niivõrd suur, et kõigil erihariduse omandanud isikutel oleks võimalik saada ka erialasele tööle. Kohtunikuabide järelkasvu on võimalik tagada ka muul moel kui vastava erihariduse pakkumise läbi.

Kohtunikuabiks kandideerimise eeldusena on ette nähtud kohtunikuabi ettevalmistuskava täitmine (kohtute seaduse § 115 lõike 1 punkt 2). Kohtunikuabi ettevalmistuskava täitjaks saamiseks on esmalt vaja läbida vastav konkurss (kohtute seaduse § 116<sup>1</sup>), mille läbimisel koostab konkursikomisjon ettevalmistuskava arvestades ettevalmistuskava täitja varasemat töökogemust (kohtute seaduse § 117 lg 2). Seejuures on mõningatel juhtudel võimalik ka, et isik ei pea ettevalmistuskava läbima. Näiteks juhul, kui isik on sooritanud kohtunikuueksami (kohtute seaduse § 115 lõige 2) või kui isikul on vähemalt kaks aastat töökogemust õiguslaseid teadmisi eeldaval ameti- või töökohal ning kelle puhul leitakse, et nimetatud varasem töökogemus lubab kohtunikuabi ametisse asuda kohtunikuabi ettevalmistuskava täitmata (kohtute seaduse § 117<sup>2</sup>). Kuid kohtunikuabi ettevalmistuskava läbimine ise ei tähenda siiski garanteeritud kohtunikuabi kohta ning kohtunikuabid leitakse avaliku konkursi abil (kohtute seaduse § 120 lg 1). Ettevalmistuskava läbimine kehtib viis aastat ning selle möödumisel tuleb kohtunikuabiks kandideerimiseks ettevalmistuskava uuesti täita (kohtute seaduse § 117 lõige 6).

---

<sup>320</sup> Kõve, V. Kinnistusraamatu kujunemine ja arengusuunad Eestis.

<sup>321</sup> Tiivel, R. Eesti nõude olemasolust sõltumatu hüpoteek ja selle koht teiste Euroopa kinnispandiõiguste hulgas, lk 11.

Ainuüksi õigusteaduse magistrikraadi omandamine ei ole tõepoolest piisav, et valmistada isikut ette kohtunikuabi tööks. Siiski ei ole erihariduse omandamise võimalus ainus variant, kuidas tulevaseid kohtunikuabisid tööks ette valmistada. Nimelt ei ole ka teiste töövaldkondade puhul tihtipeale olemas erihariduse omandamise võimalusi, kuigi töö ise nõuab suuremaid teadmisi, kui ainuüksi kooli läbimine annab. Sellisel juhul on tihtipeale lahenduseks väljaõpe töökohas ning kehtivas seadusandluses olev kohtunikuabi ettevalmistuskava<sup>322</sup> läbimise võimalus just seda ka on. Kohtunikuabide koolitamiseks ei ole vajalik eraldi eriharidus, kuid ettevalmistuskava ei tohi tähendada lihtsama vastupanu minemise teed erihariduse või ettevalmistusteenistuse kõrval. Ettevalmistuskava tuleb ette valmistada arvestades täpselt kõne all oleva isiku varasemat töökogemust ja tema teadmisi ning pidades silmas, kuivõrd põhjalikku ja pikka õpet antud isik vajab. Eesmärk on tagada, et isik omandaks kõik kohtunikuabi töö jaoks vajalikud teadmised.

Probleemseks võib uute kohtunikuabide süsteemi kaasamisel pidada asjaolu, et kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 29.05.2013 seletuskirjas on välja toodud, et varasemalt olemas olnud tasustatud ettevalmistusteenistuse asendamine ettevalmistuskavaga oli kasulik, kuivõrd võimaldas kokku hoida ressursi kohtunikuabi kandidaatide töötasude osas. Nimelt leiti, et ettevalmistuskava saab läbida ka põhitöö kõrvalt ning seetõttu ei maksta selle eest ka täiendavat tasu.<sup>323</sup> Ettevalmistuskava, mis on koostatud konkursikomisjoni poolt arvestades ettevalmistuskava varasemat töökogemust (kohtute seaduse § 117 lõige 2) on kindlasti üks variant, kuidas tagada eriväljaõppe omandamine kohtunikuabiks saamiseks. Kuid küsitav on, kas magistrikraadi saanud isik on nõus pärast magistriõppe läbimist veetma oma aega põhitöö kõrvalt teise ameti õppimiseks ning seda seejuures tasuta, ilma kindluseta, et õppe läbimine annab võimaluse ka nimetatud kohal töötada ning teadmisega, et viie aasta möödumisel tuleks see sama õppeviis ehk uuesti läbi teha. Suurema tõenäosusega valitakse variant, kus töökoht on koheselt garanteeritud ning väljaõpe toimub põhitöö käigus ehk tasustatult. Seega on kaheldav, et ettevalmistusteenistuse

---

<sup>322</sup> Rein Tiivel on ettevalmistusteenistuse asendamist ettevalmistuskavaga pidanud aga probleemseks. Nimelt leiab Tiivel, et kui ettevalmistusteenistuse saab ära jätta juhul, kui isik on vähemalt kaks aastat töötanud õiguslaseid süvateadmisi nõudval ameti- või töökohal, võib see tähendada õiguskindluse vähenemist. Seejuures on Tiivel kahtluse alla seadnud väite, et ettevalmistusteenistuse asendamine ettevalmistuskavaga aitab kokku hoida kulusid, kuivõrd nii võivad suurenedagi riigi kulutused registripidamisega seotud kahjude hüvitamisel. Lahendusena on Tiivel välja pakkunud, et kui registri õiguskindluse tagamise kulud on suuremad kui selle tulud, tuleks üle vaadata vastavad riigilõivud, mitte kahjustada registrite usaldusväarsust. Vaata täpsemalt: Tiivel, R. Eesti nõude olemasolust sõltumatu hüpoteek ja selle koht teiste Euroopa kinnispandiõiguste hulgas, lk 11.

<sup>323</sup> 29.05.2013 Kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri, pt 6 Seaduse mõjud, lk 17.

asendamine ettevalmistuskavaga aitab rohkem isikuid registripidamise ametit valida meelitada.

Seejuures on Villu Kõrve 2013. aastal probleemina välja toonud ka kohtunikuabidega käitumise. Nimelt on tehtud mitmeid muudatusi nii kohtunikuabide õppes, palgas ja garantiides, tekitades nii olukorra, kus on küsitav, kas selles ametis tahetakse enam üldse olla.<sup>324</sup> Vastab kindlasti tõeale, et kui isik kõrvalt näeb, kui palju küsitavusi ja muutusi on ühe ameti osas aegade jooksul tehtud, kui palju probleeme olnud ja kui suures osas seda muuta soovitud, ei näita see kohtunikuabi ametikohta eriti atraktiivsena. Siiski tundub, et praeguseks on olukord aga paranenud, sest kehtiva kohtute seaduse § 122 lõike 1 kohaselt on kohtunikuabide palk seotud näiteks esimese astme kohtu kohtuniku ametipalgaga ning päevakorral ei ole olnud uusi suuri reformikavasid, mis kohtunikuabide olukorda halvendanud oleksid.

Eeltoodust nähtub, et kuigi kohtunikuabiks saamiseks on ette nähtud õigusteaduse magistrikraad ja ettevalmistuskava läbimise võimalikkus põhitöö kõrvalt, ei pruugi see olla kohtunikuabide järelkasvu tagamiseks piisav. Samuti võib tekitada küsimusi, kas ettevalmistuskava tagab vajalike teadmiste olemasolu kohtunikuabi ameti pidamiseks. Kuid kohtunikuabide ning seejuures selleks vastavate õigusvaldkondade teadmistega kohtunikuabide olemasolu on Eesti kinnistusraamatu mudeli jaoks vajalik<sup>325</sup>, kuivõrd nad aitavad tagada, et kanded kinnistusraamatus oleksid õiged ning vastaksid nõuetele. Kohtunikuabide töö aitab kaasa kinnistusraamatu avaliku usaldatavuse põhimõttele, viies valedesse kannete võimaluse miinimumini.

### 3.2.3. Notarite osalemine kinnisvaratehingutes

Kinnistusraamatu kujundamisel taasiseseisvumise järgselt otsustati Eestis luua tugev kinnistusraamat ning kinnistamisavalduste ja asjaõiguskokkulepete osas kehtestati notariaalne vorminõue, et tagada kinnistusraamatu õiguskindlus. Notari ülesandeks on nii teo- ja õigusvõime kui ka isikute tegeliku tahte väljaselgitamine, lisaks isikute nõustamine ja abistamine nende tahte elluviimisel. Kõik see aitab tagada, et kinnistusraamatusse saaks kantud

---

<sup>324</sup> Kõve, V. Kinnistusraamatu kujunemine ja arengusuunad Eestis; Kõve, V. Kas kinnistusraamatu ja teiste kohtulike registrite korraldus vajab reformi?, lk 462-463.

<sup>325</sup> Kohtunikuabide vajalikkusest on kirjutanud pikemalt Rein Tiivel. Vaata lähemalt: Tiivel, R. Kohtunikuabi: Kas kohtusüsteemi õnn või õnnetus?

vaid asjaosaliste tegelik tahe, kuivõrd vale kinnistusraamatukanne võib kaasa tuua ootamatuid või ka pöördumatuid tagajärgi.<sup>326</sup>

Notarite kinnisvaratehingutes osalemise teemal on arutlenud vandeadvokaat Leon Glikman, märkides, et notariaalne tehinguvorm võib olla küll tülikas ja kulukas, kuid praeguse süsteemi puhul on see vajalik. Nimelt, kuigi Eestis on tugev kinnistusraamat ehk kinnisasjaõiguste teke ja lõppemine oleneb kinnistusraamatu kandest ning sellest tulenevalt peaks olema võimalik ilma põhjaliku uuringuta kinnistusraamatu kannetele tugineda, siis alati see siiski võimalik ei ole. Seda näiteks olukorras, kus kinnistusraamatusse on kantud vaid üks abikaasadest. Notar teeb aga ära vajalikud toimingud, selgitades välja tehingu lubatavuse, poolte tegeliku tahte ning valmistades ette kinnistamisavalduse, mille alusel tehakse kanne kinnistusraamatusse. „Olukord, kus igäiks saaks ilma notari osaluseta<sup>327</sup> taotleda kinnistusraamatu kandemuudatusi, tekitaks kaose.“<sup>328</sup> Ka notarid Kaata Kartau ja Kirsty Laidvee (endine Saldu) on kirjutanud seoses notari kohustusega välja selgitada isiku tegelik tahe järgmist: „Notariaalse tõestuse nõue aitab välistada olukorda, kus kinnistusraamat on küll formaalselt õige, kuid sisuliselt vale, kuna kanded ei sisalda isiku tegelikku tahtet. Notar kui õigusabistaja on kohustatud tugeva kinnistusraamatu huvides isiku tahte välja selgitama ja seda tema huvidest lähtudes kujundama.“<sup>329</sup> Seega on notari osalemist kinnisasjadega seotud tehingute puhul seostatud enim osapoolte tegeliku tahte väljaselgitamisega neid nõustades ning valmistades ette kinnistamisavalduse, mis vastab justnimelt osalejate soovile. Seejuures ei saa vähem tähtsaks pidada notari toiminguid tehingu ettevalmistamisel, selgitades välja isikute teo- ja õigusvõime, esindusõiguse, kinnisasja või piiratud asjaõiguse omandiõiguse või muid asjassepuutuvaid asjaolusid. Kõik eeltoodu aitab tagada kinnistusraamatu kannete õigsust ja seeläbi avalikku usaldatavust.

