

TARTU ÜLIKOOL  
SOTSIAALTEADUSTE VALDKOND  
ÕIGUSTEADUSKOND  
Eraõiguse osakond

Teele Soopalu

**OSAÜHINGU OSAGA TEHTAVATE TEHINGUTE ÕIGUSLIK REGULEERIMINE JA  
KEHTIVA ÕIGUSE MUUTMISE VÕIMALIKUD ALTERNATIIVID**

Magistritöö

Juhendaja:

*dr. iur.* Andres Vutt

Tallinn

2019

# Sisuskord

Sissejuhatus .....	4
<b>1. Osäühingu osaga tehingu tegemine.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1. Osäühingu juhatuse peetavasse osanike nimekirja kantud osa võõrandamine .....</b>	<b>9</b>
1.1.1. Nõuded osäühingu osa võõrandamise tehingule .....	9
1.1.2. Osäühingu osanike andmete õiguslik tähendus äriregistris .....	15
1.1.3. Äriregistri avalik usaldatavus.....	17
<b>1.2. Eesti väärtpaberite registrisse kantud osäühingu osa võõrandamine .....</b>	<b>19</b>
1.2.1. Eesti väärtpaberite register osanike nimekirja pidajana .....	19
1.2.2. Eesti väärtpaberite registrisse kantud osa võõrandamise erisused .....	21
<b>1.3. Osäühingu osa pantimine .....</b>	<b>25</b>
<b>1.4. Regulatsioon Euroopa Liidu tasandil .....</b>	<b>26</b>
<b>1.5. Asjakohane regulatsioon võrdlusriikides .....</b>	<b>29</b>
1.5.1. Osa võõrandamise tehing Saksamaal .....	29
1.5.2. Osa võõrandamise tehing Austrias .....	34
<b>2. Isikute kaitse võõrandamise tehingu tegemisel.....</b>	<b>36</b>
<b>2.1. Heauskus tehingu tegemisel.....</b>	<b>36</b>
<b>2.2. Avaliku usaldatavusega register .....</b>	<b>39</b>
<b>2.3. Notariaalne tõestamine .....</b>	<b>41</b>
<b>3. Võimalused õigusliku regulatsiooni muutmiseks .....</b>	<b>46</b>
<b>3.1. Osanike nimekirjale teistsuguse õigusliku tähenduse andmine .....</b>	<b>46</b>
3.1.1. Mittekonstitutiivne osanike nimekiri .....	46
3.1.2. Konstitutiivne osanike nimekiri .....	56
<b>3.2. Osa võõrandamise tehingu vorminõude muutmine.....</b>	<b>60</b>
<b>Kokkuvõte .....</b>	<b>64</b>
<b>Regulation of transactions with shares of private limited company and possible alternatives for changing current law. Summary .....</b>	<b>69</b>
<b>Kasutatud materjalid .....</b>	<b>75</b>

<b>Kasutatud kirjandus.....</b>	<b>75</b>
<b>Kasutatud Eesti õigusaktid .....</b>	<b>76</b>
<b>Kasutatud Euroopa Liidu õigusaktid .....</b>	<b>77</b>
<b>Kasutatud välisriigi õigusaktid.....</b>	<b>77</b>
<b>Kasutatud kohtupraktika.....</b>	<b>78</b>
<b>Muu kasutatud materjal .....</b>	<b>78</b>

# Sissejuhatus

Osäühing on Eestis kõige populaarsem ettevõtluvorm. 2018. aasta seisuga on Eestis majanduslikult aktiivseid osäühinguid kokku 105 146. 2016. aastal oli see arv veel 91 728. Samal ajal oli aktsiaseltse vastavalt 2399 ning 2618.<sup>1</sup> Notarite Koja hinnangul tehakse aastas umbes 10 000 notariaalselt tõestatud osa võõrandamise ja pantimise kohustus- ja käsutustehingut<sup>2</sup>. Eeltoodust võib järeldada, et osäühingute arv on aasta-aastalt märkimisväärselt kasvanud ning samuti on osäühingu osadega tehtavate tehingute arv suur, mistõttu on oluline, et õiguslik regulatsioon ajaga kaasas käiks. Ühelt poolt soovivad riigid oma majanduse elavdamiseks luua ettevõtjatele konkurentsivõimelisema keskkonna, teisalt tõhustatakse kontrolli äriühingute üle, rakendades järjest rangemaid meetmeid muu hulgas ka rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise valdkonnas.

Palju mõju avaldab ka infotehnoloogiliste võimaluste avarumine, muu hulgas elektroonilises keskkonnas kasutatavate isikutuvastusvahendite, mis võimaldavad turvalist andmevahetust ja ligipääsu e-teenusele, nagu näiteks digitaalselt isikut tõendava dokumendi tulek. Sellega seoses on aktuaalseks muutunud ka e-residentsus, millega antakse võimalus välismaalastele panustada Eesti majanduse, teaduse, hariduse ja kultuuri arengusse. Samas on välja toodud seda, et kuna e-residentsus annab isikule võimaluse teha kiiresti ja turvaliselt õiguslikult siduvaid tehinguid, võib see muuta Eesti atraktiivsemaks keskkonnaks erinevate õigusrikkumiste toimepanemiseks.<sup>3</sup>

Tähele tuleb pöörata ka asjaolule, et olulist rolli ettevõtluses on hakanud mängima iduühingud<sup>4</sup>, kes tegutsevad Eestis osäühingu vormis. Seda põhiliselt seetõttu, et algselt investeeritava osakapitali järele on vajadus väike ning osäühingu enese juhtimisstruktuur lihtne ja

---

<sup>1</sup> Statistikaamet. Majanduslikult aktiivsed ettevõtted õigusliku vormi järgi, aasta. Arvutivõrgus: <https://www.stat.ee/68773> (28.04.2019).

<sup>2</sup> Seaduseelnõu väljatöötamiskavatsus e-residentsuse projekti raames tõestamisseaduse jt notariaadialaste seaduse muutmiseks. Arvutivõrgus: [http://koda.ee.klient.veebimajutus.ee/sites/default/files/content-type/content/2017-03/VTK\\_toestamisseaduse\\_jt\\_notariaadialaste\\_seaduste\\_muutmiseks.pdf](http://koda.ee.klient.veebimajutus.ee/sites/default/files/content-type/content/2017-03/VTK_toestamisseaduse_jt_notariaadialaste_seaduste_muutmiseks.pdf) (28.04.2019).

<sup>3</sup> R. Annus. E-residentsus. – Juridica X/2014, lk 740-742.

<sup>4</sup> Alustav ettevõtja, mis on asutatud uuendusliku ja potentsiaalselt väga laia levikuga toote või teenuse väljatöötamiseks.

väheformaalne<sup>5</sup>. On avaldatud arvamust, et eelkõige osäühingule kohalduv regulatsioon on ebamõistlikult jäik ning seega on äriseadustikul veel palju arenguruumi<sup>6</sup>.

2016. aastal koostati ühinguõiguse revisjoni lähteülesanne, milles toodi välja, et Eesti ühinguõigus tuleb üle vaadata selleks, et ühinguõigusliku keskkonda ettevõtjate muuta tänapäevastele vajadustele sobivamaks ja seeläbi rahvusvaheliselt konkurentsivõimelisemaks<sup>7</sup>. 2018. aastal valmis ühinguõiguse revisjoni analüüs-kontseptsiooni, mille eesmärgiks on anda hinnang Eestis kehtivatele ühinguõiguse regulatsioonidele ning pakkuda välja võimalikud uuendused<sup>8</sup>.

Äriseadustik jõustus 1. septembril 1995. aastal. Ilmselt ei ole jäänud kellelegi märkamata, et peaaegu 24 aasta jooksul on ärikeskkonnas nii mõndagi muutunud ning võib arvata, et muutub edaspidigi. Äriseadustikku on muudetud ligi 100 korda ning need on olnud sisulised, mh on kõrvaldatud algsetes tekstides sisaldunud vastuolulised regulatsioonid ja seaduse teksti on muudetud õigusselgemaks. EL ühinguõiguses toimunud muudatused kajastuvad ka olulises osas äriseadustiku muudatustest. Üks suuremaid äriseadustiku moderniseerimisi viidi läbi 2006. aastal.<sup>9</sup>

Ühinguõiguse üks eesmärke on olnud õiguskindluse loomine. Õigusajakirjanduses on aga märgitud, et äriseadustiku eelsel ajal oli üks probleemidest see, et äriühingute olulised dokumendid, näiteks põhikiri ja organite otsused, ei olnud tihti peale usaldusväärsed, sest ametiisikud neid sisuliselt ei kontrollinud, mistõttu esines massiliselt võltsimist. Lisaks ei eksisteerinud sisulisi nõudeid aktsiaseltsi asutamiseks, kuid samal ajal oli osäühingute asutamine tunduvalt keerulisem, mistõttu neid oli minimaalselt.<sup>10</sup>

Tänapäev on kaasa toonud aga uued probleemid, mh võib välja tuua n-ö tankistide kasutamise<sup>11</sup>, mis aitab äriühingu tegelikel omanikel võlgade sissenõudmisest pääseda. Siinkohal on oluline roll

---

<sup>5</sup> M. Ots. Start-up ettevõtja kapitali kaasamist lihtsustavad äriseadustiku muudatused. – Juridica I/2005, lk 3.

<sup>6</sup> A. Stadnik. Mis on äriseadustiku olulisemad muudatused? – Äripäev 12.02.2015.

<sup>7</sup> Justiitsministeerium. Ühinguõiguse revisjoni lähteülesanne. Tallinn 2016, lk 24. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uhinguoiguse\\_revisjoni\\_lahteulesanne\\_loplik\\_10.5.2016.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uhinguoiguse_revisjoni_lahteulesanne_loplik_10.5.2016.pdf) (28.04.2019).

<sup>8</sup> Justiitsministeerium. Ühinguõiguse revisjoni analüüs-kontseptsioon. Tallinn 2018, lk 1. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uhinguoiguse\\_revisjoni\\_analuus-kontseptsioon.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uhinguoiguse_revisjoni_analuus-kontseptsioon.pdf) (28.04.2019).

<sup>9</sup> Ühinguõiguse revisjoni lähteülesanne, lk 22.

<sup>10</sup> V. Kõve. 10-aastane äriseadustik – tagasivaade senisele arengule. – Juridica IX/2005, lk 596-597.

<sup>11</sup> Vaata näiteks: Kodutu sai variisikuks mõne tunniga. – Äripäev 06.06.2014.

notaril, kes tuvastab, kas tema vastas istuv isik on teadlik osaühingu osa omandamisega kaasnevatest õiguslikest tagajärgedest ning aitab tuvastada tema tahte<sup>12</sup>. Olenemata sellest on ühinguõiguse revisjoni käigus tõstatud küsimus notariaalse vormi vajalikkuse kohta osa võõrandamise tehingul. Samal ajal üritatakse leida võimalus, et osanike nimekirja jõudvad andmed oleksid võimalikult usaldusväärsed ja tõesed.

Ühinguõiguse revisjonis kohtuvad ühelt poolt paindlikkus ning teiselt poolt vajadus käibekindluse järele. Advokatuuri äriõiguse komisjon on oma arvamuses välja toonud, et loodavad reeglid peaksid arvestama kõikide puudutatud isikute huve. Regulatsioone peaks lihtsustama, sealhulgas peaks vähendama halduskoormust ning pakkuma e-lahendusi.<sup>13</sup> Teisalt on Notarite Koja arvamuses välja toodud, et õiguskindlust tagab kõige paremini hetkel kehtiv regulatsioon, mis puudutab just osa võõrandamise tehingu vorminõuet.<sup>14</sup> On leitud, et seaduste muutmisel kipub tihti ununema küsimus, kas uute reeglitega luuakse kellegi kaitseks või tehakse seda muudel põhjustel. Suur regulatsioonide hulk võib olla põhjendatud usust, et inimesed ei suuda oma elu ilma riigi abita korraldada. Revisjoni sisuks peaks artikli autori arvates olema pigem lihtsustamine.<sup>15</sup>

Revisjoni käigus on tõusetunud küsimus ka äriregistrit puudutavas regulatsioonis muudatuste tegemise vajalikkuse kohta. Äriregister on tänaseks päevaks muutunud Eesti ärimaastiku loomulikuks osaks. Paarkümmend aastat tagasi aga puudus veel arusaam, miks on vajalik tehingu tegemiseks juriidilise tähendusega register. Tolleaegsed erinevad andmekogud pakkusid küll piiratud informatsiooni ettevõtete või kinnisvara kohta, kuid puudus garantii nende andmete päritolu ja kvaliteedi kohta. Maareformi tulekuga sai seadusandjale selgeks, et kiiret ja kvaliteetset kinnisvarakäivet saab tagada uutel põhimõtetel korraldatud register. Sellisele arusaamale jõuti ka mõned aastad hiljem äriühingute puhul.<sup>16</sup> Nüüd oleme jõudnud jälle etappi, kus oleks vajalikud muudatused, mis sobituksid tänapäevasesse ühinguõiguslikku keskkonda.

---

<sup>12</sup> Vaata näiteks: Notariaalne tõestamine aitab pettusi vähendada. – Äripäev 20.05.2013.

<sup>13</sup> Eesti Advokatuuri äriõiguse komisjoni arvamus ja ettepanekud. [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/advokatuuri\\_arioiguse\\_komisjoni\\_arvamus\\_19.12.2018.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/advokatuuri_arioiguse_komisjoni_arvamus_19.12.2018.pdf) (28.04.2019).

<sup>14</sup> Notarite Koja arvamus ühinguõiguse revisjoni muudatuseettepanekute kohta. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/notarite\\_koja\\_arvamus\\_18.12.2018.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/notarite_koja_arvamus_18.12.2018.pdf) (28.04.2019).

<sup>15</sup> A. Vutt. Miks on vaja muuta 20 aastat kehtinud ühinguõigust? – Postimees 01.02.2015.

<sup>16</sup> V. Kõve. Kas kinnistusraamatu ja teiste kohtulike registre korraldus vajab reformi? – Juridica VII/2013, lk 457.

Käesoleva magistritöö eesmärgiks on analüüsida, kas kehtiv osahingu osaga tehingute tegemise regulatsioon tagab isikute piisava kaitse. Siinjuures on vajalik lisaks analüüsida, kas ja millisel määral tagab kehtiv regulatsioon osade käibekindluse ning osadega tehingute tegemise paindlikkuse ning milline on tasakaal erinevate eesmärkide vahel. Kuivõrd osahingu osaga tehingute tegemise regulatsiooniga on seotud ka osanike nimekirja pidamise ning äriregistri regulatsioon osanike andmete avaldamise seisukohalt, on oluline käesoleva magistritöö eesmärgi saavutamiseks analüüsida neid regulatsioone koos ühtse süsteemina. Hüpoteesina kontrollitakse väidet, et hetkel kehtiv regulatsioon osaga tehingute tegemisel on põhjendatud, kuna tagab kõige paremini tasakaalu kolme eesmärgi vahel, s.t isikute kaitse, käibekindlus ning paindlikkus.

Magistritöö eesmärkide täitmiseks analüüsib autor Eestis kehtivat õigust, õigusajakirjandust ning kohtupraktikat, võttes juures Saksamaal ja Austrias kehtiva õiguse. Töö kirjutamisel on kahe võrdlusriigina toodud Saksamaa ja Austria seetõttu, et Eesti eraõiguse ülesehitamisel on eeskuju võetud muu hulgas neilt kahelt riigilt.

Varasemalt on seda teemat käsitletud 2013. aasta magistritöös<sup>17</sup>, justiitsministeerium töörühma kahes analüüsis: analüüs-kontseptsioon ja osanike nimekirja õiguslik tähendus ning Priit Kama<sup>18</sup> ning Villu Kõve<sup>19</sup> doktoritöös. Autori hinnangul ei ole varasemates töödes nimetatud teemat aga põhjalikumalt käsitletud. Lisaks analüüsib ning üritab käesoleva magistritöö autor leida lahendusi muu hulgas viimastel aastatel tekkinud probleemide valguses.

Magistritöö on jaotatud kolme peatükki. Esimeses peatükis annab autor ülevaate kehtivast regulatsioonist seoses osade võõrandamise tehinguga, sealhulgas äriregistris olevate andmete avalikust usaldatavusest ning osade pantimisest. Samuti toob autor välja võimalikud probleemid kehtiva õigusega seoses. Teises peatükis selgitab autor osapoolte kaitse vajadusest tehingu tegemisel, andes ülevaate heausksuse kontseptsioonist, avaliku usaldatavusega registrist ning notariaalselt tõestatud vormist. Kolmandas peatükis kirjeldab autor töörühmade poolt välja pakutud lahendusi tekkinud probleemide lahendamiseks ning annab neile omapoolse hinnangu.

---

<sup>17</sup> A. Maloi. Osahingu osaga seotud õiguste ja osade käibe õiguskindluse tugevdamise võimalused Eestis. Magistritöö. Tartu: 2013.

<sup>18</sup> P. Kama. Valduse ja kohtuliku registri kande publitsiteet Eesti eraõiguses. Doktoritöö. Tartu Ülikooli Kirjastus 2016.

<sup>19</sup> V. Kõve. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu: 2009

Saksamaa õigusaktidest käsitletakse Saksamaa piiratud äriühingute seadust (*Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung*, edaspidi GmbHG)<sup>20</sup> ning Saksamaa äriseadustikku (*Handelsgesetzbuch*, edaspidi HGB)<sup>21</sup>. Austria õigusaktidest käsitletakse Austria piiratud vastutusega ühingute seadust (*Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung*, edaspidi AGmbHG)<sup>22</sup> ja Austria äriseadustikku (*Unternehmensgesetzbuch*, edaspidi UGB)<sup>23</sup>. Eesti õigusaktidest kasutatakse põhiliselt äriseadustikku ning eesti väärtpaberite registri pidamise seadust, kus on reguleeritud osauhinna osaga tehtavate tehingutega seonduv.

Käesolevas magistritöös kasutatakse magistritöö eesmärkide täitmiseks võrdlev-analüütilist meetodit. Esmalt on töös võrreldud välisriikide õiguses välja toodud lahendusi vastavate Eesti õiguse regulatsioonidega. Lõpetuseks vastavalt Eesti õiguses esinenud probleemidele ja tõusetunud küsimustele proovitakse leida lahendused ning teha järeldused tuginedes muu hulgas eelnevalt analüüsitud riikide kogemusele, hinnates nende kogemuse rakendamise võimalusi Eesti õiguses.

Märksõnad: tsiviilõigus, eraõigus, äriühinguõigus, äriregidrid, võõrandamine, osanikud.

---

<sup>20</sup> Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4123-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2446) geändert worden ist. Arvutivõrgus: <https://www.gesetze-im-internet.de/gmbhg/> (28.04.2019).

<sup>21</sup> Handelsgesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGBl. I S. 1102) geändert worden ist. Arvutivõrgus: <https://www.gesetze-im-internet.de/hgb/> (28.04.2019).

<sup>22</sup> Gesetz vom 6. März 1906, über Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH-Gesetz – GmbHG) StF: RGBL. Nr. 58/1906. Arvutivõrgus: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001720> (28.04.2019).

<sup>23</sup> Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (Unternehmensgesetzbuch – UGB) StF: dRGBL. S 219/1897 (GBIÖ Nr. 86/1939). Arvutivõrgus: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001702> (28.04.2019).

# 1. Osäüingu osaga tehingu tegemine

## 1.1. Osäüingu juhatuse peetavasse osanike nimekirja kantud osa võõrandamine

### 1.1.1. Nõuded osäüingu osa võõrandamise tehingule

Osäüingu osanikuks saamiseks on seadusega ette nähtud erinevad võimalused. Eristada tuleb osa algset ning sekundaarset omandamist. Osa omandamine võõrandamise tehingu näol on tegu sekundaarse omandamisega.<sup>24</sup> Osäüingu juhatuse peetavasse osanike nimekirja kantud osade võõrandamise tehingule kehtib seadusega sätestatud vorminõue - osa võõrandamise kohustus- ja käsutustehing peavad äriseadustiku<sup>25</sup> (edaspidi ÄS) § 149 lõike 4 kohaselt olema notariaalselt tõestatud. Kuni 10.07.1998 ei nõudnud osa võõrandamise tehing notariaalselt tõestamist ning notari kohustus teavitada äriregistrit osa võõrandamisest sätestati alles 14.12.2001.<sup>26</sup> Osa võõrandamise tehingu notariaalne nõue oli algselt sätestatud juba 14.12.1994 algatatud ÄS-i eelnõus, kuid tookord tõusetunud debattide tõttu jäi see siiski regulatsioonist välja ning võõrandamise tehingule kehtestati üksnes kirjaliku vormi nõue.<sup>27</sup>

1997. aasta eelnõus oli aga notariaalse tõestamise nõue uuesti sees ning selle põhjenduseks toodi äriregistrisse tehtavate muutmiskannete õiguslik aluse usaldusväärse puudumine. Osanikena võisid esineda isikud, kes seda tegelikkuses ei olnud, kuna registril puudusid andmed asutamisejärgsete muudatuste kohta osanike seas, toimus pahatahtlikke äriühingute ülevõtmisi. Notari rolli suurenemist peeti kasulikuks esiteks ettevõtjatele, kuna muudatuses nähti võimalust vähendada süsteemi kuritarvitusi. Samuti oli see kasulik registripidajale, kelle töökoormus

---

<sup>24</sup> K. Saare, U. Volens, A. Vutt, M.V utt. Ühinguõigus I. Tallinn: Juura 2015, lk 224.

<sup>25</sup> Äriseadustik. - RT I, 28.02.2019, 10.

<sup>26</sup> K. Rammo, K. Koll, I. Niklus. Osäüingu osanike nimekirja õiguslik tähendus ja selle pidamine. Justiitsministeerium: Tallinn 2011, lk 12. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article\\_files/osauhingu\\_osanike\\_nimekirja\\_oiguslik\\_tahendus\\_ja\\_selle\\_pidamine\\_0.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/osauhingu_osanike_nimekirja_oiguslik_tahendus_ja_selle_pidamine_0.pdf) (28.04.2019).

<sup>27</sup> A. Vutt. Osäühing ja aktsiaselts. – Juridica 1995/4.

vähenes, kuna mitmete tuhandete äriühingute asemel hakkasid esitama notarid dokumente ning samal ajal paranes ka dokumentide kvaliteet.<sup>28</sup>

Riigikohus on leidnud, et võõrandamise kohustustehingu notariaalse tõestamise nõude kehtestamise eesmärgiks seadusandja poolt ei ole ainult tehingu dokumenteerimine ja isikusamasuse tuvastamine, vaid ka poolte endi kaitse läbimõtlematute ning kiirustades tehtud tehingute eest, hõlmates ka poolte hoiatamist ja neile tehingu õiguslike tagajärgede selgitamist. Lisaks on riigikohus arvanud, et kui seadusandja oleks pidanud vajalikuks üksnes tehingu dokumenteerimist ning isikusamasuse tuvastamist, siis oleks kohustusehingule leebem vorminõue kehtestatud. Osa võõrandamise käsutustehingu notariaalse tõestamise vorminõude kehtestamise eesmärgiks on riigikohtu arvates aga eelkõige õiguskindluse tagamine.<sup>29</sup>

Õigusajakirjanduses on välja toodud, et tehingueelset nõustamist vajavad kolm gruppi: (i) need, kelle tähelepanu on põhiäril; (ii) välismaalased ja (iii) variisikud. Esimesed kaks gruppi vajavad nõustamist, kuidas lepingut üldse sõlmida ning mis seal kirjas peaks olema. Välismaalastele, kes ei ole varem Eestis tegutsenud, peaks notar selgitama Eesti õigust üldisemalt. Artikli autor leiab, et olenemata asjaolust, et variisikud on juba rohkem teadlikumad sellest, kuidas ning mida peab notari juures rääkima, ei võimaldaks lihtkirjalikus vormis või digitaalallkirjaga lepingute sõlmimine üldse takistada variisikute kasutamist.<sup>30</sup>

Tehingu notariaalne tõestamine eeldab, et mõlemad tehingupooled viibivad isiklikult samal ajal notaribüroo ruumides. Erandina on võimalik tehingus osalemine volikirja alusel. Sellega kaasneb isikutele, kes elavad välismaal, osaga tehingu tegemisel suurem aja- ja rahakulu. Volikirja puhul võib tekkida probleem seoses asjaoluga, et justiitsministri määrusega<sup>31</sup> on kehtestatud välisriikide ametiisikute loetelu, kelle tõestatud või kinnitatud volikiri loetakse samaväärseks Eesti notari tõestatud volikirjaga. Esiteks ei ole seal kirjas paljusid riike ning teiseks, kui see mujal riigis isegi

---

<sup>28</sup> Äriseadustiku, mittetulundusühingute seaduse, sihtasutuste seaduse ning nendega seotud seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. 744 SE, 15.12.1997.

<sup>29</sup> RKTko 3-2-1-141-14, p 34.

<sup>30</sup> A. Alekand. Osahingu osanikeregistri pidamine. – Juridica I/2015, lk 14.

<sup>31</sup> Välisriikide ametiisikute loetelu, kelle kinnitatud või tõestatud volikiri on võrdne Eesti notari tõestatud volikirjaga. JMm 14.12.2001 nr 97. - RT I, 19.07.2018, 18.

tõestatakse, siis on see võõrkeelne, mis tähendab, et lisanduvad tõlkekulud. Samasugusele probleemile on viidanud ka Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda<sup>32</sup>.

Eelnevale lisaks on tõestamisseaduse<sup>33</sup> (edaspidi TõS) § 56 lõikes 1 sätestatud, et kui tõestamistoimingu tegemise aluseks tuleb võtta välismaal väljaantud avalik dokument, peab see olema legaliseeritud või kinnitatud legaliseerimist asendava tunnistusega (apostilliga), kui välisleping ei sätesta teisti. TõS § 57 lõike 1 kohaselt peab isiku tõestatud volikirja, kes on eeltoodud lõigus nimetatud määruse loetelus, olema samuti legaliseeritud või kinnitatud apostilliga. Seega annab määrus ainult loetelu välisriikide ametnikest, kelle kinnitatud/tõestatud volikirja nõutud legaliseerimise teel või apostilliga kinnituse teel üldse loetakse võrdseks Eesti notari tõestatud volikirjaga. Nimekirjast väljajäävad dokumendid tuleb kohtu poolt tunnustada (TõS § 57 lõige 2).

Isegi, kui seadusest tulenevad formaalsed nõuded on täidetud, võib tekkida probleeme volikirjaga sisu osas. Seda peamiselt seetõttu, et nõuded on riikides erinevad ning sealne õigusnõustaja võib pidada sisuliselt korrektseks volikirja, mis Eesti notari seisukohalt sisaldab puudulikke volitusi. Praktikas võib tekkida selline olukord, kus volikirja on antud osa võõrandamiseks, kuid soovitakse sõlmida kinkeleping. Olenevalt notarist võib see olla tehingust keeldumise aluseks, kuna volikirja ei ole sõnaselgelt antud tasuta võõrandamiseks või kinkeks.

