

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Vello Kima

**MAAKORRALDUSTOIMINGU ALUSEL TEHTUD MUUDATUSTE KANDMINE
KINNISTUSRAAMATUSSE**

Magistritöö

Juhendaja
Mag. iur. Triinu Rennu

Tallinn
2025

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. Maakorraldustoimingute läbiviimine	9
1.1. Maakorraldustoimingu sisu	9
1.1.1. Maakorraldustoimingu eesmärk	9
1.1.2. Maakorralduse nõuded	11
1.1.3. Maakorraldustoimingute liigid	14
1.2. Maakorralduse protseduur	17
1.2.1. Maakorralduskava ja selle koostamine	17
1.2.2. Katastrimõõdistamine	19
1.3. Maakorraldustoimingu katastrisse kandmise alused	20
1.3.1. Maaomaniku avaldus ja maaomanike vaheline kokkulepe	20
1.3.2. Haldusakti alusel maakatastri kande tegemine	22
1.3.2.1. Riigi maakorraldus	22
1.3.2.2. Ümberkruntimine	23
1.3.2.3. Maakorraldustoimingud maareformi ajal	23
2. Muudatuse tegemine kinnistusraamatusse	25
2.1. Maakorraldustoimingu alusel kinnistusaamatu andmete muutmise õiguslikud alused ..	25
2.1.1. Maakorraldustoimingu alusel kinnistusraamatusse kande tegemine	25
2.1.2. Ühte registriosas kuuluva kinnisasja andmete muutmise kinnistamisavalduse alusel ..	28
2.1.3. Ühte registriosas kuuluva kinnisasjaga tehtud maakorraldustoimingu alusel andmete muutmine andmevahetuse käigus	30
2.1.4. Erinevates registriosades olevate kinnisasjade kohta andmemuudatusteks kinnistamisavalduse esitamine	32
2.2. Kinnistamisavalduse formaalse kontrolli sisu ja eesmärk	36
2.2.1. Formaalse kontrolli eesmärk	36

2.2.2. Kohtunikuabi ja katastripidaja pädevused maakorraldustoimingu alusel kannete tegemisel	39
2.3. Formaalse kontrolli vajalikkus seoses piiratud asjaõigustega	45
2.3.1. Puudutatud isikute õiguste tagamine	45
2.3.2. Piiratud asjaõiguste järjekohad.....	47
2.3.3. Piiratud asjaõigusega seotud kitsaskohad piiride kindlakstegemisel	52
KOKKUVÕTE.....	55
ABSTRACT	60
KASUTATUD LÜHENDID	66
KASUTATUD KIRJANDUS	67
KASUTATUD ÕIGUSAKTID	70
KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA	72

SISSEJUHATUS

Ajalooliselt on kasutatud maakorraldust eeskätt põllumajandusliku maakasutuse koondamiseks ja seeläbi majanduslikult otstarbekamate maatükkide moodustamiseks. Esimene maakorralduse seadus¹ võeti Eesti Vabariigis vastu juba aastal 1926. Täna kontekstis on maakorraldus muutunud maaomanikule maakasutuse peamiseks korrastamise tööriistaks.² Kui möödunud sajandi alguses oli maareformi läbiviimisel oluline, et maatükk suudaks ära toita ühe pere, siis taasiseseisvunud Eestis ei olnud see enam maareformi korrastamisel esmatähtis, kuna maa ei olnud enam peamine elatusallikas.³ Maakorraldust nähti taasiseseisvunud Eestis kui maa maksimaalse tulu saamise ning tootmise ja elukeskkonna väärtuse tõstmise tööriistana.⁴ Maakorralduse laiem eesmärk on luua eeldused maa efektiivsemaks kasutamiseks, see tähendab korrastada maakasutust nii, et oleks tagatud maaomaniku huvides maade otstarbekam kasutamine.

Eestis peetakse maaga seotud andmete, sh omandi ulatuse ja omandiandmete jaoks kahe registri süsteemi. Kinnistusraamat on õiguslikku tähendust omav register, kus kajastatakse omandiandmeid ja andmeid neid koormavate asjaõiguste kohta ja maakataster on tehniline register, milles kajastatakse maaüksust iseloomustavaid andmeid.⁵ Käesolevas töös käsitletakse maakorraldustoiminguid, mille tulemus registreeritakse nii maakatastris kui ka kinnistusraamatus. Maakatastrit võib pidada kinnistusraamatu alusregistriks, sest sealt pärinevad faktilised andmed kinnisasjade kohta⁶ ja seal kajastatakse omandi ja piiratud asjaõiguste ruumiline ulatus. Seadusandja andis alates 2018. a katastripidajale pädevuse esitada kandeavaldusi kinnistosakonnale pärast maakorraldustoimingu registreerimist katastris.⁷ Kuni selle ajani oli praktikas levinud käsitus, mille kohaselt esitas maaomanik notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse kinnisasja tehingulise käsutamise sätete alusel lähtuvalt asjaõigusseaduse

¹ Maakorralduse seadus. – RT, 16.03.1926, 23. – <https://dea.digar.ee/article/AKriigiteataja/1926/03/16/5> (22.04.2025)

² Salu, M., Krinal, M., Rennu, T. Maakorraldus maareformi ajal ja pärast seda. – Maa-amet. Maareform 30. Artiklid ja meenutused. Tallinn: OÜ Trükisilm 2021, lk 268.

³ samas, lk 257.

⁴ Maakorraldusseadus (694 SE) seletuskiri, lk 1. – <https://www.riigikogu.ee/download/41cea6db-9110-31a3-bb4b-c75fc7205d27> (05.02.2025).

⁵ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 49. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/4bf419b9-13c1-4e3d-9c3a-923356d542ad/kinnisasja-avalikes-huvides-omandamise-seadus/> (05.02.2025).

⁶ Kõve, V., AÕS 2. ptk. – Varul, P., jt (koost). – Asjaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014

⁷ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 4.

(AÕS)⁸ §-st 64¹. Maakorraldustoimingu sisu ei ole ajalooliselt olnud omandi üleandmine, vaid omandi piiride muutmise kaudu eelduste loomine maa otstarbekamaks kasutuseks.⁹ Peamine erinevus tehingulise käsutamise ja maakorraldustoimingu vahel seisnebki selles, et kui tehingu puhul vahetab kinnisasi omanikku, siis maakorralduse puhul jäävad kinnisasja omanikud alati samaks. Maakorraldustoimingu kaudu ongi võimalik lihtsamalt teostada omandiõigust, tagades seejuures omandi kaitse ja muuta maakasutust majanduslikumalt otstarbekamaks. Tegemist oli olulise õigusliku regulatsiooni muutusega ja pöördumisega algse maakorralduse mõtte juurde¹⁰, kuivõrd enne 01.07.2018 jõustunud muudatusi kehtis põhimõte, mida on ka Riigikohus varasemalt selgitanud, et “kui kinnisasja piiri kindlakstegemisel tegelikult piiri muudetakse, st kinnisasjast osa võõrandatakse või omandatakse, on ühtlasi tegemist kinnisasja käsutamisega AÕS § 64¹ mõttes, milleks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping ja kanne kinnistusraamatus”.¹¹ Tehingulise käsutamise küsimus¹² ei ole käesoleva töö fookuses, kuid nende võrdlemine käesolevas töös maakorraldustoimingutega toetab kinnistusraamatu formaalse kontrolli analüüsimist.

Maakorraldustoimingute läbiviimine on praktikas laialt levinud eelkõige kinnisasja jagamiseks, kahe kinnisasja maakasutuse parandamiseks ja maakatastri andmete kokku viimiseks tegeliku maakasutusega. Maa-ameti (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet) 2023. aasta statistika kohaselt on 2647 kinnisasja jagatud 7680 katastriüksuseks ning liitmise teel on moodustatud 166 uut katastriüksust. Kinnisasja piiride muutmise ja osade vahetamise teel on moodustanud 2271 uut katastriüksust kokku 523 maatoiminguga.¹³ Lisaks tõi Maa-amet vastuskirjas välja, et samas registriosas olevate katastriüksuste liitmisteks ja piiride muutmisteks esitas katastripidaja 2023. aastal 156 kinnistamisavaldust ja erinevas registriosas olevate katastriüksuste piiride muutmisteks ja liitmisteks 399 kinnistamisavaldust, kus katastripidaja hindas, et tegemist ei ole kinnisomandi käsutamisega asjaõiguseaduse ja kinnistusraamatuseaduse (KRS)¹⁴ tähenduses. Maakorraldustoimingute alusel muudatuste kandmist kinnistusraamatusse tehakse kahel erineval

⁸ Asjaõiguseadus. – RT I, 17.03.2023, 58

⁹ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 65.

¹⁰ Rennu, T. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest. Õiguskeel 2018/4, lk 7. – <https://www.just.ee/media/202/download> (10.07.24)

¹¹ RKTko 3-2-1-67-12 p 27.

¹² Põhjalikumalt on tehingulise käsutamise ja maakorraldustoimingu eristamise kohta kirjutanud: Hallap, S., Maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise piiritlemine. Magistritöö. Juhendaja Triinu Rennu. Tartu: Tartu Ülikool 2024.

¹³ Maa-ameti vastuskiri töö autorile, 10.10.2024 (kiri adressaadi valduses).

¹⁴ Kinnistusraamatuseadus. – RT I, 28.11.2024, 5.

viisil, kinnistamisavaldusega, mida viidi 2023.aastal läbi 555 korral ja elektroonilise andmevahetusega.¹⁵ Aastas tehakse ca 11 000 lihtsat maakorraldustoimingut.¹⁶ Seega on aktuaalne uurida kehtivaid kinnistusraamatusse muudatuste tegemise viise ja regulatsioone.

Kuigi praktikas on maakorraldus igapäevane toiming, siis mitmed õiguslikud küsimused vajavad täiendavat analüüsi. Kuivõrd iga maakorraldustoiming jõuab lõpule alles siis, kui see on kantud kinnistusraamatuse, siis käesoleva töö põhieesmärk on keskenduda maakorraldustoimingu lõppfaasis toimuvale kinnistusraamatu kande tegemisega seotud õiguslikele probleemkohtadele. Teema on aktuaalne tulenevalt nii maakorraldustoimingute suurenevast mahust kui ka seetõttu, et teoreetiline ja protseduuriline teema läbikirjutamine aitab luua antud küsimuses suuremat õiguslikku selgust ka valdkonna juristide ja praktikute jaoks. Õigusalasest kirjanduses on mh tõdetud, et omandi muutmise aeg ja viis ei ole alati selge maakorraldustoimingute, sh näiteks ümberkruntimise korral.¹⁷ Autorile teadaolevalt on valdkonda uuritud vähe ning kõiki õiguslikke aspekte ei ole varasemalt käsitletud. Eeltoodust lähtuvalt vajab maakorralduse käigus maatoimingute läbiviimise tulemuste kinnistusraamatusse kandmise kehtiv regulatsioon ja praktika õigusteoreetilist analüüsi. Ümberkruntimisele¹⁸ keskendutakse käesolevas töös vähem.

Magistritöö peamine eesmärk on välja selgitada, kuidas toimub maakorraldustoimingu alusel kande tegemine kinnistusraamatusse. Selleks on vajalik eelnevalt avada maakorraldustoimingute sisu ja erinevates õigusaktides olev regulatsioon. Õigusaktides esitatud õiguslike protsesside lahtiselgitamine on eelduseks nende analüüsimisele. Olles selgitanud toimingute aluseks olevaid norme, on võimalik võrrelda ning analüüsida katastripidaja rolli kinnistamisavalduse tegemisel ning kohtunikuabi rolli esitatud kinnistamisavalduse läbivaatamisel. Töö käigus uuritakse kinnistusraamatu formaalse kontrolli eesmärki ja selle vajalikkust maakorraldustoimingute puhul. Samuti analüüsitakse puudutatud isikute omandiõiguse kaitse aspekte, mis on seotud registriosasid koormavate asjaõigustega.

¹⁵ Maa-ameti vastuskiri töö autorile, 10.10.2024 (kiri adressaadi valduses).

¹⁶ Rennu, T., The Land Register and the cadastre in the context of Land Management e-services. – Schmoeckel, M., Sorice, R., Their, A. (Hrsg.) – Die Geschichte des Registerrechts aus europäischer Perspektive. International Register Law Conference - Bonn 2023. Schriften zum Notarrecht no 69. Baden-Baden: Nomos 2025.

¹⁷ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus: Käsiraamat. Tartu: Juura 2023, lk 311.

¹⁸ Täpsemalt on ümberkruntimise, kui maakorralduse efektiivistamise tööriista kohta kirjutanud: Jürgenson, E., Land reform, land fragmentation and perspectives for future land consolidation in Estonia. Land Use Policy. Volume 57, Elsevier Ltd, 2016.

Eeltoodust tulenevalt on töö autor püstitanud järgmised uurimisküsimused:

1. Millisel juhul esitatakse maakorraldustoimingu alusel kinnistamisavaldus kande tegemiseks kinnistusraamatusse ja millised on nõuded kinnistamisavalduse esitamisele?
2. Milline on kohtunikuabi roll maakorraldustoimingu alusel kinnistamisavalduse läbivaatamisel ja millist funktsiooni täidab kinnistusraamatu formaalne kontroll?

Käesoleva töö käigus käsitletakse erinevat teoreetilist ja õiguskirjanduslikku materjali, samuti õigusakte ja eelnõude seletuskirju ning lisaks asjakohast Riigikohtu ja madalama astme kohtute praktikat. Töös kasutatakse deskriptiivset, kvalitatiivset, analüütilist ja võrdlevat uurimismeetodit. Esmalt tõlgendatakse ja süstematiseeritakse maakorraldustoimingute alusel kannete tegemise teoreetilist poolt, mille erinevad osad on kirjeldatud mitmetes õigusaktides. See toetab uuritava õigussüsteemi kitsaskohtade leidmist, mida omakorda täiendatakse eluliste näidetega. Formaalse kinnistusraamatuõiguse eesmärgi selgitamisel kasutatakse ka võrdlevat meetodit, s.o võrreldakse kehtivat õigust seda tugevalt mõjutanud Saksa õigusega ja seal kirjeldatud põhimõtetega.

Töö kuulub eraõiguse valdkonda põhjusel, et haldusorganid lähtuvad maakorraldustoimingute tegemisel maaomanike tahtest ja teevad toiminguid maaomanike huvides ja eriseaduste alusel maaomanike eest. Maaomanik ei pea esitama avaldusi mitmele registrile, vaid katastripidaja teeb vastavad toimingud andmete kandmiseks kinnistusraamatusse. Riik täidab siinkohal registripidaja rolli, kuid maakorralduse aluseks on maaomanike vaheline eraõiguslik kokkulepe. Samuti on oluline puudutatud isikute õiguste, sh piiratud asjaõiguste omajate kaitse, kuivõrd need kokkulepped on samuti tehtud eraõiguslikes suhetes.

Magistritöö on jaotatud kaheks peatükiks. Töö esimeses peatükis kirjeldatakse maakorraldustoimingute eesmärki ja sisu, läbiviimise viise ja lõpuleviimise aluseid. Maakorraldustoimingu olemuse selgitamine on vajalik seetõttu, et mõista maaomaniku tahtest lähtuva toimingu protseduuri, mis on seotud haldusorganite tegevustega. Töö esimeses osas luuakse süsteem valdkonda reguleerivatest õigusnormidest, mis aitab mõista keerukat maakorraldustoimingute protseduuri. Töö teises peatükis käsitletakse maakorraldustoimingu lõpetamiseks kinnistusraamatusse kannete tegemist nii samas kinnistusregistriosas kui ka erinevates registriosades olevate kinnisasjade puhul. Töös analüüsitakse nende eristamise aluseid lähtuvalt omandiõiguse kaitsest, piiride muutmise faktilistest asjaoludest ja kinnisasjaga seotud

piiratud asjaõiguste omajate õiguste kaitsest. Samuti uuritakse, mis ulatuses ja viisil on vajalik kannete tegemise eeldusena kontrollida puudutatud isikute kaasamist ja nõusolekuid ning kuidas see seostub asjaõiguste järjekohtadega kinnistusraamatus. Töö käigus analüüsitakse maakorraldustoimingute alusel muudatuste kinnistusraamatusse kandmise viise, samuti võrreldakse katastripidaja ning kohtunikuabi rolli ja pädevust nende toimingute tegemisel.