Omandiõiguse kontrollimise küsimus tuleb enim esile abikaasade ühisvara<sup>330</sup> kontekstis. Näiteks on Leon Glikman juba 2004. aastal välja toonud, et kuigi ideaaltehingus võib olla

---

<sup>326</sup> Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa, lk 10.

<sup>327</sup> Siiski leidis Glikman oma arvamuse, et kuigi olemasolevat süsteemi ei ole vaja suuresti muuta, võiks süsteemi muuta mingil määral siiski paindlikumaks, tuues täpsemalt välja eellepingu. Nimelt leidis Leon Glikman, et normaalse tsiviilkäibe huvides võiks leevendada eellepingu notariaalset vorminõuet. Vaata lähemalt: Glikman, L. Leon Glikman: vabad inimesed vabal maal lepivad kokku. – Äripäev 16.11.2020. Arvutivõrk: <https://www.aripaev.ee/arvamusd/2020/11/16/leon-glikman-vabad-inimesed-vabal-maal-lepivad-kokku> (17.04.2021).

<sup>328</sup> *Ibidem*.

<sup>329</sup> Kartau, K., Saldu, K. Kinnistu ostu-müügitheing. Notari menetletavad kinnistamisprotsessi etapid ja tehingu täitmise tagamine. – *Juridica* 2001, nr 10, lk 690.

<sup>330</sup> Rein Tiivel on kirjutanud, et praktikas lubasid kinnistusraamatu pidajad varem mõningatel juhtudel kinnistusraamatusse kanda ka vaid ühe abikaasa. Lähemalt kinnistusraamatu õigsuse tagamise kohta abikaasadevaheliste varasuhete kontekstis vaata: Tiivel, R. Abikaasade varasuhetest abieluvararegistri ja kinnistusraamatu valguses.

võimalik kinnistusraamatu kannetele tugineda, siis pankrotimenetluses või abikaasadevahelises ühisvaravaidluses ei ole kinnistusraamatu kannetele tuginemine üksi piisav.<sup>331</sup> Vastavalt tugeva kinnistusraamatu mudeli aluseks olevatele põhimõtetele peaks olema võimalik tugineda kinnistusraamatu andmetele ning seda nii kinnisasja või piiratud asjaõiguse omaniku kui ka kinnisasja või piiratud asjaõigust omandava osapoolse seisukohast. Kuigi üldiselt peaks omanik kinnisasja või piiratud asjaõiguse osas teadma, kas see kuulub tema enda või abikaasade ühisvara hulka, siis ei pruugi see alati siiski nii olla. Nimelt võib tegemist olla olukorraga, kus nimetatu on omandatud niivõrd ammu, et omandamise aega ja kuuluvust seetõttu ei mäletata või olukorraga, kus omandamise ja uue tehingusoovi vahele on jäänud ka abielu lahutamine või mitu ning ei ole sõlmitud ühisvara jagamise lepingut, et asjasse selgus luua. Sellisel juhul võib ka kinnisasja või piiratud asjaõiguse omanikul tekkida ekslik arusaam, et nimetatu kuulubki vaid kinnistusraamatusse kantud isikule. Seejuures on arusaamatus veelgi tõenäolisem tekkima, kui kinnistusraamatu andmetele soovib tugineda teine osapool, kes suheldes vaid näiteks kinnistusraamatusse kantud omanikuga ei oska aimatagi, et isik on või on olnud abielus ning tegemist on ühisvaraga.

Täna sel päeval kinnistusraamatusse enam juhul, kui tegemist on ühisvaraga, vaid ühte abikaasat ei kanta. Kuid see ei tähenda, et eelnimetatud probleem täiesti kadunud oleks. Nimelt on kinnistusraamatus siiski veel varasemast ajast palju kandeid, kus omanikuna nähtub vaid üks abikaasast, kuigi tegemist on ühisvaraga. Sellises olukorras aitab võimalikku tekkinud segadust lahendada asjaolu, et kinnisasjadega seotud tehingud tuleb teha notariaalselt. Kuivõrd notaribüroos vaadatakse tehingut ette valmistades ka osapoolte perekonnaseise ning kinnisasja või piiratud asjaõiguse omandamise dokumenti, et kindlaks teha, kes täpsemalt on võõrandajaks. Seejuures vaadatakse üle ka omandaja perekonnaseis, et uus omanik või omanikud saaksid korrektselt kinnistusraamatusse kantud.

Notarite osalemisega kinnistusraamatumenetluses seondub ka kinnistamisavalduste vorminõuete leevendamine. Nimelt kirjutas Viljar Peep juba 2003. aastal, et kaaluti plaani kinnistusraamatut täiendada, et notariaalselt kinnitatud avalduse asemel saaks kohturegistri pidajale esitada ka digitaalallkirjastatud avalduse. Alles plaaniti jätta siiski notariaalse täistõestusega tehingud.<sup>332</sup> Käesoleval ajal ongi võimalik vastavalt kinnistusraamatuseaduse § 34 lõike 2<sup>1</sup> kohaselt notariaalselt kinnitatud kinnistamisavalduse asemel esitada ka digitaalselt allkirjastatud kinnistamisavaldus. Üldiselt sisaldub kinnistamisavaldus aga asjaõiguslepingus

---

<sup>331</sup> Glikman, L. Eesti mõtted reeglid peletavad välisinvestoreid. – Äripäev 12.11.2004. Arvutivõrk: <https://www.aripaev.ee/uudised/2004/11/11/eesti-mottetud-reeglid-peletavad-valisinvestoreid> (17.04.2021).

<sup>332</sup> Peep, V. E-notar ja e-registrid, lk 27.

endas ja seetõttu jääb notar siiski seotuks ka kinnistamisavalduse esitamisega. Notari abi kinnistamisavalduse koostamisel kasutatakse tihtipeale ka juhul, kui muud seonduvad toimingud on notar ette valmistanud, näiteks pärimismenetluses. Notar aitab tagada, et kõik kinnistamisavaldusega seotu oleks korrektne, osaleksid selleks vajalikud isikud, avalduses oleks olemas kogu vajalik info ning kontrollib ega pole vaja mõnd muud täiendavat dokumenti.

Nimetatu näitlikustamiseks sobib pärimismenetluse kirjeldamine. Üldises korras uurib pärimismenetluse käigus kogu vajamineva info välja notaribüroo ning valmistab ette ka kõik vajalikud dokumendid. Võib aga juhtuda, et notaribüroost väljastatakse mingil põhjusel vaid pärimistunnistus ning kinnistamisavaldus soovitakse koostada tulevikus või jääb selle koostamise ja edastamise ülesanne pärijatele. Vastavalt kinnistusraamatuseadusele on võimalik kinnistamisavalduse edastamine digitaalselt allkirjastatuna, kuid sellisel juhul peab vajalike dokumentide olemasolu ja kinnistamisavaldust kontrollima kohtunikuabi eriti põhjalikult. Näiteks on mõningatel juhtudel pärimismenetluses vajalik ka notariaalne omandiõiguse tunnistus (kinnistusraamatuseaduse § 65<sup>1</sup> lõige 5), mille olemasolu aitab tagada õigete uute omanike sissekandmise kinnistusraamatusse. Notarid aitavad kohtunikuabide kõrval tagada kinnistusraamatu avalikku usaldatavust ning seega juhul, kui dokumenti ei ole üle kontrollinud notar, jääb kohtunikuabile veelgi suurem kontrollikohustus, et tagada valede kannete mitte sattumine kinnistusraamatusse.

#### **3.2.4. Topeltkontroll**

Avaliku usaldatavuse põhimõtte järgimiseks ja heauskse omandamise võimalikkuse tagamiseks on vajalik ebaõigete kannete olemasolu kinnistusraamatus viia miinimumini. Selleks on oluline, et kinnisasjadega seotud tehingute ja kinnistusraamatu kannetega oleksid seotud selleks vajalike teadmiste ja oskustega isikud. Eestis on nendeks isikuteks notarid ja kohtunikuabid.

Käesoleva töö eelnevas peatükis 3.2.3 on välja toodud, miks on oluline, et kinnisvaratehingutes osaleks notar. Seejuures ei ole siiski võimalik kogu kinnisasjade ja piiratud asjaõigustega seotud asjaolusid jätta kontrollimiseks vaid notarile, vaid vajalik on ka kohtunikuabide osalemine kinnisasjade ja piiratud asjaõiguste omandiõiguse tekkimise, lõppemise ja muutmise kontrollimises.

Viljar Peep on öelnud, et kinnistusraamatu kannete tegemise õigust ei saaks anda otse notarile, kuivõrd Eesti kinnistusraamatusüsteemi puhul ning asjaolu tõttu, et õigusaktidega ei ole kõik

mitte üksikasjalikult reguleeritud, vaid võimalik on ka tõlgendamine, on vajalik topeltkontroll ehk tehingute kontrollimine nii notari kui ka kohtu poolt.<sup>333</sup> Ka Villu Kõve on nimetanud iga asja vaatamist nii notari kui ka kohtunikuabi poolt „neljasilmaprintsiibiks“ ning pidanud seda tähtsaks ja toimivaks.<sup>334</sup>

Üheks Villu Kõve tähelepanekuks on olnud notarite „riskijulgus“<sup>335</sup> ehk käitumine, mille kohaselt notarid vaatavad, kas miski läheb läbi ja kantakse kinnistusraamatusse. Seejuures juhtis Kõve tähelepanu sellele, et isegi kui leping valmis tehakse, ära tõestatakse ja ka kinnistusraamatusse kantakse, ei kehti see ega teki sellest õigusi juhul, kui kanne on siiski ebaseaduslik. See võib välja tulla aga alles aastaid hiljem. Vaadata tuleks, et mis juhul peaks notar pakkuma turvalisust ja kindlust lahenduste puhul. Samas tuleks õiguse edasiliikumiseks mingil määral ka eksperimenteerida, kuid mitte minna teadlikult selle peale välja. Eeltoodut nimetas Kõve notarite ja kohtunikuabide ühiseks probleemiks.<sup>336</sup> Eeltoodu on üheks peamiseks põhjuseks, miks kinnisvaratehingute puhul on oluline, et olemas oleks topeltkontroll notarite ja kohtunikuabide näol. Kuigi notar on notariaadiseaduse<sup>337</sup> § 2 lõike 1 ja 4 kohaselt sõltumatu, erapooletu ja usaldusväärne ametiisik, ei saa välistada, et notar on oma klientidest mingil määral siiski mõjutatud. Seejuures ei pea käesoleva töö autor silmas mõjutatust kummagi tehingupoole kasuks, vaid mõjutatust Villu Kõve poolt nimetatud „riskijulguse“<sup>338</sup> mõttes. Enamik tehinguid, mida notari juures teha soovitakse, vastavad tavalisele praktikale, kuid aeg-ajalt tuleb ette siiski kliente, kes soovivad midagi tavapärasest erinevat. Kuigi notar ei pruugi kliendi soovituga varasemalt kokku puutunud olla, üritatakse leida siiski kliendile parim lahendus, et mitte riskida kliendist ilma jäämisega. Seda enam, kui tegu on püsikliendiga, kuivõrd notari sissetulek oleneb teadupärast notaribüroos tehtavatest tehingutest ja toimingutest. Kliendile parima lahenduse leidmine võib tähendada ka mingil määral riskimist. Kindlasti ei lähe notar teadlikult riskima, teades, et juhul, kui kanne ka tehakse, on see ebaseaduslik, vaid notar tegutseb siiski oma parimate teadmiste alusel. Kuid nagu ka Viljar Peep<sup>339</sup> välja tõi, on õigus tõlgendatav ning seega võib kohtunikuabi dokumente uurides jõuda teistsugusele arvamusele, kui seda oli teinud notar. Justnimelt seetõttu ongi tähtis, et kinnisvaratehingutega seonduva vaataksid üle nii notar, kes tehinguks vajalikud andmed kokku kogub, üle vaatab, tehingu ette valmistab, osalejaid nõustab

---

<sup>333</sup> Peep, V. E-notar ja e-registrid, lk 26.