Notari keeldumine võib autori hinnangul olla õigustatud ning eeltoodud nõuded põhjendatud, kuna regulatsioonid riikides on niivõrd erinevad ning kui me loeksime kõik volikirjad samaväärseks Eesti notari tõestatud volikirjadega, suurendaks see õiguslikku ebakindlust. Kusagilt tuleb joon tõmmata ning otsustada, et milline on see miinimumkaitse, mida me subjektidele pakume. Samamoodi on põhjendatud ka volikirja apostillimise või legaliseerimise nõue. Seeläbi saab notari kontrollida, kas isik, kes on volikirja kinnitanud/tõestanud, tegelikkuses selleks ka õigust omab. Loomulikult tuleb siin mõnda, et see ei välista lõpuni võltsingut ega pettust.

---

<sup>32</sup> Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda. Seaduseelnõu väljatöötamiskavatsus e-residentsuse projekti raames tõestamisseaduse jt notariaadialaste seaduste muutmiseks, lk 2. Arvutivõrgus: [https://www.koda.ee/sites/default/files/content-type/content/2017-03/VTK\\_toestamisseaduse\\_jt\\_notariaadialaste\\_seaduste\\_muutmiseks.pdf](https://www.koda.ee/sites/default/files/content-type/content/2017-03/VTK_toestamisseaduse_jt_notariaadialaste_seaduste_muutmiseks.pdf) (28.04.2019).

<sup>33</sup> Tõestamisseadus. - RT I, 10.03.2016, 14.

Tekkinud probleemi leevendamiseks on tõestamisseaduses<sup>34</sup> ette nähtud muudatused, mis hakkavad kehtima 01.02.2020 ning mis peaksid muutma notari “juures” tehingute tegemist mugavamaks väliseestlaste ja e-residentide jaoks. Seaduse eelnõus on välja toodud, et muudatustega nähakse ette võimalus teatud notariaalsete tehingute ja toimingute tegemine distantsilt välisriigis asuva tehinguosalise ning Eesti notari vahel videosilla kaudu. See tähendab, et luuakse võimalus notariaalse tõestamistoimingu tegemine kaugtõestamise teel videosilla abil, millise loomine on võimalik üksnes Eesti Vabariigi välisesinduse ruumides. Kavandatavateks toiminguteks on muu hulgas ka osaühingu osa võõrandamise ning pantimise kohustus- ja käsutustehingud ning volikirjade tõestamised ja kehtetuks tunnistamised.<sup>35</sup> See ei lahenda aga probleemi isikute jaoks, kes ei ole e-residendid ega Eesti Vabariigi kodanikud.

Osa võõrandamise tehingule tulles peab võõrandaja esitama notarile osanike nimekirja, millest peaks nähtuma kehtiv osanike ring. Osanike nimekirja peab ÄS § 182 lõike 1 kohaselt juhatus, kus tuleb näidata osanike nimed, aadressid ja isiku- või registrikoodid, samuti nende osade nimiväärtused. ÄS § 150 lõike 1 kohaselt loetakse osaühingu suhtes osa võõrandamine toimunuks ja osanik vahetunuks pärast osaühingule võõrandamisest teatamist ja osa ülemineku tõendamist. Riigikohus on leidnud, et olukorras, kus osaühingule on teatatud osa omaja vahetumisest ning see on ka nõuetekohaselt tõendatud, peab osaühing sellest lähtuma, olenemata asjaolust, kas muudatus on sisse viidud osanike nimekirja. Seega tuleb näiteks osanike koosolekust teatada omandajale isegi siis, kui teda ei ole veel kantud osanike nimekirja.<sup>36</sup> Kuigi ÄS § 150 lõike 3 kohaselt muudab osaühingu juhatus võõrandamisteate saamisel viivitamata osanike nimekirja kanded võõrandamisest tulenevalt, ei seo kehtiv regulatsioon osa üleminekut osanike nimekirja kandega. Siin omakorda ei sõltu osa võõrandamise käsutustehingu kehtivus võõrandamise teavitamisest osaühingule. Notaril peaks olema osanike nimekirjast võimalik eelkõige kontrollida, kas osa võõrandab selleks õigustatud isik ning kas osal on käsutuskeelde või muid piiranguid.

Selline regulatsioon küll soodustab osa kiiret üleminekut, kuid toob osaühingu osa omandajale kaasa nii õiguslikud kui ka majanduslikud riskid. Omandaja ei saa lõpuni kindel olla, kas isikul,

---

<sup>34</sup> Tõestamisseadus. - RT I, 22.02.2019, 3.

<sup>35</sup> Tõestamisseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. 719 SE, lk 1.

<sup>36</sup> RKTko 3-2-1-65-08, p 25.

kellelt ta osa omandab, on käsutusõigus. Veendumaks, et võõrandajal on olemas vajalik käsutusvõime, peaks notar tagasi minema osa võõrandamisahela lõppu. Siinjuures tuleb tähele panna, et kuna osa võõrandamise tehingul ei olnud kuni 1998. aastani notariaalse tõestamise nõuet, siis on ebatõenäoline, et isikutel kõik vastavad dokumendid on olemas. Isegi, kui kõik loovutusi tõendavad dokumendid on olemas, ei ole võimalik kindel olla selles, et mõni loovutus ei ole kehtetu dokumendivälistel põhjustel, näiteks mittesaabunud tingimuse või puuduva nõusoleku tõttu. Lisaks on selline kontroll notari poolt nii ajalises kui ka rahalises mõttes kulukas.<sup>37</sup>

Osanike nimekirja esitamise puhul kerkib esile veel üks oluline probleem. Nimelt praktikas tehingule tulles juhatus tihtipeale osanike nimekirja ei esita. Halvimal juhul ei olda üldse teadlik, mis on osanike nimekiri. Seega koostab osanike nimekirja äriregistri andmetele tuginedes ametiteenuse korras notar. Seejärel kinnitab juhatuse liige oma allkirjaga, et osanike nimekirjas esitatud andmed on õiged. Iseenesest ei tulene seadusest, millises vormis peab juhatus osanike nimekirja pidama, kuid asjaolu, et seda ei esitada ka tehingule tulles, võib anda aimu selle kohta, et sellisel kujul hetkel kehtiv regulatsioon ei toimi.

Lisaks eeltoodule tekivad osanike nimekirja ebamäärase regulatsiooni tõttu probleemid osaühingu osa käsutuskeelu märkimisel osanike nimekirjas. Käsutuskeelu sissekandmist osanike nimekirja kehtiva ÄS-i kohaselt ette ei ole nähtud. Selle võib tuletada täitemenetluse seadustiku<sup>38</sup> (edaspidi TMS) § 54 lõikest 3, mille kohaselt kantakse omandi, piiratud asjaõiguse või varalise õiguse käsutamise keelamisel keelumärke käsutamise keelamise kohta vastavasse registrisse, milleks, võttes juurde TMS § 125 lõike 1, võiks osaühingu puhul olla juhatuse peetav osanike nimekiri. Siiski seaduse seda otseselt ei ütle, vaid sätestab, et kohtutäitur teatab arestimisest osaühingu juhatusele, kes peaks loogiliselt tuletades siis vastava märke osanike nimekirja peaks tegema. Selliseid märkeid üldiselt osanike nimekirjas ei leia. Küll aga võib praktikas tihti näha elektrooniliselt peetavas äriregistris märget osaühingu osa käsutamise keelamiseks. Õiguskirjanduses on toodud välja, et tihtipeale teavitab kohtutäitur Notarite Koda osaühingu osa

---

<sup>37</sup> K. Rammo jt, lk 12.

<sup>38</sup> Täitemenetluse seadustik. - RT I, 29.06.2018, 54.

arestimisest, milline tegevus võib olla artikli autori arvates vastuolus isikuandmete kaitse ja täitemenetluse saladuse hoidmise kohustusega<sup>39</sup>.

Eeltoodust tulenevalt võib tekkida olukorda, kus juhatus ei ole käsutamise keelamiseks märget osanike nimekirja kandnud ning samuti ei nähtu märget äriregistrist. TMS § 54 lõikest 2 tulenevalt on käsutuskeeldu rikkuv käsutustehing või muu käsutus tühine, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Välistatud on ka heauskne omandamine, kuna registrist nähtavatel osanike andmetel, nagu järgnevast peatükist teada saame, õiguslik tähendus puudub. Seega osa omandaja, kellel puudub kahtlus, et võõrandajal ei pruugi olla õigus käsutada talle kuuluvat osaühingu osa, võib kaotada oma omandi tehingu tühisuse tõttu ning talle jääb ainult võimalus kasutada võlaõigusseadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid võõrandaja vastu.

Tekib küsimus, kas ning millistel alustel saaks osanik juhatuse liikme poolt kohustuste rikkumise korral kasutada õiguskaitsevahendeid, eelkõige juhul, kui juhatuse liige ei tee vajalikke muudatusi osanike nimekirjas. Juhatus liikme vastutus osaühingu ees on reguleeritud ÄS § 187 lõikes 2, mille kohaselt juhatuse liikmed, kes on oma kohustuste rikkumisega tekitanud kahju osaühingule, vastutavad tekitatud kahju hüvitamise eest solidaarselt, välja arvatud juhul, kui juhatuse liige tõendab, et on oma kohustusi täitnud korraliku ettevõtja hoolsusega. Osanike nimekirja muutmata jätmise korral on aga kaheldav osaühingule kahju tekkimine.

Siiski on leitud, et teatud juhtudel saab ühingu juhatuse liige olla ka otsevastutav osaniku ees. TsÜS §-st 32 tulenevalt peavad juhatus ja osanikud omavahelistes suhetes järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve. Õigussuhtest tuleneva kohustuse rikkumisel juhatuse poolt on osanikul õigus nõuda kahju hüvitamist VÕS § 115 lõike 1 alusel, mh on võimalik nõuda puhtmajandusliku kahju hüvitamist.<sup>40</sup> Autorile teadaolevalt aga ei ole, vähemalt riigikohtu tasandil, selliste olukordade kohta praktikat tekkinud.

Osanike nimekirjaga võivad tutvuda osanikud, juhatuse ja nõukogu liikmed ning pädevad riigiasutused, samuti teised isikud, kellel on õigustatud huvi. Praegust regulatsiooni on kritiseeritud, kuna osanike nimekirja puhul puudub võimalus sellega tutvuda ühtse andmekogu

---

<sup>39</sup> A. Alekand. Täitemenetlusõigus. Tallinn: Juura 2018, lk 127.

<sup>40</sup> K. Saare jt, lk 183.

kaudu. Isikutele ei ole see mugav, kui osanike nimekirjaga tutvumiseks peab pöörduma iga kord juhatuse poole ning selgitama muu hulgas ka enda õigustatud huvi olemasolu.<sup>41</sup>

### **1.1.2. Osäühingu osanike andmete õiguslik tähendus äriregistris**

Andmed osäühingu osanike kohta jõuavad äriregistrisse esmalt asutamislepingu kaudu, mis esitatakse ÄS § 144 lõike 1 punkti 1 kohaselt registripidajale. ÄS § 36 kohaselt kuulub äriregistri koosseisu: (i) registrikaart; (ii) äritoimikud; (iii) registritoimikud. Registreeritud ettevõtja kohta avatakse eraldi registrikaart. Tulenevalt ÄS §-st 38 avatakse registreeritud ettevõtja kohta äritoimik, kus säilitatakse dokumente, mille ettevõtja on registripidajale seaduse kohaselt esitanud või mille kohus või pankrotihaldur on edastanud registripidajale pankrotiseaduse alusel. ÄS § 39 kohaselt avatakse registreeritud ettevõtja kohta samuti registritoimik, kus säilitatakse tõendeid riigilõivu tasumise kohta, samuti kõiki muid ettevõtja kohta käivaid dokumente, mida ei säilitata äritoimikus.

Registrikaardile kantakse ÄS §-s 64 toodud andmed, näiteks ühingu ärinimi ja registrikood, ühingu juhatuse liikmete andmed, kokkulepped osanike esindusõiguse kohta või ühingu juhatuse liikmete ja likvideerijate volitused ühingu esindamisel ning viited hilisematele kannetele ja muud märkused. Informatsioon osäühingu osade kuuluvuse kohta on registrikaardiväline. See tähendab, et kuigi seaduse kohaselt tuleb neid andmeid registreerida, tuleb neid säilitada äritoimikus. Tulles tagasi osanike nimekirja problemaatika juurde, siis toetub notar osanike nimekirja koostades äriregistris olevatele andmetele, millistel tegelikkuses õiguslik tähendus puudub ning sellele ei kohaldu ÄS §-st 34 tulenev avalik usaldatavus.

Kohtu registriosakonna kodukorra<sup>42</sup> § 61 lõike 1 kohaselt võib igaüks veebilehe äriregister.rik.ee vahendusel või notaribüroos tutvuda registrikaardi, hooneühistu liikmete nimekirja ning avaliku- ja äritoimikuga. Eeltoodust tulenevalt tekib küsimus, et kuidas on kaitstud kolmandate isikute õigused registrist nähtuvatele andmetele tuginemisel. Nimelt ei saa eeldada, et isik, kellel ei ole juriidilisi eriteadmisi, suudaks vahet teha andmetel, mis omavad õiguslikku tähendust ning mis mitte. Elektrooniliselt peetavas registris saab kasutaja vajadusel ligipääsu kõigile äriühingut

---

<sup>41</sup> K. Rammo jt, lk 11.

<sup>42</sup> Kohtu registriosakonna kodukord. JMm 19.12.2012 nr 60. - RT I, 11.01.2019, 8.

puudutavatele andmetele, mis seadusest tulenevalt registrisse kantakse. Seega saab siinkohal järeldada, et kolmandate isikute jaoks on õiguslik olukord ebaselge.

Äreregistri kaudu avalikustatavate andmete õigsust tagatakse seeläbi, et notar, kes on tõestanud osa võõrandamise käsutustehingu, saadab äreregistri pidajale läbi e-notari kahe päeva jooksul teate osa võõrandamise kohta<sup>43</sup>. Notarite elektroonilise infosüsteemi (e-notari) põhimääruse<sup>44</sup> punkti 1.1 kohaselt on e-notari infosüsteem Notarite Kojale kuuluv infosüsteem. Selle eesmärgiks on muu hulgas tõsta notaribüroode efektiivsust notariaalsete tehingute tõestamisel, suhtlemine teiste infosüsteemide ja registritega ning vähendada paberdokumentide esitamise vajadust ja muuta asjaajamine klientidele lihtsamaks ning kiiremaks. E-notari infosüsteemis säilivad ka kõik esitatud dokumendid, mis võib kergendada ühtlasi notari tööd vajadusel võõrandamisahela selgeks tegemisel.

Notar ei lisa esitatavale teatele osa võõrandamise lepingut ning registripidaja muudab andmed osanike kohta äriregistris vastavalt notari esitatud teatele ega teosta täiendavat kontrolli. Nagu muudatuse osanike nimekirja kandmise puhul, ei sõltu notari poolsest teavitusest omandi üleminek. Osanike andmete avaldamise eesmärgiks äriregistris on kõigest avalikkuse informeerimine<sup>45</sup>. Võõrandamise käsutustehingu tõestanud notar on kohustatud saatma võõrandamisteate registripidajale ka tingimusliku käsutustehingu tõestamise korral, mis tähendab, et osa omanikuna kantaks kohe sisse ka osa tingimuslik omandaja. Seega võõrandaja seisukohast puudub mõte üldse tingimusliku tehingu tegemiseks, kuna tingimus ei pruugigi kunagi saabuda ning siis on osanike nimekirja kantud keegi, kellel tegelikkuses osale õigust pole. Praktikas on osapooltel võimalik sõlmida osa võõrandamise võlaõiguslik leping enne ning tingimuse saabudes käsutustehing, kuid kehtiva õiguse kohaselt puudub sellise olukorra puhul osa omandajal kaitse selle vastu, et vahepeal seda osa ei võõrandata järgmisele isikule. Kinnisasjade puhul on selliseks kaitseks näiteks märke kandmine kinnisturaamatusse.

Lisaks asutamislepingule ning notari edastatava osa võõrandamise teatele jõuavad kohtu registriosakonna kodukorra§ 246 lõike 1 punkti 3 kohaselt andmed infosüsteemi ka osakapitali

---

<sup>43</sup> K. Saare jt, lk 225 ja 227.

<sup>44</sup> Notarite Koda. Notarite elektroonilise infosüsteemi (e-notari) põhimäärus. Kinnitatud Notarite Koja eestseisuse 09.11.2009 otsusega. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/20054> (28.04.2019).

<sup>45</sup> K. Saare jt, lk 225.

suurendamise ja vähendamise otsuse alusel ning kui andmed infosüsteemis puuduvad, siis sisestatakse need majandusaasta aruandele lisatud osanike nimekirja alusel. Seega tagab notari esitatav teade andmete õigsust ainult ühel juhul mitmest.

### **1.1.3. Äriregistri avalik usaldatavus**

Eelnevast peatükist selgus, et osanike andmete näol, mida me äriregistrist näeme, on tegemist registrikaardiväliste andmetega, millele ei laiene ÄS § 34 tulenev avalik usaldatavus. Oluline on siinkohal aga anda ülevaade, millisel juhul on äriregistris olevatel andmetel avalik usaldatavus ja mida see täpselt tähendab. Äriregistri avalik usaldatavus on sätestatud ÄS § 34 lõigetes 2 ja 3. Kanne kehtib kolmanda isiku suhtes õigena, välja arvatud juhul, kui kolmas isik teadis või pidi teadma, et kanne ei ole õige. Siiski ei loeta kannet kehtivaks tehingute suhtes, mis tehakse 15 päeva jooksul pärast kande tegemist, kui kolmas isik tõendab, et ta kande sisu ei teadnud ega pidanudki teadma. Kui registrisse kuuluvaid asjaolusid ei ole registrisse kantud, siis on neil asjaoludel kolmanda isiku suhtes õiguslik tähendus üksnes juhul, kui kolmas isik neist teadis või pidi teadma.

Seega esiteks kehtivad kolmandate isikute suhtes registrikandes märgitud asjaolud sõltumata sellest, kas nad on registriseisust teadlikud, mis tähendab seda, et kolmandad isikud ei saa väita, et nad andmete muutmise ei teadnud, kui osaühing on täitnud kõik registrile andmete esitamise kohustused. Seda ilmestab olukord, kus osaühingu A osanikud kutsuvad tagasi kaks aastat ühingu juhatuse liikmeks olnud B. Pärast kande tegemist registrisse ei saa B enam teha A juhatuse liikmena ühtegi tehingut, olenemata sellest, kas kolmandad isikud olid sellest registrikandest teadlikud või mitte. Meeles tuleb siinkohal pidada siiski eeltoodud 15-päevast ooteaega.<sup>46</sup>

Teiseks kehtib registrikanne heauskse kolmanda isiku suhtes õigena isegi siis, kui see on ebaõige, välja arvatud juhul, kui kolmas isik teadis või pidi teadma sellest, et kanne ei ole õige. Seda nimetatakse ühtlasi ka positiivseks avalikuks usaldatavuseks. Näiteks olukorras, kus A on juhatuse liikme kohalt tagasi kutsutud, kuid osaühing ei ole esitanud kande muutmiseks avaldust ning A sõlmib heauskse kolmanda isikuga lepingu, tuleb leping lugeda osaühingu ja kolmanda isiku suhtes kehtivaks. Siiski ei laiene see kaitse registrikaardiväliste andmetele.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> K. Saare jt, lk 54.

<sup>47</sup> Samas, lk 54-55.

Kolmandaks ei pea kolmandad isikud arvestama asjaoludega, mis seaduse kohaselt tuleb registrisse kanda, kuid mida sinna ei ole kantud, välja arvatud juhul, kui kolmas isik nendest teadis või pidi teadma. Seda nimetatakse ka registri negatiivseks avalikuks usaldatavuseks. See on täiendav ajend registri muuten asjaolude kohta kandeavalduse võimalikult kiireks esitamiseks selleks kohustatud isiku poolt. Negatiivne avalik usaldatavus kehtib üksnes registrisse kandmisele kuuluvate asjaolude suhtes. Siiski ei ole siin oluline, kas tegu on deklaratiivse või konstitutiivse kandega. Näiteks osühingul A on kolm juhatuse liiget. Osanikud on põhikirjas otsustanud kehtestada juhatuse liikmete suhtes ühise esindusõiguse, kuid selle kohta ei ole tehtud kannet registrisse. Nüüd sõlmib juhatuse liige B üksi lepingu kolmanda isikuga. Osühing ei saa sellises olukorras tugineda lepingu teise poole suhtes esindusõiguse puudumisele ning sellega kaasnevale TsÜS-ist tulenevale tehingu tühisusele.<sup>48</sup>

Avaliku usaldatavuse eelduseks lisaks eeltoodule on kande tugineva isiku poolt tehingu või toimingute tegemine tsiviilkäibes. Riigikohus on leidnud, et heauskse omandamise eesmärgiks on kaitsta kolmandat heauskset isikut, kes on tsiviilkäibes tehingulisel alusel omandanud asja mitteomanikult. Heauskne omandamise võimalus kaitseb tsiviilkäibe stabiilsust ning selle eesmärgiks on kaitsta ausat majanduskäivet. Instituudi eesmärgiga oleks vastuolus, kui see kaitseks kõiki tehingulisel alusel omandamise juhtumeid.<sup>49</sup>

Registripidaja saab kontrollida ainult dokumentide seaduse nõuetele vastavust, mis tähendab, et kande aluseks oleva dokumendi sisulise vaidluse korral tuleb see lahendada hagimenetluses<sup>50</sup>. Kesksseteks säteteks on siin ÄS § 33 lõige 6 ja ÄS § 33 lõige 5. Esimese kohaselt ei ole registripidajal õigus keelduda kande tegemisest, kui kõik seaduses nõutavad dokumendid on esitatud ja need vastavad seaduse nõuetele. ÄS § 33 lõike 5 kohaselt ei tee registripidaja kannet registrisse, kui avaldus või sellele lisatud dokumendid ei vasta seadusele või on esitatud enne seaduses lubatud või pärast seaduses ettenähtud tähtaega. Seega nõuab seadus registripidajalt esitatavate dokumentide seadusega sätestatud vormi- ja sisunõuete järgimise kontrollimist.<sup>51</sup>

---

<sup>48</sup> Samas. lk 56-57.

<sup>49</sup> RKTko 3-2-1-128-03, p 21.

<sup>50</sup> K. Saare jt, lk 60.

<sup>51</sup> RKTkm 3-2-1-139-08, p 8.

Riigikohus on leidnud, et siiski võib registripidaja keelduda kande tegemisest, kui dokument on selgelt heade kommete vastane või avaliku korraga vastuolus ning TsÜS § 86 alusel tühine. Samuti, kui esitatud dokument on TsÜS §-st 87 tulenevalt vastuolusse seadusest tuleneva keeluga või kui dokumendiga rikutakse kolmandate isikute, näiteks äriühingu võlausaldajate seadusega kaitstud õigusi. Küll aga puudub registripidajal õigus keelduda kande tegemisest, kui näiteks kandeavalduse aluseks oleva otsuse eesmärgiks on varjata osa võõrandamistingut, ehk tegemist on näilise tehinguga ning on seetõttu tühine. See eeldaks juba registripidaja poolt tehingu sisulist hindamist, kuna näilikusse tuvastamine eeldab tahteavalduste hindamist.<sup>52</sup> Sellest tulenevalt on autori hinnangul oluline, et enne registrikannet kontrolliks keegi tehingu sisu, et välistada õiguste kuritarvitamine.

ÄS § 68 lõikes 1 kohaselt on tehtud elektrooniliselt peetava äriregistri kanne, kui see on salvestatud äriregistri kannetele määratud andmebaasi. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on kandel ÄS § 34 lõigetest 2 ja 3 tulenev õiguslik tähendus hetkest, mil üldkasutatavas arvutivõrgus on avaldatud viide kande tegemise kohta. Õigusajakirjanduses on pööratud tähelepanu infosüsteemi tähendusele registripidamises. Kuna hea ja tõhus infosüsteem võib lihtsustada ja kiirendada dokumendihaldust siis ei ole enam vajalik nii suurel hulgal tööjõudu. Artikli autor on aga pööranud tähelepanu olukordadele, kus programm ei lase teha kandeid, mis on tegelikkuses seaduse järgi lubatud. Samuti on tulnud ette olukordi, kus süsteem ise on mingi kande loonud. Kuna arvutisüsteemid on loodud inimeste poolt, siis sõltub registrikorralduse puhul palju sellest, kas ja kui palju infosüsteemi loojad registripidamisest mõistavad. Seega peaks infosüsteemi loomisel olema suurem roll neil, kes neid ka tegelikkuses kasutama hakkavad, et saaksime võimalikult hästi toimiva registri.<sup>53</sup>

## **1.2. Eesti väärtpaberite registrisse kantud osaühingu osa võõrandamine**

### **1.2.1. Eesti väärtpaberite register osanike nimekirja pidajana**

Eesti väärtpaberite keskregistri asutamine Rahandusministeeriumis nähti ette Vabariigi Valitsuse 14.10.1994 määrusega<sup>54</sup>. Sama määrusega kinnitati “Eesti väärtpaberite keskregistri põhimäärus”,

---

<sup>52</sup> Samas.

<sup>53</sup> V. Kõve. Kas kinnistusraamatu ja teiste kohtulike registrite korraldus vajab reformi. – Juridica VII/2013, lk 461.

<sup>54</sup> Eesti väärtpaberite keskregistri asutamine. VVm 14.10.1994 nr 374. - RT I 1994, 71, 1229.

mille punkti 2 kohaselt asutati register Eestis dematerialiseeritud kujul emiteeritud või käibivate väärtpaberite hoidmiseks, nende omandiõiguse ning nendega sooritatavate tehingute fikseerimiseks. 01.01.2001 jõustus Eesti väärtpaberite keskregistri pidamise seadus<sup>55</sup>. Alates 06.07.2017 reguleerib väärtpaberite registri korraldust ja seal väärtpaberite, sealhulgas osahingu osade ja aktsiaseltsi aktsiate registreerimisega seonduvat väärtpaberite registri pidamise seadus<sup>56</sup> (edaspidi EVKS). Nasdaq CSD andmetel on 23.04.2019 seisuga väärtpaberite registris registreeritud osahingu osasid 3221.<sup>57</sup>

EVKS § 1<sup>2</sup> lõike 2 kohaselt on Eesti väärtpaberite register (edaspidi EVR) riigi infosüsteemi kuuluv andmekogu muu hulgas osahingu osade ning nendega tehtavate toimingute registreerimiseks. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt on registripidaja keskdepositoorium, kellele on antud õigus registrid pidada. Enne praegu kehtivat süsteemi oli registripidajaks üksnes Eesti väärtpaberite keskregister. Muudatuse, millega võib registripidajaid olla rohkem kui üks, eesmärgiks oli viia Eesti väärtpaberite- ja ühinguõiguse regulatsioon kooskõlla väärtpaberite keskdepositooriumite tegevust reguleeriva Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega<sup>58</sup>, mis võimaldab lisaks praegusele keskregistri pidajale ka teistel EL tegevusloa saanud keskdepositooriumitel Eestis teenuseid osutada filiaali kaudu või piiriülesest<sup>59</sup>.