Magistritööd iseloomustavad märksõnad Eesti märksõnastikust:

Kinnisvara, kinnistamine, maakatastrid, maakorraldus, piiratud asjaõigused

1. MAAKORRALDUSTOIMINGUTE LÄBIVIIMINE

1.1. Maakorraldustoimingu sisu

1.1.1. Maakorraldustoimingu eesmärk

Maakorralduse eesmärk maakorraldusseaduse (MaaKS)¹⁹ § 2 lõike 1 tähenduses on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Kinnisasi on tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS)²⁰ § 50 lg 1 mõistes maapinna „/.../ruumiliselt piiritletud ja määratud asukohaga maatükk.“²¹ Kinnisasja horisontaalne ulatus määratletakse katastriüksuste piiride abil.²² Piirid määratakse piiripunktidega, millel on kindel koordineeritud asukoht maakatastriseaduse (MaaKatS)²³ § 2 lg 9¹ tähenduses. Maakorralduse tulemusel muutuvad üldjuhul kinnisasjade või nende piiride asukohad. Maakorraldustoiminguid tehakse ühe või mitme piirneva kinnisasjaga. Lisaks maaomanike vahelise kokkuleppe alusel kinnisasjade piiride korrastamisele ja kinnisasja ulatuse kindlakstegemisele, kasutatakse maakorraldust avalikes huvides erinevate projektide elluviimisel. Näiteks riiklikel taristuprojektidel rakendatakse maakorraldust nii maakasutuse tükeldumise vältimiseks kui ka omandi kaotuse hüvitamiseks, kui maaomanik soovib raha asemel hüvituseks saada maad ja selles kokkuleppele jõutakse.

Maakasutus peab maakorralduse lõpptulemusena paranema ja maa peab olema majanduslikult otstarbekalt kasutatav, vältides ebamõistlikku maakasutuse tükeldumist,²⁴ tõstes seeläbi maa turuväärtust ja parendades maa kasutustingimusi.²⁵ Eesti Maaülikoolis maakorraldust õpetanud ja uurinud Feliks Virma on kirjutanud, et maa väärtuse suurendamine ongi maakorralduse üks eesmärke ja seda viiakse ellu kas lahustükkide koondamiseks või näiteks harimiseks sobivama kujuga maatüki moodustamiseks, kui võrd mõlemad vähendavad kulutusi.²⁶ Ta on selgitanud, et maa omadused ja kasutustingimused on aluseks sotsiaalsetele ja majanduslikele suhetele.²⁷

¹⁹ Maakorraldusseadus. – RT I, 04.12.2024, 17.

²⁰ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 31.12.2024, 48.

²¹ Paal, K., TsÜS §50/3.2. – Varul, P., jt (koost) – Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tartu: Juura 2023.

²² Samas.

²³ Maakatastriseadus. – RT I, 04.12.2024, 16.

²⁴ Salu, M., Krinal, M., Rennu, T., lk 249.

²⁵ Virma F., Maasuhted, maakasutus ja maakorraldus Eestis, Tartu: OÜ Halo kirjastus 2004, lk 25.

²⁶ Samas.

²⁷ Samas, lk 13.

Maakorraldust ja maa kasutust mõjutavad nii looduslikud tegurid nagu kõlvikute koosseis, reljeef, mulla kvaliteet jm²⁸ kui ka maaomaniku või piirnevate kinnisasjade omanike soov muuta senist maakasutust. Ta on jõudnud järeldusele, et maakorraldus on sotsiaalmajanduslik abinõu, mis aitab reguleerida omandisuhteid, maa kasutamist ja selle kaitset.²⁹

„Maakorraldus kujutab endast majanduslike, õiguslike ja tehniliste toimingute kogumit.“³⁰ Maakorralduse õiguslik regulatsioon peab toetama maakorralduse eesmärgi saavutamiseks tehtavate maatoimingute läbiviimist ning looma lihtsad ja selged reeglid kinnisasja ulatuse ja sellega seotud piiriandmete muudatuste tegemiseks. Maakorralduse läbiviimisel lähtutakse MaaKS § 2 lõikes 3 esitatud maakorralduse nõuetest, kehtestatud planeeringu korral planeeringulahendusest, kinnisasja omaniku õigustest ja avalikest huvidest.

Lähtuvalt Eesti Vabariigi Põhiseaduse (PS)³¹ paragrahvist 32 on igal isikul õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Seda täpsustab AÕS § 68 lg 1, mille kohaselt on omand isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omandi kasutamise väljenduseks on maaomaniku soov viia läbi maakorraldustoiming oma maa otstarbekamaks kasutamiseks. Omandi kasutamine riivab paratamatult ka teiste isikute õigusi³² ja omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt (PS § 32). PS § 32 on siinkohal üldsõnaline ja omandi kasutamist ühiskonnakasulikult peab sisustama seadusandja.³³ Näiteks peab maaomanik taluma nii maa-aluseid kui maapealseid tehnovõrke ja -rajatisi³⁴ ning teisi kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõigusi. Seetõttu on maakorralduse läbiviimisel lisaks maaomaniku soovile kohustus arvestada nii kolmandate isikute- kui ka avalike huvidega.

Maakorralduse avalik huvi väljendub asjaolus, et maad kui füüsiliselt piiratud ressursi tuleb kasutada efektiivselt³⁵ ja heaperemehelikult, väärtustades selle parimat kasutusviisi, mis omakorda tõstab selle väärtust. Otstarbekam maakasutus tähendab mh maakasutuse killustumise vältimist.

²⁸ Virma F., lk 27.

²⁹ Samas, lk 21.

³⁰ Samas, lk 25.

³¹ Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT I, 15.05.2015, 2.

³² RKPJKo 3-4-1-3-04, p 24.

³³ Alexy, R. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. – Juridica 2001/Eriväljaanne, lk 34.

³⁴ Ots, M., Kelli, A., Roosma, P. PSK § 32/6. – Madise, Ü. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 5. vlj. Tartu: Iuridicum 2020.

³⁵ Virma F., lk 14.

Näiteks juurdepääsu kavandamisel põllu äärde tagatakse, et põllumassiiv on tervikuna haritav. Seda ülesannet aitab täita kohalik omavalitsus (KOV), mille ülesanne on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS)³⁶ § 6 lõike 1 alusel korraldada valla või linna ruumilist planeerimist³⁷. Ruumiline planeerimine on üheks võimaluseks väärtustada maakasutust. Kui kehtestatud detailplaneering määrab maakasutuse jaotuse kruntidena ning planeeringulahenduse elluviimiseks on vajalik kavandatud kruntidest moodustada iseseisvad katastriüksused, viiakse need ellu maakorraldustoimingutega. Planeeringu dokument väljendab kokkulepet avalikkusega nii era- kui avalike huvide elluviimiseks, millega tuleb maakorralduse kavandamisel arvestada. Lisaks tehakse maakorraldust avalikes huvides maade omandamiseks riiklikult olulise ehitise rajamise eesmärgil, näiteks Rail Baltic projekti raames. Eesmärk on kompenseerida maa kaotus eeskätt samaväärse maa asendamisega, mis on alternatiiviks kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS)³⁸ alusel tehtavale kinnisasja omandamisele.

1.1.2. Maakorralduse nõuded

Maakorralduse nõuded tulenevad vajadusest kasutada maad kui piiratud ressursi otstarbekalt, säästlikult ning ühiskonnale parimast kasutamisest ja majandamisest lähtuvalt.³⁹ Maakorralduse nõueteks on MaaKS § 5 lõike 1 tähenduses seadusest, tehnilistest ja majanduslikest teguritest tulenevad tingimused, mille täitmine tagab kinnisasja otstarbeka kasutamise ja majandamise. MaaKS § 2 lg 5 alusel ei toimu läbiviidava maakorraldustoimingu käigus kinnisasjaõiguse tehingulist käsutamist asjaõigusseaduse § 64¹ tähenduses, mille jaoks on vajalik sõlmida notariaalselt tõestatud kokkulepe.⁴⁰ Tegemist on kinnisasja käsutamise regulatsiooni erinormiga.⁴¹ Kinnisasja tehingulise käsutamisega on tegu juhul, kui selle käigus läheb maaomand üle ühelt isikult teisele, samas kus maakorralduse käigus muudetakse maaomanike kokkuleppel piire kinnisasjade otstarbekamaks kasutamiseks, mille käigus viiakse piir vastavusse tegeliku maakasutusega või looduslike piiridega. Maakorraldustoimingud viiakse lõpuni omaniku tahteavalduse, maaomanike kokkuleppe või seaduses sätestatud juhtudel haldusakti alusel.

³⁶ Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus. – RT I, 14.03.2025, 9.

³⁷ RKTkm 3-2-1-31-17 p 19.

³⁸ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus. – RT I, 06.07.2023, 17.

³⁹ Tedrema, A., Maakorraldusest ja maakorraldusseadusest – Maa ja Vara, 1995, nr 3, lk 129.

⁴⁰ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 64.

⁴¹ PMKm 2-19-13369 (koopia autori valduses).

Maakorralduse nõuded on esitatud MaaKS § 5 lõikes 2 avatud loeteluna ja nendeks on: omaniku taotlus kinnisasja otstarbekaks kasutamiseks; loodusvarade säästlik kasutamine, terve elukeskkonna tagamine ja maastiku omapära hoidmine; kinnisasja sobivus ettenähtud sihtotstarbeks; kinnisasjale otstarbeka juurdepääsutee tagamine; kinnisasja terviklikkuse ja otstarbeka kuju tagamine, lihtsate ja selgete piiride loomine ning looduslike piiride arvestamine; kinnisasja kiildumise ja ribasuse vältimine; teede, liinide, muude ehitiste ja maaparandussüsteemide otstarbekas rajamine ja kasutamine. Loetletud nõuded on praktikas tihti omavahel seotud ja rakendatavad koostoimes. Järgnevalt selgitab autor eeltoodud maakorraldusnõuete sisu täpsemalt lahti.

Maakorralduse läbiviimise peamiseks eelduseks on seadusandja pidanud maaomaniku tahet⁴², millega väljendatakse soovi muuta omandi ulatust ja seeläbi kasutada kinnisasja otstarbekalt kooskõlas maakorraldusnõuetega. Näiteks on kinnisasja omanikel õigus oma kinnisasja jagada. Soovides korrastada kinnisasjade vahelise piiri asukohta, vajab see maakorraldustoimingu tegemiseks kõigi puudutatud kinnisasjade omanike nõusolekut. Maaomaniku tahe on tuvastatav maakorralduskavalt, millelt nähtub soovitud toimingu sisu ja ulatus. KOV hindab ruumilise planeerimise aspektist maaomaniku tahet ja kinnitab maakorralduskavale nõusoleku andmisega selle vastavust kohalikele arengukavadele ja planeerimisdokumentidele. KOV-il on lähtuvalt MaaKS § 3 lg-st 1 õigus kasutada kaalutusõigust maakorraldustoimingute lubamisel.⁴³ Katastripidaja hindab, kas valitud maakorraldustoimingu liik on sobivaim eesmärgi saavutamiseks või on hoopis tegu tehingulise käsutamisega ning määrab katastriüksuse moodustamise viisi. Katastripidaja kontrollib avaliku huvi tagamist läbi õigusaktide rakendamise, näiteks, et avalikku veekogusse ei moodustataks eraisikule kuuluvat kinnisasja.⁴⁴

KAHOS-e eelnõu seletuskirjas on selgitatud elulisi olukordi, mis on ajendiks maaomanikel kinnisasjade omavahelise piiri muutmisele: „/.../ kui kinnisasjade esmamoodustamisel määratud kinnisasja piirid ei ole vastavuses maakorralduse nõuetega või asuvad looduses omanikele ebasobivas asukohas. Näiteks lähtuvad naaberkinnisasjade omanikud oma valduse ulatuse määramisel kinnisasjade vahele rajatud aia asukohast, mis ei kulge mööda tegelikku kinnisasjade vahelist piiri. Kui üksteisega külgnevate kinnisasjade omanikud soovivad ühiselt piiri asukohta

⁴² Tedrema, A., lk 128.

⁴³ TMKm 2-18-18409 p 5.

⁴⁴ RKHKo 3-18-687/61 p-d 14 ja 16.

muuta, näiteks viia see valduse tegeliku ulatusega vastavusse, siis peab seda olema võimalik teha nendevahelise kokkuleppe alusel.⁴⁵ „Kinnisasjade osade vahetamine ja piiride muutmine saab toimuda üksnes maakorralduslikul eesmärgil ja maakorralduse järgselt peab maaüksuse põhiolemus endisel kujul säilima.“⁴⁶ Näiteks funktsionaalselt ühe kinnisasja omaniku kasutuses olevad eluhooned peavad jääma sama kinnisasja koosseisu. Siret Hallap on oma magistritöös uurinud väidet, nagu ei saaks ehitise ja kinnisasja maakorraldusega üle anda. Ta jõudis oma töös järeldusele, et olulisemat mõju maakorralduse läbiviimise võimalikkusele omab nende ehitiste seos (sh majanduslik seos) ja kasutatavus selle kinnisasjaga, kus need paiknevad.⁴⁷

Maa sobivust selle sihtotstarbeliseks kasutamiseks mõjutavad maa omandused, mis lähtuvad looduslikest teguritest.⁴⁸ Kinnisasja sobivus ettenähtud sihtotstarbeks maakorralduse nõudena väljendub näiteks piisava suurusega maa tagamises selle põllumajanduslikuks kasutamiseks või muu tootmise tagamiseks.⁴⁹ Samuti on maakorralduse nõudeks sõidutee, kõnnitee ja teiste teerajatiste jaoks vajaliku laiusega katastriüksuste moodustamine. Maakasutus tuleb kavandada selliselt, et see oleks tulevikku vaatav, ennetamaks sealjuures võimalikke probleeme juurdepääsuga avalikult kasutatavale teele. Kirjanduses on rõhutatud, et juurdepääs kinnisasjale on vajalik alati tagada.⁵⁰ Teisalt mitmele kinnisasjale eraldi kitsa teemaa loomine võib olla tõlgendatav kui ribasuse tekitamine, mistõttu konkureerivad omavahel erinevad maakorralduse nõuded nagu ribasuse vältimine ja maale juurdepääsuteeks piisava laiusega teemaa tagamine. Justiitsministeeriumi 2019. aastal tellitud analüüsis on jõudnud järeldusele, et kehtiv avaliku õiguse regulatsioon on üldjuhul piisav lahendamaks juurdepääsu probleeme. Teisalt nenditakse, et avaliku huvi elemendi puudumisel saaks mitmeid probleeme juurdepääsudega vältida just planeerimismenetluses,⁵¹ mis omakorda viiakse ellu maakorraldusega.

Kinnisasi peab olema iseseisvalt kasutatav, mis ei ole tagatud kitsa, näiteks kiilukujulise maatüki näol. Ribasuseks ja kiildumiseks nimetatakse olukorda, kus tekivad ebamõistlikult ja iseseisvalt

⁴⁵ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 69.

⁴⁶ Samas.

⁴⁷ Hallap, S., lk 36-37.

⁴⁸ Virma F., lk 27.

⁴⁹ Samas, lk 28.

⁵⁰ Rennu, T., Lind, M., Paralleelmaailmad teede ja liinide rägastikus. – Maa-amet. Maareform 30. Artiklid ja meenutused. Tallinn: OÜ Trükisilm 2021, lk 301.

⁵¹ Oras, M., Tarros, K., Juurdepääs kinnistutele. Avaliku õiguse regulatsiooni analüüs. Tartu 2019. – <https://www.just.ee/sites/default/files/documents/2021-07/Kinnistutele%20juurdep%C3%A4%C3%A4su%20anal%C3%BC%C3%BCs.pdf> (05.02.2025).

mittekasutatavad kitsad maaribad teiste katastriüksuste vahele.⁵² Nõuet vältida eeltoodud olukorda toetab ka vajadus tagada kinnisasja terviklikkus ja otstarbekas kuju. Antud nõue aitab tagada maa optimaalse ulatuse ja kuju selle parimaks majanduslikuks kasutuseks. Maakorralduse tulemusel peaksid ühele isikule kuuluvad maaüksused moodustama võimalusel ühtse terviku.⁵³

Kinnisasjade piiride määramisel arvestatakse kõlvikuid ja teisi loodusobjekte. Katastriüksuste piiride kulgemine seotult maastikuobjektidega aitab neid ka säilitada. Näiteks määratakse piir mööda kraavi telge või moodustatakse katastriüksus maastikusituatsiooni arvestades mööda vooluveekogu sängi või seisuveekogu välispiiri. Kui kinnisasja piir on määratletud looduslikke piire arvestades, on võimalik lihtsalt ja selgelt maastikul kinnisasja piire tuvastada.