<sup>334</sup> Kõve, V. Kinnistusraamatu kujunemine ja arengusuunad Eestis.

<sup>335</sup> Nn neljasilmaprintsiibist ja notarite eksperimenteerimise kohta lähemalt: Kõve, V. Kas kinnistusraamatu ja teiste kohtulike registrite korraldus vajab reformi?, lk 462.

<sup>336</sup> Kõve, V. Kinnistusraamatu kujunemine ja arengusuunad Eestis.

<sup>337</sup> Notariaadiseadus. – RT I, 22.12.2020, 36.

<sup>338</sup> Kõve, V. Kinnistusraamatu kujunemine ja arengusuunad Eestis.

<sup>339</sup> Peep, V. E-notar ja e-registrid, lk 26.

ja seejärel tehingu tõestab, kui ka kohtunikuabi, kes notari poolt edastatud dokumendid üle vaatab ja nende sobivusel kinnistusraamatusse kande teeb.

Rein Tiivel on kohtunikuabide tegevust analüüsidest leidnud, et olukord, kus kohtunikuabid notari poolt kontrollitud ja seaduspäraseks tunnistatud kandeavaldusi alati ei rahulda, ei ole halb.<sup>340</sup> Seejuures tugines Tiivel oma artiklis Riigikohtu 13.02.2007.a. otsusele tsiviilasjas nr 3-2-1-149-06, milles on välja toodud: „Kollegium juhib siiski tähelepanu, et kinnistusraamatu kanded peavad olema arusaadavad ja ülevaatlikud, ei oleks vastuolulised ning oleksid realiseeritavad, st et nendele tuginedes oleks võimalik korraldada mõistlikult kinnisasjaga seotud õigussuhteid ning vajadusel ka täitemenetlust (vt ka ülal viidatud määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-97-06, p 20). Sellest tulenevalt märgib kollegium lisaks, et põhimõtteliselt on õige kinnistusosakonna kriitiline suhtumine kannetesse, mis võivad hiljem tekitada segadust ja vaidlusi.“<sup>341</sup>

Notarite ja kohtunikuabide koostöö ehk topeltkontroll aitab tagada kinnistusraamatu avaliku usaldatavuse. Eesti kinnistusraamatu puhul ei ole tekkinud suuri probleeme seoses notarite riskijulgusega, kuid see on nii tänu eelnimetatud topeltkontrollile. Topeltkontrolli puhul ongi tegemist preventiivse meetodiga, mis aitab probleeme vältida ning sellest praktikast ei tohiks kergekäeliselt loobuda.

### **3.2.5. Takistused tulenevalt elektroonilisest kinnistusraamatust**

Elektroonilise kinnistusraamatu väljatöötamine ja sisseviimine Eestis võttis aega ning nimetatud protsessi on täpsemalt kirjeldatud käesoleva töö peatükis 2.6. Seejuures võivad elektroonilised lahendused ka ise probleeme tekitada või kinnistajate tööd raskendada.

Villu Kõve on avaldanud arvamust, et 2013. aastal oli jõutud murdepunkti, kus elektroonilise kinnistusraamatu süsteem<sup>342</sup> kui masin oli hakanud kontrollima inimesi ja süsteemi ning seeläbi hakanud looma oma reegleid. Näiteks oli kohtunikuabidelt olnud kuulda väljendit, et millegi tegemine ei ole võimalik, sest programm ei luba seda teha, samas seadus seda aga lubas. See tekitas tookord küsimuse, et kes ja miks on sellise programmi teinud ning kas see peab just

---

<sup>340</sup> Tiivel, R. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist, lk 618.

<sup>341</sup> RKTKo 3-2-1-149-06 p 13; Tiivel, R. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist, lk 618.

<sup>342</sup> Elektroonilisest kinnistusraamatust ja sellega seonduvate probleemide kohta lähemalt: Kõve, V. Kas kinnistusraamatu ja teiste kohtulike registre korraldus vajab reformi?, lk 461.

selline olema. Seejuures oli tegemist üldise infosüsteemide murega, mitte vaid ainuüksi kinnistusraamatu probleemiga.<sup>343</sup> Samuti on Rein Tiivel veel ka 2020. aastal nimetatud probleemiks pidanud, et juhul kui kohtunikuabi poolt teha soovitud kanne ei vasta tüüpkandele ning seda ei ole võimalik teha, tuleb tal ühendust võtta infosüsteemide keskusega, kus otsustatakse, kas kanne tehakse, või tuleb see kohtunikuabil ümber teha. See tähendab, et kohtunikuabi on sõltuv tehnilistest võimalustest ja ei saa seega tegemist olla enam sõltumatu kandega.<sup>344</sup>

Kuigi erialases kirjanduses on palju käsitletud kinnistusraamatut pidava asutuse ja kinnistamismenetluse läbiviijate sõltumatust<sup>345</sup>, tuleb tänapäeval silmas pidada ka elektroonilisi küsimusi. Nimelt, kuigi kinnistusraamatu pidamine elektrooniliselt on tänapäeval kindlasti vajalik, ei tohi elektroonilised küsimused saada seadusjärgsete õiguste ja kohustuse sissekandmisel takistuseks.

### 3.2.6. Seadusjärgsed kitsendused

Asjaõigusseaduse § 68 lõike 1 kohaselt on omand isiku täielik võim asja üle ning omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Laias tähenduses on kinnisomandi kitsendusteks kõik kohustused, mis nimetatud õigust asja vallata, kasutada või käsutada piiravad.<sup>346</sup>

Kinnisomandi kitsendused võivad vastavalt asjaõigusseaduse §-le 140 olla seadusjärgsed või seatud haldusakti, kohtulahendi või tehinguga. Seejuures kehtivad seadusjärgsed kitsendused asjaõigusseaduse § 141 lõike 1 kinnistusraamatusse kandmata.

Käesolevas töös ei ole kinnisomandi kitsenduste süsteemi<sup>347</sup> süvenetud, vaid on soovitud välja tuua probleem seoses olemasoleva seadusjärgsete kitsenduste kinnistusraamatusse kandmise regulatsiooni ja kinnistusraamatu õigsuse eeldamise põhimõttega. Nimelt on professor Walter Böhringer pidanud probleemiks asjaolu, et kuigi kinnistusraamat on kinnistu õiguslike suhete

<sup>343</sup> Kõve, V. Kinnistusraamatu kujunemine ja arengusuunad Eestis.

<sup>344</sup> Rein Tiiveli intervjuu 28.02.2020 Tallinnas.

<sup>345</sup> Kohtute kui kinnistusraamatut pidava asutuse ja kohtunikuabide kui kinnistamismenetluse läbiviijate sõltumatusest on kirjutatud täpsemalt käesoleva töö peatükkides 1.4 ja 1.5.

<sup>346</sup> Murumets, V., Volens, U. AÕSK, lk 538. – Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1-167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.

<sup>347</sup> Kinnisomandi kitsenduste süsteemi kohta on pikemalt kirjutanud Urmas Volens. Vaata täpsemalt: Volens, U. „Ses hulluses on siiski järjekindlust“ ehk kinnisomandi kitsenduste süsteemi otsimas. – Juridica 2013, nr 7.

avalikustamise vahendiks, puuduvad kinnistusraamatust avalik-õiguslikud kitsendused ehk kinnistusraamat ei kajasta siiski kõiki kinnistuga seotud õigusi (nagu näiteks seadusjärgsed ostueesõigused, avalikud ehituskoormatised, käsutuspiirangud jne). See tähendab, et isik ei saa vaid kinnistusraamatule tuginedes usaldada, et sellel mingeid avalik-õiguslikke kitsendusi ei ole ehk riigi huvid on seatud esikohale.<sup>348</sup>

Seega on käesoleval hetkel vastuolu asjaõigusseaduse § 56 lõike 1, mille kohaselt olema võimalik eeldada kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust, ja asjaõigusseaduse § 140 lõike 1 vahel, mille kohaselt seadusjärgseid kitsendusi kinnistusraamatusse kandma ei pea. Kinnistusraamatu andmete õigsuse eeldamise jaoks ja kinnisasja või piiratud asjaõiguse omanike ning võimalike ostuhuviliste kaitseks oleks vajalik aga ka seadusjärgsete kitsenduste nähtavus kinnistusraamatus.

Antud probleemi osas peaks abiks olema Maa-ameti kitsenduste kaart. Nimelt on Maa-ameti kodulehel välja toodud, et kõik seadusjärgsed ja haldusakti alusel kinnisomandi avalik-õiguslikke omandikitsendusi põhjustavad objektid, mis esinevad füüsiliste nähtustena, kantakse maakatastri kitsenduste kaardile.<sup>349</sup> Seejuures on aga Maa-ameti lehel välja toodud ka see, et kaardirakenduste kaudu esitatav andmestik on informatiivne, mitte ametlik.<sup>350</sup> Notaribüroos tehingu ettevalmistamisel ning lepingu projekti koostamisel tuuakse välja nii kinnistusraamatuandmed kui ka andmed kitsenduste kaardilt. Nii üritatakse välja tuua kogu asjasse puutuv informatsioon, et omandaja saaks olla kõigest teadlik. Probleem tekib aga siis, kui Maa-ameti kitsenduste kaardilt nähtub mõni kitsendus, mille olemasolus on kahtlus. Näiteks võib kinnisasja või piiratud asjaõiguse omanik väita, et kitsendust tegelikkuses ei eksisteeri. Notar on aga lepingu projekti kitsenduse lisanud ning ei saa vaid omaniku väitele tuginedes kinnitada, et kitsendust olemas ei ole. Tekib küsimus, millele siis tugineda, et omandaja saaks teha informeeritud otsuse. Seega vajab lahendamist probleem, kuidas tagada, et teada oleks kõik kinnisasjal lasuvad kitsendused (nii eraõiguslikud, kui ka avalik-õiguslikud), sest käesoleval hetkel ei saa avalik-õiguslike kitsenduste puhul tugineda ei kinnistusraamatu kannetele ega ka Maa-ameti kaardirakendusele.

---

<sup>348</sup> Böhringer, W. Anforderungen der Wirtschaft an das automatisierte Grundbuch, lk 147.

<sup>349</sup> Maa-amet. Kitsenduse andmed. – Arvutivõrk: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Kitsenduste-andmed-p32.html> (26.04.2021).

<sup>350</sup> Maa-amet. Kaardirakendused. – Arvutivõrk: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html> (26.04.2021).

## Kokkuvõte

Käesoleva töö eesmärk oli analüüsida Eesti kinnistusraamatu loomisprotsessi, et välja selgitada, kuidas ja miks just sellised otsused tehti, aitamaks mõista meie tänast kinnistusraamatusüsteemi ning analüüsida tehtud otsuste põhjendatust. Lisaks sooviti välja tuua kinnistusraamatu loomisele järgnenud probleemid ja nende lahendused. Samuti tänaseni alles olevad probleemid või küsimused ning mida tuleks nende osas silmas pidada, arvestades Eesti kinnistusraamatusüsteemi põhimõtteid.