ÄS § 182 lõige 3 annab osahingu osanikele võimaluse määrata osanike otsusega osanike nimekirja pidajaks Eesti väärtpaberite registri pidaja. Tegemist on alternatiiviga juhatuse peetavale osanike nimekirjale. Riigikohus on leidnud, et seadusandja eesmärgiks sellise regulatsiooni loomisel võiks pidada võimalust anda osahingule valida vabatahtlikult aktsiaseltsi aktsiatega sarnane õiguslik režiim<sup>60</sup>. Põhjus, miks avalikult kaubeldavate väärtpaberite registreerimine kohustuslikuks tehti, on see, et sellised väärtpaberid peavad olema eriti suure käibekindlusega, ehk peab olema selge, kes on väärtpaberite omaja ning kas ja kelle kasuks on väärtpaber panditud. Samas tuuakse välja, et

---

<sup>55</sup> Analüüs-kontseptsioon (viide 8), lk 230.

<sup>56</sup> Väärtpaberite registri pidamise seadus. - RT I, 30.12.2017, 33.

<sup>57</sup> Nasdaq CSD kodulehekülj. Statistika. Arvutivõrgus: <https://nasdaqcsd.com/statistics/et/summary> (28.04.2019).

<sup>58</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 909/2014, mis käsitleb väärtpaberiarvelduse parandamist Euroopa Liidus ja väärtpaberite keskdepositooriume ning millega muudetakse direktiive 98/26/EÜ ja 2014/65/EL ning määrust (EL) nr 236/2012 (ELT L 257, 28.08.2014 (CSDR-määrus)).

<sup>59</sup> Eesti väärtpaberite keskregistri seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. 428 SE, lk 5.

<sup>60</sup> RKTko 3-2-1-141-14, p 26.

käibekindlust on vaja ka väärtpaberitele, mis ei ole avalikult kaubeldavad.<sup>61</sup> Algses eelnõus nähti ette, et registreeritud peavad olema nende osäühingute osad, mille kapital ületab 10 miljonit krooni või kus on üle 100 osaniku. Siiski on eelnõu viimases tekstis sätestatud, et osade registreerimine on vabatahtlik.<sup>62</sup> Antud eelnõu menetluses puudub informatsioon selle kohta, miks lõplik eelnõu just sellisel kujul vastu võeti.

Iseenesest ei ole kahes paralleelselt kehtivas süsteemis midagi halba, kuid notariaalselt tõestatud vorminõude toetajate hulgas rõhutatakse just seda, et lepingupooled vajavad kaitset, muu hulgas tuvastab notar isikusamasust ning nimetatud vorminõue kaitseb ka lepingupooli läbimõtle mata tehingute eest. Seega tekib õigustatult küsimus, et kui seadusandja on ette näinud alternatiivi, millise puhul võivad osanikud vormivabalt teha võõrandamise tehingu, siis kas tegelikkuses on põhjendatud teise alternatiivi võõrandamise tehingu niivõrd range regulatsioon. Lisaks tuleb praktikas ette olukordi, kus algselt registreeritakse osad EVR-is, tehakse seal tehingud ning siis antakse osanike nimekiri üle juhatusele ning soovitakse teha uus osa võõrandamise tehing. Nüüd, kui notar hakkab kontrollima, kas võõrandajal on käsutusõigus, siis on see võimalus üsna piiratud, kuna ostu-müügilepingud võivad olla suulised. Seega võivad tekkida probleemid ka ühest registrist teise liikumisel.

### **1.2.2. Eesti väärtpaberite registrisse kantud osa võõrandamise erisused**

Aktsiad ja osasid kajastatakse EVR-is kontodel ning toiminguid tehakse kontohalduri vahendusel. Vastavalt EVKS §-le 1<sup>4</sup> lõikele 1 punktile 1 edastab kontohaldur registripidajale väärtpaberikonto omajate korraldusi registritoimingute tegemiseks ja vahendab registripidaja osutatavaid registripidamisega seotud teenuseid. Lisaks tagab kontohaldur registritoimingute tegemiseks vajalike andmete õigeaegse edastamise registripidajale ja väärtpaberikontodega seotud toimingute tegemise oma pädevuse piires.

Kõigil isikutel on õigus tutvuda ja saada väljavõtteid registris registreeritud osäühingute osade omajate, välja arvatud osanike aadressi, kohta. Registri avalik usaldatavus tuleneb EVKS § 9 lõigetest 1 ja 2. Esiteks loetakse õigus registrisse kantud väärtpaberitele kolmandate isikute suhtes

---

<sup>61</sup> IX Riigikogu stenogramm, II istungijärk, teisipäev, 16. november 1999, kell 10.00. Arvutivõrgus: <http://stenogrammid.riigikogu.ee/et/199911161000> (28.04.2019).

<sup>62</sup> Eesti väärtpaberite keskregistri seaduse eelnõu. 221 SE.

kehtivaks üksnes juhul, kui õigus on registrisse kantud. Seega, kui võõrandatakse osahinguga, siis kolmandate isikute suhtes on osanikuks see, kes on registrisse kantud. Teiseks, kui isik omandab registrile tuginedes heauskselt väärtpaberi või õiguse väärtpaberile, loetakse register tema suhtes õigeks. Seega, kui osanik teinud endale kuuluva osaga käsutustehingu, kuid mingil põhjusel on registrikanne jäetud tegemata, siis omandab kolmas isik aktsiad registrist nähtuvalt seniselt aktsionärialt. Kuigi võõrandaja suhtes esimese omandajaga aktsionär ei ole, saab kolmas isik ikkagi aktsionäriks, kui ta ei teadnud ega pidanudki teadma, et senine aktsionär on aktsiad juba varasemalt võõrandanud.<sup>63</sup> Selline regulatsioon erineb tunduvalt äriregistri omast.

EVR-i kantud osa võõrandamise tehing on vormivaba. Samuti ei kehti EVR-i kantud osa puhul ÄS § 150 lõikest 1 tulenev, s.t osahinguga suhtes võõrandamise toimumuks lugemine ei sõltu osahingule teavitamisest ning osa ülemineku tõendamisest. Siiski on leitud, et osahinguga juhatusele osa ülekandmisest teatamine on tehinguosaliste huvides, kuna ilma uue osaniku kohta teavet omamata ei saa osahing teda osanikuna käsitleda<sup>64</sup>. Aktsiate puhul reguleerib sellist olukorda ÄS § 229 lõige 4, mille kohaselt loetakse aktsiaseltsi suhtes aktsia üleläänuks omandaja kandmisest äriregistrisse kantud aktsiaraamatu pidaja peetavasse aktsiaraamatusse, mis annab aktsionäriks õiguse teostada aktsionäri õigusi aktsiaseltsi suhtes.

Väärtpaberite registris on kande tegemise aluseks muu hulgas emitendi taotlus või kontohalduri korraldus ning kannete tegemine toimub vastavalt registripidamise korras sätestatud. Väärtpaberi ülekannet reguleerib EVKS § 15 lõige 1, mille kohaselt võib väärtpaberiülekanne teha kontohalduri korraldusel või muul registripidamise korras sätestatud alusel. Seega, kui osanikud on sõlminud osa võõrandamise lepingu, peavad mõlemad pooled andma enda kontohaldurile vastavad korraldused - osa võõrandav pool peab andma kontohaldurile korralduse, et väärtpaberid kantaks tema kontolt ära ning omandaja vastavalt, et väärtpaberid kantaks tema kontole.

SEB-i väärtpaberikonto ja -tehingu tingimustest tulenevalt peab klient väärtpaberitehingu algatamiseks esitama pangale korralduse, kus on kirjas väärtpaberitehingu olulised tingimused ja muud panga nõutavad andmed. Pank võib kehtestada korralduse kohustusliku vormi ja esitamise viisi ning neid muuta. Pangal on õigus, kuid mitte kohustus kontrollida, kas korralduse andja on

---

<sup>63</sup> K. Saare jt, lk 413.

<sup>64</sup> K. Saare jt, lk 229.

järginud väärtpaberite tingimustest ja muudest dokumentidest tulenevaid piiranguid. Samuti on tingimustes toodud loetelu, milliste kohaselt võib kontohaldur (pank) keelduda korraldust vastu võtmast või täitmast. Muu hulgas on sellisteks asjaoludeks näiteks kliendil on panga vastu täitmata kohustusi, mis on seotud väärtpaberikontoga või varasema väärtpaberitehinguga (näiteks tasumata ostuhind, teenustasu või panga kantud kulu), samuti, kui korraldus on vastuolus panga piirangu või nõudega või kavandatav tehing ei ole kooskõlas tingimuste, väärtpaberi tingimuste, investeerimisfondi tingimuste või prospektiga, õigusakti, pädeva institutsiooni või emitendi kehtestatud reeglitega või ei vasta heale tavale.<sup>65</sup>

Korra § 11 lõikest 2 tulenevalt on kontohaldur kohustatud talle antud korralduse registripidajale andma viivitamata pärast korralduse saamist selleks õigustatud isikult, kui ei ole käsundis ette nähtud teistsugust tähtaega. Lõikest 3 tulenevalt teeb registripidaja kande korralduse alusel esimesel andmetöötlusreeglites sätestatud võimalusel, kui kõik kande tegemiseks vajalikud ning õigusaktides ja andmetöötlusreeglites sätestatud nõuded on täidetud. Kontohalduri väärtpaberiülekande tegemiseks registripidajale antavas korralduses edastamisele kuuluvad andmed ning korralduse edastamise viisi kehtestab registripidaja.

EVKS § 15 lõikest 4 tulenevalt keeldub registripidaja ülekandekorraldusest, kui (i) korraldus või selles sisalduvad andmed ei vasta seaduse või registripidamise korraga kehtestatud nõuetele; (ii) korraldus ei ole tehtud pädeva isiku poolt; (iii) väärtpaberikontol puuduvad tehingu realiseerimiseks vajalikud väärtpaberid; (iv) makse vastu väärtpaberiülekande korral puudub rahalise kohustuse arveldamiseks vajalik raha; (v) kontohaldurite või teiste väärtpaberiülekande korralduse andmiseks õigustatud isikute korraldused erinevad üksteisest.

Väärtpaberite registri ja pensioniregistri pidamise korra<sup>66</sup> § 3 lõike 2 kohaselt kannab registripidaja väärtpaberite kohta registrisse vastavasisulise märke, kui (i) emitendi põhikirja või emissioonitingimustega on väärtpaberi võõrandamine piiratud kolmandate isikute suhtes kehtivad ostueesõigusega; (ii) emitendi põhikirja või emissioonitingimustega on piiratud väärtpaberi koormamine pandiga; (iii) osa võõrandamisel teisele osanikule on nõutav teiste osanike nõusolek.

---

<sup>65</sup> SEB väärtpaberikonto ja –tehingute tingimused. Arvutivõrgus: [https://www.seb.ee/files/tingimused/V%C3%A4%C3%A4rtpaberikonto\\_ja-tehingute\\_tingimused\\_03012018\\_est.pdf](https://www.seb.ee/files/tingimused/V%C3%A4%C3%A4rtpaberikonto_ja-tehingute_tingimused_03012018_est.pdf) (28.04.2019).

<sup>66</sup> Väärtpaberite registri ja pensioniregistri pidamise kord. RMm 20.01.2018 nr 7 - RT I, 24.01.2018, 2.



teingu osapool. Osäühingud on väiksemad ühingud, kui seda on aktsiaseltsid. Aktsiaseltsid on eelkõige mõeldud suuremahuliseks ettevõtluseks, muu hulgas on aktsiaseltsil võimalik börsile minna. Lisaks on aktsionäri positsioon aktsiaseltsis erinevalt osanikust rohkem sarnasem investori positsiooniga kui isikuga, kes aktiivselt ise osaleb ühingu juhtimises<sup>69</sup>. Sellest tulenevalt on arusaadav, miks ei oleks võimalik näiteks aktsia võõrandamise suhtes kehtestada notariaalse tõestamise vormi. Kuna osäühinguid on soovitatud ka esmakordselt äriaga tegelevale ettevõtjale, siis on kaalukaks argumendiks ka see, et osäühingu osanik ei ole pigem kursis selle poolega, mis puudutab erinevaid regulatsioone ning on põhiliselt keskendunud äriale. Seega võib ka sellest tulenevalt olla põhjendatud rangem vorminõue, et kaitsta osanikku.

### **1.3. Osäühingu osa pantimine**

Osäühingu osa pantimist reguleerib ÄS § 151, mille lõike 1 kohaselt võib osa pantida, kui põhikirjas ei ole ette nähtud teisiti. Kui osad ei ole registreeritud EVR-is, siis lõike 2 kohaselt peavad osa pantimise kohustustehing ja käsutustehing olema notariaalselt tõestatud ning pantimise käsutustehingu tõestanud notar saadab lepingu tõestamisest alates kahe päeva jooksul äriregistri pidajale teate osa pantimise kohta. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt kannab osäühingu juhatus osaniku nõudel pantimise kohta märke osanike nimekirja, kuid osäühingule osa pantimisest teatamine või pandi kandmine osanike nimekirja ei mõjuta pandi kehtivust. Seega ei pea juhatus iseseisvalt üldse pantimise kohta märget tegema osanike nimekirja. Mäletatavasti osäühingu ja omandaja suhtes loeti võõrandamine toimunuks alates osäühingule võõrandamisest teatamist ja osa ülemineku tõendamist.

Tulenevalt ÄS § 151 lõikest 5 jääb panditud osa võõrandamisel pandiõigus osale kehtima, välja arvatud juhul, kui osa omandaja tõendab, et pandiõigusest ei olnud võõrandamise ajaks äriregistri pidajale teatatud ja ta ei teadnud pandiõigusest ega pidanudki sellest teadma. ÄS § 145 loetleb andmed osäühingu kohta, mis äriregistrisse kantakse. Loetelust puuduvad osa pandid ning ka näiteks käsutuskeelud, milliste kohta võib tihtipeale leida informatsiooni äriregistri osast, millel õiguslikku tähendust ei ole.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> K. Saare jt, lk 332.

<sup>70</sup> A. Alekand. Osäühingu osanikeregistri pidamine, lk 11.

Eeltoodust tulenevalt on näha, et osa pantidele on antud erinevalt osaiühingu osadest registris teistsugune regulatsioon. Osa võõrandamise regulatsioonile sarnaselt teavitab ka siin notar osa pantimisest registripidajat ning see tehakse nähtavaks kolmandale isikule registrivälise andmetena. Kui osa kuuluvuse kohta käivatel andmetel õiguslik tähendus puudub, siis ÄS § 151 lõikest 5 tulenevalt võib pandi kehtivus osutada pandi registri kaudu avalikustamisest sõltuvaks ning see vastutus on pandud notarile, kes peab registripidajat teavitama<sup>71</sup>.

Praegusele süsteemile heidetakse ette eelkõige seda, et ÄS § 151 lõikega 5 küll üritatakse kaitsta pandipidaja õigusi, kuid samas lõikes sätestatud erand, s.t pant ei jää kehtima juhul, kui osa omandaja tõendab, et pandiõigust ei olnud võõrandamise ajaks äriregistri pidajale teatatud ja ta ei teadnud pandiõigusest ega pidanudki teadma, paneb pandipidaja siiski väga ebakindlasse õiguslikku olukorda. Lisaks on antud äriregistris registriväliselt kogutavate andmetele avalik usaldatavus, mistõttu on võimalik sisuliselt võimalik osa koormatistevaba heauskne omandamine.<sup>72</sup>

ÄS § 151 lõigetes 2, 4 ja 5 sätestatud ei kohaldata EVR-is registreeritud osade pantimisel. Seega puudub notariaalse tõestamise vorminõue. EVKS § 16 lõikest 7 tulenevalt kohaldatakse väärtpaberite pantimisele asjaõigusseaduses õiguste pantimise kohta sätestatud, kui EVKS-ist ei tulene teisiti. Asjaõigusseaduse<sup>73</sup> § 315 lõikest 1 tulenevalt on õiguse pantimiseks vajalik pantija ja pandipidaja vaheline kokkulepe pandi seadmise kohta. Nimetatud kokkulepe peab olema kirjalikus vormis, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. EVKS § 16 lõikest 2 tulenevalt tekib väärtpaberi pant selle registreerimisest registrist. Registripidaja teeb panditud väärtpaberite kohta registrisse märke. Samuti kehtib pant lõikest 4 tulenevalt väärtpaberi käsutamisel väärtpaberi omandaja suhtes edasi, olenemata sellest, kas omandaja pandiõigusest teadis või pidid sellest teadma.

#### **1.4. Regulatsioon Euroopa Liidu tasandil**

Euroopa Liidu (edaspidi EL) äriühinguõigusel on eelkõige kaks eesmärki: (i) kõrvaldada äriühingute asutamisevabaduse teostamise takistused ning anda äriühingutele sellega võimalus

---

<sup>71</sup> K. Saare jt, lk 237.

<sup>72</sup> K. Rammo jt, lk 13.

<sup>73</sup> Asjaõigusseadus. - RT I, 29.06.2018, 7.

turukonkurentsi laiendada ja täiendada; (ii) luua kogu EL-is aktsionäride, töötajate, kreditoride ja äriühingute lepinguid sõlmivate kolmandate isikute huvide võrdväärne kaitstus. Seega õigusaktide kehtestamine olnud vajalik eelkõige liikumisvabaduse ja vastastikuse tunnustamise tagamiseks ning seda on tehtud juhul, kui liikmesriikide vahelised erinevused on ohustanud nende põhimõtete realiseerimist.<sup>74</sup>

Suur osa EL-i ühinguõigusest on kodifitseeritud direktiivi (EL) 2017/1132<sup>75</sup>. Artiklis 14 on loetletud dokumendid, mis liikmesriigid peavad avalikustama. Direktiivi artikli 16 (1) kohaselt avatakse igas liikmesriigi keskregistris, äriregistris või äriühingute registris igasse registrisse kantud äriühingu kohta eraldi toimik. Artikli 16 (6) kohaselt võib äriühing dokumentidele ja andmetele tugineda kolmanda isiku vastu üksnes pärast nende avalikustamist lõike 5 kohaselt, välja arvatud juhul, kui äriühing tõendab, et kolmas isik oli neist teadlik. Tehingute puhul, mis toimuvad 16 päeva jooksul pärast avaldamist, ei või tugineda neile dokumentidele ja andmetele selle kolmanda isiku vastu, kes tõendab, et tal ei olnud võimalik dokumentidega ja andmetega tutvuda<sup>76</sup>.

Rahapesu tõkestamise direktiivi<sup>77</sup> artikli 31(1) kohaselt tagavad liikmesriigid, et nende territooriumil registreeritud äriühingud või muud õiguslikud üksused peavad kogum ja hoidma asjakohast, täpset ja ajakohastatud teavet oma tegelikult kasu saavate omanike kohta, mis hõlmab ka kasu saamisega seotud huvi üksikasju. Sama artikli lõike 2 kohaselt näevad liikmesriigid ette, et lõikes 1 osutatud teave on õigeaegselt kättesaadav pädevatele asutustele ja rahapesu andmebüroodele. Lõike 3 kohaselt peavad liikmesriigid tagama, et lõikes 1 osutatud teavet hoitakse iga liikmesriigi keskregistris, näiteks äriregistris ning lõike 4 kohaselt peavad liikmesriigid nägema ette, et lõikes 1 osutatud teave on piisav, täpne ja ajakohastatud.

---

<sup>74</sup> T. Tamme. Eesti äriühinguõiguse lähendamine Euroopa Liidu õigusele. – *Juridica* 1997/7, lk 337.

<sup>75</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2017/1132, 14. juuni 2017, äriühinguõiguse teatavate aspektide kohta.

<sup>76</sup> Ingliskeelse tõlke kohaselt on siiski peetud silmas tehinguid, mis on tehtud enne 16. päeva pärast avaldamist.

<sup>77</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2015/849, 20. mai 2015, mis käsitleb finantssüsteemi rahapesu või terrorismi rahastamise eesmärgil kasutamise tõkestamist ning millega muudetakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 648/2012 ja tunnistatakse kehtetuks Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2005/60/EÜ ja komisjoni direktiiv 2006/70/EÜ.

Direktiiv 2009/102/EÜ<sup>78</sup> artikkel 3 näeb aga ette erisused ühe osanikuga äriühingute puhul. Täpsemalt, kui äriühingust saab ühe osanikuga äriühing seetõttu, et kõik selle osad on üle läinud ühele osanikule, tuleb see fakt ja andmed ainuosaniku kohta lisada toimikusse või kanda direktiivi 68/151/EMÜ artikli 3 lõigetes 1 ja 2 ette nähtud registrisse või kanda äriühingu peetavasse ja avalikkusele juurdepääsetavasse registrisse. Vastav olukord on Eestis reguleeritud ÄS § 150 lõikes 5.

25. aprillil 2018 avaldas Euroopa Komisjon uue üle-euroopalise ühinguõiguse muutmise paketi (edaspidi Ettepanek). Praeguse probleemina tuuakse esile, et liikmesriigid pakuvad e-valitsuse teenuseid erinevas ulatuses. Tugevdatud ja õiglasema siseturu saavutamise koos digitaalse ühtse turu arendamisega kuulub komisjoni kümne põhiprioriteedi hulka. Kuigi nenditakse, et praegu juba ELi äriühinguõiguses sisaldab teatavaid digiteerimise elemente, näiteks liikmesriikide kohustus teha keskregistritesse, äriregistritesse ja äriühingute registritesse kantud piiratud vastutusega äriühingute teave internetipõhiselt kättesaadavaks, siis on need nõuded piiratud ja ebatäpsed ning neid rakendatakse liikmesriikides erinevalt.<sup>79</sup>

Ettepaneku eesmärgiks on pakkuda äriühingutele ühtsel turul rohkem digitaalseid lahendusi. Sisulise poole pealt tahetakse esiteks luua olukord, kus äriühingut saab internetipõhiselt registreerida ning äriühingu dokumente saab esitada internetipõhiselt kõikides liikmesriikides. Samuti peaksid liikmesriigid tagama, et menetlused saaks lõpule viia internetis, ilma taotleja isikliku kohaolekuta protsessis osalevas asutuses. Teiseks suuremaks muudatuseks on see, et tahetakse suurendada nende äriühingu andmete valikut, mida saab kõikidest ettevõtlusregistritest tasuta.<sup>80</sup> Sidusrühmad on avaldanud muret seoses pettustega varifirmade kaudu. Ettepanekus on toodud selliste murede käsitlemiseks ette nähtud pettuse- ja kuritarvitusevastased kaitsemeetmed. Üheks selliseks on näiteks identifitseerimine, juhtival kohal töötamise keeluga seotud reeglid ja liikmesriikide võimalus nõuda, et protsessi kaasataks mõni isik või organ, näiteks notar või jurist.<sup>81</sup>

---

<sup>78</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/102/EÜ, 16. september 2009, mis käsitleb äriühinguõiguses reguleeritavaid ühe osanikuga osatühinguid.

<sup>79</sup> Ettepanek: Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv, millega muudetakse direktiivi (EL) 2017/1132 seoses digitaalsete vahendite ja protsesside kasutamisega äriühinguõiguses, lk 2-3. Arvutivõrgus: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX%3A52018PC0239> (28.04.2019).

<sup>80</sup> Samas, lk 5 ja lk 10.

<sup>81</sup> Samas, lk 5.

EL-i tasandil ei ole reguleeritud osadega tehingu tegemine ning samuti osanike nimekirja pidamine. Siiski tuleb nentida, et sellisel internetipõhisel registreerimisel võib olla mõju ka edasisele protsessile, muu hulgas kui hakatakse hiljem osa võõrandama. Kui leitakse, et meil peab olema tugev ärireister, muu hulgas ka see, et osanike nimekirja peab register, siis peab olema ka reguleeritud ja kontrollitud see, kuidas andmed osanike kohta registrisse jõuavad. Hetkel saab Eestis registreerida osäühingu ettevõtjaportaalis, kui kõik asutamisega seotud isikud saavad esmakandeavalduse ja asutamisdokumendid digitaalallkirjastada. Seega on see võimalus Eesti kodanikel ja e-residentidel. Selle tulemusena tuleb Eestis tulevikus lahendada identifitseerimise küsimus selles osas, mis puudutab isikuid, kellel digitaalse allkirjastamise võimalus praegusel juhul puudub.

## **1.5. Asjakohane regulatsioon võrdlusriikides**

### **1.5.1. Osa võõrandamise tehing Saksamaal**

01.11.2008 jõustus Saksamaal MoMiG (*Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen*), mille üldiseks eesmärgiks oli tõhustada äritegevust ja ajakohastada Saksamaal osäühingu kohta regulatsiooni sisaldavat õigusakti GmbHG, et muuta viimane rahvusvaheliselt konkurentsivõimelisemaks ja minimeerida äriühinguõiguste kuritarvitamist. MoMiG-i üks uuendustest oli ka see, et osäühingu osa on teatud tingimuste täitmisel võimalik omandada ka isikult, kes tegelikkuses võõrandatava osäühingu osa omanikuks ei olnud.<sup>82</sup>

Osa võõrandamist reguleerib GmbHG § 15, millise lõike 1 kohaselt on osad võõrandatavad ja pärandatavad. Lõike 3 kohaselt peab olema osade võõrandamistehing notariaalses vormis. Nagu ka Eestis, eristatakse Saksamaal kohustus- ja käsutustehingut<sup>83</sup>. Erinevus Eesti regulatsiooniga seisneb aga selles, et lõike 4 kohaselt, kui kohustustehing on tehtud vorminõuet järgimata, muutub see kehtivaks, kui käsutustehing on tehtud notariaalses vormis, kui kohustustehingu ainsaks puuduseks ongi vorminõude järgimata jätmine. Kui tegemist on muu puudusega, näiteks BGB<sup>84</sup>

---

<sup>82</sup> J.Watson. Germany Brings the GmbH into the 21st Century. – International Bar News February 2009.

<sup>83</sup> Münchener Kommentar zum Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG). Band 1: §§1-34. 3. Aufl. Beck 2018, § 15 Rn. 22.

<sup>84</sup> Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (28.04.2019).

(*Bürgerliches Gesetzbuch*) § 119 lõikest 2 tuleneva puudusega, millise sisuks on põhimõtteliselt eksimus tehingu tegemisel, ei muutu kohustustehing kehtivaks, kui käsutustehing on tehtud seaduses sätestatud vorminõuet järgides.<sup>85</sup> Notariaalse tõestamise vormi eesmärgiks peetakse eelkõige osa omaniku tuvastamine, mitte hoiatusfunktsiooni täitmine nagu seda tuuakse esile Eesti õiguses<sup>86</sup>.