Maakorralduse nõuded on üldiseks toetavaks raamistikuks, mida järgides on võimalik saavutada maakorralduse üldisi eesmärke. Need loovad üldised reeglid, millele tuginedes viiakse maakorraldus läbi viisil, mis arvestab omandisuhetega, erinevate konkureerivate huvidega ja looduslike oludega. Kuivõrd need nõuded on sätestatud avatud loeteluna ja üldistatult, siis eeldab nende korrektne sisustamine kõrgeid erialaseid teadmisi. Tegemist on valdkonna spetsiifiliste teadmistega, mille igakordne sisustamine on piiratud maakorraldust ellu viivate isikute teadmiste ja oskustega neid nõudeid maakorralduses kohaldada.

1.1.3. Maakorraldustoimingute liigid

MaaKS § 2 lg 2 jaotab maakorraldustoimingud lihtsateks maakorraldustoiminguteks ja ümberkruntimiseks. Lihtsad maakorraldustoimingud on kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiride muutmine (MaaKS § 12), kinnisasja jagamine ja kinnisasjade liitmine (MaaKS § 13), kinnisomandi kitsenduste selgitamine (MaaKS § 14) ja kinnisasja piiride kindlakstegemine (MaaKS § 15). Ümberkruntimine (MaaKS § 16) sisaldab erinevate maakorraldustoimingute kogumit, millega korraldatakse lähtuvalt omanike huvidest ümber maakorralduspiirkonda arvatud kinnisasjad. Järgnevalt kirjeldab autor lühidalt erinevate maakorraldustoimingute sisu.

⁵² Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 39.

⁵³ Tedrema, A., lk 129.

Kinnisasja osade vahetamise ja piiride muutmise eesmärgiks on piiride korrastamine, sh piiride planeeringu- või maakorraldusnõuetega vastavusse viimine. Samuti omanike kokkuleppel kinnisasjade osade vahetamine või kinnisasja või selle osade koondamine. Piiride muutmine on maakorraldustoiming, mille tulemusel muudetakse külgnevate kinnisasjade vahelist piiri asukohta. Selline olukord on näiteks, kui naabrite vaheline aed ehk tegelik väljakujunenud valduse ulatus erineb maakatastrisse kantud kinnisasja piirist. Piiride muutmise kokkulepe võimaldab viia tegeliku maakasutuse ja maaregistri andmed omavahel kooskõlla. Seejuures arvestatakse piiri asukoha määramisel kehtivaid planeeringu- ja maakorralduse nõudeid. Kinnisasja piiride muutmist viiakse läbi külgnevate kinnisasjade omanike kokkuleppel. Kinnisasjade osade vahetamine sarnaneb piiride muutmisele, kuid erinevalt piiride muutmise maakorraldustoimingust, ei ole kinnisasjade osade vahetamisel vältimatuks eelduseks kinnisasjade külgnemine. Tehingulist vahetamist ehk omandi üleandmist AÕS § 64¹ tähenduses eristatakse maakorralduslikust kinnisasjade osade vahetamisest ja kinnisasja piiri muutmisest (MaaKS § 12 lg 1), mille puhul ei moodustata eraldi TsÜS § 50 lg 1 vastavat maaüksust ehk kinnisasja.⁵⁴ KAHOS-e seletuskirjas on selgitatud, et maakorralduse eesmärgist lähtuvalt tuleb uued kinnisasjad moodustada kohe lõppeesmärgist lähtuvalt ja vältida osakruntide teket. Maakorraldustoiminguga vahetatakse kinnisasjade osasid, millega luuakse eeldused maa otstarbekamaks kasutuseks või viiakse maaüksuste piirid vastavusse tegeliku maakasutusega.⁵⁵

Kinnisasjade liitmise tulemusel moodustatakse kahest või enamast külgnevast kinnisasjast üks kinnisasi. Kinnisasja jagamine on toiming, mille tulemusel moodustatakse ühest kinnisasjast kaks või enam sihtotstarbeliselt kasutatavat iseseisvat kinnisasja. Jagamine peab toimuma kinnisasja olemust rikkumata (MaaKS § 13 lg 1). Kinnisasi on jagamatu, kui jagamise tulemusena muutub võimatuks kinnisasja kasutamine vastavalt sihtotstarbele või kui ei ole võimalik moodustada katastriüksust (MaaKS § 13 lg 4). Selline olukord võib realiseeruda juhul, kui üldplaneering määrab planeerimisseaduse (PlanS)⁵⁶ § 75 lg 1 p 24 kohaselt krundi minimaalsuuruse.

Maakorralduse käigus on vajalik selgitada kinnisasja koormavad kitsendused MaaKS § 10 lõike 1¹ alusel. Kinnisasja kitsenduste selgitamise eesmärk on määrata kindlaks kinnisomandi kitsendusi põhjustava objekti asukoht ja kitsenduse ulatus, nt teeservituudi või elektri maakaabelliini asukoht

⁵⁴ TRKm 2-20-154 p 15 (koopia autori valduses).

⁵⁵ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 8-9.

⁵⁶ Planeerimisseadus. – RT I, 30.12.2024, 14

ja selle mõjuala (MaaKS § 14 lg 1). Kui maakorraldust viiakse läbi kinnisasjaga, mis on koormatud kitsendustega, näeb MaaKS § 14 lg 3 ette vastava kitsenduse asukoha ja ulatuse plaani koostamise. Kitsenduste selgitamise menetluse käigus kantakse kitsenduste plaanile kinnistusraamatu kolmandas jaoks olevad piiratud asjaõigused, sundvaldused ja seadusjärgsed kitsendused.⁵⁷ Tuginedes eeltoodule on maakorralduse puhul alati vajalik tuvastada, kas kinnisasjal on kitsendusi põhjustavaid objekte ja vajadusel nende ulatus välja selgitada. Samuti on vajalik tuvastada nende asjaõiguste omajad ja neid vajadusel kaasata. Erinevate maatoimingute käigus võib kitsenduse asukoht looduses jääda samaks, kuid kinnisasjade piiride muutumisel võib kitsenduse ulatus erinevatel kinnisasjadel muutuda. Seega võib ilmneda vajadus muuta erinevates registriosades olevate kinnistute piiratud asjaõiguste ulatusi, mis on kantud kinnistusraamatu kolmandasse jakku. Seadusjärgseid kitsendusi kinnistusraamatusse ei kanta (AÕS § 141).

Piiri kindlakstegemine kinnisasjade vahel on maakorraldustoiming piiri asukoha tuvastamiseks. Piiri asukoha teeb kindlaks maamõõtja, kui selleks tekib vajadus või kui kinnisasja omanik seda taotleb (MaaKS § 15 lg 1). Alati on vaja kinnisasja piir kindlaks teha, kui katastrimõõdistamise käigus selguvad vastuolulised piiriandmed või on tuvastatud, et piirimärkide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piiriandmetega või maastikul on ühes piiripunktis mitu piirimärki (MaaKatS § 17 lg 4). Kinnisasja piiri kindlakstegemisel on tegemist MaaKS § 15 lg 3 kirjeldatud olukorraga, kus tuvastatakse kinnisasja piiri asukoht lähtudes kinnistusraamatus, maakatastris, arhiivis või asjakohases registris leiduvatest andmetest ning maastikul olemasolevatest piirimärkidest. Kui eelnimetatud andmete alusel ei ole võimalik piiri asukohta kindlaks teha, määrab maamõõtja selle AÕS § 129 lõike 2 kohaselt, võttes aluseks valduse ulatuse ehk määrates piirid senise väljakujunenud maakasutuse järgi. Kui see pole võimalik, jagatakse vaidlusalune osa maaomanike vahel võrdselt. Kui eelneval kirjeldatud viisil annab see tulemuse, mis on vastuolus kindlakstehtud andmetega kinnisasja suuruse ja muude asjaolude kohta, määratakse piir kinnisasja suurust ja muid asjaolusid arvestades (AÕS § 129 lg 3).⁵⁸ Üsna tavapärane on see, et mõne teise maakorraldustoimingu tegemise käigus selguvad vastuolulised andmed ja seetõttu tuleb lõpptulemuse saavutamiseks samaaegselt läbi viia piiride kindlaks tegemine.

⁵⁷ Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (761 SE), seletuskiri, lk 27-28.

⁵⁸ Põhjalikumalt on kinnisasja ulatuse määramise kohta kirjutanud: Laaniste, B., Kinnisomandi ulatuse kindlakstegemise alused ja rakendamine kohtupraktika näitel. Uurimistöo. Juhendaja Triinu Rennu. Tartu: Tartu Ülikool 2024.

Ümberkruntimine on lihtsate maakorraldusetoimingute kogum. Maakorraldus ümberkruntimisena võimaldab ümber korraldada kinnisasjad kindlas piirkonnas, vältides samal ajal ebamõistlikke toiminguid ning kulutusi ja olles suunatud lõppeesmärgi saavutamisele ilma osakrunte moodustamata.⁵⁹ Näiteks aitab ümberkruntimine vältida olukordi, kus neljarealise piiretega eraldatud riigitee rajamisel jääb osa ühele omanikule kuuluvast põllumaast ühele poole teed ja teine osa teisele poole, mille tõttu muutub sellisele maale ligipääs raskendatuks ja maa majandamine omaniku vaatest ebamõistlikuks. Vaatamata asjaolule, et 2018. aastal maakorraldusseaduses jõustunud muudatustega sooviti ümberkruntimise regulatsiooni lihtsustada, ei ole see tänaseni laialdast kasutust leidnud. Ümberkruntimist on käesoleva töö koostamise hetkel tehtud ühel juhul riigi maakorraldusena Rail Baltic projekti raames.⁶⁰

1.2. Maakorralduse protseduur

1.2.1. Maakorralduskava ja selle koostamine

Maakorraldus lihtsate maakorraldustoimingutena algab MaaKS § 10 lõike 1 järgi taotluse alusel omanike tahteavaldusega või MaaKS § 29⁴ lg 1 kohaselt haldusorgani algatusel näiteks riigi maakorralduse läbiviimiseks. Maakorraldustoimingud viiakse läbi maakorralduskava alusel, milleks on kinnisasja vahetus-, jagamis-, liitmis- või piiri muutmise plaan (MaaKS § 10 lg 3). Maaomaniku tahteavalduse aluseks on allkirjastatud maakorralduskava ehk plaan, mis näitab maakorraldustoiminguga tehtava muudatuse ulatust ja sisu. Maakorralduskava saab joonistada maaomanik või tema volitatud isik või nende tahte alusel katastripidaja.⁶¹ Maakorralduse käigus on vajalik välja selgitada faktilised asjaolud, sh kitsendused ja piiratud asjaõigused (vt kitsenduste vuvastamise kohta lähemalt ptk 1.1.3). Kinnisasjade osade vahetamisel ja kinnisasja piiri muutmisel koostatakse kinnisasjade osade vahetamise või piiri muutmise plaan (maakorralduskava), mis koostatakse osalistega (MaaKS § 12 lg 2). Maakorralduse osaliseks on MaaKS § 7 lõike 1 kohaselt kinnisasja omanik, kelle huve või õigusi maakorraldus puudutab. Võrdväärselt eraisikutega on kohalik omavalitsus ja riik maaomanikuna maakorralduse osaline.

⁵⁹ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 4 ja 8.

⁶⁰ Maa-ameti vastuskiri töö autorile, 10.10.2024 (kiri adressaadi valduses).

⁶¹ Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (761 SE), seletuskiri, lk 28.

Kohtud on täpsustanud, et katastripidaja hindab igakordselt toimingu sisu ja eesmärgi ning katastriüksuse vastavust maakorralduse nõuetele (MaaKS § 5 lg 2).⁶² Samuti hindab katastripidaja, kas soovitud maakorralduse eesmärk on tagada kinnisasja otstarbekas kasutamine ja majandamine (MaaKS § 5 lg 1). Maakorralduskava hindamine antud etapis on vajalik, kuivõrd maakorraldustööd on kulukad (vt täpsemalt ptk 2.1.4), mistõttu ei ole otstarbekas kava ellu viia enne selle sisulist hindamist ja kinnitamist. Selles etapis on vajalik tuvastada puudutatud isikud maakorralduse läbiviimiseks, kelle õigusi maakorraldus võib mõjutada. Kui maakorralduskava vastab nõuetele, kinnitab katastripidaja maakorralduskava ning esitab selle omaniku poolt allkirjastatuna kooskõlastamiseks haldusorganitele ja puudutatud isikutele, kelle nõusolekud on maakorralduse läbiviimise eelduseks.

Kohaliku omavalitsuse ülesandeks on KOKS § 6 lg 1 alusel korraldada oma territooriumil ruumilist planeerimist. Maakorralduse läbiviimisel tuleb mh lähtuda kehtestatud planeeringu tingimustest. Maakorralduse läbiviimine linna või valla territooriumil kuulub MaaKS § 3 lg 1 kohaselt kohaliku omavalitsuse pädevusse, kes annab nõusoleku maakorralduskavas taotletud kujul oma territooriumil maakorralduse läbiviimiseks. Taotluse kui sellise esitamise üldpõhimõtted annab haldusmenetluse seadus, kuna maakorraldusseadus ega maakatastriseadus ei näe nõusoleku saamiseks ette eriregulatsiooni. Maakorraldustoimingu (va piiri kindlakstegemine) taotlus esitatakse koos maakorralduskavaga kohalikule omavalitsusele nõusoleku andmiseks. Praktikas väljendab KOV maakorralduse läbiviimisega nõustumist haldusaktiga, millega ühtlasi määratakse katastriüksuse sihtotstarve (MaaKatS § 18 lg 1) ja näidatakse koha-aadress ruumiandmete seaduse (RAS)⁶³ § 42 tähenduses.

Seaduses sätestatud juhtudel on maakorralduse läbiviimiseks vajalikud ka teiste haldusorganite kooskõlastused. Sellised erinõuded tulenevad eriseadustest. Näiteks kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid looduskaitseseaduse (LKS)⁶⁴ § 14 lg 1 p 2 alusel. Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks

⁶² PMKm 2-19-4870 p 6 (koopia autori valduses).

⁶³ Ruumiandmete seadus. – RT I, 30.12.2024, 17.

⁶⁴ Looduskaitseseadus. – RT I, 04.12.2024, 13.

tegevuseks on üldjuhul vajalik Kliimaministeeriumi või kliimaministri volitusel riigiasutuse luba maapõueseaduse (MaaPS)⁶⁵ § 15 lg-d 1 ja 2 alusel.

Katastripidaja veendub, et maakorralduse läbiviimiseks on antud nõusolekud, sh on täidetud tingimused, mida on esitanud teised asjaomased haldusorganid, näiteks miinimum krundi suurusest kinni pidamine. Kui teised maakorraldusse kaasatud maaomanikud, puudutatud isikud ja haldusorganid nõusolekuid maakorralduseks ei anna, ei ole üldjuhul võimalik maakorraldust soovitud viisil läbi viia.

1.2.2. Katastrimõõdistamine

Maakorraldustoimingu elluviimine toimub läbi katastrimõõdistamise, mille eesmärk on määrata, tähistada ja mõõdistada looduses maaüksuse piirid ning vajaduse korral mõõdistada maaüksuse situatsioon maastikul. Katastriüksuse piiride määramise, tähistamise ja mõõdistamise, sh katastriüksuse kasutamise kitsenduste väljaselgitamise ja andmete edastamise nõuded on reguleeritud määruse tasandil katastriüksuse moodustamise korras (edaspidi KMK)⁶⁶, millele viitab MaaKatS § 17 lg 11. Katastripidaja määrab katastriüksuse moodustamise viisi ja otsustab, kas maakorraldustoiming tuleb läbi viia katastrimõõdistamisega, väljastades tingimused ja mõõdistamise ulatuse (MaaKatS § 16 lg 3) või saab katastrikande teha olemasolevate andmete alusel (MaaKatS § 16 lg 6).