Analüüsi tulemusel on magistritöö uurimisküsimustele leitud vastused ja sõnastatud tähtsamad järeldused:

1. Taasiseseisvumise järgselt ei olnud algselt teada, millele õigusloomes tugineda ja millistest põhimõtetest lähtuda. Seetõttu valmistati ette mitmeid eri põhimõtetele ja õigustele tuginevaid kinnisvaraseaduse eelnõusid. Selguse tõi Riigikogu otsus seadusloome järjepidevusest, mille kohaselt tuli õigusloomes lähtuda enne 1940. aastat kehtinud seadusandlusest. Eelnimetatu alusel otsustati erinevate ette valmistatud eelnõude hulgast tööd jätkata Rein Tiiveli töögrupi, kuhu kuulusid ka Anre Zeno, Tõnu Ints ja Maret Liivak, kinnisvaraseaduse eelnõuga. Eelnõud otsustati täiendada ka vallasasju reguleerivate sätetega ning selle töö võtsid ette Villu Kõve ja Priidu Pärna. Kuivõrd asjaõigusseaduse väljatöötamist jätkati II maailmasõjale eelnenud õigusele tuginedes, siis võeti eeskujuks ka nende riikide õigus ja kogemused, kelle omadele oli tuginetud enne 1940. aastat ette valmistatud tsiviilseadustiku eelnõus. Seega tugineti asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja kinnistusraamatusüsteemi väljatöötamisel peamiselt Saksamaa, aga ka Šveitsi ja Austria õigusele ning kogemustele.
2. Mõjutusi ja otsuseid, mis tänast kinnistusraamatut kujundada aitasid, oli mitmeid:
  - Esimeseks neist oli eelnimetatud Riigikogu otsus seadusloome järjepidevusest, mis aitas paika panna kindlama suuna õigusloomes ja oli üheks põhjuseks, miks otsustati luua kinnistusraamatud kohtute juurde ning seejuures luua nn tugev kinnistusraamat.
  - Suureks mõjutuseks kinnistusraamatu loomisel oli kahtlemata välisekspertide suur abi. Tõhus koostöö välisriikide spetsialistidega toimus nii asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse väljatöötamisel kui ka edasisel kinnistusraamatusüsteemi kujundamisel ning koolituste korraldamisel. Välisekspertid koostasid seaduseelnõudele ekspertiise ning jagasid kogemusi ja leitud puudusi oma õiguses, et aidata Eestil neid vältida. Lisaks osalesid nad ka mitmetel koolitustel

kinnistusraamatu loomise järgselt. Aastatel 1994-2000 korraldati kinnistusraamatu- ja notaripäevi, kus suure osa ettekandjatest moodustasid erinevad väliseksperdid. Ettekannete abil oli neil võimalik tutvustada nii enda riigi õigust, põhimõtteid kui ka kinnistusraamatusüsteemi. Kuivõrd konverentsidel osalesid väliseksperdid riikidest, mille õigusele oli Eesti kinnistusraamatusüsteemi loomisel tuginetud, aitasid spetsialistid oma ettekannete abil selgitada ja lahti mõtestada ka Eesti õigust ehk tegu ei olnud vaid teoreetiliste ettekannetega võõraste riikide õigussüsteemide kohta. Suurimate abistajatena saab välja tuua Walter Böhringeri, Günter Brambringi, Sigrun Erber-Falleri ning Hans-Joachim von Shuckmanni.

- Üheks Eesti kinnistusraamatusüsteemi kujundavaks otsuseks oli ka kohtunikuabi institutsiooni loomine. Nimelt tõdeti juba esimestel kinnistusraamatu loomisele järgnevatel aastatel, et kinnistamismenetlustega kaasnev töömaht koormab kohtunikke ning nende töökoormuse vähendamiseks otsustati kinnistamismenetluste läbiviimine üle anda kohtunikuabidele. See aitas tagada, et kinnistusraamatut peetakse küll kohtus ning sõltumatute ja vajalike õiguslaste teadmistega spetsialistide poolt, kuid seejuures kohtunikke endid üle koormamata.
  - Oluline oli ka üpris kinnistusraamatusüsteemi loomise alguses tehtud otsus luua elektrooniline kinnistusraamat. Ka see otsus oli osaliselt seotud sooviga vähendada kohtunike töökoormust, kuid nähti ka, et kinnistusraamatu arvutistamine on vajalik areneva ühiskonna vajadustega kaasaskäimiseks. Seega näitas see otsus, et ei mõeldud üksnes töötava süsteemi loomisele, vaid ka selle edasiarendamisele.
3. Enim erimeelsusi on kinnistusraamatu osas tekkinud küsimuses, kas kinnistusraamat peaks olema kohtu poolt peetav register või mitte. Alternatiivse variandina nähti kinnistusraamatu pidamist täitevvõimu poolt. Tuginedes asjaolule, et Eesti kinnistusraamatu puhul on tegemist tugeva kinnistusraamatuga ning, et heauskse omandamise võimalikkuse tõttu on õigete kannete tagamine kinnistusraamatus veelgi tähtsam, loodi kinnistusraamat siiski kohtute juurde. Sooviti tagada, et kinnistusraamatut peetaks sõltumatus asutuses ning selleks õiguslikult pädevate isikute poolt. Kuigi juba kinnistusraamatu tööle hakkamise esimestel kuudel näitasid Maa-ameti ametnike poolt esitatud õiguslike puudustega dokumendid, et tehtud oli õige otsus, kui kinnistusraamat kohtute juurde loodi, on küsimus kinnistusraamatute asukoha kohta üleval olnud veel ka aastakümneid pärast kinnistusraamatu loomist.
4. Kuigi 1990ndatel oli asjaõigusseaduse ettevalmistamisega kiire ning asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja ka kinnistusraamatusüsteemi loomisel ei olnud võimalik põhjalikult läbi kaaluda kõiki variante, on loodud süsteem toimiv. Kinnistusraamatu

loomisel tehtud otsuseid saab lugeda põhjendatuks ning seetõttu ei tohiks olemasolevat süsteemi ka rutakalt, ilma kinnistusraamatu põhimõtetele mõtlemata, muuta.

5. Kinnistusraamatu tööle hakkamise järgselt on tõusetunud mitmeid probleeme. Esimestel aastatel tekkinud probleemid seonduvad pigem taasiseseisvumisele ja reformidele iseloomuliku olukorraga, kuivõrd need olid lahendatavad täiendava koolitamise abil või vastava seaduse vastuvõtmise, seadusesätete täpsustamise läbi. Samas tekkis aga ka mitmeid probleeme, mille lahendamine võttis rohkem aega ja vajab pikemat planeerimist, nagu näiteks kohtunikuabide loomine ja koolitamine ning kinnistusraamatu arvutistamine. Põhjalikumad tööd vajavad probleemid seonduvad pigem kinnistusraamatusüsteemi arendamisega. Kuivõrd selgus üpris ruttu, et kinnistamismenetluste maht on niivõrd suur, et koormab liialt kohtunikke, nähti lahendusena kohtunikuabide institutsiooni loomist ja samuti kinnistusraamatu arvutistamist. Eestis puudus kohtunikuabi amet, seega tuli enne vastava institutsiooni loomist esmalt tutvuda kohtunikuabi olemusega teistes riikides ning tagada kohtunikuabiks pürgivate isikute õiguslaste teadmiste kõrge tase. Elektroonilise kinnistusraamatu loomine oli aastaid takerdunud aga suutmatusele luua vajalik süsteem. Nimelt vahetati läbi aastate koostööpartnereid ja kaaluti erinevaid võimalusi, enne kui lõpuks elektrooniline kinnistusraamatu süsteem loodud sai. Siiski võttis veel peale süsteemi loomist aastaid aega protsess, et kõik varem paber kandjal olnud andmed saaksid elektroonilisse süsteemi üle kantud ja Eesti kinnistusraamatut täiselektronseks nimetada saaks.
6. Täna ei ole päevakorral küll mingeid kindlaid suuri kinnistusraamatuga seonduvaid probleeme, kuid mõningatele asjadele saab siiski tähelepanu juhtida. Iga tõusetunud probleemi ja selle mõju, samuti võimaliku lahenduse ja selle mõju, tuleks analüüsida seoses kinnistusraamatu põhimõtetega. Peamiselt on kinnistusraamatusüsteemi probleemid seotud avaliku usaldatavuse põhimõttega. Nimelt aitab avaliku usaldatavuse põhimõtet tagada mitmete asjaolude komplekt. Käesoleval hetkel on avaliku usaldatavuse tagamiseks otsustatud kinnistusraamatut pidada kohtus, kinnistamismenetlusi viivad läbi selleks pädevad kohtunikuabid, kinnisasjadega seotud tehingute ettevalmistamisel ja tõestamisel osalevad notarid, kes asjaosalisi nõustavad ning vajalikud dokumendid ette valmistavad ning olemas on topeltkontroll notarite ja kohtunikuabide näol. Ükskõik missuguse eelnimetatud aspekti muutmisel tuleb alati silmas pidada, kas ja kuidas see mõjutab kinnistusraamatu põhimõtete toimimist ning muudatusi ei tohiks teha ilma põhjaliku analüüsita. Läbi mõtlemata kinnistusraamatusüsteemi muudatus võib tähendada nõu sammu tagasi astumist, kuivõrd kahjustada võivad saada kinnistusraamatu kvaliteet ja isikute õigused. Seejuures tuleks mõelda pigem kinnistusraamatusüsteemi edasiarendusele.

Täpsemalt tuleks kaaluda, kuidas jõuda selleni, et kinnistusraamatus või koosmõjus teiste registritega oleksid tõesti näha kõik võimalikud kinnistuga seotud õigused, kohustused ja kitsendused.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et kinnistusraamatu süsteemi toimimiseks ei piisa vaid põhimõtete ja vastavate sätete kehtestamisest, vaid tagada tuleb, et nende põhimõtete täitmine oleks võimalik parimal viisil, kahjustamata kellegi huve. See tähendab, et kinnistusraamatu andmed peaksid olema alati õiged, et välistada kellegi õiguste kahjustamine läbi heauskse omandamise või vältimaks ebameeldivaid üllatusi kitsenduste näol, mida kinnistusraamatus ei nähtu. Vastasel juhul tuleks hakata Eesti kinnistusraamatu mudeli põhimõtetest taganema. See omakorda tähendaks aga, et tekkinud ebakindlus tsiviilkäibes tuleks lahendada kuidagi teistmoodi.

Siinse magistritööga on esmakordselt välja toodud Eesti kinnistusraamatusüsteemi loomise protsess tervikuna. Tähelepanu on pööratud nii protsessi käigus tehtud otsustele kui ka leitud lahendustele ja kinnistusraamatusüsteemi erinevate aspektide seotusele kinnistusraamatu põhimõtetega.

Käesolevas töös kirjutatud saaks arvesse võtta kinnistusraamatusüsteemi muutmisel, analüüsimisel ja arendamisel. Nimelt aitab töös välja toodud protsess, tehtud valikute põhjendused, kinnistusraamatu põhimõtted ja nende seosed olnud probleemidega mõista, et kinnistusraamatusüsteem on tervik ning ühe aspekti muutmine võib mõjutada ka teisi aspekte.