GmbHG § 16 lõige 1 sätestab, et osaniku muutumise korral loetakse osaühingu suhtes osa omanikuks üksnes see, kes on osanikuna märgitud äriregistrisse kantud osanike nimekirjas. Seega loetakse osanik vahetunuks sisesuhtes osanike nimekirja registreerimisest äriregistris. Välissuhtes loetakse osanik vahetunuks asjaõiguslepingu sõlmimisest.<sup>87</sup> Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt on võimalik osa omandada mitteõigustatud isikult, kui viimane on kantud osanikuna äriregistris peetavasse osanike nimekirja.

Heauskne omandamine ei ole võimalik tulenevalt GmbHG § 16 lõikest 3 juhul, kui tehingu ajal oli osanike nimekiri ebaõige olnud vähem kui kolm aastat arvates tehingu tegemise päevast ja ebaõigsust ei ole võimalik omistada tegelikult õigustatud isikule ehk osa tegelikule omanikule. Kusjuures seaduses ei ole sätestatud omistamiskriteeriumi ning see on jäetud kohtutele tõlgendamiseks. Näiteks võiks sellise olukorraga olla tegemist siis, kui osanik ei tee midagi, kuigi osanike nimekirja on kantud kolmas isik. Tõendamiskoormis on tegelikult osanikul, kes peab tõendama, et osanike nimekirja ebaõigsust ei saa temale omistada.<sup>88</sup> Heauskne omandamine ei ole võimalik ka siis, kui omandaja on teadlik volituse puudumisest või ei ole teadlik sellest raske hooletuse tõttu või kui osanike nimekirja on kantud vastuväide.

Tuleb märkida, et siiski ei ole võimalik heauskne osa omandamine vabana koormatistest. Seega lähevad koormatised üle osanikule, olenemata asjaolust, kas need olid osanike nimekirjas nähtavad või mitte. Samuti läheb osa omandajale üle osakapitali maksmise kohustus, kui eelnevad omanikud seda teinud ei ole. Selline olukord on tekkinud just seetõttu, et osakapitali sissemaksamise kohustust ning koormatise ei kanta Saksamaa õiguse kohaselt osanike nimekirja. Õigusajakirjanduses on toodud välja, et see loob omandajale siiski ebakindla olukorra. Näitena tuuakse olukord, kus osa

---

<sup>85</sup> Münchener Kommentar zum GmbHG (viide 83), § 15, Rn 24.

<sup>86</sup> Münchener Kommentar zum GmbHG, § 15, Rn 113-114.

<sup>87</sup> Samas, § 15 Rn 65-66.

<sup>88</sup> C.Altgen. The acquisition of GmbH shares in good faith. - German Law Journal September 1, 2008.

on koormatud pandiga, siis pandipidaja pandi realiseerimise korral võidakse osa müüja ning osa omandajale jääb üle ainult kasutada õiguskaitsevahendid võõrandaja vastu.<sup>89</sup>

Olukorda, kus hakataks osade koormatise ka kandma osanike nimekirja, peetakse aga õigusajakirjanduses liigseks avalikustamiseks, kuna igäihele on sellisel juhul nähtav see, et konkreetne osa on tagatiseks. Sellise olukorra lahenduseks on välja pakutud, et koormatised peavad olema registreeritud nimekirjas, millele on ligipääs ainult inimestel, kellel on õiguslik huvi. Teise lahendusena tuuakse välja, et võõrandaja otsustada jääks see, kas koormatised on registreeritud, andes talle võimaluse pakkuda omandajale kõrgemat kaitset ning suurendada potentsiaalse omandaja ostuhuvi. Selline alternatiiv aga õigusajakirjanduse kohaselt looks veelgi ebakindlama korra, kuna kaitse sõltuks võõrandajast.<sup>90</sup>

Nagu öeldud käesoleva peatüki sissejuhatuses, siis heauskne omandamine isikult, kes ei ole osäühingu osa tegelik osanik, ei olnud võimalik enne MoMiG-i. Seda isegi juhul, kui äriühing ise ja teised osanikud olid seda isikut pidanud osanikuks ja niimoodi kirja pannud selle ka äriregistris olevas osanike nimekirjas.<sup>91</sup> Omandaja kaitseks oli enne muudatuste jõustumist praktikas olemas kaks alternatiivi. Esimene oli *due diligence* kontroll, et välja selgitada osanik, kellele tegelikkuses osa kuulus. See on väga ajamahukas meetod ning ainult juhul, kui on olemas täielik vormikohane ahel avaldustest, on võimalik viia risk miinimumini. Seega, mida vanem on äriühing, seda ebatõenäolisem on, et sellised dokumendid ka kuskil eksiteerivad. Teise alternatiivina oli omandajal võimalik küsida võõrandajalt kinnitust, et ta on osa võõrandamiseks õigustatud isik ning et see osa on vaba koormatistest. Omandajal oli võimalik kasutada õiguskaitsevahendeid juhul, kui olukord ei vastanud tegelikkusele. Kahjuhüvitised siiski ei pannud omandajaid olukorda, kus nad oleksid olnud, kui võõrandajal oleks olnud õigus osa võõrandada.<sup>92</sup>

Saksamaal peab osäühingu osanike nimekirja juhatus. Vastavalt GmbHG § 40 lõikele 1 peab osäühingu juhatus osanike muudatuse korral viivitamata edastama äriregistrile muudetud ning juhatus allkirjastatud osanike nimekirja. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt, kui notar on seotud osanike nimekirjas tehtavate muudatustega, siis peab ta viivitamata pärast muudatuste jõustumist

---

<sup>89</sup> C.Altgen.

<sup>90</sup> Samas.

<sup>91</sup> Münchener Kommentar zum GmbHG, § 15, rn 52.

<sup>92</sup> C.Altgen.

allkirjastama juhatuse asemel osanike nimekirja ning edastama selle äriregistrile. Koopia uuest listist saadab ta äriühingule. Nimekiri peab olema notariaalse kinnitusega, et kanded vastavad muudatustele, milles notar oli osaline ning olemasolevad kanded vastavad sisule, mis olid viimasena äriregistris. Eeltoodud paragrahvi lõike 4 kohaselt juhatuse liikmed, kes rikuvad lõikes 1 nimetatud kohustust vastutavad tekkinud kahju eest solidaarselt.

Juhatusel on kohustus edastada ajakohane osanike nimekiri äriregistrile, kui seal on toimunud muudatus. Sealjuures ei ole oluline, kas muudatus on toimunud osanikes või osaluse suuruses. Juhatuse kohustus on muu hulgas esitada osanike nimekiri pärimise korral, jagunemise, osade jagamise ja enampakkumise korral.<sup>93</sup> Samas ei tulene seadusest juhatusele kohustust teavitada osanikke, kuid osaühing saab kohustada juhatust saatma osanike nimekirja kõigile osanikele<sup>94</sup>.

Enne MoMiG-i oli notari kohustus saata äriregistrile ainult teavitus osade võõrandamisest, mis vajab kokkuleppe registreerimist vastavalt GmbHG § 15 lõikele 3. Nagu eelpool toodud, siis on notaril nüüd kohustus ette valmistada ja saata uus osanike nimekiri juhatuse asemel. Praktiliselt kõikidel juhtudel, kus osaleb notar, ei ole juhatusel vaja koostada ega esitada osanike nimekirja. Seega, kuigi juhatuse on kohustus edastada muudatuste korral osanike nimekiri äriregistrile, on see praktiliselt erandiks.<sup>95</sup>

Notar võib edastada osanike nimekirja äriregistrile ainult juhul, kui tal puudub kahtlus selle kohta, et muudatus on kehtiv. Siiski tuleb tähele panna, et kanne osanike nimekirja ei oma avalikku usaldatavust ning ei ole osade omandamise eeltingimuseks.<sup>96</sup> Osanike nimekiri, mis on edastatud enne muudatust osanike hulgas ning mis sisaldab juba kirjet uue osaniku kohta, on ebaõige. On leitud, et notar peaks olema see, kes hoiatab lepingupooli tingimusliku tehingu korral, et ta ei saa edastada enne uut osanike nimekirja, kui tingimus on saabunud.<sup>97</sup> Seega peavad pooled lepinguliselt tagama notari informeerimise tehingu tingimuste täitmisest<sup>98</sup>.

---

<sup>93</sup> Münchener Kommentar zum Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG). Band 2: §§35-52. 3. Aufl. Beck 2019. § 40, rn 146.

<sup>94</sup> Samas, § 40, rn 148.

<sup>95</sup> Samas, § 40, rn 200.

<sup>96</sup> Samas, § 40, rn 264.

<sup>97</sup> Samas, § 40, rn 276-277

<sup>98</sup> Analüüs-kontseptsioon, lk 493.

Saksamaa kehtiva regulatsiooni kohaselt ei kontrolli register osanike nimekirja, mis teeb selle erinevaks kinnisasja ülemineku kohta sissekandmisest. Sarnaselt Eesti regulatsioonile kannab registripidaja kinnisasja üleminekul sisse uue omaniku, kui on täidetud seaduses ette nähtud nõuded. Samuti on kinnisasja üleminekuks vajalik teha kanne registrisse. Seega on Saksamaal paljudel juhtudel just notarile pandud kohustus kontrollida, et kas osanike nimekiri vastab tegelikule õiguslikule olukorrale või mitte.<sup>99</sup>

HGB § 8 lõike 1 kohaselt peab Saksamaal äriregistrit elektrooniliselt kohus. Äriregistril on Saksamaal avalik usaldatavus. Nagu Eesti äriregistri puhul, tehakse ka Saksamaal äriregistril vahet konstitutiivsetel ja deklaratiivsetel kannetel. Deklaratiivsetel kannetel on eelkõige avalikustamisfunktsioon HGB § 15 kaudu.<sup>100</sup> HGB § 15 lõike 1 kohaselt, kui ei ole tehtud kannet ega avalikustatud seda äriregistris, siis ei saa isik, kellega see kanne oli seotud, tugineda sellele kandele kolmanda isiku vastu, välja arvatud juhul, kui kolmas isik oli sellest teadlik.

HGB § 15 lõike 2 kohaselt, kui kanne on tehtud ning avalikustatud, siis kehtib see kolmanda isiku suhtes õigena. Seda ei kohaldata siiski 15 päeva jooksul pärast avaldamist tehtud tehingute suhtes, kui kolmas isik tõendab, et ta ei teadnud ega pidanudki sellest teadma. Lõige 3 sätestab, et kui sisestatud asjaolu on avaldatud ebatäpselt, siis võib kolmas isik tugineda avaldatud faktile selle isiku suhtes, kelle asjad puhul see fakt sisestati, välja arvatud juhul, kui kolmas isik oli teadlik sellest ebatäpsusest.

HGB § 12 lõike 1 kohaselt esitatakse dokumendid registrile avalikult kinnitatud vormis, see tähendab muu hulgas notariaalselt kinnitatud vormi (notari juuresolekul allkirja andmine või allkirja omaksvõtmine)<sup>101</sup>. Samasugune vorm kehtib ka volikirjade puhul. HGB kommentaarides küll nenditakse, et selline nõue toob kaasa lisakulu, kuid on vajalik äriregistri kõrge usaldusvääruse säilitamiseks.<sup>102</sup> Kõigepealt kontrollib registripidaja formaalsete nõuete täitmist nagu seda on vormi nõue ning seda, et kõik vajalikud dokumendid oleks esitatud. Hoolimata sellest,

---

<sup>99</sup> C.Altgen.

<sup>100</sup> Henssler/Strohn. Gesellschaftsrecht. 4 Aufl. Beck 2019. § 8, rn 2.

<sup>101</sup> Samas, § 12, rn 6.

<sup>102</sup> Samas, § 12, rn 1.

et registripidajat on nõuetekohaselt teavitatud, on registripidajal õigus kontrollida fakte, kui on kahtlusi esitatud faktide õigsuses või kui ei ole kõiki vajalikke fakte välja toodud.<sup>103</sup>

### 1.5.2. Osa võõrandamise tehing Austrias

Osa võõrandamise vorminõude Austria õiguses sätestab AGmbHG § 76 lõige 2, mille kohaselt kohaldub osa võõrandamise tehingule notariaalse tõestamise nõue. Sama nõue kohaldub ka kokkulepetele, mis kohustavad osanikku tulevikus osa võõrandamiseks. Lõikest 3 tulenevalt hõlmab õigus osa üle anda ka õigust osa pantida, kuid selleks ei ole vajalik järgida notariaalset tõestatud vormi. § 78 lõike 1 kohaselt suhtes äriühinguga loetakse osanikuks see, kes on äriregistrisse kantud osanikuna. Omand läheb siiski üle notariaalses vormis kohustus- ja käsutustehingu tegemisel. AGmbHG § 78 lõikes 1 nimetatud kanne on deklaratiivse tähendusega, mitte aga õigustloova.<sup>104</sup> Põhikirjaga on võimalik seada võõrandamisele piirangud, näiteks on võimalik sätestada, et võõrandamiseks on vajalik osauhingu nõusolek. Tulenevalt AGmbHG § 26 lõikest 1 peab juhatus teavitama äriregistrit muu hulgas osa võõrandamisest.

Tulenevalt UGB § 7 peab Austrias äriregistrit kohus. FBG<sup>105</sup> (*Firmenbuchgesetz*) § 1 lõike 1 kohaselt koosneb äriregister pearaamatust (*Hauptbuch*) ja toimikust (*Urkundensammlung*). UGB § 9 lõikest 1 tulenevalt võib äriregistri pearaamatu ja toimikuga tutvuda igäüks. FBG § 16 ja UGB § 11 kohaselt peavad kandeavaldused ja volikirjad olema kirjalikud ja allkirjad kinnitatud. Registripidaja ei kontrolli ainult kandeavalduse vastavust formaalsetele nõuetele. FBG §-st 18 tulenevalt tuleb isikud eelnevalt teavitada ja tema seisukohta küsida, kui kandega tema õigusi riivataks.

UGB § 15 lõike 1 kohaselt niikaua, kui ei ole kannet äriregistrisse tehtud ja avalikustatud, ei saa äriühing sellele tugineda kolmanda isiku vastu, välja arvatud juhul, kui kolmas isik oli sellest teadlik. Seega on ka Austria äriregistri avalik usaldatavus. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et kui faktiline asjaolu on sisestatud, siis peab kolmas isik selle siduvust tunnistama. See ei kehti

---

<sup>103</sup> Samas, § 8, rn 9-10.

<sup>104</sup> L. Fantur. Ab Wann ist der Erwerber eines GmbH-Anteils Gesellschafter? Arvutivõrgus: <http://www.gmbhrecht.at/gmbh/ab-wann-ist-der-erwerber-eines-gmbh-anteils-gesellschafter/>.

<sup>105</sup> Firmenbuchgesetz (FBG) StF: BGBl. Nr. 10/1991 (NR: GP XVIII IA 9/A AB 23 S. 5. BR: AB 4004 S. 535.). Arvutivõrgus: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002997> (28.04.2019).

õigustoimingute suhtes, mis on tehtud 15 päeva pärast kande teatavakstegemist, kui kolmas isik suudab tõendada, et see asjaolu ei teadnud ega pidanudki teadma.

UGB § 15 lõike 3 kohaselt peab äriühing pidama siduvaks kandeid tehingutes kolmanda isikuga, kui äriühing ise tegi ebaõige kande või ei kustutanud ära kannet, mille puhul äriühing teadis või oleks pidanud teadma, et see kanne ebaõige on. See ei kehti aga juhul, kui äriühing suudab tõendada, et kolmas isik ei teinud tehingut tuginedes eeldusele, et kanne on õige või kui kolmas isik teadis, et kanne on ebaõige või ei olnud ebaõigsusest teadlik raske hooletuse tõttu. Heauskse omandamise võimalust Austrias kehtiv regulatsioon ette ei näe.

## 2. Isikute kaitse võõrandamise tehingu tegemisel

### 2.1. Heausksus tehingu tegemisel

Tehingupooled asuvad tihtipeale erinevates infoväljades, see tähendab, et ühel poolel on üldiselt alati rohkem informatsiooni kui teisel. Nii võib müüja olla teadlik asja puudustest, mida ta ostjale ei avalda või siis teadlik sellest, et asja omanikuks on keegi teine. Samas võib olla olukord vastupidine, kus hoopis ostja on turu olukorrast rohkem teadlik kui müüja, näiteks võib selline olukord tekkida, kui ostja pakub turuhinnast märgatavalt madalamat hinda.

On selge, et tehingute tegemine toetub alati teataval määral usaldusele ning eeldusele, et mõlemad pooled tegutsevad heas usus. Eesti eraõigust iseloomustab privaatautonomia, millest tulenevalt on subjektidel muu hulgas vabadus kokku leppida kellega, milles ning millises vormis nad lepingu sõlmivad. Siiski on leitud, et teatud juhtudel peab seadusega olema reguleeritud lepinguvorm või on antud teatav õiguslik tähendus avaldatud andmetel. See võib olla näiteks juhul, kui esemeteks on suure majandusliku väärtusega asjad. Nii on kinnisasja võõrandamisel ette nähtud notariaalse tõestamise vorminõue ning elektroonilises äriregistris on teatud kannetele antud avalik usaldatavus. Seega on leitud, et mingitel juhtudel on seadusandja pidanud vajalikuks privaatautonomiasse sekkumist.

Heausksus (*bona fides*) on laiaulatuslik mõiste, mis kannab endas sügavat moraalsust. Tegemist on kogu õigussüsteemile kohalduva üldise õiguse printsibiiga. Õiguskord ja sotsiaalsete suhete stabiilsus põhineb heausksetel inimestel, kes käituvad ausalt õigussuhetes.<sup>106</sup> Sõnaraamatu definitsiooni kohaselt on heausksus puhtsüdamlik veendumus millegi õigsuses ja aususes. Usalduse rolliks on asendada puuduvat informatsiooni siis, kui kellelegi puudub olukorrast piisav ülevaade. Sellisel juhul on tal võimalik teha järeldusi teatud olukorra kohta üksnes sümboolse või osalise kontrolli põhjal talle nähtavate vähete asjaolude pinnalt.<sup>107</sup>

---

<sup>106</sup> M.C.Dobrilă. Considerations on the express regulation of the bona fide principle in the constitution of Romania and in the new Romania civil code after the model of encoding on the European level. – Journal of Public Administration, Finance and Law. Issue 5/2014, lk 179 ja lk 181.

<sup>107</sup> P. Kama. Valduse ja kohtuliku registri kande publitsiteet Eesti eraõiguses. Doktoritöö. Tartu Ülikooli Kirjastus: 2016, lk 13.

Kuigi ühiskonnas reeglina taunitakse valetamist, siis ei tähenda see seda, et inimene peaks igas olukorras uskuma, et keegi teine talle väär informatsiooni ei anna. Teatud olukordades nõutakse ühiskonnas usaldust. Selliseks näiteks võib olla olukord, kus üks inimene vajab teise inimese vara, et päästa kolmanda inimese elu. Usalduse kaitsmise peamise eetilise probleemina tuuakse välja, kuidas usalduse kuritarvitamise korral jalule seada õiglust, kõrvaldades seejuures usalduse kuritarvitamise tagajärjed. Vaatamata sellele, et üldiselt ei peeta kaitsmisväärseks lihtsameelset usaldust, on usalduskaitsele suunatud normide reguleerimisala tihtipeale laiendatud nii, et see võimaldaks lisaks konkreetse usalduse kaitsele lihtsustada tehingute tegemist ebakindluse kõrvaldamisega tehingu oluliste asjaolude suhtes mistahes omandaja jaoks. Sellise regulatsiooni jaoks on määrav käibekaitse.<sup>108</sup>

Usaldus on sotsiaalse kapitali oluline mõõdik, mille tase näitab muuhulga ühiskonna sotsiaalse ja majandusliku arengu taset ning poliitilise süsteemi efektiivsust. Usaldust nõuab iga vähegi keerulisema ettevõtte rajamine, mis võib saada alguse perekondlikust rahastamisest, mis tähendab, et investeerijad usaldavad idee autorit, keda nad isiklikult tunnevad, olenemata asjaolust, kas nad on teadlikud äriideest. Ettevõtte arenguks on vajalik täiendava kapitali kaasamine, mida pakuvad investorid, kes ei tunne idee autorit ning keda idee autor ei tunne. Võimalik on ka avalik rahastamine börsilemineku kaudu või siis firma edasimüümine. Kuna panused on suured, siis toetatakse kõige enam õiguslikule regulatsioonile selles etapis. Olenemata asjaolust, et usalduse taset ei saa ühiskonna õiguspoliitiliste vahenditega kiiresti muuta, avaldab mõju usaldust soodustava õiguskorra pikemaajalisem juurutamine.<sup>109</sup>

Õigusnäivus saab põhineda registrikandel, tehtud avaldusel või muul käitumisel, mis ei kajasta tegelikkust, kuid mis võrdsustatakse õiguslikult tegelikkusega. Õigusnäivus võib olla tekitatud nii heauskse isiku suhtes kui ka isiku suhtes, kes tegelikku olukorda teab või seda läbi näeb.<sup>110</sup> Kohtupraktikas on leitud, et osäühingu kaitseks ei teki näiteks õigusnäivust koosoleku kokkukutsumisel, kui osäühingu juhatus kannab osanike nimekirja reeglitele mittevastavalt osanikuna isiku, kes seda tegelikult ei ole. Selles kaasuses oli osäühing muutnud eelnevalt

---

<sup>108</sup> Samas, lk 14-17.

<sup>109</sup> Samas, lk 20 ja lk 22.

<sup>110</sup> Samas, lk 24.

nimekirja olevat osanikukannet ja aadressikannet ilma osaniku avalduse ja nõusolekuta.<sup>111</sup> Seega ei saa selle kaasuse pinnalt tekkida õigusnäivust isikul, kes on teadlik tegelikust olukorrast. Teisalt on aga õigusnäivuseks loetud olukorda, kus isikule on andnud volikirja selleks mitte õigustatud isik, kuid asjaolusid arvestades, tekkis volitatul õigusnäivus selles, et ta on õigustatud rahalise kohustuse täitmist vastu võtma.<sup>112</sup>

Õigusnäivuse esinemisel konkreetselt määratletava isikute suhtes, kelle jaoks õigusnäivus on loodud, on valikuteks: (i) isiku spetsiifilise kaitseta jätmise; (ii) isiku kaitsmine isegi juhul, kui ta on konkreetselt teadlik õigusnäivuse ebaõigsusest; (iii) heauskse isiku kaitsmine, kui ta on teinud toimingut konkreetsel õigusnäivuse mõjul; (iv) isiku kaitsmine juhul, kui ta ei ole toimunud konkreetsel õigusnäivuse mõjul, kuid tal puudub samas teadmised õigusnäivuse ebaõigsusest. Asjaolusid, mis muudavad nähtavaks iseenesest kolmandatele isikutele mitted nähtavad õigussuhted, nimetatakse erialakirjanduses sageli publitsiteediks.<sup>113</sup>

Isiku spetsiifilise kaitseta jätmise on üldiselt reegel, mida väljendab TsÜS § 139, millest tuleneb heausksuse eeldus. Selle kohaselt, kui seadus seob õiguslikud tagajärjed heausksusega, tuleb selle olemasolu eeldada, kui seadusest ei tulene teisiti. Heauskus objektives mõttes hõlmab isiku põhjendatud usaldust asjade teatud seisundi või olukorra suhtes, uskumist teatud olukorra saabumise, uskumist teatud õiguste kehtimise, mis omakorda põhineb põhjendatud usaldusel teiste isikute käitumise andmebaaside, registrite jms õiguse vastu. Heausksuse eeldus tagab asja omandamise ka juhul, kui võõrandaja on asja õigustamatul võõrandanud, tagades sellega õiglase tulemuse olukorras, kus omandaja võis põhjendatult usaldada võõrandaja õigust asi võõrandada või asjaolu, et võõrandaja on võõrandatava asja omanik.<sup>114</sup>

Heausksuse eelduse ümberlükkamiseks tuleb tõendada, et isik on pahauskne ehk tuleb tõendada isiku positiivset teadmist või teadma pidamist. Kui seadus eeldab millegi teadma pidamist, siis tuleb lähtuda võlaõigusseaduse<sup>115</sup> § 15 lõikest 4, mille kohaselt, kui isik ei teadnud õiguslikku tähendust omavat asjaolu raske hooletuse tõttu, siis loetakse, et ta pidi seda asjaolu teadma.

---

<sup>111</sup> RKTko 3-2-1-99-08, p 14.

<sup>112</sup> RKTko 3-2-1-20-02, p 5.

<sup>113</sup> P.Kama, lk 28.

<sup>114</sup> P.Varul jt, lk 423.

<sup>115</sup> Võlaõigusseadus. - RT I, 20.02.2019, 8.

Raskeks hooletuseks võib olla näiteks niisuguste asjaolude arvestamata jätmine või välja uurimata jätmine, mille kindlakstegemine ei ole liialt koormav ning mis kindlalt ja raskusteta viivad selle asjaolu puudumisele. Kinnistusraamatu puhul võib olla raskeks hooletuseks kinnistusraamatu kontrollimata jätmine. Heauskne omandamine tähendab asja omandamist vara käsutamiseks õigustamatu isiku poolt seadusest sätestatud eeldustel.<sup>116</sup>

Teiseks lahenduseks on anda võimalus õigusnäivusele toetuda ka isikule, kes on ebaõigsusest teadlik. Sellist olukorda nimetatakse absoluutseks käibekaitseks, millise kohaldamine on säästlikum, kuna puudub vajadus konkreetse usalduse, eelkõige heausksuse tuvastamiseks. Eesti õigusest võib leida sellise kaitse ÄS § 229 lõike 4 lausest 2, millise kohaselt kehtib nimelise aktsia omandamine aktsiaseltsi suhtes alates omandaja kandmisest aktsiaraamatusse. Käibekaitseidee esiletõusu seostatakse 19. saj teisel poolel toimunud tööjaotuse ja tehnika arenguga, mille tulemusena kiirenes suhtlus ning seetõttu oli vajalik uues olukorras tehtavate tahteavalduste suhtes konkreetsemat kaitset.<sup>117</sup>

Seega tuleb otsustamisel, kes ja millises ulatuses vajavad tehingu tegemisel kaitset, arvestada mitmete asjaoludega ning see ei ole midagi, mis on iseloomulik eraõigusele. Seega peavad põhjendused õigusnäivuse kaitseks olema seda veenvamad, mida rohkem nad sekkuvad eraõiguse süsteemi. Ühelt poolt vaadatakse, et turumajanduses saaks teha kiiresti ja lihtsalt tehinguid, kuid teisalt tekib küsimus, kas isikud oleksid valmis tegema tehinguid, kui nad teavad, et neil puudub igasugune kaitse olukorras, kus nad toetuvad neile kättesaadavale informatsioonile ning see teave osutub, kas väga hooletu või pahatahtliku teise poole tõttu ebaõigeks. Võimalikud majanduslikud kahjud võivad olla väga suured ning see autori hinnangul pidurdaks ka tehingute tegemist.