Maakorralduse läbiviija on maamõõtja, kellele on väljastatud kehtiv maakorraldustööde tegevuslitsents (MaaKS § 4 lg 1). Maamõõtja roll on nõustada maaomanikke, sh teha ettepanekuid maakorralduse läbiviimiseks (MaaKS § 4 lg 2 p 3 ja 4). Samuti peab läbiviija selgitama maaomanike arvamus ehk tahte maakorralduse läbiviimiseks (MaaKS § 4 lg 3 p 2). Maamõõtja on kohustatud piiride kättenäitamisele kutsuma kõikide kinnisasjade omanikud, kelle kinnisasjal on mõõdistatava piiriga ühine piiripunkt (MaaKatS § 17 lg 5). Kättenäitamise eesmärgiks on kinnisasja omanikele piiride tegeliku asukoha näitamine looduses. Maamõõtja koostab piiride kulgemise ja kättenäitamise kohta piiriprotokoll (MaaKatS § 17 lg 5). Piiride kättenäitamisele kutse saatmisega loetakse piirimärkide asukohad ja nende alalhoiu kohustus kinnisasja omanikule teatavaks tehtuks ja omanik piiride asukohaga nõustunuks (MaaKatS § 17 lg 6). Juhul, kui

⁶⁵ Maapõueseadus. – RT I, 30.12.2024, 13.

⁶⁶ Katastriüksuse moodustamise kord. Keskkonnaminister 14.08.2018 nr 30. – RT I, 28.12.2024, 55.

kinnisasja omanik piiride kättenäitamisele ei ilmu, märgitakse see piiriprotokoll. Piirid loetakse kätte näidatuks ka juhul, kui kinnisasja omanik tuleb piiride kättenäitamisele, aga ei allkirjasta protokoll (MaaKatS § 17 lg 7). Seejärel esitab maamõõtja katastrimõõdistamise andmed ning asjakohased dokumendid katastrile. Katastripidajal on õigus moodustada maakorraldustoimingu dokumentide alusel katastriüksus ja otsustada piiride kindlakstegemise dokumentide alusel katastriüksuse piiri asukoht (MaaKatS § 8 lg 3¹).

Piiride kindlakstegemine (MaaKS § 15 lg 1) koos piiride kättenäitamisega erineb eeltoodust. Katastrimõõdistamine toimub maakorralduskava või piiri kindlakstegemise dokumentide alusel (MaaKS § 10 lg 6), seega piiride kindlakstegemisel maakorralduskava ei koostata. Katastrimõõdistamine toimub dokumentide või piirimärkide asukoha alusel (MaaKS § 15 lg 3), mille kohta koostatakse piiriprotokoll. Üldjuhul, kui maaomanikud nõustuvad piiride kindlakstegemise tulemustega, siis täiendavat menetlust läbi ei viida. Juhul, kui piiri asukohas omanikud kokkulepet ei saavuta või maaomanik piiriprotokoll ei allkirjasta, viib katastripidaja läbi menetluse MaaKS § 15 lõike 5 alusel. Haldusmenetluse käigus kuulatakse ära piiridega mittenõustunud maaomanik ning seejärel otsustab piiri asukoha maakatastri pidaja haldusaktiga maakorralduse läbiviija esitatud piiri kindlakstegemise ja katastrimõõdistamise dokumentide alusel.

1.3. Maakorraldustoimingu katastrisse kandmise alused

1.3.1. Maaomaniku avaldus ja maaomanike vaheline kokkulepe

Järgmises etapis tuleb katastripidajal toimingute alusel selgitada, kas tegu on vaid maakorraldustoiminguga või hoopis kinnisasjade tehingulise käsutamisega AÕS § 64¹ tähenduses, mille hindamise pädevus on antud katastrile.⁶⁷ Juhul kui vahetatavast maaüksuse osast on võimalik moodustada maakorralduse nõuetele vastav iseseisva kasutusega maaüksus ning kui kinnisasja kasutamise olemus muutub, siis tuleb katastripidajal hinnata, kas tegu võib olla varjatud tehinguga ja vajadusel nõuda maakorralduse osalistelt notariaalselt tõestatud kokkulepet omandi käsutamiseks.⁶⁸ Tegemist on katastripidaja igakordse kaalutusotsustusega, mistõttu olukorras, kus ei toimu omandi üleminekut, on maakorralduse lõpuleviimisel kinnistamisavalduse esitajaks

⁶⁷ TMKm 2-18-17534 p 5 (koopia autori valduses).

⁶⁸ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 69-70 ja TMKm 2-18-18409 p 5 (koopia autori valduses).

katastripidaja. Juhul, kui tegemist on omandi tehingulise käsutamisega, suunab katastripidaja maaomanikud tehingut vormistama notarisse. Tartu maakohtu kinnistusosakonnale esitab kinnistamisavalduse notar koos sõlmitava asjaõiguslepinguga.

Kui maakorralduse eesmärgiks on kinnisasjade osade vahetamine, jagamine, liitmine või piiride muutmine, siis katastriüksuse registreerimise aluseks maakatastris on maakorralduse läbiviija esitatud katastriüksuse moodustamise toimik ja kinnisasja omaniku avaldus või kinnisasjade omanike vaheline kokkulepe (MaaKS § 10 lg 6²). Kuigi üldjuhul eeldatakse, et maakorraldustoimingute käigus kinnisasjade väärtused oluliselt ei muutu, võib maakorralduse käigus olla vajadus omanike vahel hüvitise kokkuleppe sõlmimiseks. Kuivõrd piiride muutmise või osade vahetamise tulemusel võib ühel maakorralduse osalisel kinnisasja väärtus väheneda, siis on tal õigus nõuda hüvitist osaliselt, kelle kinnisasja väärtus suureneb (MaaKS § 6¹ ja § 12 lg 3). Kinnisasja väärtuste vahe hüvitamiseks sõlmitakse maaomanike vahel eraõiguslik kokkulepe, mis arveldatakse enne katastriüksuste maakatastris registreerimist (MaaKS § 10 lg 6¹). Sellest tulenevalt peavad kinnisasja omanikud kinnitama katastripidajale enne katastrikande tegemist ka seda, kas kinnisasja omanike vahelised hüvitised on arveldatud. Kui maaomanikud ei saavuta hüvitises kokkulepet, võib maamõõtja korraldada kinnisasjade hindamise (MaaKS § 12 lg 3), kuid see tuleb eelnevalt kokku leppida maaomanikega, kuivõrd hindamise kulud kannavad maaomanikud.

Katastrimõõdistamise järel esitab katastripidaja katastriüksust puudutavad andmed maaomanikule, mis annab talle võimaluse tutvuda maakorralduse lõpptulemusel tekkinud andmetega. Andmete ehk katastriüksuse piiri, pindala ja kõlvikute määramisega nõustumisel esitab maaomanik kandeavalduse katastriüksuse registreerimiseks maakatastris. Sellele avaldusele lisab maaomanik nõusoleku kinnistusraamatusse kande tegemiseks (KRS § 13 lg 4), kuivõrd katastrikanne on ühtlasi aluseks kinnistusraamatu kande tegemisel (MaaKatS § 8 lg 3¹). Et mitte koormata kinnisasja omanikku korduvate avaldustega, siis allkirjastab kinnisasja omanik oma tahteavalduse koos andmete nõustumisega. Kui maakorralduses on osalisteks mitu kinnisasja omanikku, siis allkirjastatakse kinnisasja omanike vaheline kokkulepe samuti koos andmetega nõustumisega.

1.3.2. Haldusakti alusel maakatastri kande tegemine

1.3.2.1. Riigi maakorraldus

Aastal 2018 sätestati MaaKS §-ga 29¹ uus mõiste – riigi maakorraldus. Tegemist on eriregulatsiooniga, mis võimaldab maakorraldustoiminguid läbi viia riigi huvides. KAHOS-e eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et riigi huvi seisneb vajaduses omandada avalike ülesannete täitmiseks vajalikku maad. Riigi maade omandamise huvi puhul on tegu kohalikust tasandist kõrgemate üldiste väärtustega või vajadustega, mis võib olla seotud riigikaitse või julgeolekuga, energia tootmise või üleriigilise transpordiga, samuti looduskaitse ning muinsuskaitsega. Riigile antakse sellega samad õigused nagu kohalikule omavalitsusele, kellel on üldjuhul õigus maakorraldust läbi viia.⁶⁹ Praktikas puudutab riigi maakorraldus kinnisasju, kus näiteks taristuobjektide või riigile oluliste ehitiste rajamiseks tehakse äralõikeid eramaast ning võimalusel kompenseeritakse asendatav osa maaomanikule tema kinnisasjaga külgnevast riigimaast.

Riigi maakorralduse eesmärk on teha valdav osa maakorraldustoiminguid haldussiseselt, lihtsustada menetlust ja kokku hoida tavapäraselt menetluskuludelt nagu hindamiselt ja notari toimingutelt.⁷⁰ Riigi maakorraldus ümberkruntimisena loob eeldused vabatahtlikeks kokkulepeteks, vältides sunnimehhanisme ja andes võimaluse maaomanikel alternatiivsete võimaluste olemasolul säilitada oma omand.⁷¹ Riigi maakorraldust viib läbi Maa- ja Ruumiamet või volitab litsentseeritud maamõõtjat tegema maakorraldustoiminguid enda eest (MaaKS § 29²). Nii riigi maakorralduse algatamise kui ümberkruntimiskava kinnitamise otsustamine on Maa- ja Ruumiameti pädevuses (MaaKS § 29⁴). Kinnisasja osa omandamisel, kui sellega ei kaasne kinnisasja osade vahetamist, on menetluse läbiviijal õigus omaniku eest teha kinnisasja jagamise ja piiride muutmise toiminguid (KAHOS § 10 lg 4). Antud toimingute käigus ei pea arvestama kehtiva detailplaneeringu või selle koostamise kohustusega⁷², mis on tavapärase maakorralduse puhul üheks lähtepunktiks. Maa- ja Ruumiamet korraldab maakorralduskava alusel maakatastrisse kande tegemise (MaaKS § 29⁶ lg 2).

⁶⁹ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 77.

⁷⁰ Samas, lk 9.

⁷¹ Samas, lk 4.

⁷² Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (761 SE), seletuskiri, lk 21.

1.3.2.2. Ümberkruntimine

Ümberkruntimine komplektse maakorraldustoiminguna on vabatahtlik kokkulepe maaomanike vahel, millega korraldatakse ümber kindlas piirkonnas olevad kinnisasjad ning moodustatakse uued.⁷³ Ümberkruntimise algatab KOV MaaKS § 21 lg 1 ja 2 kohase haldusaktiga haldusmenetluse seaduse (HMS)⁷⁴ § 51 lg 1 kohaselt. Samuti teeb KOV haldusaktiga teatavaks ümberkruntimise kava (MaaKS § 26 lg 6). Maakorralduse läbiviija korraldab osaliste läbirääkimised ning kõik kokkulepped vormistatakse kirjalikult (MaaKS § 24 lg 2²). Kava kooskõlastatakse Maa- ja Ruumiametiga, mille järel on võimalik kava asuda ellu viima (MaaKS § 26¹). Kava kinnitamise eelduseks on kõigi osaliste nõusolek (MaaKS § 20 lg 4). Nõusolekut ümberkruntimiseks ei ole vaja piiratud asjaõiguse omajalt, kui asjaõiguse sisu ümberkruntimise käigus ei muutu, ega muude õiguste omajatelt (MaaKS § 29 lg 1). Ümberkruntimise korral registreeritakse katastriüksused maakatastris maakorralduse läbiviija esitatud katastriüksuse moodustamise toimiku ja ümberkruntimiskava kinnitamise otsuse alusel (MaaKS § 10 lg 6⁴). Seni on tehtud üks ümberkruntimine kuue maaüksusega Rail Baltic projekti raames.⁷⁵

1.3.2.3. Maakorraldustoimingud maareformi ajal

Riik maareformi elluviijana teeb toiminguid maa efektiivsemaks ja otstarbekamaks kasutamiseks kohtades, kus peamiselt maareformi tagajärjel või ebatäpsetest ja erinevatest mõõdistusviisidest tulenevalt on tekkinud katastriüksuste vahele ribakujulised või muud ebakorrapärase kujuga või selle väiksusest tingitud iseseisva kasutusvõimaluseta maatükid. Sellised maad on sobivad liita piirnevate kinnisasjadega maareformi seaduse (MaaRS)⁷⁶ § 31² alusel. Eraomandis olevale kinnisasjale reformimata riba liitmise viib läbi linna- või vallavalitsus või Maa- ja Ruumiamet. Kui piiri muutmine viiakse läbi riigi- või kohaliku omavalitsuse üksuse omandis oleva kinnisasjaga, on maakorralduse läbiviija Maa- ja Ruumiamet. Sama sätte kohaselt esindab reformimata maa omanikuna riiki samuti Maa- ja Ruumiamet (MaaKS-i §-i 30¹ lg 2). Maakatastris kinnisasja piiride muudatuse registreerimise aluseks on Maa- ja Ruumiameti otsus ja maakorralduse osaliste

⁷³ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 4.

⁷⁴ Haldusmenetluse seadus. – RT I, 06.07.2023, 31.

⁷⁵ Piik, R., Spijkerboer, J., Rail Baltica in Estonia, a Challenging Land Acquisition Project. FIG e-Working Week 2021.

https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2021/papers/ts08.4/TS08.4_piik_spijkerboer_10901.pdf, (04.02.2025)

⁷⁶ Maareformiseadus. – RT I, 04.12.2024, 20.

avaldused (MaaKS § 30¹ lg 4 ja 5). Eeltoodud juhul otsustab maakorralduse Maa- ja Ruumiamet haldusaktiga.

2. MUUDATUSE TEGEMINE KINNISTUSRAAMATUSSE

2.1. Maakorraldustoimingu alusel kinnistusaamatu andmete muutmise õiguslikud alused

2.1.1. Maakorraldustoimingu alusel kinnistusraamatusse kande tegemine

Järgnevalt selgitatakse käesolevas alapeatükis maakorraldustoimingu alusel kinnistusraamatusse kande tegemise üldpõhimõtteid, seejärel ühes registriosas kande tegemise aluseid ja registriosa esimeses jaos andmete muutmist. Pärast seda järgmises alapeatükis selgitatakse ühte registriosa kuuluva kinnisasjaga tehtud maakorraldustoimingu alusel andmete muutmist elektroonilise andmevahetuse käigus ja sellest järgnevas peatükis erinevas registriosas kande tegemise aluseid.

Maakorraldustoiming loetakse lõpetatuks, kui maakorraldusest tulenenud muudatused on kantud kinnistusraamatusse (MaaKS § 11 lg 1). Maakorraldustoimingute läbiviimisel toimunud muudatused kantakse kinnistusraamatusse kahel viisil, katastripidaja esitatud kinnistamisavalduse alusel (MaaKS § 11 lg 4 ja MaaKatS § 4 lg 4¹) või vahetatakse andmeid elektroonilise ristkasutuse teel ehk nn automaatkandega (MaaKatS 4 lg 3¹). Maakorraldustoimingu alusel kande tegemiseks lisatakse Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitatavale katastripidaja kinnistamisavaldusele kinnisasja omanike vaheline kokkulepe või ümberkruntimise korral maakorralduskava kinnitamise otsus või kande muutmise või parandamise otsus (MaaKatS § 4 lg 4¹).

Kinnistamisavalduse esitamise õigus on üldpõhimõtte kohaselt isikul, kelle õigusi kande puudutab või kelle kasuks kande tehakse (KRS § 34 lg 1). KRS § 34 lg 1¹ näeb ette erisuse, millega katastripidaja esitatud kinnistamisavaldus asendab KRS § 34 lg 1 nimetatud isiku kinnistamisavaldust lihtsa maakorralduse, ümberkruntimise, avaliku veekogu muutuse tõttu kinnisomandi lõppemise või avalikus veekogus iseseisva kinnisasja tekkimise korral, samuti juhul, kui maakatastri kande muutmise või parandamise otsuse teeb katastripidaja. Seega maakorraldustoimingute lõpetamiseks MaaKS § 11 lg 4 alusel kantakse maakorraldustoimingute läbiviimisel toimunud muudatused kinnistusraamatusse maakatastri pidaja esitatud kinnistamisavalduse alusel. Avalduse esitamise kohustusele viitab ka MaaKatS § 4 lg 4¹, mille kohaselt juhul, kui katastriandmeid ei vahetata elektroonilise ristkasutuse teel, esitab katastripidaja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse maakorraldustoimingu alusel kande

tegemiseks. Kinnistusraamatu kande aluseks olevale avaldusele lisatakse kinnisasja omanike vaheline kokkulepe või kande muutmise või parandamise otsus. Siinkohal tuleb märkida, et katastripidaja teeb kande maakatastrisse otsust eraldi vormistamata. Kandeotsuseks loetakse sellisel juhul kande sisu (KMK § 34 lg 2). Eraldiseisev otsus tehakse juhul, kui katastripidaja otsustab piiri asukoha või jätab kandeavalduse rahuldamata (KMK § 34 lg 3). Katastripidaja ei esita kinnistamisavaldust juhul, kui andmevahetus registrite vahel toimub elektroonilise ristkasutuse teel. Katastripidaja ja kinnistusraamatu automaatne andmevahetus on reguleeritud MaaKatS §-s 4 ja Vabariigi Valitsuse määruses (VV määrus)⁷⁷. Eeltoodule tuginedes esitab üldjuhul kinnistamisavalduse maakorraldustoimingu läbiviimisel katastripidaja.