# **Creation, formation and principles of the land register as the first judicial register after regaining independence of the Republic of Estonia.**

## **Summary**

The reforms carried out in Estonia after regaining independence can be considered successful. But some problems have arisen over the years in connection with the land registry system and some changes have been made compared to what was originally created. Therefore in this master's thesis the author has examined the creation of the land register after regaining independence and described the problems that followed, in order to find out what the options were and why such decisions were made. The above helps to find out what needs to be kept in mind when maintaining the land register in order for the register to be able to operate at the highest possible level.

To achieve this goal, the master's thesis has found answers to the following research questions:

1. What law was used to create the land register and what factors played a role in the creation of this register?
2. What influenced the creation of the land register and what decisions helped to shape the existing land register?
3. On what issues did disagreements arise and how were they resolved? Can the decisions made in creating the land register be considered reasonable?
4. What problems arose after the creation of the land register and how were they solved?
5. What problems remain to date and need to be addressed?

After regaining independence, it was not known on what and what principles legislation should be based. However, the law of Property act needed to be adopted quickly and therefore various draft laws were prepared. Vilma Kelder and Peeter Kase prepared their drafts largely on the basis of Soviet law. Third draft was prepared by Rein Tiivel's working group, which included not only Tiivel but also Anre Zeno, Tõnu Ints and Maret Liivak. Their draft was based on the legislation and principles in force in Estonia before 1940. In order to compare these drafts, the author of the master's thesis has examined the bills in the archives and the opinions submitted on them.

On December 1, 1992, the parliament passed a resolution that legislation should be based on the laws and principles in force in Estonia before 1940. As a result, the draft of the Rein Tiivel's working group was selected from the aforementioned drafts. It was decided to draw up and add provisions concerning movables to the draft. Those paragraphs were prepared by new members of the group, Villu Kõve and Priidu Pärna. Foreign experts were very helpful in drafting the Law of Property Act and the related Land Register Act. During the development of the first draft, contact was made with Germany, whose experts agreed to assist Estonia. As a result, different expert opinions were received on the drafts of the Law of Property Act.

The Law of Property Act was adopted on 09.06.1993 and was drafted on the basis of the draft Civil Code of 1940 and its previous working versions. In addition German and Swiss property law was used. The opinions of German experts were also taken into account when updating the underlying German law. In connection with this, the Land Register Act was adopted on 15.09.1993, which was also based on the draft Civil Code prepared before World War II and the experiences of Germany, Switzerland and Austria.

However, with the adoption of the laws, the whole process of creating today's land register system did not end. Therefore, the master's thesis is based on the presentations of the land register and notary days held in 1994-2000. These presentations help to highlight the process that followed the creation of the land register and the development of the system. The conference was organized by the Estonian Ministry of Justice, but was also assisted by several other organizations, such as the German Chamber of Notaries and the German Foundation for International Legal Cooperation (IRZ). In addition to Estonians, a number of foreign experts also participated in the conferences. The speakers were mainly German experts, but some were also from Austria and Switzerland. Günter Brambring, Walter Böhringer, Sigrun Erber-Faller and Hans-Joachim von Schuckmann can be considered the biggest helpers in creating the Estonian land registry system. They contributed to the creation of the Law of Property Act and the Land Register Act through expertise. In addition, they later helped to introduce the laws of their countries. As Estonian law was based on the law of these foreign countries, their presentations also helped to understand the background of Estonian law.

In addition, several decisions have helped to shape the land registry system. The first of these was the decision of the parliament on the continuity of legislation, which helped to establish a more definite direction in further activities and determined which countries' law and experience should be taken as a basis. As a result, the land register was attached to the courts in Estonia and a so-called strong land register was created. Other important Decisions were the

establishment of the assistant judges and the computerization of the land register. The above shows that in addition to creating a working system, its further development was also considered.

Disagreements also arose during the creation and development of the land registry system. For example, there were discussions as to whether the land register should be kept by the executive authorities instead of the court. In the end, however, it was decided to set up a land register at the courts in order to ensure that the land registry procedures were carried out by persons with a high level of legal knowledge and independence. Since in the case of a strong land register, the transfer, modification or creation of a real right depends on the land register entry and it is possible to acquire in good faith on the basis of the land register entries, it is especially important that the land register entries are correct. The question of whether the land register should be maintained by a court has also arisen years later. However, based on the necessary independence once again and the fact that the persons conducting the registration procedure must have very good legal knowledge, the land register has remained in court to this day.

The adoption of the Law of Property Act was hasty in the 1990s. Therefore it was not possible to go into all the possibilities thoroughly. But the established land registry system is working well. The decisions made can be considered reasonable and therefore the established system should not be changed without a thorough analysis.

Although it has been debated over the years whether the land register and other court registers should be removed from the court, creating a land register and entrusting registration procedures to assistant judges is one of the main reasons why the Estonian land register can be assumed to be accurate and publicly reliable. These decisions can therefore be considered valid.

The current system of the Estonian land register has been strongly influenced by the decision to create an electronic land register. This decision was made quite early, but it took time to set it up and fully electronicize the system. However, without this decision, today's land register would not be so successful. Given the economic development, the needs of the people and the fast pace of life, the decision was certainly justified.

After the creation of the land register, various problems also arose. Some of the problems that arose could be solved by passing another law or changing a provision. Such problems can be considered to be characteristic of the post-independence period, as the whole legal system had to be reviewed and, if necessary, changed, and therefore a number of laws had to be adopted, which could clearly not be done at once. In the first years, it also became clear that the amount

of registration procedures and the workload were so high that they overburdened judges. The solution was to create assistant judges institution and to computerize the land register. Although the increase in workload can be called a problem, the creation of assistant judges and the creation of an electronic land register was also a development of the land register system, not just a solution to the problem.

There are no major land registry problems today. However, some points can be made. For each problem, questionability and change plan, the principles of the land register must be taken into account and the impact on ensuring the principles must be analyzed. There are many principles of the land register, but the main principle that should be kept in mind and that can be most affected by various changes is public credibility. The public credibility of the land register is ensured through several aspects. At present, for example, it is ensured by keeping the land register with the courts, the fact that the registration procedures are carried out by independent and legally qualified assistant judges, as well as the fact that notaries are involved in real estate transactions to advise and draw up documents. The combined effect of having both notaries and assistant judges related to the registration procedures helps to ensure double-checking. Thus, although there is no single major problem that should be addressed in relation to the land register at present, attention must be paid to the principles of the land register so that the existing strong land register is not damaged. Any change should be based on a thorough analysis. An incorrect change can mean that the quality of the land register and thus also the rights of individuals can be damaged.

Previous reform plans to remove the land register from the courts were not based on a thorough analysis. According to the opinions, the changes were considered to have led to a deterioration in the quality of the land register. Instead of making unnecessary changes, one should think about the further development of the land register system, ie how to further increase the reliability of land register entries.

Although there are various presentations and articles on the topic of the land register, the whole process of creating and developing the land register as a whole had not been thoroughly analyzed before.

In summary, the aim of the master's thesis was to analyze the land registry creation process in order to understand our current land registry system and the choices made. This in turn helps to understand how to deal with and what to do with existing problems and questions or with future

problems. The main conclusion of the work is that the principles of the land register must always be taken into account in the case of the land register.

It is not enough to just establish principles and corresponding laws for something to work. Care must be taken to ensure that these principles and laws are complied with, and in the best possible way. In the case of the Estonian land register, this means that the accuracy of the land register data must be ensured in order to prevent damage to the rights of persons. Undermining the aforementioned principle of public reliability and incorrect operation would mean that consideration should also be given to changing the principles of the Estonian Land Register. However, this would mean greater uncertainty in the legal process, which would have to be resolved in some other way.

The analysis of this master's thesis can be taken into account in understanding, changing, analyzing and also developing the land register system. The master's thesis points out the connections between different principles and shows that the land register system is a whole, ie by changing one part of the system, others will also be affected.

## Kasutatud kirjandus

1. Baumann, W. Die Rolle des Notars im Hinblick auf die Führung von Grundbuch und Handregister in Abgrenzung zu anderen Rechtsberuf. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 15.-17. mai 1997. Tallinn: Justiitsministeerium 1998.
2. Brambring, G. Gestaltung von Hypotheken-verträgen und Rechtsgeschäfte mit Hypotheken. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 16.-18. mai 1996. Tallinn: Justiitsministeerium 1997.
3. Brambring, G. Entwicklungen der öffentlichen Beurkundung in Deutschland. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000.
4. Brambring, G. Der Entwurf des estnischen Beurkundungsgesetzes. – Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. [Tallinn]: Justiitsministeerium [2001].
5. Böhringer, W. Anforderungen an ein modernes Grundbuchverfahrensrecht am Beispiel Estland. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 16.-18. mai 1996. Tallinn: Justiitsministeerium 1997.
6. Böhringer, W. Teilung und Vereinigung von Grundstücken. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 15.-17. mai 1997. Tallinn: Justiitsministeerium 1998.
7. Böhringer, W. Vergleich des mitteleuropäischen Grundbuchsystems mit anderen Formen des Grundstückrechts. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 15.-17. mai 1997. Tallinn: Justiitsministeerium 1998.
8. Böhringer, W. Wechselwirkung von Grundbuch und Kataster – insbesondere bei der Privatisierung von Staatsvermögen. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 28.-30. mai 1998. Tallinn: Justiitsministeerium 1999.
9. Böhringer, W. Anforderungen der Wirtschaft an das automatisierte Grundbuch. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000.
10. Böhringer, W. Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems. – Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. [Tallinn]: Justiitsministeerium [2001].
11. Council of Europe. Committee of Ministers. Recommendation No. R (94) 12 of the Committee of Ministers to member states on independence, efficiency and role of judges. –  
Arvutivõrk:  
[https://www.barobirlik.org.tr/dosyalar/duyurular/hsykkunuteklifi/recR\(94\)12e.pdf](https://www.barobirlik.org.tr/dosyalar/duyurular/hsykkunuteklifi/recR(94)12e.pdf)  
(03.04.2021).

12. Council of Europe. Measures to prevent and reduce the excessive workload in the courts. Recommendation No. R (86) 12 adopted by the Committee of Ministers of the Council of Europe on 16 September 1986 and Explanatory memorandum. – Arvutivõrk: <https://www.legislationline.org/download/id/1482/file/599fb47a6edcf80759cf02aabaf5d9b7.pdf> (03.04.2021).
13. E-kinnistusraamat on nüüd 100% elektrooniline. Aasaru, H. (toim.). – ERR 07.04.2009. Arvutivõrk: <https://www.err.ee/489471/e-kinnistusraamat-on-nuud-100-elektrooniline> (25.04.2021).
14. Erber-Faller, S. Nießbrauch, Bestellung, und Gestaltungsmöglichkeiten. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-17. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996.
15. Erber-Faller, S. Bundesnotarkammer – Pilotprojekt „Elektronische Vollzugsmitteilung und elektronische Antragsstellung“. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 16.-18. mai 1996. Tallinn: Justiitsministeerium 1997.
16. Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-17. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996.
17. Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 16.-18. mai 1996. Tallinn: Justiitsministeerium 1997.
18. Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 15.-17. mai 1997. Tallinn: Justiitsministeerium 1998.
19. Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 28.-30. mai 1998. Tallinn: Justiitsministeerium 1999.
20. Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000.
21. Glikman, L. Eesti mõtted reeglid peletavad välisinvestoreid. – Äripäev 12.11.2004. Arvutivõrk: <https://www.aripaev.ee/uudised/2004/11/11/eesti-mottetud-reeglid-peletavad-valisinvestoreid> (17.04.2021).
22. Glikman, L. Leon Glikman: vabad inimesed vabal maal lepivad kokku. – Äripäev 16.11.2020. Arvutivõrk: <https://www.aripaev.ee/arvamused/2020/11/16/leon-glikman-vabad-inimesed-vabal-maal-lepivad-kokku> (17.04.2021).
23. Grünthal, T. Pandiõiguse, eriti kinnispandiõiguse arengust Rooma, Saksa ja Balti õiguses. – Tartu: Noor-Eesti 1937.
24. Göttinger, F. Die schrittweise Einführung des elektronischen Grundbuch in Deutschland am Beispiel des Freistaates Sachsen. - Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-17. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996.