## **2.2. Avaliku usaldatavusega register**

Üks võimalikest meetmetest isikute kaitseks tehingu tegemisel on avaliku usaldatavusega registri olemasolu. Õigusajakirjanduses on leitud, et registripidamisel on mõte siis, kui seal on ideaalvariandis kõik andmed ning seal olevad andmed on õiged. Sellisel juhul on võimalik, et register on avalikult usaldatav ja õiguskäive turvaline. Sellise olukorra tagamiseks peaks tegema

---

<sup>116</sup> P.Varul jt, lk 423.

<sup>117</sup> P.Kama, lk 25.

tehinguid kas registri juures või organi/isiku juures, kellel on kohustus andmed edastada ning ühtlasi ka välistada andmete sattumine registrisse muude kanalite kaudu.<sup>118</sup> Taolise seisukoha on võtnud ka Villu Kõve, kes näeb andmete õigsuse tagamise garandina esmalt n-ö neljasilmaprintsiipi, mis tähendab seda, et olulisemaid asjaolusid kontrollib nii notar kui ka registritöötaja<sup>119</sup>. Eeltoodust tulenevalt võib järeldada seda, et registri avalikuks usaldatavuseks peaks olema täidetud vähemalt kaks eeldust: (i) registris olevad andmed on õiged; (ii) registris olevate andmete õigsust tagavad isikud, kelle juures tehinguid tehakse ning kes on kohustatud andmeid edastama.

Ausa tsiviilkäibe huvides muudab avaliku usaldatavuse põhimõtte ümberlukkamatuks kinnistusraamatu õigsuse eeldamise funktsioon ehk kinnistusraamat kehtib ausa omandaja jaoks täiusliku ja õigena. Sellega võimaldatakse asjaõiguste kehtivust heauskse omandamise puhul ka siis, kui tegelik olukord ei vasta tegelikkusele, kaitstes seeläbi kolmandat heausksest isikut, kes on tsiviilkäibes sõlmitud lepingu alusel omandanud asja mitteomanikult ja selle kaudu tsiviilkäibe stabiilsust. Tugeva kinnistusraamatu vajalikkust toetab ka väide, et omandajal puudub alternatiiv kinnistusraamatu kõrval kontrollimaks andmeid kinnisasja kohta.<sup>120</sup> Ei ole mõeldav, et kinnisasja omandaja peab kandma pidevalt riski, et võib oma omandist iga hetk ilma jääda, olenemata asjaolust, et ta on kinnisasja andmeid kättesaadavast allikast kontrollinud.

Nii nagu kinnistusraamat kannab endas avalikkuse funktsiooni, teeb seda ka äriregister. Eelkõige on juriidiliste isikute kohta peetavate registrite eesmärgiks avalikustada juriidiliste isikutega seotud tsiviilkäibe jaoks olulised õigussuhted. Samuti tuleb tagada, et juriidiliste isikute kohta avalikustatavad andmed oleks õiged ning kontrollida registri kaudu avaldavate andmete ja dokumentide vormi ja sisu õiguspärasust ning teostada seadusega ettenähtud piiratud ulatuses järelevalvet juriidilise isiku tegevuste üle. Registripidaja ülesandeks on lisaks kannete tegemisele ka seadusega ettenähtud järelevalve, millise sisuks on eelkõige kohustus alustada registri andmete ebaõigsuse korral ametiülesande korras andmete parandamiseks menetlust.<sup>121</sup>

---

<sup>118</sup> A. Alekand. Osaühingu osanikeregistri pidamine, lk 11.

<sup>119</sup> V. Kõve. Kas kinnistusraamatu ja teiste kohtulike registrite korraldus vajab reformi? Lk 462.

<sup>120</sup> T. Toomela. Kinnistusraamatu avaliku usaldatavuse printsiibi reformimise vajadus. – Juridica V/2003, lk 302.

<sup>121</sup> K. Saare jt, lk 51.

Normi, mille kohaselt kanne kehtib kolmanda isiku suhtes õigena, eesmärgiks on kaitsta ettevõtjat, kelle koha on äriregistrisse kanne tehtud, võimaluse eest, et kolmas isik võiks toetuda oma teadmatusele registrisse kantud asjaolust. Seega on toetub positiivse publitsiteedi põhimõtet eeldusele, et tehingulisse suhtesse astuv isik peab olema teadlik äriregistri andmetest. Negatiivse publitsiteedi põhimõte, mis rakendub ebaõige registriseisu korral, paneb ettevõtjat hoolitsema selle eest, et registris asuvad andmed oleks ka õiged. Vastasel juhul lasuvad ettevõtjal kande puudumisest tulenevad riskid kolmanda isiku ees. Piiritlemisel positiivse publitsiteedi funktsioonist tuleb arvestada, et negatiivne publitsiteet hõlmab ka neid juhtumeid, kus registrikanne on objektiivselt ebaõige, kuid see on tingitud mitte algselt ebaõigest kandest, vaid järgneva kande puudumisest. Kolmandateks isikuteks negatiivse publitsiteedi (ÄS 34 lõige 3) mõttes tuleb pidada isikuid, kes ei ole registrisse kantud ettevõtjaga organite liikmelisuse või valitseva mõju tõttu seotud. Oluline on siinkohal asjaolu, et kolmandateks isikuteks saavad õiguskirjanduses avaldatud seisukoha alusel olla üksnes isikuid, kellel on ettevõtjaga olemas seos õigustoimingute kaudu.<sup>122</sup>

### **2.3. Notariaalne tõestamine**

TsÜS §-s 82 on sätestatud tehingu notariaalse tõestamise nõue. Selle sätte kohaselt peab seaduse või poolte kokkuleppega ettenähtud juhtudel olema tehing notariaalselt tõestatud. Tehingu notariaalse tõestamise õigus on Eesti notaril ning seaduses sätestatud juhtudel on tehingu notariaalse tõestamise õigus notari asemel ka muul isikul. VÕS § 11 lõikest 5 tulenevalt, kui leping tuleb notariaalselt tõestada, siis on leping sõlmitud notariaalsest tõestamisest alates.

Mitme õiguskäibes ulatuslikke tagajärgi kaasatoovate tehingute puhul on Eestis sätestatud notariaalse tõestamise nõue. On peetud õigustatuks suure väärtusega varaga seotud tehingute allutamist rangematele vorminõuetele väiksema väärtusega varaga võrreldes, millega tagatakse ühelt poolt omanike endi ning teiselt aga ka vara omandajate õiguste parem kaitse. Rangemad vorminõued tagavad tehingute tegemise kiiruse, kuna osalised kontrollivad tehingute tegemisega seotud asjaolusid ametiisikud, vabastades vara omandaja sellega seotud kohustusest.<sup>123</sup>

---

<sup>122</sup> P. Kama, lk 106 ja lk 112-113.

<sup>123</sup> M. Ernits, A. Kelli, P. Roosma. PõhiSK § 32. – Eesti Vabariigi põhiseaduse. Komm vlj., p 3.

Riigikohus on leidnud, et notariaalse tõestuse nõue täidab järgnevaid funktsioone: (i) notar selgitab välja kehtiva tehingu tegemiseks oluliste asjaolude paikapidavuse, muu hulgas notariaaltoimingu osaliste isikusamasuse; (ii) notar hoiatab osalisi kehtivast õigusest tulenevate riskide eest; (iii) notar selgitab osalistele erapooletult võimalusi, kuidas saavutada tehinguga osalejate tahte kõige paremini vastav tulemus ja taotletava tehingu tagajärg; (iv) notar sõnastab ise tahteavalduse ja oma selgitusi sisalduva notariaalakti, tagades, et need oleksid üheselt arusaadavad; (v) notar arhiveerib notariaalakti originaali oma kontoris, võimaldab sellega tutvumis ja sellest ära kirja saamist.<sup>124</sup>

Seega on notariaalse tõestamise eesmärgiks ühelt poolt tehingupoolte kaitse läbimõtlema tegevuse eest, mida nimetatakse ka notariaalse tõestamise hoiatusfunktsiooniks. Teiselt poolt kannab notariaalne tõestamine endas ka nõustamisfunktsiooni, mis tähendab seda, et notar asjatundliku õigusnõustajana selgitab tehingut teha tahtvale poolele tehinguga kaasneda võivaid riske ja tagajärgi.<sup>125</sup> Autori hinnangul võib olla praktikas inimestele jäänud mulje, et notar tegutseb ühe poole huvides. Oluline on siinkohal märkida, et notar ei kaitse üksnes ühte osapoolt, vaid mõlemat, olenemata sellest, kes esmalt aja notari juurde broneeris. Seega ei tegutse notarid erinevalt advokaatidest ainult ühe kliendi huvides.

Eeltoodud seisukohta toetab ka notariaadiseaduse<sup>126</sup> § 2 lõikes 4, mille kohaselt peab notar olema oma ametitegevuses usaldusväärne ja erapooletu. Samuti tõestamise seaduse § 18 lõikest 1 tulenev kohustus, kus notar selgitab välja osalejate tahte ja õiguslikult korrektseks tehinguks olulised asjaolud. Samuti selgitab notar osalejatele tehingu tähendust, õiguslikke tagajärgi ja tehingu tegemise erinevaid võimalusi. Seejuures kajastab notar osalejate tahteavaldused notariaalaktis selgelt ja ühemõtteliselt. Seejuures hoolitseb notar selle eest, et välistataks eksimused ja kahtlused ega kahjustataks kogenematu ja asjatundmatu osaleja huve. Lõike 2 kohaselt, kui notaril tekib kahtlus tehingu seadusele ja osalejate tegelikule tahte vastavuse suhtes, arutab ta selle osalejatega läbi.

Siiski on õiguskirjanduses väljendatud seisukohta, et näiteks osatüingu osa võõrandamise kohustustehingu puhul täidab notariaalse tõestamise nõue eelkõige üksnes isikusamasuse

---

<sup>124</sup> RKTkm 3-2-1-49-03, p 36.

<sup>125</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tallinn: Juura 2010, lk 254.

<sup>126</sup> Notariaadiseadus. - RT I, 29.06.2018, 35.

tuvastamise funktsiooni, mitte nõustamisfunktsiooni, kuna EVR-i kantud osade puhul ei ole ette nähtud notariaalse tõestamise vorminõuet.<sup>127</sup> Autor selle seisukohaga ei saa nõustuda, kuna tõestamine toimub osa võõrandamisel täpselt samamoodi nagu see on kinnisasja tehingu puhul. Võiks öelda, et see on võrreldes kinnisasjaga tehtava tehinguga isegi rangem. Teatavasti tulenevalt asjaõigusseaduse<sup>128</sup> (edaspidi AÕS) § 119 lõikest 2 muutub notariaalse tõestamise vorminõuet järgimata tehtud kohustustehing kehtivaks, kui tehingu täitmiseks on sõlmitud asjaõigusleping ja tehtud vastav kanne kinnistusraamatusse, mis aga osa võõrandamise puhul on välistatud.

Riigikohus on leidnud, et olukorrad, kus seaduses sätestatud vorminõude eesmärgiks ei ole tuua kaasa selle rikkumise korral tehingu tühisus, on juhtumid, kus vorminõue on kehtestatud mingi avaliku huvi kaitseks ning mitte poolte huvides ja kaitseks ning selle rikkumine tooks kaasa avalik-õigusliku sanktsiooni. Kuna kohustustehingu notariaalse tõestamise nõue on kehtestatud lepingupoolte kaitseks, siis on selle nõude rikkumise tagajärjeks tehingu tühisus. Sellest tulenevalt toob osaihingu osa võõrandamise kohustustehingu notariaalse vorminõude järgimata kaasa tehingu tühisuse.<sup>129</sup> Seega osaihingu osa puhul, mis ei ole EVR-is registreeritud, peavad olema notariaalselt tõestatud kõik kokkulepped, milles sisaldub kohustus osa omandada või võõrandada, sealhulgas osa võõrandamiseks või omandamiseks kohustavad eellepingud ja optsioonid.<sup>130</sup>

AÕS § 120 lõikest 1 tulenevalt kinnisomandi üleandmiseks vajalik asjaõigusleping olema notariaalselt tõestatud. Kuigi eeldatakse siiski, et mõlemad lepingud – nii kohustus- kui ka käsutustehing sõlmitakse notariaalselt, siis ei kontrolli kinnistusraamatupidaja võlaõigusliku lepingu vormi ega sisu. Selle põhjuseks on asjaolu, et käsutustehingu kehtivus tulenevalt abstraktsiooniprintsiibist ei sõltu kohustustehingu kehtivusest. Olenemata asjaolust, et registripidaja kohustustehingu sisu ega vormi ei kontrolli, peab seda tegema notar, kes tõestab asjaõiguskokkulepet. Sellega täidetakse ka notariaalse tõestamise kaitsefunktsioon. Põhimõtteliselt ei too aga seaduses kehtestatud korra rikkumine kaasa õiguslikke tagajärgi, mis tähendab seda, et

---

<sup>127</sup> P. Varul jt, lk 254.

<sup>128</sup> Asjaõigusseadus. - RT I, 29.06.2018, 7.

<sup>129</sup> RKTko 3-2-1-141-14, p 35 ja p 43.

<sup>130</sup> K. Saare jt, lk 229.

kui notar ei kontrolli võlaõigusliku lepingu olemasolu vastavalt AÕS § 119 lõikele 2, siis see ei mõjuta käsutuslepingu kehivust.<sup>131</sup>

AÕS § 119 lõike 2 eesmärgiks on tagada õiguskindlus asjaõigusliku kokkuleppe kaudu olukorras, kus sisuliselt on notariaalse tõestamise nõude hoiatamis- ja nõustamisfunktsioon täidetud asjaõigusliku käsutuslepingu notariaalse tõestamisega ning kinnisturaamatusse kande tegemisega. Praktiline tähendus seisneb siiski selles, et kui notariaalselt tõestatud kohustamistehingust jääb välja mõni kokkulepe, siis muutuvad ka need tagasiulatuvalt kehtivaks tehingu osaks.<sup>132</sup>

Õigusajakirjanduses on väljendanud seisukohta notarite osas seoses nende nõustamisfunktsiooniga, tuues välja, et notari algne roll on olnud nõustada ja selgitada, mis õigused ja kohustused registrikannetest isikule tekivad. Kohtuvaidlustest nähtuvalt võib aga selle ülesande edukas täitmisest kahelda. Sellist seisukohta põhjendab ta asjaoluga, et notarid ei pruugi kinnisasjatehingute tõestamisel alati lähtuda seadusest, vaid võivad olla oma tasust mõjutatuna asunud taotlema ka ebaseaduslikke kandeid, mille üle tekivad vaidlused alles aastate pärast. Notarid on sellist olukorda põhjendanud käibevajaduse või siis omanike põhiseaduslike õigustega.<sup>133</sup>

Autor nii kriitilise seisukohaga ei nõustu ning leiab, et kõigepealt tuleb eelduseks seada see, et notarid lähtuvad oma tegevuses seadusest. Õigus seisneb alati suures osas tõlgendamises ning notar teeb seda samamoodi nagu teised õigusnõustajad, kohtunikud jne. Erinevate seisukohtade olemasolu ei tähenda veel seda, et notar ebaseaduslikke kandeid tahtlikult taotleks. Tuleb meeles pidada, et pärast notarit on ka registripidaja, kellel on kohustus seadusest sätestatud ulatuses teostada kontrolli. Seega ei pruugi notar ainuisikuliselt olla vastutav tehtud ebaõige kande eest. Kui me räägime notarite tasust, siis võib-olla tasuks ka seadusandja poole vaadata, kes on notarite tasu regulatsiooni just sellisena kehtestanud nagu see hetkel kehtiv on. Siiski ei välista autor ka Villu Kõve poolt kirjeldatud olukordade esinemist praktikas.

---

<sup>131</sup> Samas, lk 510.

<sup>132</sup> I. Kull. AÕS § 119. - Asjaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014, lk 506-507.

<sup>133</sup> V. Kõve, lk 462.

Tähele tuleb panna ka rahapesu ja terrorismi rahastamise seadusest<sup>134</sup> (edaspidi RahaPTS) tulenevaid nõudeid ning rolli, mis notarile nende nõuete kontrollimiseks on antud. Vastavalt RahaPTS § 2 lõike 2 punktile 1 kohaldatakse seadust muu hulgas ka notarile, kui ta teeb ametitoimingut või osutab ametiteenust, mis on seotud kinnisasja, ettevõtte või äriühingu aktsiate või osade ostu või müügiga. Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse seletuskirjas on välja toodud, et notaritel on kõrge teatamisaktiivsus ja teadete adekvaatsus on heal tasemel ning notareid võib väärtusliku informatsiooni allikana käsitleda just näiteks sularahas toimuvate kinnisvaratehingute puhul kahtluse tekkimisest teavitamisega.<sup>135</sup>

RahaPTS § 20 sätestab hoolsusmeetmed ning need on õigusajakirjanduses liigitatud järgmiselt: a) identifitseerimiskohustus, mis omakorda hõlmab füüsilise ja juriidilise isiku samasuse tuvastamist, esindaja isikusamasuse ja esindusõiguse tuvastamist ning olemuslikult ka kontrollimist, kas identifitseeritav võib olla riikliku taustaga isik või sellisele isikule lähedal seisev isik; b) tegeliku kasusaaja tuvastamise kohustus; c) ärisuhtest, tehingust ja toimingust arusaamine; d) ärisuhte seire.<sup>136</sup> Seega võib olla notari poolt tõestatud tehingu juures paremini täidetud ka RahaPTS-ist tulenevad nõuded.

Lisaks notariaalsele tõestamisele tunneb Eesti õigus TsÜS §-st 81 ja TõS § 1 lõikest 3 tulenevat notariaalset kinnitamist. See tähendab, et kui seaduses on sätestatud tehingu notariaalne kinnitamine, peab tehingudokument olema kirjalikult koostatud ning tehingu tegija allkiri notari poolt kinnitatud. Oluliseks momendiks selle juures on asjaolu, et allkiri peab olema notari juuresolekul antud. Sellise vorminõude eesmärgiks on isikusamasuse tuvastamine. Dokumenti, millel allkiri kinnitatakse, kontrollib notar TõS § 39 lõikest 2 tulenevalt üksnes selleks, et selgitada välja võimalik alust ametitoimingust keeldumiseks.

---

<sup>134</sup> Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadus. - RT I, 13.03.2019, 126.

<sup>135</sup> Rahapesu ja terrorismi tõkestamise seaduse eelnõu seletuskiri. 459 SE, lk 19.

<sup>136</sup> I. Tibar. Tähelepanekuid uue rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse jõustumisega seoses. - Juridica 1/2018, lk 43.

## 3. Võimalused õigusliku regulatsiooni muutmiseks

### 3.1. Osanike nimekirjale teistsuguse õigusliku tähenduse andmine

#### 3.1.1. Mittekonstitutiivne osanike nimekiri

Eestis kehtiv osatüingu osa võõrandamise regulatsioon on nii mõnegi koha pealt problemaatiline ning on oht, et isikud jäävad ilma piisavast kaitsesest. Teisalt tekib küsimus võimalike alternatiivide olemasolu kohta. Justiitsministeeriumi 2011. aastal koostatud analüüsis ning 2018. aastal töörühma koostatud analüüs-kontseptsioonis on tehtud ettepanekud regulatsiooni muutmiseks. Kuigi justiitsministeeriumi analüüsi avaldamisest on nüüdseks möödunud pea 7 aastat, on autori hinnangul pakutud alternatiivid asjakohased ka praegu. Autor toob alljärgnevalt välja nii analüüsis kui ka analüüs-kontseptsioonis välja pakutud lahendused regulatsiooni muutmiseks ning annab neile omapoolse hinnangu.

Esimese variandina on välja pakutud osanike nimekirja regulatsioon, mis põhineks senise EVR-i mudeli põhjal<sup>137</sup>. Taolise ettepaneku on teinud ka Villu Kõve oma doktoritöös<sup>138</sup>. Seega puuduks osa võõrandamisel vorminõue ning osa läheks üle registriväliselt. Kuigi selline lahendus aitaks kaasa käibekiiruse suurendamisele, kuna ei ole vajalik notari juures eraldi tehingu tõestamine ning sellest tulenevalt saab ka tehinguid teha lihtsalt ja kiirelt, siis ei saa autori hinnangul tähelepanuta jätta asjaolu, mida on autor juba toonud esile korduvalt käesolevas magistratöös - tehingupooled jäävad sellisel juhul ilma kaitsesest, mida pakub notariaalselt tõestatud vorm.

On oluline korrata siinkohal, et notariaalse tõestamise vorminõude eesmärgiks ei ole ainult isikusamasuse tuvastamine, vaid notar kannab endas ka nõustamis- ning hoiatusfunktsiooni. Tehingus osalevad pooled ei pruugi olla teadlikud kõikidest tagajärgedest, mis tehinguga kaasnevad ning võivad kanda seeläbi kahju. Arvestada tuleb asjaoluga, et osatüingu osa tegelik väärtus ei ole alati võrdne osa suurusega, see tähendab, et osa nimiväärtusega 1500 eurot tegelik väärtus võib olla palju suurem, kuna sinna juurde tuleb arvestada ka lisandväärtus, mis võib olla

---

<sup>137</sup> K. Rammo jt, lk 35.

<sup>138</sup> V. Kõve. Varaliste tehingute süsteem Eestis, lk 225.

äriühingu üldine majanduslik seis või näiteks ka otsustusõigus. Seega võivad osäühingu osad olla kõrge majandusliku väärtusega õigused, mida tuleks vorminõudega kaitsta.

Teisalt kaitseks heausklikku kolmandat isikut registrile antav avalik usaldatavus – see, mis on registrisse kantud, kehtib õigena. Seega on siinkohal oluline ka tehingupoolte enda aktiivne tegevus, et muudatused registrisse jõuaksid. Tuletades meelde EVR-i süsteemi, siis peavad müüja ja ostja andma enda kontohalduritele korralduse vastavalt siis osa ülekandmiseks ning teiselt poolt osa vastu võtmiseks. Osa võõrandamisel on ilmselt eelkõige omandaja huvi see, et muudatused jõuaks registrisse. Kuna registrikande suhtes kehtiks avalik usaldatavus, siis on teoreetiliselt võimalik olukord, kus ei ole veel registris muudatust tehtud ning pahatahtlik võõrandaja võõrandab osa uuesti uuele omandajale ning kuna viimase jaoks on osanik see, kes on osanikuna registrisse jõudnud, on võimalik osa heauskne omandamine. Teisel poolel, see tähendab algsel omandajal, ei jää sellisel juhul muud üle, kui esitada kahju hüvitamise nõue kahju tekitanud isiku vastu<sup>139</sup>.

EVKS ei välista osa tingimuslikku võõrandamist. TsÜS § 106 lõike 2 kohaselt on tingimusliku tehingu teinud isiku hõljumisajal tehtud käsutustehing tingimuse saabumisel tühine, kui käsutustehing välistab või piirab tingimusega seotud õigusliku tagajärje saabumist. Sama paragrahvi lõige 3 sätestab, et lõige 2 ei piira ega välista kolmandate isikute heauskselt omandatud õigusi, mis tähendab, et mittekonstitutiivse osanike nimekirja mudeli puhul on heauskne omandamine võimalik, kui avalikust registrist nähtus võõrandaja omanikustaatus. Siiski on peetud ebaõiglaseks seda, et regulatsioon ei võimalda tingimusliku tehingu teinud isiku ooteõigust registris nähtavaks teha, millise lahenduseks on välja pakutud AÕS § 63 lõikes 1 punktis 1 sätestatud eelmärke sarnase instituudi loomist, millise registrisse kandmine välistaks registriandmetele tuginedes heauskse omandamise.<sup>140</sup>

Autor soovib välja tuua ka selle, et teatavasti on juba praegu EVR-il põhinev mudel alternatiivina osäühingute jaoks olemas, kuid sinna on kantud võrreldes osäühingute koguarvuga väike protsent osäühingutest. Siinkohal tuleks analüüsida, mis võivad olla põhjused, et seda võimalust käesoleval hetkel väga vähe kasutatakse. Autori seisukohalt võib üks põhjusi seisneda EVR-i süsteemi keerulisuses. On ju sellise võimaluse eelduseks see, et osanik, kes soovib osasid omandada, peab

---

<sup>139</sup> K. Rammo jt, lk 42.

<sup>140</sup> Samas, lk 39.

avama pangas selleks väärtpaberikonto, mis võib välismaalase jaoks osutada järjest karmimaks muutuvate nõuete tõttu keeruliseks kui mitte võimatuks.<sup>141</sup>

Nasdaq CSD SE Eesti filiaal on oma arvamuses justiitsministeeriumile välja toonud, et neil on juba olemas vajalik IT lahendus, mis vajaks küll osanike registri pidamiseks mõningate arenduste lisamist. Seega ei ole vajalik kulutada täiesti uue registri loomisele ning samuti oleks võimalik anda notaritele registrisse kannete tegemise õigused.<sup>142</sup> Seega, kui saaks mööda probleemist, mis tekib välismaalastel seoses väärtpaberikonto avamisega, siis oleks nimetatud alternatiiv asjakohane ning täidaks usaldusväärse registri loomisega seatud eesmärgi.

Teise alternatiivina on välja pakutud mittekonstitutiivne register senise EVK ja äriregistri mudeli koostamisel. Erinevus eelneva mudeliga seisneks selles, et see vastaks EVR-i asemel pigem äriregistri pidamise loogikale ning võimaldaks osanike nimekirja pidamist mõne teise registripidaja juures peale EVR-i. Lisaks oleks erinevus ka registripidaja tegevusest kannete tegemisel ning selles, mida peaksid isikud ise suhetes registripidajaga tegema.<sup>143</sup>

Pantidele teisalt kohalduks EVKS-iga sarnane regulatsioon ning see, mis on olnud ÄS § 151 lõike 5 eesmärgiks, ehk pantide suhtes loodaks negatiivne avalik usaldatavus, mis tähendab, et pandiõiguse olemasolu seotakse kandega registris. Seda seetõttu, et mittekonstitutiivse tähenduse andmist pantidele peetakse analüüsi koostajate arvates liigselt ebakindlaks õiguslikuks lahenduseks.<sup>144</sup> Seda ilmselt seetõttu, et pandipidaja jääks siin ilma kaitsest, kuna registrisse kandmata pandi korral on võimalik osa heauskne omandamine ilma koormatiseta, kuna seda ei olnud mingil põhjusel registrisse kantud ning omandaja ei teadnud ega pidanudki teadma pandi olemasolust, kui võimaldatakse heauskne omandamine.

Osa võõrandamise osas jääks kehtima enamjaolt sama, mis EVR-i kantud osa puhul, s.t osa läheb üle registriühendusele. Siiski ei ole selle alternatiivi puhul oluliseks osaks vorminõude kaotamine.

---

<sup>141</sup> Sellisele probleemile on tähelepanu pööranud ka Eesti Startupide Klubi oma seisukohas ühinguõiguse revisjoni raames koostatud analüüs-kontseptsioon kohta. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/eesti\\_startupijuhtide\\_klubi\\_arvamus.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/eesti_startupijuhtide_klubi_arvamus.pdf) (28.04.2019).