Teise juhuna esitatakse kinnistamisavaldus KRS § 13 lg 3¹ kohaselt juhul, kui kinnistu katastritunnuse, sihtotstarbe, asukoha ja pindala muutmise või parandamise aluseks on ümberkruntimiskava kinnitamise, maakatastriandmete muutmise või parandamise otsus ehk kui maakatastrikanne tugineb haldusmenetluses vastu võetud haldusaktile. Registrikanded tehakse haldussiseselt.⁷⁸ Maakatastriandmete muutmise või parandamise otsus on näiteks piiride kindlakstegemise otsus, kui maaomanikud ei jõua kokkuleppele piiri asukohas.⁷⁹ Otsus tehakse olukorras, kus on vajalik muuta eeltoodud kinnistu andmeid või piiriandmete parandamiseks ehk piiride tegeliku asukoha määramiseks.

Lisaks reguleerib kinnistusraamatuseadus kinnistusraamatu esimeses jaos kinnistu andmete muutmist. Lihtsate maakorraldustoimingute lõpuleviimise mõttes on oluline eelkõige KRS § 13 lg 4, mille kohaselt esitab riigi maakatastri pidaja kinnistamisavalduse registriosa esimese jao andmete muutmiseks, kui katastriüksuse piirid muutuvad looduses. Katastriüksuse piirid muutuvad looduses kui krunditakse kinnisasja või selle osa (MaaKS § 16), vahetatakse kinnisasja osasid või muudetakse kinnisasja piire (MaaKS § 12), jagatakse kinnisasja või liidetakse kinnisasjad (MaaKS § 13). Samas ei ole põhjendatud esitada kinnistamisavaldust igal juhul, kui muutub katastriüksuse piir ehk juhul kui maakorraldustoiminguid tehakse samas registriosas olevate kinnisasjadega, kus omanik või omanikud on samad ning registriosa koormavad asjaõigused ei muutu, mistõttu ei teki ka võimalikku puudutatud isikute õiguste riivet.

⁷⁷ Kinnistusraamatu täiendavate katastriandmete automaatne uuendamine. Vabariigi Valitsus 16.03.2007 nr 81. – RT I, 09.11.2022, 15

⁷⁸ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 45.

⁷⁹ Kotka, A. jt (koost). Katastriüksuste moodustamine ja maamõõtjad – Maa-amet. Maareform 30. Artiklid ja meenutused. Tallinn: OÜ Trükisilm 2021. lk 283.

Sõna „muutama“ tähendab Eesti õigekeelsussõnaraamatu järgi teistsuguseks või teiseks saama⁸⁰ ning ei eristata kas muudatus on oluline või vähene. Ühe maatüki jagamise korral ei muutu ühes registriosas oleva kinnisasja välispiir, kuid muutub katastriüksuse piir. Maakorralduse tulemusel saavad teistsuguseks võrreldes maakorralduse eelse olukorraga ühe või mitme katastriüksuse piirid, st lisandub, jääb vähemaks või muutub piiripunktide asukoht või muutub piiride kulgemine, mistõttu saab järeldada, et kehtiva üldnormi kohaselt on vajalik esitada kinnistamisavaldus andmete muutmiseks ka jagamise korral. Seda täpsustab MaaKatS § 4 lg 4 alusel kehtestatud VV määrus⁸¹, mis sätestab erandi (vt ptk 2.1.3).

Maakorraldustoimingute lõpuleviimisel tuleb eristada nende tegemist ühes registriosas oleva kinnisasjaga ja erinevates registriosades olevate kinnisasjade andmete muutmist. Kinnistu ehk registriosa koosseisus võib olla kinnistusraamatusse kantud mitu maatükki ehk katastriüksust, mis ei pea omama ühist piiri.⁸² Praktikaks on levinud, et kinnistusraamatu sama registriosa koosseisus võib olla mitu kinnisasja ehk maakatastris registreeritud katastriüksust. Samas registriosas olevatel kinnisasjadel on sama omanik või kaasomanikud, mistõttu nende kinnisasjadega tehtavate maakorraldustoimingute puhul saab omanik teha muudatusi kinnisasjaga enda tahteavalduse alusel. Sellisel juhul toimub maakorraldus ühte registriosas kuuluvate kinnisasjadega. Mitmes registriosas oleva kinnisasjaga läbi viidava maakorraldustoimingu tegemiseks peab olema maaomanike vaheline kokkulepe.

Maakorraldustoimingu muudatuste kandmisel kinnistusraamatusse on tegemist leebema vorminõudega võrreldes tehingulise käsutamisega, mille puhul ei ole vajalik notariaalne asjaõiguslepingu tõestamine, vaid piisab maakorralduse osaliste nõusolekust. Kohtud on selgitanud, et omandipõhiõiguse kaitse tagab KRS § 13 lg 4 sätestatud nõusolekute lisamine kinnistamisavaldusele.⁸³ Olukorras, kus on leitud, et maakorraldustoimingu aluseks olevate asjaolude kontrollimise pädevus on omistatud katastripidajale, mitte notarile ega kohtunikuabile, ei saa viimane asuda hindama, kas tegu on tehingulise käsutamisega või maakorraldustoiminguga.

⁸⁰ Eesti õigekeelsussõnaraamat ÕS 2018. – <https://arhiiv.eki.ee/dict/qs/index.cgi?Q=muutama&F=M> (04.07.2024).

⁸¹ Kinnistusraamatu täiendavate katastriandmete automaatne uuendamine. Vabariigi Valitsus 16.03.2007 nr 81. – RT I, 09.11.2022, 15

⁸² Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus, lk 16.

⁸³ HMKm 2-18-17312 p 14-15, HMKm 2-18-18646 p 20 (koopiad autori valduses).

2.1.2. Ühte registriossa kuuluva kinnisasja andmete muutmine kinnistamisavalduse alusel

Ühte registriossa kuuluva kinnisasjaga tehtavateks toiminguteks on jagamine, liitmine ja piiride muutmine, samuti piiri kindlakstegemine. Liitmise korral tehakse ühes registriosas oleva kinnisasjaga kanne kinnistusraamatusse, kui mõlemad kinnisasjad on samas registriosas ehk moodustavad ühe kinnistu. Selle eelduseks on kinnisasjade vahelise ühise piiri olemasolu. Lisaks võib olla omaniku tahe muuta piire samas registriosas olevate kinnisasjade vahel samuti ühise piiri olemasolul. Ühte registriossa kuuluva kinnisasjaga tehtavaks maakorraldustoiminguks saab olla kinnisasja jagamine tingimusel, et kinnisasja omanik ei soovi jagada kinnisasja kaheks erinevaks registriosaks ehk kinnistuks. Kui registriosade jagamisel soovitakse eraldatud osast moodustada uus registriosa, avab Tartu Maakohtu kinnistusosakond (edaspidi kinnistusosakond) uue registriosa (KRS § 53 lg 1). Kinnistu ehk registriosa jagamist kinnistusraamatuseaduse alusel tuleb eristada katastriüksuse ehk kinnisasja jagamisest maakorraldusseaduse alusel, kuivõrd nende eesmärk ja mõju isikute õigustele on mõnevõrra erinev. Registriosa jagamiseks tuleb esmalt läbi viia kinnisasja jagamine maakorraldustoiminguna, mille käigus moodustatakse kaks või enam katastriüksust ja toiming lõpetatakse katastri ja kinnistusraamatu andmete vahetamisega elektroonilise riskasutuse teel (MaaKatS 4 lg 3¹). Seejärel saab vaid kinnisasja omanik esitada avalduse kinnistusraamatule uue registriosa avamiseks, et moodustada uus registriosa ehk kinnistu varasema toiminguga käigus jagatud maaüksusest.

Kuigi maakorraldusseadus käsitleb lihtsaid maakorraldustoiminguid eraldiseisvatena, puudub nii õiguslik takistus kui praktiline põhjendus teostada ühes registriosas oleva kinnisasjaga lihtsaid maakorraldustoiminguid eraldiseisvate menetlustena, kuivõrd see on tülikas toimingut taotlevale isikule ning samuti peab iga maakorraldustoimingut eraldi menetlema katastripidaja ja kohalik omavalitsus. Näiteks kui detailplaneering näeb ette samaaegselt kinnisasja jagamise ja piiride muutmise, siis on menetlusökonoomiast lähtudes otstarbekas teha muutmised ühe maakorraldustoiminguna. See on kantud põhimõttest, et maatoimingute menetlus oleks isikule vähem koormav.⁸⁴ Juhul, kui andmete muudatused tehakse automaatkandega, siis olenemata asjaolust, kas menetlused tehakse eraldiseisvana või ühe menetlusena, ei koorma see kinnistusosakonda. Kui jätkatakse kehtivat praktikat, mille kohaselt viiakse

⁸⁴ Tartu Maakohus on põhimõtet korranud tsiviilasjas 2-18-17534 p 5.

maakorraldustoimingud lõpuni katastripidaja kinnistamisavalalduse alusel, siis peab ka kinnistusosakond iga avaldust eraldi menetlema, mis on koormav. Sellest tulenevalt on otstarbekas teha maakorraldus ühe menetlusena, mis hõlmab mitut erinevat maakorraldustoimingu liiki.

Piiri kindlakstegemise vajadus samas registriosas olevate kinnisasjadega võib ilmnedda samas registriosas maakorraldust tehes, aga ka ülemõõdistamise tulemusel, kui tuvastatakse, et piiri asukoht on määratud ebaõigesti. See võib olla majanduslikult vajalik samas registriosas olevate kinnisasjade puhul näiteks olukorras, kus omanik soovib vähemalt ühte kinnisasja hiljem võõrandada. Kui maakatastris on tehtud MaaKatS § 9 lg 2³ alusel märke „vajadus piiri asukoht kindlaks teha” on otstarbekas hilisemate piirivaidluste vältimiseks piiriandmed eelnevalt korrastada.

Kinnistu koosseisus olevate maakatastri andmete muutmine võib toimuda kirjaliku taotluse alusel, kui sellega ei kaasne kinnistu piiride muutmist looduses (KRS § 13 lõike 3). Antud alus ei puuduta maakorraldustoiminguid, vaid on täiendavaks aluseks andmete muutmisele. Tegemist on KRS § 13 lõikes 2 viidatud andmetega: kinnistu katastritunnus, sihtotstarve, asukoht ja pindala. Tegu ei ole kannetega asjaõigusseaduse ega kinnistusraamatuseaduse tähenduses, mis ei oma õiguslikku tähendust.⁸⁵ Kinnisasja piir TsÜS § 50 lg 1 tähenduses hõlmab endas kinnisasja ehk katastriüksuse piiri. Sama registriosa koosseisus võib olla mitu kinnisasja. Seega kui kinnistu ehk registriosa välispiiri ei muudeta, on tegu samas registriosas oleva kinnistuga KRS § 5¹ lg 1 p 1 tähenduses ja sellega tehtavate andmete muutmiselega. Kinnistusraamatuseadusest ei selgu, kui laialt mõistetakse sõnapaari – kirjalik taotlus ja mis viisil tuleb taotlus esitada. Kirjaliku vormi üldnõuded sätestab TsÜS § 78 lg 1. Seadusandja on pidanud vajalikuks eristada kirjalikku taotlust KRS § 13 lg-tes 3¹ ja 4 kirjeldatud kandeavalalduse tegemisest, mistõttu praktikas võib see olla mistahes kirjalikul viisil, kui katastripidaja pöördub kinnistusosakonna poole, aga ka elektroonilises vormis (TsÜS § 80 lg 1), mis võib toimuda näiteks ametikirjaga. Kirjaliku taotluse alusel muudetakse kinnistusraamatus esimese jao andmeid katastriandmete parandamise tulemusel (MaaKatS § 19³ lg 1) ehk ülemõõdistamisega, mille käigus piirid looduses⁸⁶ ei muutu. Samuti võib kirjaliku taotlusega esitada kinnistusosakonnale kehtivate ja uute piiratud asjaõiguste ruumiandmete tunnuseid (MaaKatS § 4 lg 2 p 3) või katastritoimingute käigus tuvastatud ja

⁸⁵ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus, lk 71. RKTko 3-2-1-156-11, p 31 ja RKHko 3-18-687/61 p 14.

⁸⁶ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 45.

kirjaliku taotlusega kinnistusosakonnale esitatud maaomaniku nime vahetus, mille kohtunikuabi parandab kinnistusraamatus ametiülesannete korras.⁸⁷ Kohtu kinnistusosakonna kodukord⁸⁸ § 207 lg 3 sisaldab mõistet elektrooniline taotlus. Selle kohaselt kui esimese jao katastriandmete automaatne parandamine ei ole võimalik, parandab kinnistusosakond katastriandmed katastripidaja elektroonilise taotluse alusel ametiülesande korras.

2.1.3. Ühte registriossa kuuluva kinnisasjaga tehtud maakorraldustoimingu alusel andmete muutmine andmevahetuse käigus

MaaKatS § 4 lõike 3¹ kohaselt vahetatakse katastri ja kinnistusraamatu andmete elektroonilise ristkasutuse korral MaaKatS § 4 lg-s 2 nimetatud andmeid: kinnistatava katastriüksuse katastritunnus, sihtotstarve, aadressiandmed, pindala, katastripidaja märge selle olemasolul ning ligipääs katastrikaardile elektroonilise keskkonna kaudu ja nende andmete muudatused. Lisaks esitab katastripidaja automaatse andmevahetuse korras alates 2023. aastast piiratud asjaõiguse ja kinnistusraamatu märkega tagatud õiguse kohta katastris loodud ruumiandmete tunnuse (MaaKatS § 4 lg-s 3). Elektroonilise andmevahetuse praktilise näitena saab tuua aadressi määramise, mis on kohaliku omavalitsuse ülesanne. Aadress kantakse aadressiandmete süsteemi kaudu katastrisse ja kinnistusraamatus uuenevad aadressiandmed automaatselt katastriandmete alusel.⁸⁹

VV määrus⁹⁰ täpsustab andmete koosseisu, mida uuendatakse elektroonilise andmevahetuse käigus ehk nn automaatkandega. Selleks on viite järgi eelmainitud MaaKatS § 4 lg 2 toodud andmed. Määrus sätestab olulise täienduse automaatselt uuendatavate andmete koosseisu kohta, milleks on kinnistu koosseisus olevate katastriüksuste muudetud andmed, muu hulgas andmed katastriüksuste jagamise ja täpsustatud mõõdistamise tulemusena tekkinud uutele katastriüksustele antud katastritunnuste kohta (VV määrus § 2 lg 2)⁹¹.

Andmevahetuse käigus ülevõetavate andmete näitena on määruses esitatud andmete muudatused ainult jagamise korral, kuid määruse sõnastusest ei selgu *expressis verbis* selle rakendatavus teiste

⁸⁷ Maa- ja Ruumiameti vastuskiri töö autorile, 09.04.2025 (kiri adressaadi valduses).

⁸⁸ Kohtu kinnistusosakonna kodukord. – RT I, 06.12.2024, 10

⁸⁹ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 52.

⁹⁰ Kinnistusraamatu täiendavate katastriandmete automaatne uuendamine. Vabariigi Valitsus 16.03.2007 nr 81. – RT I, 09.11.2022, 15.

⁹¹ Samas.

maakorraldustoimingu juhtumite korral nagu piiride muutmine, liitmine jt. Puudub selgus, miks on esile tõstetud vaid üks maakorraldustoimingu liikidest. Samuti puudub selleks objektiivne põhjus. Seevastu on määruses lauseosa, mille kohaselt muudetakse elektroonilise andmevahetuse käigus *kinnistu koosseisus olevate katastriüksuste muudetud andmed*. Eeltoodud sõnastusest saab järeldada, et see hõlmab erinevaid muudatusi katastriüksuste andmetes, sh piiriandmetes. Sellisteks katastriüksuste andmete muudatusteks saab pidada lisaks jagamisele ka liitmist ja piiride muutmist samas registriosas olevate katastriüksustega. Nii liitmise kui piiride muutmise korral muutuvad katastriüksuse piirid ning kui see toimub samas registriosas oleva kinnisasjaga, kus ei ole vaja kaasata puudutatud isikuid, saab kohaldada VV määrustest⁹² tulenevat automaatset andmevahetust andmete uuendamiseks kinnistusraamatus.