25. Göttlinger, F. Möglichkeiten der beschleunigten Ausbildung von Rechtspflegern. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-27. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996.
26. Hofmeister, H., Auer, H. Kaasaegne kinnistusraamat. Austria näitele toetuv õigusvõrdlev uurimus. Tallinn: ESDP Kirjastus 1993.
27. Ints, T. Diskussioon. Eesti asjaõiguseaduse kakskümmend aastat – kogemused ja perspektiivid. I plenaaristung 3. – Arvutivõrk: <https://www.uttv.ee/naita?id=18605> (07.04.2021).
28. Kaks aastat valitsust 1992-1994. Koalitsioonilepe. [Tallinn]: Isamaa [1995].
29. Kartau, K., Saldu, K. Kinnistu ostu-müügitehing. Notari menetletavad kinnistamisprotsessi etapid ja tehingu täitmise tagamine. – Juridica 2001, nr 10.
30. Kask, P. Asjaõigusliku mõtte arengust Eestis. Kriitiline analüüs. – Tartu: Peeter Kask 2011.
31. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. [Tallinn]: Justiitsministeerium [2001].
32. Kinnistusraamatuseadus 230 SE. Seletuskiri. – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8dc00264-683d-332d-9eab-2a4d241c89bd/Kinnistusraamatuseadus> (07.04.2021).
33. Kohtunikud uuest eelnõust: Kohtuid ei saa juhtida nagu sõjaväge. – Eesti Ekspress 12.01.2010. Arvutivõrgus: <https://ekspress.delfi.ee/artikkel/28451801/kohtunikud-uest-eelnoust-kohtuid-ei-saa-juhtida-nagu-sojavage> (20.04.2021).
34. Kohtute seadus 649 SE. – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/b05e68b5-7f81-a11a-485a-85fdff01f55c/Kohtute%20seadus> (19.04.2021).
35. Kohtute seadus 649 SE. Kohtute seaduse eelnõu seletuskiri. – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/b05e68b5-7f81-a11a-485a-85fdff01f55c/Kohtute%20seadus> (19.04.2021).
36. Kohtute seadus 649 SE. Märksõnaline ülevaade põhimõttelistest ettepanekutest kohtute seaduse eelnõu 31.12.2008 versioonile. – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/b05e68b5-7f81-a11a-485a-85fdff01f55c/Kohtute%20seadus> (19.04.2021).
37. Kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus 570 SE. – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/d7073724-da3d-45f7-877b-31c882d378d5/Kohtute-seaduse-ja-sellega-seonduvalt-teiste-seaduste-muutmise-seadus/> (19.04.2021).

38. Esimene lugemine. Seletuskiri kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu juurde. – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/d7073724-da3d-45f7-877b-31c882d378d5/Kohtute-seaduse-ja-sellega-seonduvalt-teiste-seaduste-muutmise-seadus/> (19.04.2021).
39. Kooskõlastustabel kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu juurde. – Arvutivõrk: <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/087e0c3c-ed1f-4483-9c1d-4cfd0271496f> (19.04.2021).
40. Kõve, V. Kas kinnistusraamatu ja teiste kohtulike registrite korraldus vajab reformi? – Juridica 2013, nr 7.
41. Kõve, V. Kinnistusraamatu kujunemine ja arengusuunad Eestis. Eesti asjaõiguseaduse kakskümmend aastat – kogemused ja perspektiivid. I plenaaristung 2. – Arvutivõrk: Eestis. <https://www.uttv.ee/naita?id=18597> (01.04.2021).
42. Kõve, V. Õigus- ja kohtusüsteemi areng. – Kohtute aastaraamat. 2018. [Tallinn]: Riigikohus 2018.
43. Laane, N. Küsimus kinnistusraamatu kohtu juures pidamise õiguslikust põhistatusest Eesti õigussüsteemis. Bakalaureusetöö. Juhendaja E. Markvart. Tallinn: Tartu Ülikool 2007.
44. Lõhmus, U. Kohtuhaldus kohtute seaduse eelnõu järgi. – Juridica 2010, nr 2.
45. Maa-amet. Eesti kinnisvaraturg 2020. aastal. – Arvutivõrk: [https://www.maaamet.ee/sites/default/files/eesti\\_kinnisvaraturg\\_2020.pdf](https://www.maaamet.ee/sites/default/files/eesti_kinnisvaraturg_2020.pdf) (13.04.2021).
46. Maa-amet. Kaardirakendused. – Arvutivõrk: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html> (26.04.2021).
47. Maa-amet. Kitsenduse andmed. – Arvutivõrk: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Kitsenduste-andmed-p32.html> (26.04.2021).
48. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse kooskõlastamata jätmise. – Arvutivõrk: <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/26e5ae31-87b8-4a13-8950-829e07ce708c> (19.04.2021).
49. Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium. Maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu kooskõlastamata jätmise. – Arvutivõrk: <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/dd78220e-3208-4fa1-953d-1b2c8e63f8e6> (19.04.2021).

50. Maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu. – Arvutivõrk: <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/de2323e3-0aaa-4e4b-b88f-f6fa9a2ef797#4CsQv6KN> (19.04.2021).
51. Maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu. Maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu seletuskiri. – Arvutivõrk: <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/de2323e3-0aaa-4e4b-b88f-f6fa9a2ef797> (19.04.2021).
52. Maruste, R. Kuidas korraldada kohtukorraldus? – Juridica 1997, nr 10.
53. Mikk, H. Tsiviilõiguse reformist Eestis. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000.
54. Notarite Koda. Notarite Koja arvamus maksekäsu kiirmenetluse ja justiitsregistrimenetluse seaduse eelnõu kohta. – Arvutivõrk: <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/8aab8199-7127-4395-81cf-8b5e585c26b8> (19.04.2021).
55. Oviir, M. Saateks. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000.
56. Parts, J. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Tallinn-Võsu 26. kuni 30. juuni 1994. Tallinn 15. kuni 17. juuni 1995. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-27. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996.
57. Parts, J. Asjaõigusseaduse tähendus majanduse arengus. Eesti asjaõigusseaduse kakskümmend aastat – kogemused ja perspektiivid. Tervitused ja I plenaaristung 1. – Arvutivõrk: <https://www.uttv.ee/naita?id=18588> (01.04.2021).
58. Peep, V. E-notar ja e-registrid. – Rahvusvaheline konverents. Eesti notariaat ja kinnistusraamat positiivsete muutuste eel. 31. oktoober 2003. Valik konverentsimaterjale. [Tallinn : Notarite Koda, 2003].
59. Pärna, P., Köve, V. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 1996.
60. Pärna, P. Kinnistusraamatuõigus. Magistritöö. Juhendaja Paul Varul. Tartu: Tartu Ülikool 1998.
61. Pärna, P. Tugeva kinnistusraamatu nõrgad küljed. – Juridica 1999, nr 3.
62. Pärna, P. The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform. – Juridica International 2001, nr 6.
63. Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004.
64. Pärna, P. Asjaõigusseaduse hilisemad muudatused – olulisemad etapid ja muudatusvajadused täna. Eesti asjaõigusseaduse kakskümmend aastat – kogemused ja

- perspektiivid. I plenaaristung 2. – Arvutivõrk: <https://www.uttv.ee/naita?id=18597> (01.04.2021).
65. Riigikantselei. Riigihange Ametlike Teadaannete trükkimiseks. – Arvutivõrk: <https://riigikantselei.ee/uudised/riigihange-ametlike-teadaannete-trukkimiseks> (13.04.2021).
66. Schwab, K. H., Prütting, H. Asjaõigus. Õpik. Tallinn: Õigusteabe AS Juura 1995.
67. Zeno, A. Kinnistusraamat. – Juridica 1993, nr 4.
68. Talu, A. Kinnistusraamatu areng Eesti Vabariigis. Magistritöö. Juhendaja Enno Oidermaa. Tallinn: Akadeemia Nord 2006.
69. Tamm, L., Kulbin, J. (koost.). Rein Tiivel. Personaalbiograafia. Tallinn: Sisekaitseakadeemia 2020.
70. Tiivel, R. Kinnistusraamatu taastamine Eestis. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-27. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996.
71. Tiivel, R. Kinnistusametid eile, täna ja homme. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 26.-30. juuni 1994. 15.-27. juuni 1995. Tallinn: Justiitsministeerium 1996.
72. Tiivel, R. Kinnistusraamatu- ja äriregistrivaldkonna arengust ja probleemidest Eestis. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 16.-18. mai 1996. Tallinn: Justiitsministeerium 1997.
73. Tiivel, R. Kinnistusametite taasloomine ja arendamine kui kohtureformi osa. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 15.-17. mai 1997. Tallinn: Justiitsministeerium 1998.
74. Tiivel, R. Kinnistusraamat ja kinnistusraamatukanded. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000.
75. Tiivel, R. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust. – Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. [Tallinn]: Justiitsministeerium [2001].
76. Tiivel, R. Abikaasade varasuhetest abieluvararegistri ja kinnistusraamatu valguses. – Juridica VII, 2005.
77. Tiivel, R. Kinnistusraamatuõigus. – Tallinn: Juura 2005.
78. Tiivel, R. Asjaõigus. Tallinn: Juura 2007.
79. Tiivel, R. Mõnest kinnistusraamatuga seotud asja- ja menetlusõiguslikust probleemist. – Juridica 2008, nr 9.
80. Tiivel, R. Kaasomandi mõttelise osaga seotud servituudiprobleemidest ja kinnistusraamatu pidamise reformimisest. – Juridica 2010, nr 3.

81. Tiivel, R. Kohtunikuabi: Kas kohtusüsteemi õnn või õnnetus? – Arvutivõrk: <https://www.etis.ee/Portal/Publications/Display/e4314c9d-9619-4f1d-bbfd-9dac41f9e19b> (20.04.2021).
82. Tiivel, R. Arvamus kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse mõnede oluliste sätete suhtes. – Arvutivõrk: <https://www.etis.ee/Portal/Publications/Display/fc1d7b46-de7e-46df-97d2-796bc6bf2932> (22.04.2021).
83. Tiivel, R. Eesti nõude olemasolust sõltumatu hüpoteek ja selle koht teiste Euroopa kinnispandiõiguste hulgas: Ettekanne rahvusvahelisel konverentsil "Eesti asjaõigusseaduse kakskümmend aastat - kogemused ja perspektiivid". – Arvutivõrk: <https://www.etis.ee/Portal/Publications/Display/d4b32d64-cfdf-4a1b-b5e0-2e4dc20967fa> (19.04.2021).
84. Tiivel, R. Mõned täiendused riigikohtunik dr iur Villu Kõve ettekandele "Kohtulike registrite tähendusest ja vajalikkusest". – Arvutivõrk: <https://www.etis.ee/Portal/Publications/Display/62739ae8-29e5-456d-89b4-e83d1f4be50f> (20.04.2021).
85. Varul, P. Saateks. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 15.-17. mai 1997. Tallinn: Justiitsministeerium 1998.
86. Varul, P. Legal Policy Decisions and Choices in the Creation of New Private Law in Estonia. – Juridica International 2000, nr 5.
87. Varul, P. Asjaõigusseaduse eelnõu ettevalmistamine ja seaduse mõju eraõiguse kujunemisele Eestis. Eesti asjaõigusseaduse kakskümmend aastat – kogemused ja perspektiivid. Tervitused ja I plenaaristung 1. – Arvutivõrk: <https://www.utv.ee/naita?id=18588> (01.04.2021).
88. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Puri, T. Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-d 1-167). Kommenteeritud väljaanne. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.
89. Vedler, S., Tänavsuu, T. Lang tahab kinnistusraamatu ja äriregistri poliitikute kontrolli alla viia. – Eesti Ekspress (18.12.2009). Arvutivõrk: <https://ekspress.delfi.ee/kuum/lang-tahab-kinnistusraamatu-ja-ariregistri-poliitikute-kontrolli-alla-viia?id=69253139> (20.04.2021).
90. VII Riigikogu koosseis. Valimised. – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tutvustus-ja-ajalugu/riigikogu-ajalugu/vii-riigikogu-koosseis/> (24.04.2021).
91. Volens, U. „Ses hulluses on siiski järjekindlust“ ehk kinnisomandi kitsenduste süsteemi otsimas. – Juridica 2013, nr 7.