<sup>142</sup> Nasdaq CSD SE Eesti filiaali arvamus ühinguõiguse revisjoni analüüs-kontseptsioon kohta. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/nasdaq\\_csd\\_se\\_eesti\\_filiaal\\_arvamus.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/nasdaq_csd_se_eesti_filiaal_arvamus.pdf) (28.04.2019).

<sup>143</sup> Analüüs-kontseptsioon, lk 44.

<sup>144</sup> Samas.

Autori arvates ei oleks mõistlik selle kaotamist ka selle alternatiivi puhul kaaluda. Otse registripidajaga suheldes osa võõrandamisel tekib autori arvates probleem vajalike dokumentide õigsuse osas, mis on vaja registripidajale kande tegemiseks esitada. Samuti võib see tuua kaasa registripidajale suurema koormuse, kui tuleb hakata rohkem puuduste kõrvaldamise määruseid tegema seetõttu, et on puudu mingi osa vajalikest dokumentidest või puuduvad näiteks vajalikud nõusolekud. Pidades silmas seadusandja eesmärki, siis oli ka notariaalse tõestamise nõude kehtestamise üks eesmärke see, et registrile jõuaks juba korralikult koostatud dokumendid, et mitte suurendada registripidaja töökoormust. Vorminõude kaotamise võimalikkust analüüsib autor samuti käesoleva magistritöö punktis 3.2.

Kui kaotataks vorminõude, siis tähendaks see, et avaliku usaldusega registri loomiseks oleks vaja tugevdada registripidaja kontrolli esitatavate dokumentide üle. Analüüsi autorite arvates tuleks sätestada seaduses õigustatud ja puudutatud isikute avaldusele teatud andmed, mis peavad olema seal kajastatud. Lisaks oleks registripidaja kohustatud enne osanike nimekirjas muudatuse tegemist teostama formaalset kontrolli, see tähendab, et registripidaja kontrollib, kas osa võõrandamisel on osanike nimekirja muutmiseks nõusoleku andnud isik, kes nähtub registris olevast osanike nimekirjas osanikuna. Eitava vastuse korral ei tohiks registripidaja vastavat muudatust teha osanike nimekirjas. Avalduse tegemine toimuks vastavalt ÄS-i § 33 lõikele 2 või lõikele 11 notariaalselt kinnitatult või digitaalallkirjastatult, näiteks digitaalse avalduse esitamine ettevõtjaportaalis. Seaduses nõutavate dokumentide esitamisel ning seaduse nõuetele vastavuse korral ei ole ÄS § 33 lõike 6 kohaselt registripidajal õigust keelduda kande tegemisest.<sup>145</sup>

Autor ei toeta väljapakutud varianti, kus avalduse esitamine toimuks digitaalselt allkirjastatuna ettevõtjaportaalis. Õigusajakirjanduses on välja toodud, et ID-kaardipõhised lahendused on küll mugavad, kuid kuidagi peavad saama tehingutes ka osaleda välismaised füüsilised kui ka juriidilised isikud. Selliste isikute puhul tuleb lisaks kontrollida esindusõiguse piiranguid, rahapesu tõkestamise nõuete järgimist, rahvusvahelistest sanktsioonidest kinnipidamist ja muud informatsiooni, mis ei pruugi olla kättesaadav elektrooniliselt ning infosüsteemile mõistetav olla. Kuigi välisinvestorite ligimeelitamine on oluline argument, peavad lahendused olema sisuliselt põhjendatud ja haakuma ülejäänud õigussüsteemi loogikaga. Digitaalallkiri tehingu vormina on võrdne lihtkirjaliku allkirjaga, mitte notariaalselt kinnitatud allkirjaga, mis tähendab seda, et

---

<sup>145</sup> K. Rammo jt, lk 45-46.

parimal juhul võib eeldada, et klahve vajutas õige inimene, kuid digitaalallkiri ei võimalda teha järeldusi selle kohta, kas isik tegi seda oma vabal tahtel, oli kaine või oli tal õige arusaam õiguslikest tagajärgedest.<sup>146</sup> Siiski vastupidiselt eeltoodud artiklis mainitule sätestab ÄS § 33 lõige 11, et digitaalallkirjastatud avaldus loetakse võrdseks notariaalselt kinnitatud avaldusega.

Vastuargumendina võiks siin kõlada see, et kõigest hoolimata on seadusandja andnud võimaluse asutada osäühing kas notariaalsel tõestatud asutamislepinguga või elektrooniliselt ettevõtjaportaalis. Sisuliselt võib väita, et notariaalselt tõestatud vorm loetakse siinkohal võrdseks digitaalselt allkirjastatud vormiga. Teadagi toob osäühing endaga kaasa teatavad õigused, aga ka kohustused. Tähelepanu tuleb aga pöörata asjaolule, et esiteks esitatakse kande aluseks olevad dokumendid registrit pidavale kohtule täiselektroniliselt ja kindlatele esitamis- ja vorminõuetele vastavalt. Seega ei ole lepingu osapooltel siinkohal võimalik kujundada asutamislepingut oma soovidele vastavalt. Notaripoolset kontrolli eelnõu seletuskirja kohaselt asendab automatiseeritud korras andmete kontrollimine.<sup>147</sup> Siiski tuleb nentida, et digitaalse allkirjastamise võimalikkus, nagu ka eelnevas lõigus mainitud artikli autor välja toob, Eesti ligitõmbavamaks välisinvestoritele, kes saaksid teha vajalikud toimingud kõik elektrooniliselt. See muidugi eeldab tehniliste võimaluste olemasolu ka nende asukohariigis ning seda, et andmeid on võimalik kontrollida.

Äriregistrisse kantud andmete muutmisel, sealhulgas äriühingu juhatuse liikme ja likvideerija nimetamisel ja tagasikutsumisel ja nende esindusõiguse muutumisel ning äriühingu lõpetamisel tuleks viivitamata esitada avalduse äriregistrisse kantud andmete muutmiseks, mis kehtiks ka osäühingu osa võõrandamise tulemusel osanike muutumisel. Siinkohal aga peetakse ohuks seda, et kuna vähemalt omandiõiguse jaoks oleks tegemist mittekonstitutiivse registriga, ei ole välistatud, et pooled võivad soovida usaldusomandi raames omandisuhteid varjata. EVR-is on selleks võimalik kasutada esindajakontot. Lisaks tuleks siin arvestada ka sellega, et avalduse esitamata jätmine ei pruugi alati olla võimalik, kuna poolte vahel on käimas mõni õigusvaidlus. Üheks selliseks võib olla olukord, kus üks pool keeldub nõusolekut andmast ning teine pool seda nõuab.<sup>148</sup>

---

<sup>146</sup> A. Alekand. Osäühingu osanikeregistri pidamine, lk 14-15.

<sup>147</sup> Äriseadustiku muutmise ja sellega seonduvalt teiste muutmiste seaduse seletuskiri. 991 SE.

<sup>148</sup> K. Rammo jt, lk 45.

Avaliku usaldatavusega registri puhul sooviks autor tähelepanu pöörata ka sellele, et praegusel hetkel ei kanta üldjuhul abikaasasid osa ühisomanikena nimekirja. Selle, kas tegu on ühisomandiga või mitte, selgitab välja notar enne tehingu tegemist. Kui kaotada notariaalse tõestamise nõue, siis on võimalik osa võõrandada ilma abikaasa nõusolekuta. Perekonnaseaduse (edaspidi PKS) § 29 lõike 1 kohaselt, kui üks abikaasa käsutab abikaasade ühisvara hulka kuuluvat vallasasja või õigust, eeldatakse teise abikaasa nõusolekut. Siiski PKS § 31 lõike 1 kohaselt on abikaasa nõusolekuta ühisvara hulka kuuluvate esemetega tehtud mitmepoolne tehing tühine, välja arvatud juhul, kui abikaasa, kelle nõusolekuta või osaluseta tehing tehti, selle hiljem heaks kiidab. Kiita saab heaks üksnes siiski tehingut siis, kui heauskset omandamist ei ole toimunud<sup>149</sup>. Seega, kui luuakse avaliku usaldatavusega register, siis on võimalik EVKS § 9 lõikele 2 omandada osa heauskset, kui isik omandab registrile tuginedes väärtpaberi. Seega ei ole registri puhul oluline ainult see, et oleks kaitstud omandaja huvid, vaid oluline on ka see, et kaitstud oleks isikud, kelle õigusi kahjustab osa võõrandamine.

Lahendusena oleks võimalik tuua regulatsiooni kohustus nagu on kinnistusraamatu<sup>150</sup> puhul, kus tuleb kanda kinnistusraamatusse mõlemad ühisomanikud. Praktikas tihtipeale osanikud „unustavad“ selle asjaolu, et seadusest tulenevalt ei saa nad üldjuhul üksi käsutada vara, mis kuulub tegelikkuses abikaasade ühisvara hulka. Abikaasa nõusoleku puudumist põhjendatakse tihtipeale sellega, et abikaasa ei osale äriühingu tegevuses, mis seaduse kohaselt siiski ei välista seda, et nõusolekut oleks vaja.

Lisaks on võimalikud lahendused välja pakutud justiitsministeeriumi analüüs-kontseptsioonis. Ühtlasi on need ka kõige n-õ värskemad ettepanekud töörühma poolt seoses ühinguõiguse revisjoniga. Esimese alternatiivina pakutakse välja, et juhatus peab osanike nimekirja ning osanike andmed kantakse äriregistrisse ning heauskne omandamine toimub üksnes äriregistrisse tehtud kannete alusel Eesti notari tõestatud osa võõrandamise käsutustehingu alusel<sup>151</sup>.

---

<sup>149</sup> RKTko 3-2-1-37-14, p 12.

<sup>150</sup> Kinnistusraamatuseaduse § 14 lõike 2 kohaselt kantakse kinnistusregistriosse teise jakku „Omanik“, kui kinnistu on ühises omandis – omaniku, see, kas kinnistu on ühis- või kaasomandis, ning kaasomandi korral kaasomanike osade suurus.

<sup>151</sup> Analüüs-kontseptsioon, lk 517.

Esiteks sooviks autor välja tuua uuesti juba varasemalt mainitud probleemi, et praktikas juhatuse liikmed üldjuhul osanike nimekirja ei pea. Seega tuleks siinkohal vaadata ka seda, et loodavat regulatsiooni ka tegelikkuses järgitaks. Teisalt ei ole siiani ka reguleeritud, millises vormis peaks juhatuse osanike nimekirja pidama, kuid oluline on siinkohal ka varasemalt väljatoodu, et notari juures ei esitata tihtipeale osanike nimekirja ka siis, kui notar selle esitamist nõuab.

Samas ei suurendaks see registripidaja koormust selle võrra, et registripidaja kontroll esitatavate andmete üle oleks väiksem. Esitatud alternatiivi tugevaks küljeks oleks samuti see, et registris olevate andmetele tuginedes oleks võimalik heauskne omandamine. Kontseptsioonis ei ole aga täpsustatud, kas notar edastaks äriregistrile samasuguse teavituse osa võõrandamise kohta nagu praegu kehtiva regulatsiooni kohaselt on. See tähendaks, et registripidaja ei kontrolli üldse teavituse sisu ning muudab osanike nimekirja vastaval avalduses toodule. Seega muutuks küll osa omandava isiku seisukohalt olukord kindlamaks, kuid muus osas jääks üldine olukord kehtima.

Teises alternatiivis peab juhatuse osanike nimekirja, heauskne omandamine toimub osanike nimekirja andmete alusel ning notari ja äriregistri pidaja poolne kontroll nimekirja andmete suhtes puudub.<sup>152</sup> Kontseptsioonis ei ole täpsustatud seda, et kus sellisel juhul osanike nimekirja kättesaadav oleks. Kui see läheks praegu kehtiva regulatsiooni järgi, siis oleks eelduseks see, et juhatusel ka tegelikkuses see nimekirja olemas on. Isikul, kes osa omandab, tekib sellisel juhul õigustatud huvi tutvuda osanike nimekirjaga selleks, et veenduda, et osa võõrandav isik ka selleks õigustatud on. Samuti jääb arusaamatuks, kas selle alternatiivi puhul ei kajastuks äriregistris siis üldse osanike andmed või kajastuksid nad praegusel kujul, see tähendab, et informatsiooni osanike kohta hoitakse äritoimikus.

Nimetatud alternatiivi puhul oleks tegemist õiguslikult äärmiselt ebakindla kontseptsiooniga, olenemata sellest, et see alternatiiv võimaldaks osa heausklikult omandada. Autori hinnangul ei ole mõistlik anda avalikku usaldatavust nimekirjale, mille üle ei teosta kontrolli lisaks juhatusele endale mõni muu organ, näiteks notar või registripidaja. Kui praegu pööratakse tähelepanu sellele, et juhatuse peetava osanike nimekirja regulatsioon on ebakindel ning äriregistrist kättesaadavate

---

<sup>152</sup> Samas.

andmete õigsust tagab notar, siis nimetatud alternatiivi korral langeks ka see ära. Autori hinnangul ei saa sellistele andmetele anda avalikku usaldatavust.

Kolmanda alternatiivina pakutakse välja, et juhatus peab osanike nimekirja, mille andmed kantakse äriregistrisse. Heauskne omandamine toimub üksnes äriregistrisse tehtud kannete alusel. Notar kontrollib osanike nimekirjas muudatuse tegemisele suunatud kandeavalduse tõestamisel esitatud dokumentide põhjal kandeavalduse aluseks olevaid asjaolusid, muu hulgas osa ülemineku toimumist. Kui osa võõrandamise käsutustehing ei ole notariaalselt tõestatud, võib osanike nimekirja muutmiseks vajaliku äriregistri kande teha üksnes Eesti notari tõestatud kandeavalduse alusel.<sup>153</sup>

Selle alternatiivi puhul ei ole arusaadav, kas osa võõrandamise käsutustehingu vormi valik jäetakse vabaks. Lisaks jääks siin siiski juhatuse kohustuseks pidada osanike nimekirja, millega kaasnevatele probleemidele on autor juba eelnevalt tähelepanu pööranud. Jääb arusaamatuks, miks peetakse vajalikuks osaihinna osanike andmete hoidmist paralleelselt kahes kohas. Autori hinnangul muudaks süsteemi selgemaks see, kui osanike andmed oleks ühes kohas.

Viimasena pakutud alternatiivis peetaks osanike nimekirja notariaalse registrina, kuhu teevad kandeid Eesti notarid. Selles registris olevad andmed kajastatakse äriregistris, kus andmetel on avalik usaldatavus. Muudatusi teevad registris Eesti notarid ning muudatuste tegemisele suunatud kandeavalduse tõestamisel kontrollib notar osanike registri pidajana esitatud dokumentide põhjal kandeavalduse aluseks olevaid asjaolusid, muu hulgas kontrollivad osa ülemineku toimumist. Registrikande tegemise aluseks olev käsutustehing peab olema notariaalselt tõestatud, kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud, kuna notar peaks kontrollima kehtiva käsutustehingu olemasolu ning seda, kas osa on käsutanud õigustatud isik. Samuti pakutakse välja, et notaritele peaks koos selle alternatiiviga üle andma ka tegelike kasusaajate nimekirja pidamise funktsiooni. Samuti lõpetatakse ära tegelike kasusaajate avaldamine senisel kujul ning nendele andmetele oleks ligipääs üksnes õigustatud huvi korral.<sup>154</sup> Notarite Koda on avaldanud, et on valmis kaaluma osanike nimekirja

---

<sup>153</sup> Samas.

<sup>154</sup> Samas, lk 517.

pidamise kohustuse üleandmist notaritele, kuid samuti leitakse, et on palju küsimusi, mis vajaks enne seda lahendamist<sup>155</sup>.

Osa pantimise juures jääb tööühm seisukohale, et pantimisele peaksid rakenduma samad vorminõuded nagu võõrandamiseks vajalikule käsutustehingule. Pandi kolmandate isikute suhtes kehtivuse eelduseks oleks pandi registreerimine osanike nimekirjas. Lisaks tuleks võimaldada pandiõiguse omandamist osa suhtes heauskse pandipidaja poolt.<sup>156</sup> Autor nõustub eeltoodud seisukohaga, kuna ettepanekuga soovitakse ära reguleerida olukord kolmandate isikute suhtes, mida on juba praeguse regulatsiooniga soovitud saavutada, kuid millel on käesoleval hetkel teatavad puudused.

Lisaks on võimalikud lahendused välja pakutud justiitsministeeriumi analüüs-kontseptsioonis, kus üldises pildis oleks ka tegemist mittekonsitutiivse osanike registriga. Ühtlasi on need ka kõige n-ö värskemad ettepanekud tööühma poolt seoses ühinguõiguse revisjoniga. Esimese alternatiivina pakutakse välja, et juhatus peab osanike nimekirja ning osanike andmed kantakse äriregistrisse ning heauskne omandamine toimub üksnes äriregistrisse tehtud kannete alusel Eesti notari tõestatud osa võõrandamise käsutustehingu alusel<sup>157</sup>.

Esiteks sooviks autor välja tuua uuesti juba varasemalt mainitud probleemi, et praktikas juhatuse liikmed üldjuhul osanike nimekirja ei pea. Seega tuleks siinkohal vaadata ka seda, et loodavat regulatsiooni ka tegelikkuses järgitaks. Teisalt ei ole siiani ka reguleeritud, millises vormis peaks juhatus osanike nimekirja pidama, kuid oluline on siinkohal ka varasemalt väljatoodu, et notari juures ei esitata tihti peale osanike nimekirja ka siis, kui notar selle esitamist nõuab.

Samas ei suurendaks see registripidaja koormust selle võrra, et registripidaja kontroll esitatavate andmete üle oleks väiksem. Esitatud alternatiivi tugevaks küljeks oleks samuti see, et registris olevate andmetele tuginedes oleks võimalik heauskne omandamine. Kontseptsioonis ei ole aga täpsustatud, kas notar edastaks äriregistrile samasuguse teavituse osa võõrandamise kohta nagu praegu kehtiva regulatsiooni kohaselt on. See tähendaks, et registripidaja ei kontrolli üldse

---

<sup>155</sup> Notarite Koja arvamus ühinguõiguse revisjoni muudatusettepanekute kohta.

<sup>156</sup> Analüüs-kontseptsioon, lk 14.

<sup>157</sup> Samas, lk 517.

teavituse sisu ning muudab osanike nimekirja vastaval avalduses toodule. Seega muutuks küll osa omandava isiku seisukohalt olukord kindlamaks, kuid muus osas jääks üldine olukord kehtima.

Teises alternatiivis peab juhatus osanike nimekirja, heauskne omandamine toimub osanike nimekirja andmete alusel ning notari ja äriregistri pidaja poolne kontroll nimekirja andmete suhtes puudub.<sup>158</sup> Kontseptsioonis ei ole täpsustatud seda, et kus sellisel juhul osanike nimekiri kättesaadav oleks. Kui see läheks praegu kehtiva regulatsiooni järgi, siis oleks eelduseks see, et juhatusel ka tegelikkuses see nimekiri olemas on. Isikul, kes osa omandab, tekib sellisel juhul õigustatud huvi tutvuda osanike nimekirjaga selleks, et veenduda, et osa võõrandav isik ka selleks õigustatud on. Samuti jääb arusaamatuks, kas selle alternatiivi puhul ei kajastuks äriregistris siis üldse osanike andmed või kajastuksid nad praegusel kujul, see tähendab, et informatsiooni osanike kohta hoitakse äritoimikus.

Nimetatud alternatiivi puhul oleks tegemist õiguslikult äärmiselt ebakindla kontspetsiooniga, olenemata sellest, et see alternatiiv võimaldaks osa heausklikult omandada. Autori hinnangul ei ole mõistlik anda avalikku usaldatavust nimekirjale, mille üle ei teosta kontrolli lisaks juhatusel endale mõni muu organ, näiteks notar või registripidaja. Kui praegu pööratakse tähelepanu sellele, et juhatuse peetava osanike nimekirja regulatsioon on ebakindel ning äriregistrist kättesaadavate andmete õigsust tagab notar, siis nimetatud alternatiivi korral langeks ka see ära. Autori hinnangul ei saa sellistele andmetele anda avalikku usaldatavust.

Kolmanda alternatiivina pakutakse välja, et juhatus peab osanike nimekirja, mille andmed kantakse äriregistrisse. Heauskne omandamine toimub üksnes äriregistrisse tehtud kannete alusel. Notar kontrollib osanike nimekirjas muudatuse tegemisele suunatud kandeavalduse tõestamisel esitatud dokumentide põhjal kandeavalduse aluseks olevaid asjaolusid, muu hulgas osa ülemineku toimumist. Kui osa võõrandamise käsutustehing ei ole notariaalselt tõestatud, võib osanike nimekirja muutmiseks vajaliku äriregistri kande teha üksnes Eesti notari tõestatud kandeavalduse alusel.<sup>159</sup>

Selle alternatiivi puhul ei ole arusaadav, kas osa võõrandamise käsutustehingu vormi valik jäetakse vabaks. Lisaks jääks siin siiski juhatuse kohustuseks pidada osanike nimekirja, millega

---

<sup>158</sup> Samas.

<sup>159</sup> Samas.

kaasnevatele probleemidele on autor juba eelnevalt tähelepanu pööranud. Jääb arusaamatuks, miks peetakse vajalikuks osaihingu osanike andmete hoidmist paralleelselt kahes kohas. Autori hinnangul muudaks süsteemi selgemaks see, kui osanike andmed oleks ühes kohas.

Viimasena pakutud alternatiivis peetaks osanike nimekirja notariaalse registrina, kuhu teevad kandeid Eesti notarid. Selles registris olevad andmed kajastatakse äriregistris, kus andmetel on avalik usaldatavus. Muudatusi teevad registris Eesti notarid ning muudatuste tegemisele suunatud kandeavalduse tõestamisel kontrollib notar osanike registri pidajana esitatud dokumentide põhjal kandeavalduse aluseks olevaid asjaolusid, muu hulgas kontrollivad osa ülemineku toimumist. Registrikande tegemise aluseks olev käsutustehing peab olema notariaalselt tõestatud, kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud, kuna notar peaks kontrollima kehtiva käsutustehingu olemasolu ning seda, kas osa on käsutanud õigustatud isik. Samuti pakutakse välja, et notaritele peaks koos selle alternatiiviga üle andma ka tegelike kasusaajate nimekirja pidamise funktsiooni. Samuti lõpetatakse ära tegelike kasusaajate avaldamine senisel kujul ning nendele andmetele oleks ligipääs üksnes õigustatud huvi korral.<sup>160</sup> Notarite Koda on avaldanud, et on valmis kaaluma osanike nimekirja pidamise kohustuse üleandmist notaritele, kuid samuti leitakse, et on palju küsimusi, mis vajaks enne seda lahendamist<sup>161</sup>.

Osa pantimise juures jääb töörühm seisukohale, et pantimisele peaksid rakenduma samad vorminõuded nagu võõrandamiseks vajalikule käsutustehingule. Pandi kolmandate isikute suhtes kehtivuse eelduseks oleks pandi registreerimine osanike nimekirjas. Lisaks tuleks võimaldada pandiõiguse omandamist osa suhtes heauskse pandipidaja poolt.<sup>162</sup> Autor nõustub eeltoodud seisukohaga, kuna ettepanekuga soovitakse ära reguleerida olukord kolmandate isikute suhtes, mida on juba praeguse regulatsiooniga soovitud saavutada, kuid millel on käesoleval hetkel teatavad puudused.

### **3.1.2. Konstitutiivne osanike nimekiri**

Välja on pakutud ka võimalus luua osanike nimekiri senise kinnistusraamatu mudeli põhjal. Selline register toimiks negatiivse avaliku usaldatavuse põhimõttel, mis tähendab, et registrisse

---

<sup>160</sup> Samas, lk 517.

<sup>161</sup> Notarite Koja arvamus ühinguõiguse revisjoni muudatusettepanekute kohta.

<sup>162</sup> Analüüs-kontseptsioon, lk 14.

mittekantud õigusi ei eksisteeri. See kehtiks ka pantide ja muude piiratud asjaõiguste puhul<sup>163</sup>. Omand tekiks registrisse kande tegemisest, mis tähendab, et registril on konstitutiivne tähendus.

Osanike nimekirja peaks ka siis sellise alternatiivi puhul keegi muu peale osaiühingu juhatuse. Omandi üleminekuks oleks vajalik omandaja ja võõrandaja kokkulepe ning kanne osanike registris. Samuti oleks võimalik ka selle mudeli puhul heauskne omandamine. Kinnisasja heauskne omandamine tuleneb AÕS § 56<sup>1</sup>, mille kohaselt, kui isik tehinguga omandab osa või piiratud asjaõiguse osanike registrisse kantud andmetele tuginedes, loetakse osanike registrisse kantud andmed tema suhtes õigeks, välja arvatud juhul, kui osanike registrisse kantud andmete õigsuse vastu on osanike registrisse kantud vastuväide või kui omandaja teadis või pidi teadma, et osanike registrisse kantud andmed on ebaõiged.

Kinnistusraamatu seaduse<sup>164</sup> (edaspidi KRS) § 35 lõike 1 kohaselt tuleb, et kandeavaldusele lisada vormikohane käsutustehing, nõutavad nõusolekud, kohtulahendi või sundenampakkumise akti ära kiri, kui osanike nimekirja muutmist taotletakse kohtulahendi või sundenampakkumise akti alusel ning andmed, mis võimaldavad kontrollida riigilõivu tasumist. Selliste dokumentide esitamise vajadus tuleneb asjaolust, et registripidajal peab olema võimalik veenduda, et tema poolt tehtav kanne oleks õige. Seega peaks selline regulatsioon kehtima ka osanike registrile, kui tahetakse luua sama tugevusega register nagu seda on kinnistusraamat.

Registripidaja kontrollkohustus tuleneb kinnistusraamatu puhul KRS §-st 46, mis sätestab, et pädev isik peab kandeavalduse läbivaatamisel selgitama välja, kas on esitatud nõutavad dokumendid, mis vastavad nõutavale vormile ning kas osanike registrisse kantud või märkega tagatud õigustest või seadusest tulenevalt ei ole kande tegemine välistatud. Registripidaja ei tee kannet registrisse, kui avaldus või sellele lisatud dokumendid ei vasta või on esitatud enne seaduses lubatud või pärast seaduses ettenähtud tähtaega. Olgu öeldud, et registriasjad on oma olemuselt hagita asjad tsiviilkohtumenetluse seadustiku<sup>165</sup> (edaspidi TsMS) § 475 lõike 1 mõttes. TsMS § 477 lõikest 7 tulenevalt peab kohus kontrollima avalduse vastavust seadusele ja avalduse tõendatust ka juhul, kui avalduse kohta ei ole esitatud vastuväiteid.

---

<sup>163</sup> K. Rammo jt, lk 48.

<sup>164</sup> Kinnistusraamatuseadus. - RT I, 13.03.2019, 88.