Automaatse andmevahetuse käigus ei edastada puudutatud isikute nõusolekuid. Vajaduse õiguslikku puudumist toetab asjaolu, et ühes registriosas tehtavate maatoimingute puhul ei ole vajalik küsida teiste maaomanike ega puudutatud isikute nõusolekuid, sest eeltoodud toimingute käigus ei muudeta kinnistu välispiire ega kinnistusraamatu teises, kolmandas ega neljandas jaos olevaid andmeid. Seetõttu ei muutu ka puudutatud isikute õigused, nende järjekohast kinnistusraamatu jagudes ega saa tekkida ka õiguste riivet. Seda toetab KMK § 29 lg 1 p 6 koostoimes KMK § 30 lg 1 p 1, mille kohaselt on katastrikande aluseks olevateks andmeteks kinnistu piiride muutumisel KRS § 13 lõike 4 tähenduses omaniku või puudutatud isiku nõusolek ja selle olemasolu kontrollib katastripidaja katastrikande tegemisel.

Automaatkannet võimaldav regulatsioon on kehtiv alates aastast 2007, kuid ei ole seni piisaval määral kasutust leidnud, mh viidates tehnilisele võimekusele (VV määrus § 1).⁹³ Kehtiva praktika kohaselt toimub maakorralduse käigus kinnisasja andmete muutmine kinnistusraamatus automaatselt vaid jagamise korral.⁹⁴ Kinnisasja omanik saab teostada oma omandipõhiõigust asja kasutada ehk piire muuta vastavalt maakorralduskavale registriosa siseselt. Sellisteks juhtumiteks on lisaks jagamisele ka liitmise ja piiride muutmise korral kinnisasja andmete muutmine elektroonilise andmevahetuse käigus ehk nn automaatkandega, kui seda tehakse maakorraldustoimingu käigus ühes registriosas oleva kinnisasjaga. Samuti on võimalus kohaldada

⁹² Kinnistusraamatu täiendavate katastriandmete automaatne uuendamine. Vabariigi Valitsus 16.03.2007 nr 81. – RT I, 09.11.2022, 15

⁹³ Maa- ja Ruumi ameti vastuskiri töö autorile, 09.04.2025 (kiri adressaadi valduses).

⁹⁴ Maa-ameti vastuskiri töö autorile, 10.10.2024 (kiri adressaadi valduses).

automaatkannet piiri kindlakstegemise korral, kui seda tehakse samas registriosas olevate kinnisasjadega.

Kehtiva õiguse kohaselt saab seega maakorralduse tulemusel andmete muudatuste tegemine toimuda ühes registriosas olevate kinnisasjadega elektroonilise andmevahetuse käigus ehk automaatkandega, kuid see ei välista katastripidaja võimalust esitada ka kandeavaldus või kirjalik taotlus andmete kinnistusraamatus muutmiseks. KAHOS-e seletuskirjas on märgitud ühe eesmärgina, et kinnistusraamatu esimese jao kanded vastaksid katastriandmetele ja mis oleksid katastriandmetele tuginedes automaatselt muudetavad.⁹⁵ Autori hinnangul olukorras, kus kinnistu ehk registriosa välispiirid ei muutu ning seetõttu piirnevate omanike õiguste riivet ei esine, tuleb kaaluda kehtiva praktika muutmist, mis oleks menetluslikult vähem koormavam.

2.1.4. Erinevates registriosades olevate kinnisasjade kohta andmemuudatusteks kinnistamisavalduse esitamine

Erinevates registriosades kinnisasjadega tehtavad maakorraldustoimingud on liitmine, piiride muutmine, kinnisasja osade vahetamine või piiri kindlakstegemine. Erinevates registriosades olevatel kinnisasjadel ehk kinnistutel on üldjuhul erinevad omanikud, mistõttu on maakorraldustoimingu tegemisel vajalik saada nende nõusolekud muudatuste tegemiseks. Kui samas registriosas piisab maaomaniku avaldusest, siis erinevas registriosas registreeritakse katastriüksused kinnisasjade omanike vahelise kokkuleppe alusel (MaaKS § 10 lg 6²), mis on omakorda aluseks kinnistamisavalduse esitamisele (MaaKatS § 4 lg 4¹). Kokkuleppega saavad maaomanikud fikseerida näiteks hüvitiste maksmise ulatuse, mille tõttu ühe maaomaniku kinnisasja väärtus väheneb ja teisel suureneb. Sellisel kokkuleppel on võlaõigusliku tehingu tunnused, kuid tegu ei ole asjaõigusliku tehinguga. Kirjanduses on selgitatud, et kinnistamisavaldus ega nõusolek ei ole käsitletav tehinguna TsÜS § 67 mõttes, vaid tegu on menetluslike tahteavaldustega ning avaldust ja nõusolekut tuleb menetluslikult eristada.⁹⁶ Kinnistusraamatuseadus ei käsitle sellist instrumenti nagu omanikevaheline kokkulepe, vaid nõuab piiride muutmise korral avaldust, millele lisatakse kinnisasja omaniku ja puudutatud isikute nõusolekud (KRS § 13 lg 4). Peatükis 1.3.1. jõutud järeldusele tuginedes on kinnistamisavaldusele vajalik lisada omaniku või omanike nõusolek, mis näitab tegelike mõõdistusandmete põhjal piiriandmetega nõustumist.

⁹⁵ Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 49.

⁹⁶ Kõve, V., AÕS §53/3.2.3.3.

Ebakõla on ületatav, kuivõrd kinnistamisavalduse esitamise õigus on isikul, keda kanne puudutab või kelle kasuks kanne tehakse (KRS § 34 lg 1 ja 1¹) ja nende eest teeb kinnistamisavalduse maakorralduse korral katastripidaja. Sellisteks isikuteks on antud juhul ühist piiri omavad maaomanikud, kes esitavad katastripidajale omavahelise kokkuleppe ja nõusolekud piiridega nõustumise kohta, mis lisatakse katastripidaja esitatavale kinnistamisavaldusele (KRS § 13 lg 4). Nõusolekute andmisega on tegu sisuliselt kahe huvitatud isiku ühise tahteavaldusega toimingute tegemiseks. Nõusolekute andmisega kinnitavad maaomanikud ühtlasi, et on nõus maakorraldustoimingu alusel tehtud muudatuste tegemisega kinnistusraamatusse. Samas on kohus aastal 2019 leidnud, et maaomanike allkirjastatud maakorralduskava näitab üheselt omanike tahet ning täiendavat tahteavaldust lähtuvalt KRS § 13 lg-st 4 ei ole vaja lisada.⁹⁷ Selle seisukohaga autor ei nõustu, kuivõrd maakorralduskava näitab küll omaniku tahet maakorraldus läbi viia tema soovitud viisil, võib lõpptulemus tegelike mõõdistustööde käigus muutuda. Seetõttu on oluline küsida katastrikande tegemiseks, mis on aluseks kinnistamisavaldusele, omanike nõusolekud ega saa lähtuda vaid allkirjastatud maakorralduskavast. Kuigi eeltoodud seisukohta ei ole kohtud hiljem korranud, on seda ümber lükkav asjaolu oluline. Nimelt näitab see praktilist vajadust, miks omanike nõusolekud on vajalikud võtta pärast maakorraldustoimingute läbiviimist, et tagada lõplike mõõdistustulemuste kinnitamine. Teisalt saab antud kohtu seisukohale tuginedes nõustuda, et maakorralduse läbiviimise etapis saadud maaomanike avaldus koos nõusolekutega väljendab nende tahteavaldust maakorralduseks.

Erinevaid registriosasid koormavad erinevad asjaõigused, mistõttu on kande tegemiseks vajalik lisada puudutatud isiku nõusolek (KRS § 34¹ lg 1), kelle õigusi võib see kanne kahjustada.⁹⁸ Kui isikuid on mitu, kelle kasuks on õigus kinnistusraamatusse kantud, tuleb esitada kõigi nende isikute nõusolekud.⁹⁹ See on oluline, kuna erinevates registriosades olevate katastriüksustega tehtavate maakorraldustoimingute puhul muutub ühtlasi kinnistu ehk registriosa välispiir. Kui katastriüksuse piirid muutuvad looduses, esitab maakatastri pidaja maaomaniku asemel kinnistamisavalduse andmete muutmiseks ja avaldusele lisatakse eeltoodud kinnisasja omaniku nõusolekule ka teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud (KRS § 13 lg 4 ja KRS § 34¹ lg 3).

⁹⁷ PMKm 2-19-4870 p 6 (koopia autori valduses).

⁹⁸ Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (761 SE), seletuskiri, lk 25.

⁹⁹ Kõve, V., AÕS §53/3.2.3.2. ja RRTKm 3-2-1-167-10 p 11.

Sisuliselt tähendab see katastripidajale nõusolekute olemasolu kontrollimist, mida tehingulise käsutamise korral teostab notar ja mida formaalses kinnistusraamatumenetluses kontrollib kohtunikuabi. Puudutatud isikuks KRS § 34¹ lg 1 tähenduses on isik, kelle registriossa kantud õigust kanne kahjustaks (eelkõige kinnistusraamatu III ja IV jao kannete alusel). Puudutatud isikuks on KRS § 34¹ lg 2 alusel eelkõige kinnistusraamatusse kandmisel koormatava kinnisasja omanik või koormatava asjaõiguse omaja (p 1), asjaõiguse kustutamisel või selle sisu muutmisel kustutatava või muudetava asjaõiguse omaja, samuti isik, kes omab asjaõigust kustutatavale või muudetavale asjaõigusele (p 2), asjaõiguse üleandmisel või koormamisel asjaõiguse omaja, kelle õigus üle kantakse või koormatakse (p 3). Samuti kinnistusraamatu esimesse jakku kantud kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõiguste omajad (KRS § 13 lg 1 p 4 koostoimes § 9 lg 3). Puudutatud isikuks, kelle nõusolekuid küsitakse maakorralduse käigus, on seega eelkõige kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguste nagu servituutide, hüpoteekide, ostueesõiguste ja reaalkoormatiste omajad.

Kui varem pidi puudutatud isiku nõusolek olema notariaalselt kinnitatud, siis alates 1. jaanuarist 2022 näeb AÕS § 34¹ lg 5¹ ette ka võimaluse lugeda puudutatud isiku notariaalselt kinnitatud nõusolek võrdseks digitaallkirjastatud või notariaadiseaduse § 53 lõike 1 punkti 5² alusel kinnitatud nõusolekuga. Maa- ja Ruumiametil on maakorralduse käigus kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse omaja tahteavaldusele antud allkirja õigsuse kinnitamise õigus. Kohtupraktika on kinnitanud vorminõude osas, et KRS § 34 lg 2¹ ja KRS § 34¹ lg 5¹ on erinevad AÕS § 330 ja AÕS § 64² suhtes. Antud lahendis toodi välja, et hüpoteegi kustutamiseks ei pea tahteavaldused olema notariaalselt kinnitatud vormis.¹⁰⁰

Katastripidaja kontrollib omanike või puudutatud isikute nõusolekute olemasolu katastrikande tegemisel. Selle eelduseks on kinnisasja kitsenduste väljaselgitamine MaaKS § 14 lg 1 alusel (vt ptk 1.1.3). Kui piiride muutmise võib kahjustada puudutatud isikute huve ja nende nõusolekuid ei saada, siis ei ole võimalik maakorraldust läbi viia.¹⁰¹ Puudutatud isikute nõusolek KRS tähenduses ei ole vajalik piiri kindlakstegemise puhul KRS § 34¹ lg 7 p 6 alusel katastrikande parandamise või muutmise otsuse alusel, kus katastripidaja otsus asendab nende nõusolekuid. KAHOS-e seletuskirja kohaselt, kui kokkulepet puudutatud isikuga ei saavutata, siis otsustab katastriandmete

¹⁰⁰ TRKm 2-19-13335 p-d 7-9.

¹⁰¹ Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (761 SE), seletuskiri, lk 25.

parandamise või muutmise katastripidaja.¹⁰² Eeltoodud juhul ei ole tegu tavapärase olukorraga ehk maaomanikud ei nõustu piiri asukohaga (MaaKS § 15 lg 5). Sellisel juhul esitab katastripidaja kinnistamisavalduse haldusakti alusel (KRS § 13 lg 3¹). Olukorras, kus omanikud ei saavuta kokkulepet piiri asukohas, on katastripidaja pädev tegema omandi ulatusega seotud otsust maaomanike eest. Seega ei ole põhjendatud kahelda katastripidajale seadusega antud pädevuses olukorras, kus maaomanikud on saavutanud kokkuleppe ja esitanud nõusolekud maakorralduse läbiviimiseks. Lisaks on kohus rõhutanud, et maakorralduse osalistel on võimalik vaidlustada katastripidaja toiminguid haldusmenetluse seaduses ettenähtud korras.¹⁰³ See tagab täiendava omaniku õiguste kaitse.

Täiendavalt on erinevas registriosas olevate kinnisasjadega tehtavate maakorraldustoimingute korral ja isikute nõusolekute olemasolul KRS § 34¹ ja MaaKS § 11 lg 4 alusel õigus katastripidajal märkida kinnistamisavalduses registriosade kaupa, millisest registriosast katastriüksus kustutatakse ja millisesse kantakse, samuti registriosa kolmandas jaos olevate kannete kehtima jäämine, kustutamine või ülekandmine. Eeltoodule tuginedes on katastripidajale antud õiguslikud eeldused, et kontrollida isikute tahteavalduse õigsust ja hinnata registriosa kolmandas jaos olevate kannete aluseks olevate asjaõiguste ruumilist ulatust.¹⁰⁴ Kuigi kinnistamisavalduse eeldusena on nõusolekute küsimine sätestatud, siis maakorraldusseaduses ei ole sõnaselgelt sätestatud puudutatud isikute nõusolekute võtmine olukorras, kus kinnistamisavaldust ei esitata (vt ptk 2.3).

Kehtiva õiguse alusel nõutud kinnistamisavalduse asemel automaatkannete regulatsiooni kasutuselevõtuga erinevas registriosas olevate maakorraldustoimingute läbiviimisel tuleb sätestada erinorm või täiendada olemasolevaid, mis võimaldab erinevas registriosas automaatkannete tegemist. Samuti tuleb lahendada kolmanda jao kannete kehtima jäämine, kustutamine või ülekandmine sobiliku automaatse tehnilise lahendusega või kirjaliku taotlusega kinnistusosakonnale, kui menetluse käigus ei esine võimalikke vastuolusid asjaõiguste järjekohtades.

¹⁰² Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 46.

¹⁰³ PMKm 2-19-4870 p 10 (koopia autori valduses).

¹⁰⁴ Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (761 SE), seletuskiri, lk 25.

2.2. Kinnistamisavalduse formaalse kontrolli sisu ja eesmärk

2.2.1. Formaalse kontrolli eesmärk

Eestis jagunevad kinnistusraamatut reguleerivad normid kaheks: esimesed on seotud asjaõigustega sisuliselt ehk tegu on materiaalse kinnistusraamatuõigusega ja teised on seotud kannete tegemise menetlusliku poolega ehk formaalse kinnistusraamatuõigusega, mida reguleerib kinnistusraamatuseadus.¹⁰⁵ Materiaalne pool sätestab eeldused asjaõiguslike muudatuste tegemiseks ja formaalne pool selle, kuidas neid muudatusi tehakse.¹⁰⁶ Kuivõrd kinnistusraamatu kandel on õiguslik tähendus, siis formaalne kinnistusraamatuõigus tagab läbi kinnistusraamatu pidamise ja toimingute materiaalse kinnistusraamatuõiguse ehk tehingute kehtivuse.¹⁰⁷ Maakorraldusõiguse teostamisel on praktikas probleeme tekitanud just piiri tõmbamine formaalse kinnistusraamatuõiguse ja sisulise kinnistusraamatuõiguse vahele. Seda illustreerib ka formaalse ja materiaalse kinnistusraamatuõiguse järjekohti määravate sätete eristamise keerukus.¹⁰⁸ Lühidalt väljendub formaalne kinnistusraamatuõigus kandeavalduse vormilises kontrollis ja menetlemise reeglites, millega tagatakse registrikannete õigsus ja järjepidevus.