92. Von Schuckmann, H.-J. Das Wohnungseigentum. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 16.-18. mai 1996. Tallinn: Justiitsministeerium 1997.
93. Von Schuckmann, H.-J. Möglichkeiten und Probleme bei der Bestellung des Erbbaurechts. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 28.-30. mai 1998. Tallinn: Justiitsministeerium 1999.
94. Von Schuckmann, H.-J. Sicherung der Rechte durch die Anmerkung. – Ettekanded. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. 13.-15. mai 1999. Tallinn: Justiitsministeerium 2000.
95. Von Schuckmann, H.-J. Die Bedeutung der öffentlichen Beurkundung für die Tätigkeit der Rechtspfleger. – Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. [Tallinn]: Justiitsministeerium [2001].
96. Von Schuckmann, H.-J. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs und sachliche Unabhängigkeit. – Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. [Tallinn]: Justiitsministeerium [2001].
97. Arvamused. 09.02.2010 Vastus. Ministeeriumite seisukoha edastamine kohtute seaduse eelnõu kohta (649 SE I). – Arvutivõrk: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/arvamused/b05e68b5-7f81-a11a-485a-85fdff01f55c/Kohtute%20seadus> (19.04.2021).
98. 29.05.2013 Kohtute seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. – Arvutivõrk: <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/4da5cef2-5d8e-42ff-93c3-47c98c83d5bc> (19.04.2021).

## **Kasutatud õigusaktid**

99. Asjaõigusseadus. – RT I 1993, 39, 590.
100. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus. – RT I 1993, 72, 1021.
101. Asjaõigusseaduse rakendamisega seotud õigusaktide muutmise seadus. – RT I 1994, 94, 1609.
102. Asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, kinnistusraamatuseaduse ja täitemenetluse seadustiku, planeerimis- ja ehitusseaduse, riigilõivuseaduse, notari tasu seaduse ja Eesti Vabariigi pankrotiseaduse muutmise seaduse muutmise seadus. – RT I 1999, 27, 380.
103. Asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja nendega seonduvate seaduste muutmise seadus. - RT I 2003, 13, 64.

104. Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus. – RT 1991, 21, 257.
105. Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT 1992, 26, 349.
106. Kinnistusraamatuseadus. - RT I 1993, 65, 922; ... RT I 2001, 93, 565.
107. Kinnistusraamatuseadus. – RT I 1993, 65, 922.
108. Kinnistusraamatuseadus. – RT I, 22.12.2020, 40.
109. Kohtuniku staatuse seaduse, kohtute seaduse, kinnistusraamatu seaduse, äriseadustiku ja abieluvararegistri seaduse muutmise seadus. – RT I 1996, 51, 967.
110. Maakatastriseadus. – RT I 1994, 74, 1324.
111. Maareformi seadus. – RT 1991, 34, 426.
112. Notariaadiseadus. – RT I 1993, 45, 640.
113. Notariaadiseadus. – RT I, 22.12.2020, 36.
114. Provincialrecht der Ostseegouvernements. Dritter Theil. Privatrecht. Liv-, Est- und Curlaendisches Privatrecht. Zusammengestellt auf Befehl des Herrn und Kaisers Alexander II. St. Petersburg: Buchdruckerei der Zweiten Abtheilung Seiner Kaiserlichen Majestät Eigener Kanzlei 1864.
115. Riigi Teataja seadus. – RT I 1999, 10, 255.
116. Riigikogu deklaratsioon põhiseadusliku riigivõimu taastamisest. Riigikogu deklaratsioon. - RT 1992, 40, 533.
117. Seadusloome järjepidevus. Riigikogu otsus. – RT 1992, 52, 651.
118. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I 1998, 43, 666.
119. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I 2005, 26, 197.
120. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I, 09.04.2021, 17.
121. Tsiviilkohtupidamise seadustik. – RT I 1993, 31, 538.
122. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216.
123. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 22.03.2021, 8.
124. Высочайше утвержденное Положение о нотариальной части 14.04.1866, № 43186. Полное собрание законовъ Россійской имперіи. – [http://nlr.ru/e-res/law\\_r/search.php](http://nlr.ru/e-res/law_r/search.php) (25.04.2021).

## **Kasutatud välisriikide õigusaktid**

125. Bürgerliches Gesetzbuch. Arvutivõrk: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (25.04.2021).
126. Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Arvutivõrk: [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/de](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de) (25.04.2021).

## **Kasutatud arhiivimaterjalid**

127. Eesti Rahvusarhiiv ERA.4973.1.10/3: Kinnisvaraseaduse eelnõud.
128. Eesti Rahvusarhiiv ERA.4973.1.10/4: Kinnisvaraseaduse eelnõud koos ekspertarvamustega.
129. Eesti Rahvusarhiiv ERA.4973.1.10/8: Asjaõigusseaduse eelnõud.
130. Eesti Rahvusarhiiv ERA.4973.1.10/9: Ekspertarvamused asjaõigusseaduse eelnõu kohta.
131. Eesti Rahvusarhiiv ERA.4973.1.10/10: Kinnistusraamatuseaduse eelnõu koos ekspertarvamustega.
132. Eesti Rahvusarhiiv ERA.5237.1.255: Eesti Vabariigi Kinnisvaraseaduse eelnõu.
133. Eesti Rahvusarhiiv ERA5237.1.887: Asjaõigusseaduse eelnõu.

## **Kasutatud kohtupraktika**

134. RKTKo 3-2-1-149-06.

## Lisa 1

Väljavõtted Rein Tiiveli intervjuust projekti SSVOI20043 "Aastatel 1992-2002 Justiitsministeeriumis toimunud seadusandluse, kohtusüsteemi ja kohtulike registrite reformi jäädvustamine ja teaduslik analüüs" raames 28.02.2020 Tallinnas:

- „Alguses esimestel päevadel oli meil toeks Euroopa Liit oma rahaga. Aga edasi Saksa IRZ toetas ainult oma lektorite siiatulekut ja muud kulud pidi Justiitsministeerium kandma. Muidugi külalised ise tulid oma tasku peal.“
- „Ajakirjanduse vahel arenenud tutvus muutus natukene detailsemaks siis, kui Tartu Ülikooli dotsent Peeter Kask pani lauale kinnisasjaõiguse seaduse eelnõu. See vist 43-paragrahviline eelnõu praktiliselt midagi ei reguleerinud, vaid igas paragrahvis oli viide sellele, et täpsema korra kehtestab Vabariigi Valitsus. Ja see asi meile ei meeldinud ja me hakkasime siis ühiselt nende noorte tudengitega tegelema kinnisasjaõiguse seaduse eelnõu ette valmistamisega.“
- „Nimelt me koostasime oma eelnõu Eesti tsiviilseadustiku eelnõu alusel. Tsiviilseadustiku eelnõu sai valmis 1940. aastal ja täiendasime seda natukene Saksa õiguse arvel, sest me arvestasime, et 50 aasta jooksul on toimunud kindlasti olulisi muutusi ka Saksa õiguses, mis oli tsiviilseadustiku eelnõu oluliseks aluseks. Ja ju me siis selle asjaõiguse regulatsiooni kirjutasimegi sealt sisse, täpselt teadmata, mida see tähendab.“
- „Ma arvan, et selle põhimõtte, selle § 120 sõnastaski kas professor Varul või mõni tema jüngritest. Aga 2002 tsiviilseadustiku üldosa seaduses muidugi pandi asi ühemõtteliselt ja selgelt paika, nii nagu oli. Kui eelnõus oleks olnud § 120 algselt sees, siis ma kardan, et meie koostöö Saksa notaritega oleks hoopis kehvemini läinud. Kui nad ei oleks seda abstraktsioonipõhimõtet avastanud, siis ei oleks nad ka meie vastu tõenäoliselt erilist huvi tundnud.“
- „Eelkõige nimetaks ma Justiitsministeeriumi kantslerit Mihkel Oviiri. Sest kui tema ei oleks 1992. aasta lõpus meile ettepanekut teinud kinnistusraamat käima panna ja ei oleks mind kutsunud ka sinna ministeeriumi, siis ma ei tea, kuidas see asi oleks läinud. Ei saa märkimata jätta ka asekancler Juhan Partsi. Tema oli selline mees, et kui oli vaja kuskilt rinnaga läbi minna, siis tema läks läbi. Ma kippusin mõne koha peal natuke järgi andma, et võib-olla näiteks kinnistusametid ajutiselt teha kuskil mujal kui kohtute alluvuses. Tema ütles: ei! Jäävad kohtute alla ja kõik. Ja nii see jäigi.“

- „Siin mulle meenub üks huvitav asi 1993. aasta algusest. Mulle helistas üks Bayreuthi ülikooli tudeng, kes soovis tulla Justiitsministeeriumisse praktikale. Ja ta küsis, kas ta saab ka kuidagi meile kasulik olla. Ma ütlesin loomulikult, aasta lõpus on meil oodata kinnistusraamatute jõustamist ja väga hea oleks, kui sa suudaksid meie kinnistusraamatu pidajaid natuke harida. Tema ütles selle peale, aga ülikoolis ju ei õpetata kinnistusraamatu pidamist. Aga kuna mul on pool aastat selle praktikani aega, siis ma teen asja endale selgeks ja proovin midagi teha. Ja kui ta tuli meie juurde, siis oktoobrikuus pidaski ta meie tulevastele kinnistusraamatu pidajatele väga sisukaid loenguid siin Tallinnas.“
- „Axel von der Straten.“
- „Ja mis puudutab Saksa õigusele tuginemist, siis me ei kirjutanud ju seadusest maha, vaid me ikka arutasime ka Saksa spetsialistidega, kes nägid ka oma õiguse puudusi.“
- „Aga muidu asjaõiguseaduse puhul ka seesama tsiviilseadustiku peakomisjon ja selle juht professor Varul soovitas ju väga huvitavaid õigusi aluseks võtta: Hollandi õigust, siis Ameerikast Louisiana õigust ja veel mitmesuguseid õigusi.“
- „Ja meie seadsime ka omale eesmärgiks, et kuigi täna on veel kohtunik see, kes allkirjastab kande, siis varsti jõuame me sinnamaale, et meil on ka olemas kohtunikuabid, piisava kvalifikatsiooniga kohtunikuabid, kes suudavad kandeid iseseisvalt teha.“
- „See tuli üpris alguses. Tänu sellele, et Saksa notarid, kellega me kokku saime 1992. aasta lõpus, andsid meile üle Austrias Hofmeisteri ja Aueri raamatu „Kaasaegne kinnistusraamat“. See oli üks selline mitte väga paks raamat, saksakeelne. Selle me lasime kohe tõlkida eesti keelde, eesti keeles on see olemas. Ja seal selgus, et austerlastel on juba üleriigiline elektrooniline kinnistusraamat olemas. Hofmeister oli õigusteoreetik ja tema nii väga palju sellest elektroonilisest kinnistusraamatust ei rääkinud. Aga Helmut Auer oli juristina suur elektroonilise kinnistusraamatu fänn. Ja tema jõudis seda meile piisavalt kiita, nii et me hakkasime ka selle vastu huvi tundma. Ja juba 1994. aastal olid meil esimesed kontaktid Dresdenis sealse Justiitsministeeriumiga, kus käisid ka elektroonilise kinnistusraamatu katsed. Ja niiviisi me siis sakslaste ja austerlaste eeskujule tuginedes leidsime, et me võiksim ka seda teha ja nii, et meil ei ole alguses mitte elektrooniline kinnistusraamat, vaid nii nagu Saksamaal – elektrooniliselt toetatud kinnistusraamat, mis tähendab seda, et kinnistusraamatut täidetakse elektrooniliselt, aga ta on olemas paberil.“