<sup>165</sup> Tsiviilkohtumenetluse seadustik. - RT I, 19.03.2019, 22.

Tingimuslikud asjaõiguslepingud kinnistusraamatus ei ole võimalikud. Selle välistab AÕS § 120 lõige 2, mille kohaselt asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks, mis on tehtud tingimuslikult või tähtpäeva määrares, on tühine. Seda seetõttu, et kinnisomand tekibki kinnistusraamatusse sissekandmisest. Siiski ei ole keelatud võlaõiguslepingut kinnisomandi üleandmiseks tingimuslikult. AÕS § 63 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kinnistusraamatusse kanda asjaõiguse omandamise, sealhulgas tulevase või tingimusliku nõude tagamiseks eelmärke.

Autori seisukohalt kaitseb nimetatud alternatiiv kõige paremini mõlemat osapoolt. Teisalt aeglustab see käibekiirust aga märgatavalt. Osanike nimekirja regulatsiooni muutmise eesmärgiks on leida tasakaal osadega tehingu tegemise lihtsustamise ning samas käibekindluse suurendamise vahel. Käibekindluse suurendamise eesmärgi kataks eelnimetatud alternatiiv ära, kuna tegu oleks tugeva registriga, millel on negatiivne usaldatavus ning registripidajal lasub ilmselt välja pakutust suurim kontrollkohustus.

Autor on siiski seisukohal, et osahingu osade jaoks puudub vajadus nii tugeva registri loomisele. See ei tähenda seda, et osapooltele ei oleks vajalik kaitse, kuid praegusel juhul saab üks asi saab toimuda teise arvelt, s.t et käibekiiruse hoidmisel/suurendamisel väheneb osapoolte kaitse ning vastupidi. Seega tuleb alati sellistel juhtudel vaadata, kui proportsionaalne kavandatav meede on eesmärgi suhtes, mida saavutada tahetakse. Alternatiivid, mis sarnanevad EVR-i või EVR-i ja äriregistri regulatsioonidele oleksid paremad käibekiiruse seisukohalt, kuna ühelt poolt antaks mõlema regulatsiooni puhul osanike nimekirjale avalik usaldatavus, mis kaitseb heausklike kolmandaid isikuid, kuid teisalt läheks osa siiski registriväliselt üle ning registrisse kande tegemine registripidaja poolt toimuks mõistliku aja jooksul.

Siinkohal on analüüsi autorid välja toonud, et kinnistusraamatule sarnaneva mudeli puhul peaksid käibekiiruse säilitamiseks kandemääruse tähtajad nii lühikesed olema kui võimalik<sup>166</sup>. Magistritöö autor sellise ettepanekuga ei nõustu Pannes registripidajale kohustus teostada samasugust kontrolli osahingu osade üle nagu praegu on kinnistusraamatu puhul, siis kvaliteetse tulemuse tagamiseks ei ole vastuvõetav registripidaja n-õ “tagant kiirustamine”. Selline olukord võib viia registripidajate üle koormamiseni, mis omakorda võib halvendada registrisse tehtavate kannete kvaliteeti.

---

<sup>166</sup> K. Rammo jt, lk 51.

Autor leiab, et vajalik on osanike andmetele avaliku usaldatavuse andmine ning osanike nimekirja pidamise õigus tuleks üle anda registripidajale. Ühelt poolt oleks mõistlik see üle anda EVR-ile, kus on võimalik juba praegu osäühingu osad registreerida. Siinjuures aga tuleks arvestada pangas väärtpaberikonto avamise kohustusega, mis tooks see osanikele või väärtpaberiomandajale kaasa lisakohustuse ning ka lisakulud. Seega tuleks otsustada siinjuures pigem, kas osanike nimekirja pidamine peaks jääma kohtute juurde, kus on ärireister või anda see üle notaritele, kes praegugi osäühingu osa võõrandamise tehinguid tõestavad ning teateid ärireistrile edastavad. Ilmselt kohtutele sellise kohustuse panemise tõttu suureneks kohtute töökoormus veelgi, mis oleks vastupidine praegusele tendentsile, kus püütakse kohtute töökoormust vähendada.

Siinjuures leiab autor lisaks, et tuleks võimaldada osade heauskne omandamine, et oleks tagatud osade käibekindlus ning omandaja ei peaks osa omandamisel ülemääraseid riske enda kanda võtma. Samuti peaks registrist nähtavad olema pandid ning käsutuskeelud ning siin tuleks sätestada kinnistusraamatuga sarnane regulatsioon, s.t piirangud on omandaja suhtes kehtivad ainult juhul, kui need on kantud registrisse või kui omandaja on sellest teadlik või peab sellest teadlik olema.

Olenevalt sellest, millise lahenduse kasuks otsustatakse, võib tekkida ka küsimus, mis saab olemasolevatest osanike nimekirjadest. Ühe võimalusena on pakutud välja, et võimalik muudatus kehtestatakse üksnes edasiulatuvalt, kuid see siiski säilitaks või suurendaks õiguslikku ebakindlust. Enim kindlust pakuva lahendusega pakutakse välja seda, et osäühingutelt nõutaks teatud tingimuste täitmisel ja teatud üleminekuperioodi lõpuks registreeringut avalikus registris.<sup>167</sup> Kui ärireister alustas tööd 1. septembril 1995, siis lubati 2 aasta jooksul tegutseda veel ettevõttereistri kande alusel. Kui 1. septembriks 1997 ennast ümber ei registreeritud, siis algatas ärireistri pidaja ettevõtte suhtes võlanõuete olemasolul likvideerimise ning võlanõuete puudumisel loeti ettevõtte kohe lõppenuks. Ümberregistreerimisel tuli ennast vastavusse viia kõigi ÄS-i nõuetega.<sup>168</sup>

Autor nõustub eelpool esitatud seisukohtadega. Kuid kuna käesoleva magistr töö fookus on eelkõige osanike nimekirja regulatsiooni alternatiivide ning osäühingu osa võõrandamise tehingu vorminõude analüüsil, siis ei peatu autor erinevate üleminekuvormide analüüsil pikemalt. Siiski soovib autor pöörata tähelepanu riskidele, mis üleminekuregulatsioonil tekkida võivad. Eelkõige

---

<sup>167</sup> K. Rammo jt, lk 55.

<sup>168</sup> P. Kama, lk 141.

tuleb lahendada olukord, kuidas tagada see, et andmed, millele antakse avalik usaldatavus, on ka õige, võttes arvesse seda, et praegu osanike kohta käivatel andmetel õiguslik tähendus puudub.

### **3.2. Osa võõrandamise tehingu vorminõude muutmise**

Justiitsministeeriumi töörühm on toetanud seisukohta, mille kohaselt tuleks EVR-s registreerimata osahingu osadega tehingute tegemist reguleerivaid vorminõudeid leevendada ning kaotada notariaalse tõestamise nõue osa võõrandamise kohustustehingu suhtes. Oluliseks peetakse siiski seda, et säilitataks õiguskindlus, muu hulgas usaldusväärsus osanike nimekirja suhtes, mis sisaldaks õigeid andmeid ning omaks avalikku usaldatavust. Võimalik oleks kohustustehingu vorminõue kergemal kujul säilitamine, näiteks nõue teha kohustustehing kirjalikus vormis. See on eelkõige põhjendatud asjaoluga, et ülejäänud osanikel ning osahingul võib eksisteerida õigustatud huvi tehingu sisust teada saamise vastu, sest sellest võivad sõltuda nende õigused.<sup>169</sup>

Kehtiva vorminõude säilitamine käsutustehingul on põhjendatud asjaoluga, et oleks võimalik tuvastada osa võõrandanud isik ning käsutustehingu aeg. Siinjuures tuleks arvestada ka osanike nimekirja pidamise regulatsiooni võimalikke muudatusi. Kui registripidamine antaks ülesandeks notaritele, siis puuduks ka vajadus notariaalse tõestamise järgi käsutustehingul, kuna notar kontrolliks eelduste täitmist osanike nimekirjas muudatuste tegemise taotlemisel vastava kandeavalduse menetluses. Seega oleks võimalik ka käsutustehingu notariaalne kinnitamine või tehingu tegemine elektroonilises vormis.<sup>170</sup>

Notarite Koda on oma arvamuses justiitsministeeriumile väljendanud seisukohta, et kõige paremini tagab õiguskindlust kehtiv süsteem. Samuti toovad nad välja, et osadega seotud tehingute notariaalne tõestamine ning äriregistri vaheline suhtlus ja teavitamine toimib riigisisest hästi. Notarida Koda näeb ohtu just välismaalastega ja/või inglise keeles sõlmitavates lepingutes, kuna tihtipeale on välisriigi osanike ja nende nõustajate koostatud lepingu tekstid koostatud nende harjumuste ja välisriigi õiguspraktika alusel, mis ei ühildu Eesti õigusega. Seega võrdset ja

---

<sup>169</sup> Analüüs-kontseptsioon, lk 515.

<sup>170</sup> Samas, lk 516.

erapooletut nõustamist peaksid saada tehingu mõlemad pooled ning mitteresident võib olla nõrgemaks pooleks, kuna ei ole kursis Eesti õigusega.<sup>171</sup>

Eesti Advokatuuri äriõiguse komisjon pooldab aga osade võõrandamistingute nõuete leebemaks muutmist. Heidetakse ette liigset bürokraatiat ning notaritele järjest lisanduvaid nõuded, sh rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise valdkonnas, mistõttu on Eesti ärimaastik muutunud mitteatraktiivseks ühingutele, kus osade käive on kiire, sh start-up'id või kui tegemist on väliskapitaliga.<sup>172</sup> Seega kohtuvad siin vastandlikud seisukohad ning seadusandja ülesandeks on leida n-ö kuldne kesktee, et oleks rahuldatud mõlema poole huvid ning samas ka piisavalt kaitstud tehingupoolte õigused.

Hindamaks, kas töörühma välja toodud lahendus on asjakohane ning vajalik, tuleks esmalt hinnata, kas kohustus- ja käsutustehingu notariaalse tõestamise vajaduse põhjendused osauhingu osade võõrandamise lepingu puhul on ka aktuaalsed täna. Vorminõude säilitamise kasuks räägib asjaolu, et kuigi osad ei ole nii suure majandusliku väärtusega kui kinnisasjad, siis ei saa öelda, et neil üldse väärtust ei oleks. Hästi toimiv äriühing võib olla väga suure majandusliku väärtusega. Seega, kui inimene otsustab seda mingi põhjusel võõrandada, siis on ka oluline, et ta ei langeks mingil moel pahatahtliku omandaja ohvriks. Ometigi sõlmime me erinevaid lepinguid iga päev ning enamik lepingutel puudub notariaalse tõestamise nõue. Siin tulebki arvestada kõigepealt asjaoluga, et notariaalse tõestamise nõude sätestab seadus just õiguskäibe ulatuslikke tagajärgi kaasatoovate tehingute puhul<sup>173</sup>. Seega on oluline, et tehingut tegevale isikule oleks selge, millised on tehingu tagajärjed.

Osanikeregistri pidamise seisukohalt on notariaalsel tõestamisel samuti oluline roll. Kui tahetakse luua tugevat ja usaldusväärset registrit, siis on vajalik ka, et registrisse avalduse tegemisele eelnevad toimingud oleksid usaldusväärset tagamaks, et registrisse lõpuks jõuavad õiged andmed, kuna nagu eelpool öeldud, siis ei saa vaadata kogu süsteemi ainult heauskliku kolmanda isiku

---

<sup>171</sup> Notarite Koja arvamus ühinguõiguse revisjoni muudatusettepanekute kohta.

<sup>172</sup> Eesti Advokatuuri äriõiguse komisjoni arvamused ja ettepanekud, 19.12.2018. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/advokatuuri\\_arioguse\\_komisjoni\\_arvamus\\_19.12.2018.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/advokatuuri_arioguse_komisjoni_arvamus_19.12.2018.pdf) (28.04.2019).

<sup>173</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tallinn: Juura 2010, lk 253.

seisukohast, vaid ka isikute, kelle vahel tehing tehakse või kelle andmed registris on või sinna peaks minema.

Nagu eelnevalt välja toodud, siis töörühm on välja pakkunud, et üksnes osa võõrandamise käsutustehingul kehtiks notariaalse tõestamise nõue. Sealjuures ei ole täpsustatud, et milline saaks olema siis notari kontrollkohustus käsutustehingu tõestamise juures. On küll välja toodud, et see peaks olema vähemalt sellises ulatuses, et oleks tuvastatav osa võõrandanud isiku ning käsutustehingu aeg. Sellises ulatuses kontroll on aga autorihinnangul liigselt piiratud. Näiteks on väga oluline tõestamistehingute juures ka tuvastada osa omaja perekonnaseis, kuna sellest võib oleneda see, kas osanikul üldse on käsutusõigus.

Vorminõude leevendamist põhjendatakse asjaoluga, et seda ei ole ka EVR-is ette nähtud. Praktika näitab, et olenemata asjaolust, et osanikele on seaduses võimalus antud EVR-is oma osad registreerida, ei ole seda siiski enamikel juhtudel tehtud. Selle põhjusi võib autori arvates olla mitmeid. Samuti võib olla põhjuseks see, et sellisest võimalusest selle vähese kasutuse tõttu ei olda teadlikud, kuid välistatud ei ole ka variant, et isikud lihtsalt teist regulatsiooni eelistavad. Autor kaldub küll arvama, et kuna osahingu osanikud on rohkem keskendunud ärilisele tegevusele, siis lihtsalt jäädakse regulatsiooni juurde, mis on n-ö “vaikimisi” seadusega määratud.

Kuigi võõrandamise kohustustehingu vorminõude leevendamine annaks osapooltele vabamad käed kujundamaks nendevahelisi kokkuleppeid ning vähendaks mingil määral ajakulu, siis ei lahendaks see probleemi välismaalaste jaoks, kuna käsutustehing tuleks ikkagi notari juures tõestada. Käesoleval hetkel ei näe autor võimalust vorminõude leevendamiseks ka käsutustehingu juures. Kui tahtetakse, et registris oleks usaldusväärsed andmed, siis keegi peaks ka enne registrisse kandmist neid andmeid kontrollima. Samuti on oluline kontrollida, et oleks täidetud RahaPTS-ist tulenevad nõuded. Teisalt tuleb nõustuda sellega, et kui notaritele üle antaks osanike nimekirja pidamise funktsioon, siis tuleks notaritel kontrollida kandeavalduse aluseks olevaid asjaolusid. Küll tuleb seaduses see ulatus siis sätestada nii, et riskid oleks maandatud.

Viimasena, kuid mitte vähem tähtsamana, soovib autor tähelepanu pöörata ka sellele, et mõlemas võrdlusriigis kehtib osa võõrandamise kohustus- ja käsutustehingu osas notariaalse tõestamise nõue. Saksamaa on küll pannud osanike nimekirja pidamise kohustuse juhatusele, kuid kuna notar esitab kõikidel juhtudel, kus ta ise juures on, osanike nimekirja registrile, siis võib notari rolli

registri andmete õigena hoidmisel üsna suureks pidada. Samuti on oluline siinkohal see, et MoMiG-iga valiti Saksamaal pigem rangem regulatsioon. Näiteks puudus enne reformi osa heauskse omandamise võimalus. Teisalt pärast reformi on Saksamaa õiguses võimalus omandada osa heauskselt muu hulgas siis, kui osanike nimekiri on ebaõige olnud rohkem kui kolm aastat, mis paneb kogu heauskse osa omandamise võimalikkuse eesmärgi küsimärgi alla. Seega leiab autor, et tuleks Eesti ühinguõiguse reformimisel arvesse võtta ka seda, kuidas on mujal vastav teema reguleeritud, kas siis hea näitena, kuidas võiks lahendada regulatsiooniga tekkinud probleemid või millest võiks hoiduda.

# Kokkuvõte

Käesoleva magistritöö eesmärgiks oli analüüsida, kas kehtiv osäihingu osaga tehingute tegemise regulatsioon tagab isikute piisava kaitse. Siinjuures pidas autor vajalikuks analüüsida lisaks, kas ja millisel määral tagab kehtiv regulatsioon osade käibekindluse ning osaga tehingute tegemise paindlikkuse ning milline on tasakaal erinevate eesmärkide vahel. Kuivõrd osäihingu osaga tehingute tegemise regulatsiooniga on seotud ka osanike nimekirja pidamise ning äriregistri regulatsioon osanike andmete avaldamise seisukohalt, oli oluline käesoleva magistritöö eesmärgi saavutamiseks analüüsida neid regulatsioone koos ühtse süsteemina. Hüpoteesina kontrolliti väidet, et hetkel kehtiv regulatsioon osaga tehingute tegemisel on põhjendatud, kuna tagab kõige paremini tasakaalu kolme eesmärgi vahel, s.t isikute kaitse, käibekindlus ning paindlikkus.

Magistritöö eesmärkide täitmiseks analüüsis autor Eestis kehtivat õigust, õigusajakirjandust ning kohtupraktikat. Lisaks analüüsis autor Saksamaal ja Austrias kehtivat õigust seoses osäihingu osadega tehingute tegemisega. Selle eesmärgiks oli kaardistada probleemid Eesti õiguses ning anda ülevaade sellest, kuidas on reguleeritud osäihingu osadega tehingu tegemine kahes võrdlusriigis.

Osäihingu osanike nimekirja, mida peab juhatus, kantud osa puhul peavad osa võõrandamise kohustus- ja käsutustehing olema notariaalselt tõestatud. Notariaalse tõestamise nõude kehtestamise eesmärgiks on lisaks tehingu dokumenteerimisele ja isikusamasuse tuvastamisele poolte kaitse läbimõtlematute ning kiirustades tehtud tehingute eest. Nimetatud tehinguvorm on aga ebamugav ja kulukas isikutele, kelle elukoht on väljaspool Eestit. Nimelt eeldab notariaalse tõestamise tehing poolte samaaegset viibimist Eesti notari juures.

Alternatiivina on võimalik anda tehingu tegemiseks volikiri, mille koostamisel tuleb aga järgida TõS-ist tulenevaid nõudeid ning milliste täitmise puhul ei pruugi sisu Eesti notari arvates olla piisavalt täpne tehingu tegemiseks. Seega võib ka volikirja koostamisega kaasneda tehingupoolele aja-, raha- ning ka tõlkekulud. Siiski leiab autor, et hetkel kehtiv regulatsioon volikirjale kohalduvate nõuete osas on õigustatud, kuna notar peab mingite asjaolude pinnalt saama veenduda, et volikirja on andnud isik, kes tegelikkuses selleks ka õigustatud on.

Osa võõrandamise tehingul peab võõrandaja esitama notarile osanike nimekirja, millest nähtub kehtiv osanike ring. Osanike nimekirja kandel puudub aga tähendus osa üleminekul. See toob kaasa

omandajale teatud riskid, kuna omandaja ei saa lõpuni kindel olla, et osanike nimekirja on kantud isik, kellel ka tegelikkuses käsutusõigus on. Lisaks, kuigi seaduse kohaselt tuleks märkida osanike nimekirja ka käsutuskeelud, siis praktikas seda ei tehta ning keelud on pigem nähtavad äriregistrist, kus osanike kohta kantud andmetel õiguslik tähendus puudub, kuna tegemist on registrikaardiväliste andmetega. Seega ei ole välistatud olukord, kus võõrandatakse osa, millel on käsutuskeeld. Siinkohal ei kannu kahju isik, kes osa võõrandab, vaid eelkõige osa omandaja, kuna käsutustehing on TMS § 54 lõike 2 kohaselt tühine.

Osanike nimekirja pidamise juures tõestub probleem lisaks veel sellest, et praktikas seda osauhingu juhatus üldiselt ei pea. Seega koostatakse osanike nimekirja notari ametiteenuse korras. Andmed osanike kohta võtab notar samuti äriregistrist, millel õiguslik tähendus puudub. Seega, kuigi iseenesest juhatus kinnitab notari poolt koostatud osanike nimekirjas olevate andmete õigsust, ei toimi autori hinnangul siiski hetkel kehtiv regulatsioon ja loob äärmiselt ebakindla õigusliku olukorra.

Andmeid osanike kohta hoiab registripidaja äritoimikus ning need on nähtavad ka registripäringust. Registreeritud jõeavad andmed erinevaid kanaleid kaudu: osa võõrandamise tehingust, osakapitali suurendamise või vähendamise otsuse alusel ning andmete puudumisel sisestatakse need majandusaasta aruandele lisatud osanike nimekirja alusel. Osa võõrandamisel saadab notar registripidajale üksnes teate osa võõrandamise kohta. Registripidaja muudab vastavalt teatele andmed registris, kontrollimata tehingu aluseks olevaid asjaolusid.

Alternatiivselt on osauhingu osanikel võimalik osad registreerida väärtpaberite registri pidaja juures. Sellise regulatsiooni tugevaks ja samal ajal ka nõrgaks küljeks on see, et osa võõrandamise tehingul puuduvad vorminõuded, mis tähendab, et osa võõrandamise tehinguid saab teha kiirelt ja lihtsalt, mis on mugavam samuti välismaalastele. Muu hulgas on võimalik leping sõlmida võõrkeeles. Kuid nagu eelnevalt välja on toodud, siis võivad tehingupooled jääda ilma olulisest kaitsest. Lisaks eeldab osade EVR-is hoidmine poolte enda aktiivset tegevust, et muudatused registreeritud ka jõuaksid.

Siinkohal on oluline see, et EVKS § 9 lõike 1 kohaselt loetakse õigus registreeritud väärtpaberitele kolmandate isikute suhtes kehtivaks üksnes juhul, kui see õigus on kantud registreeritud ning lõike 2 kohaselt, kui isik omandab registreeritud tuginedes heauskselt väärtpaberite või

õiguse väärtpaberile, loetakse register tema suhtes õigeks. Seega on võimalik osaihinna osa heauskne omandamine registrile tuginedes, mis tähendab, et see on eelkõige omandaja huvides, et vajalikud muudatused registris võimalikult kiiresti tehtud saaks.

Kuna osasid kajastatakse EVR-is kontodel ning toiminguid tehakse kontohalduri vahendusel, siis tuleb osanikel avada pangas väärtpaberikonto. See võib välismaalasele kehtivate rahapesu ja terrorismi tõkestamise nõuete tõttu aga võimatuks osutada. Kuigi nimetatud probleemi on püütud lahendada EVKS § 6<sup>1</sup> lõikest 1 tuleneva hoiukonto abil, siis heidetakse sellele ette kallidust ning käesoleval hetkel ei ole nimetatud hoiukonto veel kasutust leidnud.

Eeltoodust tulenevalt on magistritöös leitud, et EVR-i kantud osa regulatsioon kaitseb isikuid paremini, kui seda teeb juhatuse peetava osanike nimekirja regulatsioon, olles samal ajal ka paindlik ning tagades käibekindluse. Seejuures ei lahenda see võimalikke probleeme välismaalaste jaoks. Seega, kui tahetakse muuta Eestit ligitõmbavaks just välismaalaste jaoks, siis ei saa jääda kummagi kehtiva regulatsiooni juurde. Samuti ei pea autor vajalikuks kahte paralleelselt kehtivat regulatsiooni. Autori hinnangul peaksid osad olema registreeritud ühes kohas ning nähtavad ühtse süsteemi kaudu. Hetkel tekib regulatsiooni pinnalt paratamatult küsimus osa võõrandamise tehingu, mis ei ole EVR-i kantud, notariaalse tõestamise vorminõude vajalikkuse kohta olukorras, kus EVR-i kantud osa seda ei vaja.

Osa pantimise kohustus- ja käsutustehing peab samuti olema notariaalselt tõestatud. Kui osa kehtivus kolmanda isiku suhtes ei sõltu omanikukandest äriregistrisse, siis tulenevalt ÄS § 151 lõikest 5 sõltub osa pandi kehtivus sellest, kas pandiõigusest on registripidajale teatatud. Eeltoodud lõike kohaselt ei jää pandiõigus osa võõrandamisel kehtima, kui osa omandaja tõendab, et pandiõigust ei olnud võõrandamise ajaks äriregistri pidajale teatatud ja ta ei teadnud pandiõigusest ega pidanudki teadma. Seega tõusetub ka siin probleem seoses registrikaardiväliste andmetega äriregistris. Võib väita, et siinkohal antakse äriregistris olevatele osanike andmetele õiguslik tähendus ning pandi kehtivuse sõltuvus on suuresti pandud notari edastatavale teatele. EVR-i kantud osa pantimise puhul teeb registripidaja panditud osa kohta registrisse märke ning väärtpaberi käsutamisel kehtib pant väärtpaberi omandaja suhtes edasi olenemata sellest, kas omandaja pandiõigusest teadis või pidi sellest teadma. Seega kaitseb EVR-i regulatsioon rohkem pandipidaja õigusi.

Lisaks Eesti regulatsioonile andis autor ülevaate võrdlusriikide õigusest osa võõrandamise tehingu tegemisel. Saksamaal peab osade võõrandamisetehing olema tehtud notariaalses vormis. Erinevalt Eestis muutub kohustustehing kehtivaks, kui käsutustehing on tehtud notariaalses vormis. Osa läheb üle asjaõiguslepingu sõlmimisega ning osaihingu suhtes loetakse osanik vahetunuks osanike nimekirja registreerimisest äriregistris. Samuti on võimalik osa heauskne omandamine, kuid seda eeldusel, et osanike nimekiri on olnud ebaõige rohkem kui kolm aastat arvates tehingu tegemise päevast ja ebaõigsus on võimalik omistada osa tegelikule omanikule.

Oluline on ka siinkohal välja tuua see, et osanike nimekirja peab Saksamaal juhatus, kuid kui notar on seotud osanike nimekirjas tehtavate muudatusega, sh osa võõrandamisega, siis allkirjastab notar osanike nimekirja ning edastab selle äriregistrile. Seega on juhatuse osanike nimekirja esitamine põhimõtteliselt erandiks. Samuti kohaldub Austrias osa võõrandamise tehingule notariaalse tõestamise nõue. Samal ajal aga pantimise tehingule notariaalse tõestamise nõue ei kohaldu. Omand läheb üle notariaalses vormis kohustus- ja käsutustehingu tegemisel ning osa võõrandamisest peab äriregistrit teavitama juhatus. Kuigi registrile antakse avalik usaldatavus, siis sõnaselget heauskse omandamise võimalust Austria kehtiv regulatsioon ette ei näe.

Eestis kehtiva olukorra lahenduseks on välja pakutud erinevaid võimalusi regulatsiooni muutmiseks, mh on pakutud välja registreerida kõik osad EVR-is, luua EVR-i ja äriregistri koosmõjus register või kinnistusraamatule sarnane register. Igal variandil on omad tugevused ja nõrkused ning siinkohal ongi seadusandja otsustada, kuidas tasakaalustada süsteem. Autor on analüüsi tulemusena seisukohal osanike andmetele tuleks avalik usaldatavus anda, mis tähendab, et kolmandate isikute suhtes kehtib õigus osale siis, kui see on vastavasse registrisse kantud. Selleks tuleks autori arvates nimekirja pidamise kohustus üle anda registripidajale, kuna nii oleks lihtsam tagada, et registris olevad andmed on ka õiged.