Kinnistusraamatuõigus baseerub paljuski nii Šveitsi kui Saksa õigusel¹⁰⁹, kuid probleeme tekitas kinnistusraamatuõiguse algusaastatel nende süsteemide omavaheline kombineerimine. Peamiseks erinevuseks on asjaolu, et Šveitsi õigusruumis ei tunnustata Saksa ja Eesti õiguses tuntud abstraktsiooniprintsiipi¹¹⁰, mis lahutab asjaõiguste kehtivuse nende aluseks olevast võlaõiguslikust tehingust.¹¹¹ Õiguskirjanduses on käsitletud formaalse kinnistusraamatuõiguse mõjutatust abstraktsiooniprintsiibi kohaldamise tõttu.¹¹² Formaalse kinnistusraamatumenetluse mõttes väljendub see asjaolus, et kannete tegemisel ei kontrollita tehingu sisu ehk võlaõiguslikke suhteid.¹¹³ See võimaldab teha kandeid kinnistusraamatusse kiiresti.¹¹⁴ Eesti kontekstis on

¹⁰⁵ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus, lk 47.

¹⁰⁶ Pärna, P., Kinnistusraamat kui riiklik register – Maa ja Vara, 1995, nr 4.

¹⁰⁷ Samas.

¹⁰⁸ Kõve, V., AÕS §59/3.2.

¹⁰⁹ Täpsemalt on asjaõiguse allikatest kirjutanud: Kama, P., Estonian Law of Immovables in Baltic Context. – Schmoeckel, M. (Hrsg.) – Übertragung von Immobilienrechten im internationalen Vergleich. Conference on real property law and land register. Schriften zum Notarrecht no 52. Baden-Baden: Nomos 2018, lk 88.

¹¹⁰ Pärna, P. Tugeva kinnistusraamatu nõrgad küljed. – Juridica 1999/3 ja Kõve, V., Varaliste tehingute süsteem Eestis. Juhendaja I. Kull. Tartu, 2009, lk 60.

¹¹¹ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus, lk 47.

¹¹² Pärna, P. Tugeva kinnistusraamatu nõrgad küljed ja Kõve, V., Varaliste tehingute süsteem Eestis, lk 189.

¹¹³ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus, lk 48.

¹¹⁴ Kõve, V., Varaliste tehingute süsteem Eestis, lk 319.

asjaõiguslepingu eristamise vajalikkust kinnistamisavaldusest varasemalt käsitletud¹¹⁵, kuivõrd kinnistusraamatuseaduse 1993. aasta redaktsioonis oli kinnistamisavaldus asjaõigusleping või ühepoolne avaldus (KRS § 34)¹¹⁶. Kehtivas kinnistusraamatuseaduses käsitletakse asjaõiguslepingut kui materiaalet eeldust (KRS § 34 lg 7¹ ja AÕS § 64¹). Kinnistusraamatuõiguse formaalset sisu on Saksa õiguses kirjeldatud BGB-s (Bürgerliches Gesetzbuch) ehk Saksa tsiviilseadustikus, GBO-s (Grundbuchordnung) ehk Saksa kinnistusraamatu seaduses ja GBV-s (Grundbuchverfügung), mis määrusena kirjeldab kinnistusraamatu seaduse rakendamist.¹¹⁷

Kinnistusraamatu aluspõhimõtted nagu näiteks avalikkus ja avalik usaldus, tuginevad paljuski Kesk-Euroopa materiaalsele kinnistusraamatuõigusele.¹¹⁸ Kinnistusraamatu menetlust iseloomustab avaldusepõhimõte¹¹⁹ ehk kandeid tehakse üldjuhul avalduse alusel (KRS § 34). Avalduse põhimõte on kesksel kohal ka Saksa õiguses, mis tuleneb BGB § 873¹²⁰ järgi GBO § 13 lg-st 1, mille kohaselt tuleb avaldus esitada kinnistusametile. Eesti õiguspraktikas ei kontrollita kinnistamisel poolte võlaõiguslikke suhteid.¹²¹ Selle põhimõtte allikaid leiab samuti Saksa õigusest, eeskätt seeläbi, et kinnistamisavalduse kontrolli kirjeldavates sätetes (näiteks GBO §-d 18, 19, 20 ja 29 ning BGB § 873) puuduvad viited võlaõiguslike lepingute ja muude sisuliste asjaolude kontrollimisele. GBO § 18 kirjeldab registreerimise formaalset protseduuri, kui ilmnevad takistused kande tegemisele. GBO § 19 nõuab eeldusena õigustatud isiku nõusolekut, kelle õigusi kande võib puudutada, aga ei nõua registreerimise eeldusena nende vahelist asjaõiguslikku lepingut.¹²² GBO § 20 sätestab erireegli, mille kohaselt on vajalik asjaõigusleping isikute vahel omandi üleandmisel, asjaõiguste seadmisel ja päritava hoonestusõiguse puhul. GBO § 29 sätestab vorminõude, mis kirjeldab registreerimise eeldusena dokumentide kinnitamise ja tõestamise nõudeid, kuid ei käsitle tehingu sisulisi kontrollid. Sisuliselt kirjeldavad eeltoodud sätted kinnistusameti registripidaja (*Grundbuchamt*) kontrolli ulatust analoogselt Eesti kinnistusraamatuseadusele. Lisaks reguleerib GVB § 86¹²³ andmevahetust registrite vahel. Kuigi

¹¹⁵ Pärna, P. Tugeva kinnistusraamatu nõrgad küljed.

¹¹⁶ Kinnistusraamatuseadus. – RT I 1993, 65, 922.

¹¹⁷ Westerwelle. C., BGB § 873/19. – Dannemann, G., Schulze, R. (koost) – German Civil Code, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), article-by-article commentary, volume I (books 1-3). München: C.H.Beck 2020.

¹¹⁸ Pärna, P. Tugeva kinnistusraamatu nõrgad küljed.

¹¹⁹ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus, lk 48.

¹²⁰ Westerwelle. C., BGB § 873/20.

¹²¹ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus, lk 49.

¹²² Westerwelle. C., BGB § 873/22.

¹²³ Grundbuchverfügung (GBV). Grundbuchverfügung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/gbvfg/BJNR706370935.html> (19.04.2025).

automaatset andmevahetust Saksa katastriametist kinnistusametisse ei toimu, siis on kohustus kinnistusametil esitada andmeid asjaomastesse registritesse andmete ajakohasena hoidmiseks.

Kinnistusraamatuseaduses kehtiva formaliseerituse põhimõtte järgi kontrollitakse üldjuhul vaid esitatud dokumentide vastavust seaduses ette nähtud vormile, mistõttu ei uurita nende aluseks olevat tehingut ega hinnata nõusoleku või avalduse aluseks olevaid asjaolusid.¹²⁴ See avaldub KRS §-de 34 ja 35 puhul, mis reguleerivad kinnistamisavaldust ja kinnistamiseks vajalikke dokumente ja nõusolekuid. Seega saab järeldada, et asjaomaste kinnistusraamatuseaduse sätete eesmärk on, et esitatavad dokumendid vastaksid nõutud vormile, oleksid allkirjastatud õigustatud isiku poolt ning asjassepuutuvad isikud oleksid olnud menetlusse kaasatud ja vajadusel nõusolekud andnud. Formaliseeritud menetlus tagab seega õiguskindluse toiminguga seotud isikutele.

Lisaks iseloomustab tugevat kinnistusraamatut kandepõhimõtte, kus kannetest kinnistusraamatus sõltub õiguste ja nende üleandmise kehtivus.¹²⁵ Kandepõhimõtte koostoimes kokkuleppepõhimõttega¹²⁶ (AÕS § 64¹) on oluline asjaõiguste ja kinnisomandi kaitsel. Saksa õiguses peab seaduses nõutud juhul avaldus olema kindlas vormis ehk GBO § 29 kohaselt peab leping olema notariaalselt tõestatud, mis käib ka selle sisu kohta (BGB § 128) või avalikult kinnitatud (BGB § 129), mis viimasel juhul tähendab vaid allkirja õigsuse kinnitamist notari poolt (BeurkG § 39 ja 40)¹²⁷, süvenemata tehingu sisusse.¹²⁸ Tehingu vormivabaduse põhimõttest nähakse ette erisus kinnisasjaga tehtavate tehingute korral ka Eesti õiguses, mille kohaselt peab tehing olema notariaalselt tõestatud (TsÜS § 82).¹²⁹ Analoogselt peab BGB järgi kinnisasja leping olema notariaalselt tõestatud (BGB § 311b lg 1).¹³⁰ Notariaalselt kinnitatud vormi ja selle registreerimist kinnistusraamatus kinnisasja omandi üleandmiseks nõuab ka BGB § 925 lg 1.¹³¹

¹²⁴ Kõve, V., AÕS 2. ptk/6.

¹²⁵ Samas 2. ptk/4.

¹²⁶ Samas 2. ptk/6.

¹²⁷ Beurkundungsgesetz (BeurkG). Beurkundungsgesetz vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 271) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/beurkg/BJNR015130969.html> (30.03.2025)

¹²⁸Weis, H., BGB § 128-129. – Dannemann, G., Schulze, R. (koost) – German Civil Code, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), article-by-article commentary, volume I (books 1-3). München: C.H.Beck 2020.

¹²⁹ Sein, K., TsÜS §82/3.1. – Varul, P., jt (koost) – Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tartu: Juura 2023.

¹³⁰ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> (30.03.2025)

¹³¹ Nossek, V., Transfer of Real Property Rights in Germany. – Schmoeckel, M. (Hrsg.) – Übertragung von Immobilienrechten im internationalen Vergleich. Conference on real property law and land register. Schriften zum Notarrecht no 52. Baden-Baden: Nomos 2018, lk 114.

Vorminõude funktsioon kinnisasja omandamisel või võõrandamisel täidab nii hoiatus-, nõustamis- ja tõendamiskontrolli, mis on omakorda aluseks tugevale kinnistusraamatule. Notar tagab kinnisasja tehingu tõestamise vorminõude täitmisega eeskätt poolte õigustatud huvide kaitse.¹³² Eelnimetatud vorminõude funktsioonid ja nende eesmärgid on sisult sarnased ka BGB-s, kus lisaks rõhutatakse nõu tehingu kehtivuse garantii funktsiooni.¹³³ Maakorraldustoimingu puhul asendavad notariaalselt tõestatud kinnistamisavaldust omaniku ja puudutatud isikute nõusolekud.¹³⁴ Kinnistusraamatu kanne tehakse aga formaalses kandemenetluses, milles lähtutakse kinnistusraamatu kandest ja selle aluseks olevast kandeavaldusest (KRS § 34), mh määratakse kande järgi puudutatud isik kinnistusraamatuseaduse § 34¹ mõttes, kelle nõusolek on kandeks vajalik.¹³⁵ Sama nõusolekupõhimõtte kehtib ka Saksa õiguses, mille kohaselt tehakse kanne juhul kui isik, kelle õigusi see puudutab, on andnud nõusoleku (GBO § 19).¹³⁶ Formaalse kontrolli eesmärgiks on tagada isikute õiguste kaitse.

2.2.2. Kohtunikuabi ja katastripidaja pädevused maakorraldustoimingu alusel kannete tegemisel

Kohtunikuabi pädevus tsiviilasja lahendamisel on sätestatud tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS)¹³⁷ §-s 22¹ koosmõjus § 595 lg-tega 2-4. Kinnistusraamatut peavad kohtunikuabid ja kohtunikud TsMS § 595 lg 1 alusel, aga teatud juhtudel tuleb TsMS § 595 lg 2 kohaselt anda määruse või kande tegemine kohtunikule. Viimane kohaldub juhul, kui tuleb kohaldada välisriigi õigust või avalduse läbivaatamisel esinevad õiguslikud raskused või muul samas sättes toodud juhul, mis on aluseks ka kohtumääruste menetlemisele. Kinnistamisavaldus ei ole tehing TsÜS mõttes, aga sellele kohaldatakse osaliselt TsÜS-is tehingule sätestatud, näiteks vormi ja sisu kohta.¹³⁸ Kinnistamisavaldusele on ette nähtud kindel vorm, mille järgi peab avalduse või selle esitamise volikirj olema notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud (KRS § 34 lg 2¹ ja 2²). Kinnistusraamatusse kande tegemiseks ehk kinnistamiseks KRS § 33 alusel selgitab pädev isik

¹³² Sein, K., TsÜS §82/3.1.

¹³³ Schulze, R., BGB § 311b/1. – Dannemann, G., Schulze, R. (koost) – German Civil Code, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), article-by-article commentary, volume I (books 1-3). München: C.H.Beck 2020.

¹³⁴ HMKm 2-18-17312 p 15 (koopia autori valduses).

¹³⁵ RKTko 3-2-1-127-13 p 22.

¹³⁶ Grundbuchordnung (GBO). Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html> (30.03.2025)

¹³⁷ Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I, 31.12.2024, 41.

¹³⁸ Köve, V., AÕS §53/3.2.3.2.

ehk kohtunik või kohtunikuabi kinnistamisavalduse läbivaatamisel välja, kas esitatud dokumendid vastavad nõuetele ja puuduvad välistavad asjaolud kande tegemiseks KRS § 46 lg 1 alusel.¹³⁹

Selleks, et hinnata kohtunikuabi pädevust maakorraldustoimingu alusel kannete tegemisel kinnistusraamatusse, tuleb esmalt selgitada katastripidaja pädevust. Seda, kellel on õigus hinnata, kas tehtav toiming vastab sisult maakorralduse eesmärkidele, on käsitletud mitmes kohtuasjas. Peamise vaieldava küsimusena selgitati, kas maakorralduse lõpuleviimiseks on kinnistamisavaldusele vajalik lisada notariaalselt tõestatud asjaõigusleping. Käesolevas töös tuuakse välja vaid mõned lahendid, kuivõrd kohtud kordasid samasisuliste kaebuste läbivaatamisel läbivalt oma seisukohti. Kinnistusosakond soovis kohtuasjas nr 2-18-17312 kohtu seisukohta Maaameti tõlgendusele muudetud KRS § 13 lg 4 kohta, mille järgi saab teha kinnistusraamatu kannet maaomandi osalisel üleminekul teisele asjaosalisele katastripidaja avalduse alusel, millele on lisatud puudutatud maaomanike digitaalselt allkirjastatud nõusolekud ning pole vajalik kinnistusraamatule adresseeritud puudutatud isiku nõusolek. Kinnistusosakond oli seisukohal, et ühe kinnistu koosseisust ühe osa üleminekuga teise kinnistu koosseisu on tegemist sisuliselt kinnistu osa liitmisega teise kinnistuga KRS § 13 lõike 1 punkti 6 olukorraga, mille korral peab omanike tegeliku tahte selgitama välja eriti kõrge kvalifikatsiooniga jurist ja tehingu eelduste täitmist kinnistusosakond formaalselt kontrollima.¹⁴⁰

Kohtute hinnangul olukorras, kus muutuvad kahe kinnisasja vahelised piirid lihtsa maakorraldustoimingu tulemusel, on tegu maakorraldusega MaaKS § 12 lg 1 kohaselt ja PS § 32 sätestatud omandi kaitse tagavad KRS § 13 lg 4 järgi kinnistamisavaldusele lisatud omanike ja puudutatud isikute digitaalselt allkirjastatud nõusolekud.¹⁴¹ Kohtud ei nõustu kohtunikuabi seisukohaga, et alati peab lisama notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse. Teggu ei ole kinnisasja käsutamisega AÕS § 64¹ mõttes.¹⁴² Samuti on katastripidaja pädevuses hinnata maakorraldustoimingu sisu ja eesmärki ehk hinnata, kas tegu on maakorraldusega maaüksuse otstarbekama kasutamise eesmärgil või on tegu hoopis varjatud tehinguga.¹⁴³

¹³⁹ PMKm 2-19-4870 p 9. (koopia autori valduses).

¹⁴⁰ HMKm 2-18-17312 p-d 4 ja 6 (koopia autori valduses).

¹⁴¹ HMKm 2-18-17312 p 14-15, HMKm 2-18-18646 p 20 (koopiad autori valduses).

¹⁴² TMKm 03.12.2018, 2-18-17534 p 5, HMKm 2-19-2281 p 10 (koopiad autori valduses).

¹⁴³ VMKm 2-19-2097 p 3, TMKm 2-18-18409 p 5 (koopiad autori valduses).