- „Ja siis me hakkasimegi siin 1995. aastal otsima koostööpartnereid, et teha Eestis üks korralik kinnistusraamat, mis töötab elektrooniliselt. Täiselektroniliseks jõudis ta alles kuskil 2010. aasta järel. Aga juba osalt oli ta elektrooniline üpris varakult.“
- „Aga kui me juba selle paberraamatu kätte saime, siis saime me aru, et see paberraamat on ikka natuke ebamugav asi ja hakkasime uurima, kas ei saaks siiski täiselektronilist teha ja Austrias ta sel ajal juba tükati oli. Küsisime ka austerlastelt, kas nemad ei tahaks oma raamatut meile anda? No tähendab elektroonilist tarkvarasüsteemi ja seesama Helmut Auer laitis selle mõtte maha. Ta ütles, et Austria oma on juba liiga vana, et sellega ei tasu jukerdada. Ja siis me hakkasimegi siin 1995. aastal otsima koostööpartnereid, et teha Eestis üks korralik kinnistusraamat, mis töötab elektrooniliselt.“
- „Aga tulles tagasi Sisekaitseakadeemia lõpetamise juurde, siis sealt on mul väga ebameeldiv mälestus sellest, et üsna pea muudeti seadust ja kohtunikuabina saab töötada ainult jurist. Enam ei saa töötada rakenduskõrgharidusega spetsialist. Need, kes said selle rakenduskõrghariduse kätte, need jätkavad tööd, aga uued juurde ei tule. Ja minu teada juriste ei ole praegu veel kinnistusosakondadesse, registriosakondadesse sattunud.“
- “Aga ma lihtsalt praegu sellest järeldan, et kuna nüüd peab olema kohtunikuabi ka jurist ja kohtunikuabid loomulikult tahavad saada advokaadiks või notariks või natuke kaugemas tulevikus kohtunikuks, siis kohtunikuabiks jäävad paratamatult kehvemad. Need, kes ei saavuta oma eesmärke, need siis lähevad sinna ja loomulikult ei tule nad oma tööga algselt toime, sellepärast et nad ei ole seda registrite pidamist õppinud. Siis peavad nad seal ligemale aasta veel olema niinimetatud ettevalmistusteenistuse peal. Ja see muidugi nende suhtumist registrite pidamisse ei paranda eriti. Nii et see on minu arvates suur viga, mis on tehtud, et selline võimalus rakenduskõrghariduse kasutamiseks kohtusüsteemis välja visati.“
- „Jah. Ja just praegu ongi see, et praegu on neid pensionile jäänud suhteliselt vähe, aga nad lähiajal hakkavad jõudma pensioniikka. Siis tekivad probleemid.“
- „Meil on veel hullem asi kui kohtuniku positsioon – meil on see, et kohtunikuabi saab teha ainult neid kandeid, mida programm ette näeb. Kui me sakslaste värgiga tutvusime, siis Saksamaal oli asi väga lihtne: olid tüüpkanDED. Ja kui kanne vastas tüüpkanDEle, siis tehti see automaatselt. Kohtunikuabi vajutas nupule, kanne tuli, ainult nimi tuli sisse kanda. Kui aga kanne oli midagi muud, siis pidi kohtunikuabi selle ise sõnastama. Meil on nüüd niiviisi, et kui kohtunikuabi avastab kanDE, mida ta teha ei saa, siis peab ta siia infosüsteemide keskusesse teatama ja siis keskus mõtleb tükk aega, kas ta siis teeb selle

kande või ei tee või ütleb kohtunikuabile: ei, sõnasta see ümber. Ja kui kohtunikuabi kanne on sõltuv tehnilistest võimalustest, siis see enam ei ole sõltumatu kanne.“

- „Mulle meenub, et selles tsiviilõigusseadustiku peakomisjoni aruandes oli märgitud, et küsimused on läbi töötamata. Ja meil olid küsimused tõesti üpris põgusalt läbi töötatud, aga me ei püüdnud teha mitte kõige paremaid seadusi, vaid me püüdsime teha head ja töötavad seadused. Ja aluseks oli meil ikka see 1992. aasta Riigikogu otsus lähtuda õigusloomes vanast õigusloomest, aga kohendasime seda erinevalt lätlastest, kes ei kohendanud, ja saime üpris töötavad seadused. Sa oled praegu ka aktiivne jurist, sa võid teha väikese statistika. Mitu korda on asjaõigusseadust täiendatud peale selle vastuvõtmist? Ja mitu korda on täiendatud võlaõigusseadust peale selle vastuvõtmist? Võlaõigusseadust hakati minu teada ette valmistama 1994. aastal ja sellest sai asja 2002. aastal. Seda töötati siis ütleme jämedalt kaheksa aastat. Kas see kaheksa aastat andis meile nüüd mõne sellise seaduse, mida enam üldse vaja näppida ei olnud? See oli kokku pandud väga paljudest õigustest. Kui ma rääkisin Saksa Schleswig-Holsteini juristidele, et meie juristid püüavad ikka teha ühte sellist seadust, mis ühendab kõigi õiguste paremaid külgi, siis üks jurist ütles mulle väga ilusti: „Rosinakook on väga hea kook, aga ainult rosinatest seda kooki teha ei saa.” Nii et rosinaste juures peab olema ka sellist siduvat ainet, mis neid seob. Ja kui me nüüd paneme seaduse kokku eri riikide paragrahvidest, siis on tõenäosus, et varsti need paragrahvid hakkavad kuskil üksteisega tülitsema ja tuleb midagi ümber teha. Nii et sa loe kokku, kas võlaõigusseadust on oluliselt vähem parandatud kui asjaõigusseadust. Mulle tundub, et asjaõigusseadust on vähem parandatud, aga see on „tundumine“.“
- „Ja meil olid küsimused tõesti üpris põgusalt läbi töötatud, aga me ei püüdnud teha mitte kõige paremaid seadusi, vaid me püüdsime teha head ja töötavad seadused.“
- „No põhjuseks ongi olnud see, et me ei püüdnud teha mitte mingit enneolematult head asja, vaid püüdsime teha kiiresti ühe asja, mis ka töötaks. Ja siin minu poolt muidugi mõjus ka minu majandusteaduslik taust natukene: teha hästi ja töötavalt, aga mitte seda, et oleks üks paragrahv ilmtingimata alati teisega seotud ja lähtuda juba ennesõjaaegsest asjast, sellest mitte kõrvale kaldudes.“

## Lisa 2

Väljavõtted Viljar Peebu (Peep) intervjuust projekti SSVOI20043 "Aastatel 1992-2002 Justiitsministeeriumis toimunud seadusandluse, kohtusüsteemi ja kohtulike registrite reformi jäädvustamine ja teaduslik analüüs" raames 17.08.2020 Tallinnas:

- „Teiseks oli see infosüsteemi tegemine. Kinnistusraamat tehti liiga vara – 1993. a., siis ta tõepoolest tehti kirjutusmasina registriks (arvuteid kasutati kirjutusmasinatena). Sirje Rogova ja Maris Tudre ettevõtteregestrist – tollased äriregistri infotehnoloogia vedajad suutsid tagada lähenemisviisi, et ei, me ei tee enam kirjutusmasinaregistrit, vaid tõepoolest loome ka keskandmebaasi nelja registriosakonna peale ja liidestame ta muu infoga, mis on majanduselus oluline. Saksapärane kaubandusregister oli väga kitsa juriidilise andmekoosseisuga. Kogu see info, mida tegelikult ettevõtte kohta ärimaastikul veel vajatakse – eeskätt majandusaasta aruannetest võetav majanduslik info – selle lisasime juurde juba omaenese tarkusest Saksa eeskuju eirates. See tuli juurde ja sellega oli palju tööd. Näiteks, et peamiselt poolaasta lõpus laekuvatest majandusaasta aruannetest infot kätte saada, palgati suviti majandustudengeid appi, et nemad raamatupidamist jagavate inimestena oskaksid teistest paremini seda raamatupidamisandmetest andmebaasi sisestada. Kõike seda me hakkasime arendama omatuludest. Ehk siis kehtestasime algusest peale teenustasud, mis võimaldas arenguhüppe. Esiteks raha tollal ei olnud, raha ei olnud kohe üldse mitte sellisteks investeeringuteks. Teiseks võimaldas see tagada kõrgema andmekvaliteedi – ebakvaliteetsed andmestikku ei osteta.“
- „Kinnistusraamatuga lõpuks siis lasti mul kasutada sama mudelit, mis äriregistri digitaliseerimisel ehk teenustasude kehtestamine. Et kui teenustasud on kehtestatud, siis sai selle põhjal hakata kiiresti teenuseid arendama ja see aitas kaasa siis ka sellise teenuse kvaliteedile.“
- „Tegelikult ei olnud, tollane Saksa justiitsminister Klaus Kinkel oli see, kes üheksakümnendate alguses käivitas õiguslase koostööasutuse, *Deutsche Stiftung für Internationale Rechtliche Zusammenarbeit* ja see oli fond, kes rahastas Saksa tippeksperide saatmist sinna, kus taheti Saksa õigust õppida. Ühesõnaga, igal suurriigil on alati instinkt oma keelt ja oma õigust ja üldse nii-öelda oma värki levitada. Sakslastel ka. Eestlased olid need, kes tegid selge valiku, mis väljendus ka Riigikogu otsuses 1992. a. sügisel, et lähtuda senisest sõjaeelsest Eesti õigusest, mis omakorda tugines ju väga selgesti Saksa õigusele. Et mitte raisata aega jalgratta leiutamiseks, kui kiirus oli oluline

vaesuse ja anarhia mülkast välja rabelemiseks, vaid võtta üle toimivad süsteemid. See oli meie valik ja see langes kokku sakslaste sooviga pakkuda oma tippeksperthe. Ja kui sa oled tippeksperthe Saksamaal ja sul on võimalik minna kuskile riiki ja seda Saksa õigust oma äranägemise järgi veel paremaks teha, siis sa ometi ei suuda sellele kiusatusele vastu panna.“