EVR-i kasuks räägib asjaolu, et juba praegu on seadusega see võimalus osaihingutele antud ning EVR-i on vastavad IT-lahendused põhimõtteliselt juba välja arendatud, mis tähendab, et lisakulutused ei oleks vajalikud. Samas tooks see kaasa lisakohustused ning –kulud osanikele, mh ei ole välistatud, et osaihingu osanikud, kelle põhifookus on ärilisel poolel, peaksid autori hinnangul hakkama rohkem ressursi kulutama õigusnõustajate peale, kes tehingutes nõustavad ning vajaliku dokumentatsiooni koostavad.

Eeltoodust tulenevalt on autor seisukohal, et tuleks kaaluda osanike nimekirja pidamise kohustuse üleandmist notaritele või äriregistri pidajale. Lisaks tuleks seaduses sätestada võimalus omandada osa heauskselt, mis oleks sarnane juba hetkel kehtivale EVKS § 9 lõikele 2. Registrist peaks lisaks nähtuma pandid ning käsutuskeelud. Siinjuures võiks kaaluda kinnistusraamatuga sarnase regulatsiooni loomist, s.t piirangud kehtivad ainult juhul, kui need on kantud registrisse. See kindlustaks ühelt poolt pandipidaja positsiooni, kuna pandi kehtivus seostatakse sellega, kas see on registrist nähtav ning seega ei ole võimalik omandajal väita, et ta ei olnud teadlik koormatisest. Teisalt saab kindel olla ka omandaja, et ta omandab pandi vabana pantidest, kui neid registrist ei nähtu.

Vorminõude küsimuse juures nõustub autor töörühma poolt välja pakutud alternatiiviga, mille kohaselt peaks notariaalselt tõestatud olema ainult osa võõrandamise käsutustehing. Siinjuures aga tuleks edaspidi analüüsida, milline on notari kontroll tõestamistehingu juures. Selline lahendus muudaks osadega tehingu tegemise pandlikumaks. Samas ei lahenda see autori hinnangul probleemi välismaalaste, sh e-residentide jaoks. Siinkohal oleks ilmselt lahenduseks see, kui antaks võimalus digitaalselt allkirjastada kandeavaldus, mis aga autori hinnangul toob endaga kaasa liigsed riskid, milliseid oleks võimalik maandada mõnevõrra osanike nimekirja pidajale suurema kontrolli andmisel, kuid mis eeldab põhjalikumalt edaspidist analüüsi selles osas, milline roll peaks olema registripidajal kandeavalduse kontrollimisel.

Käesolevast magistritöö põhjal saab kokkuvõtvalt järeldada, et vajalik on vaadata osaga tehingute tegemise süsteemi tervikuna. Vorminõue on ainult üks osa kogu süsteemist, mis küll tagab isikute kaitse, kuid ei taga samal ajal osade käibekindlust, mida teeks register, kus on usaldusväärsed andmed osanike kohta ning millele on isikutel võimalik seaduse kohaselt tugineda. Samal ajal ei saa sulgeda regulatsiooniga ust isikute ees, kes soovivad tulla tehinguid siia tegema väljaspool Eestit. Seega on oluline leida süsteemis tasakaal erinevate eesmärkide vahel, mis käesoleval hetkel autori hinnangul puudub.

# **Regulation of transactions with shares of private limited company and possible alternatives for changing current law. Summary**

Private limited company is the most popular form of entrepreneurship. According to the statistics of 2018, the total number of economically active private limited companies was 105,146, in 2016 this number was 91 728. At the same time the total number of public limited company was accordingly 2399 and 2618. According to the Nasdaq CSD, there are 3221 shares of the private limited companies registered as of 22.04.2019. According to the Chamber of Notaries, approximately 10,000 notarised obligation and commitment transactions of the disposed and pledged shares are made annually. Consequently, it can be concluded that the number of private limited companies has increased significantly as well is the number of transactions done with shares high, which is why it is important that legal regulation goes hand in hand with time.

In order to make the Estonian corporate law environment more suitable for today's business needs and thus more competitive internationally, a review of corporate law by the Ministry of Justice has been initiated. Among other things, in 2018, an analysis concept of the corporate law review was prepared with the aim to provide an assessment of the corporate law regulations in force in Estonia and to propose possible innovations.

The aim of the Master's Thesis is to analyse whether the valid regulation of the transaction with the shares of private limited company adequately protects the parties to the transaction, while ensuring the turnover rate of shares and flexibility. Insofar as regulation of transaction with shares of private limited company is closely related to regulation of keeping the list of shareholders and regulation of commercial registry, it is essential to analyze regulation together as one system. The author of the Master's Thesis sets forth a hypothesis that the valid regulation related to transaction with the shares of private limited company is justified because it ensures balance between three aims – protection of parties, flexibility and legal certainty.

The disposition and liability transaction of the transfer of a share entered in the list of shareholders by the management board of a private limited company shall be notarised pursuant to subsection 149 (4) of the Commercial Code. This requirement was originally laid down primarily because the legal bases for the amendments to the commercial register were not reliable. Thus, the increase in the role of the notary was considered to be beneficial for the entrepreneurs, as the amendment provided for the possibility of reducing system abuse as well as for the registrar whose workload decreased as notaries submitted the documents instead of the entrepreneurs.

The notarial form is uncomfortable especially for foreigners who need to come to the Estonian notary for the transfer or acquisition of a share of the private limited company. Optionally, they can issue power of attorney, which, however, are subject to statutory formalities, in which case the power of attorney may still not meet the requirements. In addition, a foreign language authorization must often be translated. Nevertheless, in the author's opinion, such a requirement is justified since the national regulations are so different and in order to maintain legal certainty there must be at least a minimum protection provided by law.

In the case of a share transfer transaction, the transferor must provide the notary with a list of shareholders showing the current shareholder circle. What is important here that the entry in the list of shareholders has no meaning in the transition. Pursuant to § 150 (1) of the Commercial Code, the transfer of a share of a private limited company is deemed to have taken place and the shareholder to have changed after the notification of the private limited company share transfer and the certification of the transfer. In this case, the validity of the disposal transaction of the share does not depend on whether part of the transfer has been notified to the board of the private limited company.

Although such regulation facilitates part of the rapid transfer, it brings legal and economic risks, in particular, to the acquirer of the private limited company. Namely, the acquirer cannot be sure that the person from whom he acquires a share is entitled to dispose of it. A notary must return to the end of the disposition chain to make sure of the transferor's right to dispose, and even if all the evidence of the disposition is available, it is not certain whether any assignment might appear invalid due to, for instance, a failed condition or lack of consent.

Problems also arise in the list of shareholders indicating the prohibition of disposition. Article 54 (3) of the Code of Enforcement Procedure regulates the introduction of a prohibition on the disposition of the ownership, according to which, in the event of a prohibition on the disposition of the ownership, a limited real right or property right, a notice on the prohibition on the disposition is made in the relevant registry, which, taking also into account § 125 (1) of the Code of Enforcement Procedure may be a list of shareholders drawn up by the board of a limited liability company. Such records, as a rule, are not found in the list of shareholders, but they are available in the commercial register. Thus, it is possible that the disposition of the shares prohibited for the disposition takes place. However, since the transaction of disposition that violates the prohibition of the disposition is invalid according to § 54 (2) of the Code of Enforcement Procedure, it is also impossible to acquire in good faith, which creates an extremely uncertain legal situation for the acquirer.

In addition to the above, the problem of practice is the submission of a list of shareholders to a notary as this is often not the case when entering a transaction. In the worst case, it is not known what the list of shareholders is like at all. Thus, based on the data of the commercial register, the list of shareholders is prepared by a notary in commission. In this context, it is important to note that the data of the shareholders are non-card data in the commercial register and they are not covered by the public credibility arising from § 34 of the Commercial Code, which means that the notary relies on data which has no legal significance. Likewise, third parties who, in the author's opinion, cannot and should not make a distinction between which data appearing in the register are of legal significance and which are not, may misjudge the data appearing in the register as having legal significance.

The list of shareholders may be accessed by the shareholders, members of the board of directors and the supervisory board, by competent public authorities as well as by other persons with a legitimate interest. The current regulation has been criticised because it is not possible to access the list of shareholders through a single database, and individuals must always contact the management board to see the shareholders' data and justify the existence of their legitimate interest.

As in the case of a share transfer transaction, the pledge transaction on the share held by the management board must also be notarised. If the validity of a share in respect of a third party does

not depend on a notice of the transfer of ownership entered in the commercial register, then, pursuant to § 151 (5) of the Commercial Code, the pledge of the share shall be valid in respect to the third party since notification of the pledge to the registrar. Pursuant to the above paragraph, the right of pledge on the share transfer shall not apply if the acquirer proves that the right of a pledge was not notified to the registrar of the commercial register at the time of the transfer and that he was not aware of the right of pledge and did not have to know it. Therefore, again, there is a problem which the author already mentioned earlier that legal data outside the registry card is assigned legal significance.

Alternatively, the private limited company may appoint the holder of the Estonian Register of Securities as the holder of the list of shareholders. A transaction of shares registered there is made in a free form. In addition, subsections 9 (1) and 9 (2) of the Estonian Register of Securities Act ensure the public reliability. First, the right to the securities entered in the register is considered to be valid for third parties only if such a right is entered in the register. Secondly, if a person acquires in good faith the security or the right to a security on the grounds of the register data, the register is deemed to be correct in respect to him. Thus, if a shareholder has entered into a disposal operation with his own share, but for some reason the registry entry has been omitted, the third party acquires the shares, according to the register's data, from a previous shareholder. Although an acquirer is not a shareholder in relation to the first transferor, the third party will still become a shareholder if he did not know and should not have known that the former shareholder had already disposed of the shares earlier.

Therewith, a rational question of the need for two parallel systems and whether the notarial certification of a share held by the board of directors of a private limited company is justified at all when it is possible to carry out transactions without adhering to the form. On the other hand, a securities account for the shares entered in the securities register presupposes that the bank account is opened by a shareholder and it requires a lot of independent action. In addition, the author believes that a form-free transfer transaction may leave the parties without the substantial protection offered by the notarial form.

Various alternatives have been proposed to change the current regulation. The first of these is a non-constitutive list of shareholders based on the model of the current Estonian Register of

Securities. Another alternative that has been proposed is a non-constitutive register featuring the combined effect of the current Estonian register and the business register model. The difference with the previous model would correspond the logic of the commercial register rather than that of the Estonian Register of Securities, which would allow other registrars, apart from the securities register, perform the entries of the shareholders' lists. In addition, there could be the difference in entering notices of the registrar actions and in manner of the relationship with the registrar. Thirdly, a constitutive register has been proposed, which would mean the same strong register as the land register.

Furthermore, it is also suggested that the management board shall keep a list of shareholders and the shareholders' data are entered in the commercial register and the bona fide acquisition takes place only on the basis of entries made in the commercial register resulting from a transaction of a disposition of share certified by an Estonian notary. In another alternative, the management board must list the shareholders; the bona fide acquisition is based on the data of the list of the shareholders, and there is no control of the list by the notary or the commercial registrar. The third alternative envisages that the board of directors keeps a list of shareholders whose data are entered in the commercial register. Bona fide acquisition takes place only resulting from entries made in the commercial register. A notary shall verify the facts on the basis of the documents submitted for proving the change in the list of shareholders, including the share transfer. If the disposition of the share transfer is not notarised, the entry in the commercial register required for the amendment of the list of shareholders may be made only on the grounds of a certified application by a notary of Estonia. In the last proposed alternative, the list of shareholders would be kept in a notarial register, to which notaries in Estonia will make entries. The data in such register shall be recorded in the commercial register, where all data have public credibility. Changes will be made in the register by Estonian notaries, and when certifying the application for making changes, a notary will verify the facts on the grounds of the documents submitted in the capacity of the registrar of the shareholders' register, and, inter alia, a notary shall control the share transfer.

The author finds that it is necessary to give the veracity of shareholders' data and the right to keep the list of shareholders should be transferred to the registrar. On the one hand, it would be reasonable to transfer all the shares to the Estonian Register of Securities because they already have suitable IT-systems. Here, however, account should be taken of the bank's obligation to open a

securities account, which would result in additional obligations as well as additional costs for the shareholders or the acquirer of the security. Besides, the current regulation has been problematic for foreigners. Therefore, it should be decided whether the keeping of the list of shareholders should remain with the courts that have a business register or transfer it to notaries, who still prove the transactions of the transfer of shares of private limited companies and submit notices to the commercial register. Obviously, by imposing such an obligation on the courts, the workload of the courts would further increase, contrary to the current tendency to reduce the workload of the courts.

In addition to the afore-said, the author believes that the bona fide acquisition of shares should be made possible in order to ensure the integrity of the share turnover and the acquirer should not bear excessive risks in acquiring shares. Correspondingly, the register should show the pledges and prohibitions on disposition and should provide for a regulation similar to the land register, i.e. the restrictions on the acquirer only apply if they are entered in the register or the acquirer is aware or should be aware of it. Joint shareholders should also be entered in the register as is the case in the land register under the current regulations.

In addition to giving a different legal meaning to the list of shareholders, it has been proposed to change the formal requirement for the transfer transaction and to exempt a share transfer transaction from the obligation of the notarial certification form. The author finds that while the mitigation of the formalities of the transaction of obligation transfer would give the parties free hands to form agreements between them and to some extent reduce the amount of time spent, the problem would not be solved for foreigners because the disposition should still be proved by a notary.

Overall, in author's opinion, it should be considered in decision-making process that the system must be viewed as whole. Formality requirements are only one part of the whole system. Finding the balance between different objectives can be difficult, but is relevant while deciding how current law should be changed. In summary, a hypothesis of the Master's Thesis was not confirmed.

**30 April 2019**

---

**Teele Soopalu**

# Kasutatud materjalid

## Kasutatud kirjandus

1. Alekand, A. Osauhingu osanike registri pidamine. – *Juridica I/2015*.
2. Alekand, A. Täitemenetlusõigus. Tallinn: Juura 2018.
3. Altgen, C. The acquisition of GmbH shares in good faith. *German Law Journal*, September 1, 2008.
4. Annus, R. E-residentsus. – *Juridica X/2014*.
5. Arnold, A (Bearb.). *Gesellschaftsrecht*. Beck'sche Kurzkommentare. 4. Auflage. München 2019.
6. Dobrilă, M.C. Considerations on the express regulation of the bona fide principle in the constitution of Romania and in the new Romania civil code after the model of encoding on the European level. – *Journal of Public Administration, Finance and Law*, Issue 5/2014.
7. Fantur, L. Ab Wann ist der Erwerber eines GmbH-Anteils Gesellschafter? Arvutivõrgus: <http://www.gmbhrecht.at/gmbh/ab-wann-ist-der-erwerber-eines-gmbh-anteils-gesellschafter/>.
8. Fleischer, H; Goette, W (Hrsg.). *Münchener Kommentar zum Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG)*. Band 1: §§1-34. 3. Aufl. Beck 2018.
9. Fleischer, H; Goette, W (Hrsg.). *Münchener Kommentar zum Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG)*. Band 2: §§35-52. 3. Aufl. Beck 2019.
10. Kama, P. Valduse ja kohtuliku registri kande publitsiteet Eesti eraõiguses. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2016.
11. Kõve, V. 10-aastane äriseadustik – tagasivaade senisele arengule. – *Juridica IX/2005*
12. Kõve, V. Kas kinnistusraamatu ja teiste kohtulike registrite korraldus vajab reformi? – *Juridica VII/2013*.
13. Kõve, V. *Varaliste tehingute süsteem Eestis*. Doktoritöö. Tartu: 2009.
14. Madise, Ü; Kalmo, H; Mälksoo, L; Narits, R; Pruks, P; Raidla, J; Vinkel, P (koost.) *Eesti Vabariigi Põhiseadus. Komm. vlj. 4.vlj*. Tallinn: Juura 2017.
15. Ots, M. Start-up ettevõtja kapitali kaasamist lihtsustavad äriseadustiku muudatused. – *Juridica I/2005*.

16. Saare, K; Volens, U; Vutt, A; Vutt. M. Ühinguõigus I. Tallinn: Juura: 2015.
17. Tamme, T. Eesti äriühinguõiguse lähendamine Euroopa Liidu õigusele. – Juridica 1997/7.
18. Tibar, I. Tähelepanekuid uue rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse jõustumisega seoses. - Juridica 1/2018.
19. Toomela, T. Kinnistusraamatu avaliku usaldatavuse printsiibi reformimise vajadus. – Juridica V/2003.
20. Varul, P; Kull, I.; Kõve, V.; Käerdi, M.; Puri, T. Asjaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.
21. Varul, P; Kull, I; Kõve, V.; Käerdi, M. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tallinn: Juura 2010.
22. Watson, J. Germany Brings the GmbH into the 21st Century. – International Bar News February 2009.
23. Vutt, A. Miks on vaja muuta 20 aastat kehtinud ühinguõigust? – Postimees 01.02.2015.
24. Vutt, A. Osäühing ja aktsiaselts. – Juridica 1995/4.

## **Kasutatud Eesti õigusaktid**

25. Asjaõigusseadus. - RT I, 29.06.2018, 7.
26. Eesti väärtpaberite keskregistri asutamine. VVm 14.10.1994 nr 374. - RT I 1994, 71, 1229.
27. Kinnistusraamatuseadus. - RT I, 13.03.2019, 88.
28. Notariaadiseadus. - RT I, 29.06.2018, 35.
29. Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadus. - RT I, 13.03.2019, 126.
30. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. - RT I, 19.03.2019, 22.
31. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. - RT I, 30.01.2018, 6.
32. Tõestamise seadus. - RT I, 10.03.2016, 14.
33. Tõestamise seadus. - RT I, 22.02.2019, 3.
34. Täitemenetluse seadustik. - RT I, 29.06.2018, 54.
35. Võlaõigusseadus. - RT I, 20.02.2019.
36. Väärtpaberite registri ja pensioniregistri pidamise kord. RMm 20.01.2018 nr 7 - RT I, 24.01.2018, 2.
37. Väärtpaberite registri pidamise seadus. - RT I, 30.12.2017, 33
38. Äriseadustik. - RT I, 28.02.2019, 10.

## Kasutatud Euroopa Liidu õigusaktid

39. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2015/849, 20. mai 2015, mis käsitleb finantssüsteemi rahapesu või terrorismi rahastamise eesmärgil kasutamise tõkestamist ning millega muudetakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 648/2012 ja tunnistatakse kehtetuks Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2005/60/EÜ ja komisjoni direktiiv 2006/70/EÜ.
40. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv (EL) 2017/1132, 14. juuni 2017, äriühinguõiguse teatavate aspektide kohta.
41. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/102/EÜ, 16. september 2009, mis käsitleb äriühinguõiguses reguleeritavaid ühe osanikuga osäühinguid.
42. Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 909/2014, mis käsitleb väärtpapieriarvelduse parandamist Euroopa Liidus ja väärtpaberite keskdepositooriume ning millega muudetakse direktiive 98/26/EÜ ja 2014/65/EL ning määrust (EL) nr 236/2012 (ELT L 257, 28.08.2014 (CSDR-määrus)).

## Kasutatud välisriigi õigusaktid

43. Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (Unternehmensgesetzbuch – UGB) StF: dRGBl. S 219/1897 (GBIÖ Nr. 86/1939).  
Arvutivõrgus:  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001702> (28.04.2019).
44. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (28.04.2019).
45. Firmenbuchgesetz (FBG) StF: BGBl. Nr. 10/1991 (NR: GP XVIII IA 9/A AB 23 S. 5. BR: AB 4004 S. 535.).  
Arvutivõrgus:  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002997> (28.04.2019).

46. Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4123-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2446) geändert worden ist. Arvutivõrgus: <https://www.gesetze-im-internet.de/gmbhg/>(21.04.2019).
47. Gesetz vom 6. März 1906, über Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH-Gesetz – GmbHG) StF: RGBL. Nr. 58/1906. Arvutivõrgus: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001720> (28.04.2019).
48. Handelsgesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGBl. I S. 1102) geändert worden ist. Arvutivõrgus: <https://www.gesetze-im-internet.de/hgb/> (28.04.2019).

## **Kasutatud kohtupraktika**

49. RKTko 3-2-1-20-02.
50. RKTkm 3-2-1-49-03.
51. RKTko 3-2-1-128-03.
52. RKTko 3-2-1-65-08
53. RKTko 3-2-1-99-08.
54. RKTkm 3-2-1-139-08.
55. RKTko 3-2-1-37-14.
56. RKTko 3-2-1-141-14

## **Muu kasutatud materjal**

57. Abieluvararegistri seaduse muutmise ja sellega seonduvate teiste seaduste muutmise seaduse (abieluvararegistri pidamise ja kannete tegemise üleandmine) eelnõu seletuskiri. 258 SE.
58. Eesti Advokatuuri äriõiguse komisjoni arvamus ja ettepanekud, 19.12.2018. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/advokatuuri\\_arioiguse\\_komisjoni\\_arvamus\\_19.12.2018.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/advokatuuri_arioiguse_komisjoni_arvamus_19.12.2018.pdf) (28.04.2019).

59. Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda. Seaduseelnõu väljatöötamiskavatsus e-residentsuse projekti raames tõestamisseaduse jt notariaadialaste seaduste muutmiseks. Arvutivõrgus:[https://www.koda.ee/sites/default/files/content-type/content/2017-03/VTK\\_toestamisseaduse\\_jt\\_notariaadialaste\\_seaduste\\_muutmiseks.pdf](https://www.koda.ee/sites/default/files/content-type/content/2017-03/VTK_toestamisseaduse_jt_notariaadialaste_seaduste_muutmiseks.pdf) (28.04.2019).
60. Eesti Startupide Klubi oma seisukohas ühinguõiguse revisjoni raames koostatud analüüs-kontspetsioon kohta, 14.12.2018. Arvutivõrgus:[https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/eesti\\_startupijuhtide\\_klubi\\_arvamused.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/eesti_startupijuhtide_klubi_arvamused.pdf) (28.04.2019).
61. Eesti väärtpaberite keskregistri seaduse eelnõu seletuskiri. 221 SE.
62. Eesti väärtpaberite keskregistri seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. 428 SE.
63. Ettepanek: Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv, millega muudetakse direktiivi (EL) 2017/1132 seoses digitaalsete vahendite ja protsesside kasutamisega äriühinguõiguses. Arvutivõrgus: [https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:063411b2-4935-11e8-be1d-01aa75ed71a1.0011.02/DOC\\_1&format=PDF](https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:063411b2-4935-11e8-be1d-01aa75ed71a1.0011.02/DOC_1&format=PDF).
64. IX Riigikogu stenogramm, II istungijärk, teisipäev, 16. november 1999, kell 10.00. Arvutivõrgus: <http://stenogrammid.riigikogu.ee/et/199911161000> (28.04.2019).
65. Justiitsministeerium. Ühinguõiguse revisjon analüüs-kontspetsioon. Tallinn 2018. Arvutivõrgus:[https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uhinguoiguse\\_revisjoni\\_analuus\\_kontspetsioon.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uhinguoiguse_revisjoni_analuus_kontspetsioon.pdf) (28.04.2019).
66. Justiitsministeerium. Ühinguõiguse revisjoni lähteülesanne. Tallinn 2016. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uhinguoiguse\\_revisjoni\\_lahteulesanne\\_loplik\\_10.5.2016.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uhinguoiguse_revisjoni_lahteulesanne_loplik_10.5.2016.pdf) (14.04.2019).
67. Kodutu sai variisikuks mõne tunniga. – Äripäev 06.06.2014.
68. Nasdaq CSD kodulehekülj. Statistika. Arvutivõrgus: <https://nasdaqcsd.com/statistics/et/summary> (28.04.2019).
69. Nasdaq'i väärtpaberikonto veel kliente leidnud ei ole. – ERR 27.03.2019. Arvutivõrgus: <https://www.err.ee/924063/nasdaq-vaartpaberikonto-veel-kliente-leidnud-ei-ole>.
70. Notariaalne tõestamine aitab pettusi vähendada. – Äripäev 20.05.2013.

71. Notarite Koda. Notarite elektroonilise infosüsteemi (e-notari) põhimäärus. Kinnitatud Notarite Koja eestseisuse 09.11.2009 otsusega. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/20054> (28.04.2019).
72. Notarite Koja arvamus ühinguõiguse revisjoni muudatusettepanekute kohta, 17.12.2018 nr 6-1/143.  
Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/notarite\\_koja\\_arvamus\\_18.12.2018.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/notarite_koja_arvamus_18.12.2018.pdf) (28.04.2019).
73. Rahapesu ja terrorismi tõkestamise seaduse eelnõu seletuskiri. 459 SE.
74. Rammo, K.; Koll, K.; Niklus, I. Osahingu osanike nimekirja õiguslik tähendus ja selle pidamine. Justiitsministeerium: Tallinn 2011. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article\\_files/osahingu\\_osanike\\_nimekirja\\_õiguslik\\_tahendus\\_ja\\_selle\\_pidamine\\_0.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/osahingu_osanike_nimekirja_õiguslik_tahendus_ja_selle_pidamine_0.pdf) (28.04.2019).
75. Seaduseelnõu väljatöötamiskavatsus e-residentsuse projekti raames tõestamisseaduse jt notariaadialaste seaduse muutmiseks. Arvutivõrgus: [http://koda.ee.klient.veebimajutus.ee/sites/default/files/content-type/content/2017-03/VTK\\_toestamisseaduse\\_jt\\_notariaadialaste\\_seaduste\\_muutmiseks.pdf](http://koda.ee.klient.veebimajutus.ee/sites/default/files/content-type/content/2017-03/VTK_toestamisseaduse_jt_notariaadialaste_seaduste_muutmiseks.pdf) (28.04.2019).
76. SEB väärtpaberikonto ja –tehingute tingimused. Arvutivõrgus: [https://www.seb.ee/files/tingimused/Väärtpaberikonto\\_ja-tehingute\\_tingimused\\_03012018\\_est.pdf](https://www.seb.ee/files/tingimused/Väärtpaberikonto_ja-tehingute_tingimused_03012018_est.pdf) (28.04.2019).
77. Stadnik, A. Mis on äriseadustiku olulisemad muudatused? – Äripäev 12.02.2015.
78. Statistikaamet. Majanduslikult aktiivsed ettevõtted õigusliku vormi järgi, aasta. Arvutivõrgus: <https://www.stat.ee/68773> (28.04.2019).
79. Tõestamisseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. 719 SE.
80. Äriseadustiku, mittetulundusühingute seaduse, sihtasutuste seaduse ning nendega seotud seaduste muutmise seaduse eelnõu. 744 SE, 15.12.1997.

## **Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks**

Mina, Teele Soopalu,

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

### **Osaihingu osaga tehtavate tehingute õiguslik reguleerimine ja kehtiva õiguse muutmise võimalikud alternatiivid,**

mille juhendaja on Andres Vutt,

- 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
  - 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
  3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, **30.04.2019**