Kohus on ühtlasi leidnud, et kinnistusosakonnal puudub järelevalve pädevus katastripidaja haldustoimingute hindamisel.¹⁴⁴ Seda eeskätt põhjusel, et seadusandja on andnud järelevalve tegemise maakorralduse seaduslikkuse üle katastripidajale, kuivõrd maakorraldustoimingute tegemise spetsiifiline erialane oskusteave on koondunud Maa-ametisse (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet).¹⁴⁵ See hõlmab ka katastris registreeritud omandi ulatuse hindamist, mille erialane pädevus on katastripidajal. Maakorraldustoiminguid on seevastu võimalik vaidlustada menetlusosalistel endil,¹⁴⁶ mistõttu ei ole vajadust kohtunikuabil ennetavalt kandemenetluses sekkuda.

Kohtunikuabi roll formaalses menetluses on kontrollida esitatud dokumentide vastavust seaduses esitatud vorminõuetele. Samuti eeldatakse, et kohtunikuabil on õigus küsida puudutatud isikute nõusolekuid. Kohus on selgitanud, et puudutatud isikute nõusolekute lisamisega tagatakse nende isikute õiguste ja PS § 32 toodud omandi kaitse.¹⁴⁷ Käsitustehingu kehtivuse kontrolli puhul ei ole kohtunikuabil alust asuda notari tööd dubleerima, näiteks tuvastama, kas kinnisasi kuulub tegelikult kinnistusraamatusse kantud isiku või tema võimaliku abikaasa ühisvarasse.¹⁴⁸ „See tähendab, et kui kinnistusraamatusse on ka ekslikult kantud kinnisaja omanikuna üksnes üks abikaasa, on tema puudutatud isik.“¹⁴⁹ Riigikohtu praktikas nenditakse, et kannete tegemisega ei tohi tekkida õiguslikku segadust.¹⁵⁰ Perekonnaseaduse (PKS)¹⁵¹ § 26 lg 1 alusel ei saa abikaasa käsutada oma osa ühisvaras ega üksikus ühisvarasse kuuluvas esemes. Seetõttu kontrollib ka katastripidaja võimalike abikaasade olemasolu, vältides sellega ebaõigete kannete tekkimist, eeskätt ühisvara tuvastamise vajadusest lähtuvalt. Kohtunikuabi saab kontrollida kande eelduste, sh kinnistusraamatu kui registri järjepidevuse ja õigsuse tagamiseks vajalike eelduste olemasolu, mis on tõendatavad esitatud dokumentides, kuid mitte asuda nende üle sisulist kontrolli teostama. Asjaõiguseaduse kommenteeritud väljaandes on asutud seisukohale, et kinnistusosakonnale ei ole pandud kohustust kontrollida või teha järelevalvet kinnistusraamatu kannete õigsuse üle.¹⁵² Seega ei saa kohtunikuabi asuda tehingu eelduste täitmist kontrollima.

¹⁴⁴ PMKm 2-19-4870 p 9. (koopia autori valduses).

¹⁴⁵ Samas p 9. (koopia autori valduses).

¹⁴⁶ Samas p 10. (koopia autori valduses).

¹⁴⁷ HMKm 2-18-17312 p 14. (koopia autori valduses).

¹⁴⁸ Kõve, V., AÕS §53/3.2.3.4.

¹⁴⁹ RKTko 3-2-1-127-13 p 21, Kõve, V., AÕS §53/3.2.3.2. ja Kama, P. Valduse ja kohtuliku registri kande publitsiteet Eesti eraõiguses. Doktoritöö. Juhendaja Prof. Paul Varul. Tartu: Tartu Ülikool 2016, lk 81.

¹⁵⁰ Kõve, V., AÕS §53/3.2.3.2.

¹⁵¹ Perekonnaseadus. – RT I, 06.07.2023, 7

¹⁵² Kõve, V., AÕS §65/3.4.1. ja Kõve, V., Lillo, L. Kinnisajaõigus, lk 212.

Siiski on tunnistatud kinnistusosakonna kontrolli ulatust PKS § 31 lg 1 tingimuste täitmisel (näiteks pärimis- ja täitemenetluses), sh hindab kohtunikuabi ka varjatud abikaasade nõusoleku vajadust ning vajadusel küsib täiendavaid tõendeid nõusolekute olemasolu kohta. Eeltoodu käsitleb olukorda, kus ühisvaraga tehtud tehing on tühine lähtuvalt PKS § 31 lg 1 ja ei kehti AÕS § 56 lg 1 kannete õigsuse eeldus. Seisukoht puudutab tehinguid, kus notaril on perekonnakoosseisu tuvastamise kohustus.¹⁵³ Kohtunikuabi erandlikku õigust küsida täiendavaid dokumente kinnistusraamatuvälisel õiguse üleminekul on toonud välja ka õigusteadlane Villu Kõve.¹⁵⁴ Seevastu veendub katastripidaja ise maakorraldustoimingu puhul, nagu notar tehingu korral, et kinnistusraamatusse kantud kinnisasi kuulub tegelikult võimalike abikaasade ühisvarasse ja asub tuvastama võimalikke kinnistusraamatusse kandmata abikaasasid ja kogub nende nõusolekuid.

Eeltoodule tuginedes kontrollib katastripidaja, kui pädev isik maakorralduse läbiviimisel igal üksikjuhul sisuliselt, kas tegu on maakorralduse nõuetele vastava toiminguga või katastriandmete parandamisega katastrimõõdistamise tulemusena, sh ülemõõdistamisega või andmete parandamisega ametiülesannete korras. Katastripidaja veendub, kas tegu on sobiliku vahendiga maaomaniku eesmärgi saavutamiseks ning hindab, kas maaomanike tahe tagab otstarbeka maakasutuse. Juhul, kui on tuvastatud kinnisasja omanike tegelik tahe kinnisasja ühe osa üleandmiseks teise kinnistu koosseisu, siis on tegu kinnisasja käsutamisega AÕS § 64¹, mille korral on vajalik notariaalselt tõestatud kokkulepe. Sellisel juhul ei ole üksnes maakorraldustoiming sobilik vahend maaomanike tahte elluviimiseks, vaid lisaks on vaja asjaõiguslikku kokkulepet, mida kontrollib formaalses menetluses kohtunikuabi. Samuti selgitab katastripidaja välja, milline on kinnisasja omandi koosseis ehk kas kinnisasjal on üks omanik või tegu on ühise omandiga AÕS § 70 tähenduses ning kas omanike nõusolekud toiminguteks on antud. Omanike nõusolekud kogutakse maakorraldustoimingu käigus ja nende olemasolu kontrollib katastripidaja, kuivõrd see on katastrikande tegemise eelduseks. Nende olemasolu kontrollib kohtunikuabi kinnistamisavalduse alusel kinnistusraamatusse kande tegemisel. See kehtib nii samas kui erinevas registriosas olevate kinnisasjadega tehtavate maakorraldustoimingute puhul. Samas registriosas ei esine omanike õiguste riivet, kuivõrd omandi ulatus ei muutu ja kinnistusraamatus säilivad ka teiste isikute õigused samas ulatuses, kuid vajalik on hinnata omanike õiguste kaitset erinevas registriosas tehtavate maakorraldustoimingute puhul. Seega tuleb hinnata, kas on võimalik

¹⁵³ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus, lk 215-216 ja RKTkm 2-16-16048 p-d 13-16.

¹⁵⁴ Kõve, V., Varaliste tehingute süsteem Eestis, lk 185-186.

vähendada registripidajate, sh kinnistusraamatu, menetluskoormust, mis tagab samal ajal omandi ja puudutatud isikute kaitse. Puudutatud isikute kaitse küsimust analüüsitakse järgmises alapeatükis.

Maakorraldustoimingu muudatuste kandmisel kinnistusraamatusse on tegemist leebema vorminõudega võrreldes tehingulise käsutamisega, mille puhul ei ole vajalik notariaalne asjaõiguslepingu tõestamine, vaid piisab maakorralduse osaliste nõusolekust. Kohtud on selgitanud, et omandipõhiõiguse kaitse tagab KRS § 13 lg 4 sätestatud nõusolekute lisamine kinnistamisavaldusele.¹⁵⁵ Olukorras, kus on leitud, et maakorraldustoimingu aluseks olevate asjaolude kontrollimise pädevus on omistatud katastripidajale, mitte notarile ega kohtunikuabile, ei saa viimane asuda hindama, kas tegu on tehingulise käsutamisega või maakorraldustoiminguga. Siiski näitab katastripidaja praktika, et aeg-ajalt sekkub kohtunikuabi maakorralduse sisu ja ulatuse kontrollimisse.¹⁵⁶

Formaalne kontroll on põhjendatud tehingulise käsutamise korral, kus toimub õigusliku režiimi muutmine¹⁵⁷ ja mille puhul on vajalik tagada õiguskindlus kinnisasjadega tehtavate tehingutega. Tehingulise käsutamise korral muutub omanik, maakorralduse puhul kinnisasja omanik ei muutu. Maakorraldustoimingu puhul hindab katastripidaja omanike tahteavalduse ehk maakorralduskava alusel, kas valitud menetlusliik on sobilik, lähtudes maakorralduse eesmärkidest. Kui maaomaniku või maaomanike taotlus ei vasta maakorralduse eesmärgile, on ilmselt tegu varjatud tehinguga, mille puhul on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõiguslik leping. Seega katastripidaja kontrollib maakorraldustoimingu liigile vastavust ja vajalike nõusolekute olemasolu enne katastrikande tegemist, millega ühtlasi tagatakse omandiõiguste kaitse PS § 32 tähenduses, vältides omandi üleandmist maakorraldustoimingu varjus. Maakorraldust sooviva maaomaniku huvides on see, et katastripidaja esitab tema eest kinnistamisavalduse. Sel viisil on toimingu läbiviimine vähem koormavam maakorralduse osalisele. Kehtiv regulatsioon võimaldab omanikul esitada nõusolekud katastripidajale ning täiendavaid kulusid notariaalse tõestamisnõude puudumise tõttu maakorraldustoimingu puhul isikule ei teki. Maaomanikule võib kinnistamisavalduse esitamine läbi katastripidaja olla koormavam võrreldes automaatkandega tehtavatest muudatustest, kuivõrd kohtunikuabi avalduse läbivaatamisele kohalduvad oluliselt pikemad menetlustähtajad kui

¹⁵⁵ HMKm 2-18-17312 p 14-15, HMKm 2-18-18646 p 20 (koopiad autori valduses).

¹⁵⁶ Maa- ja Ruumiameti vastuskiri töö autorile, 09.04.2025 (kiri adressaadi valduses).

¹⁵⁷ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus, lk 221.

automaatse andmevahetuse käigus muudatuste tegemisele. Seevastu on see kehtiv menetluskord koormav kinnistusraamatule, kes kontrollib formaalses menetluses maakorraldustoimingu osaliste nõusolekute olemasolu, mida on eelnevalt kontrollinud katastripidaja. Teisalt võib väita, et topeltkontroll aitab tagada kinnistusraamatu usaldusväärsuse, kuid siiski peab arvestama kohtunikuabi piiratud kontrolliõigusega.

Eeltoodud analüüsile tuginedes leiab autor, et kehtiva õiguse kohaselt teeb katastripidaja vastavad kontrollid omanike ja puudutatud isikute nõusolekuteks katastrimenetluse käigus ning teeb seejärel andmete kohta käivad otsused kinnistamisavalduse esitamisega. Sellest tulenevalt puudub põhimõtteline vajadus teha eraldi kinnistamisavaldus lihtsate maakorraldustoimingute lõpuleviimiseks, kui menetluse osalisi on teavitatud muudatuste tagajärgedest ja puudutatud isikute õiguste järjekohtade määramisega ei esine võimalikke vastuolusid. Eeltoodud tingimuste täitmisel on võimalik andmeid kinnistusraamatus muuta katastripidaja otsuse alusel automaatkandega, kuivõrd sisulised kontrollid on teostatud maakorraldustoimingute menetluse käigus. Automaatkande regulatsiooni rakendamine erinevas registriosas tehtavate maakorraldustoimingute puhul eeldab kehtiva õiguse muutmist ja täpsustamist. Asjaõigusseaduse kandepõhimõttele tuginedes on kinnistusraamatuseaduses, maakatastriseaduses ja maakorraldusseaduses üldreegel, mille kohaselt tuleb esitada kinnistamisavaldus. Seetõttu on otstarbekas laiendada erinorme, mille kohaselt on võimalik teha erinevates registriosades katastriandmete muudatused automaatkandega.

Automaatkannete laiemaks kohaldamiseks erinevas registriosas ja lähtuvalt eeskätt mitte maaomanike, vaid piiratud asjaõiguste omajate õiguste seisukohast, tuleb hinnata lihtsustatud regulatsiooni rakendamise võimalusi igakordselt lähtuvalt objektiivsetest asjaoludest ja isikute õiguste kaitsest. See on eeskätt võimalik, kui ühes või mitmes maakorraldusse hõlmatud registriosas ei ole koormavaid asjaõigusi, mille muutmine võiks põhjustada isikutele võimalikke probleeme järjekohtadega. Seega on võimalik automaatselt andmeid vahetada eelkõige olukordades, kus katastripidaja on veendunud, et muudatuste tulemusel ei teki probleeme isikute õiguste kaitsega.

2.3. Formaalse kontrolli vajalikkus seoses piiratud asjaõigustega

2.3.1. Puudutatud isikute õiguste tagamine

Maakorralduse puhul on kohtupraktika kinnitanud, et kui kinnistamisavaldusele lisatakse kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud, on sellega täidetud formaalsed eeldused kinnistamisavalduse rahuldamiseks.¹⁵⁸ Lisaks maaomanikele võib maakorralduse käigus toimuv muudatus riivata ka puudutatud isikute õigusi, mistõttu tuleb seda eraldi analüüsida.¹⁵⁹ Siinkohal tõusetub küsimus, kas formaalne kontroll on vajalik, kui toimingu sisulise hindamise pädevus on katastripidajal ning seda olukorras, kus kohtud on leidnud, et maakorraldustoimingu käigus piiride muutmise või osade vahetamise korral ei ole tegu tehingulise käsutamisega, vaid selle eesmärk on maakasutuse korrastamine. Kui katastripidaja kontrollib omanike nõusolekuid katastrikande tegemise eel ning samuti veendub, et omanikud on esitanud kinnituse väärtuste vahede hüvitamise kokkuleppe kohta, tuleb lisaks hinnata formaalse kontrolli vajalikkust andmete muutmisel kinnistusraamatus puudutatud isikute kontekstis. Selleks võrdleb autor puudutatud isikute nõusolekute regulatsioone nii tehingu kui maakorraldustoimingute puhul.

Eraõiguslikku seadusjärgset kitsendust võib muuta kinnisasja omaniku ja õigustatud isiku kokkuleppega (AÕS § 141 lg 1¹), kuid maakorraldusega ei muutu asjaõiguse asukoht looduses ega selle kokkuleppe sisu. Puudutatud isikute õigused on üldjuhul seotud asjaõiguse ulatusega ja selle asukohaga looduses ning kehtiva kandega kinnistusraamatu vastavas registriosas. MaaKS § 11 lg 4 alusel on katastripidajale antud pädevus otsustada, kas puudutatud isikute asjaõiguse ruumiala on vaja üle kanda teise registriosas. Katastripidajal on seega õigus kinnistamisavalduses välja tuua, millise registriosa kolmandasse jakku jäävad millised tehinguga seatud kitsendused kehtima ja millistes registriosades tuleb asjaõigus kustutada või üle kanda (KRS § 15 lg 3). Sellele on eelduseks puudutatud isikute nõusolek (KRS § 34¹). Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eesmärk oli anda katastripidajale selge õigus kolmanda jao kannete muutmiseks ka lihtsate maakorraldustoimingute puhul, mis varasemalt oli sätestatud ümberkruntimise korral, mida oli kinnistusosakond praktikas juba aktsepteerinud.¹⁶⁰ Seda eeskätt

¹⁵⁸ PMKm 2-19-9646 p 8 (koopia autori valduses).

¹⁵⁹ RKTkO 3-2-1-144-06 p 10 ja RKTkM 3-2-1-160-11 p 8.

¹⁶⁰ Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (761 SE), seletuskiri, lk 24 ja 28.

põhjusel, et kinnisasja omanik ei peaks lihtsate maakorraldustoimingute käigus täiendavalt notaris muudatust sõlmima, mis omakorda tagab kiirema menetluse kõigi asjaosaliste jaoks.¹⁶¹

Registriosade vahelise piiri muutumise tõttu muutub vaid asjaõiguse paiknemine nende registriosade sees, mistõttu ei kohaldu sellisele muudatusele AÕS § 64¹ sätestatud tehingu notariaalne vorm. Kui maakorraldusest tulenevalt on vaja muuta asjaõiguse sisu, tehakse seda tavapäraselt notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimisega.¹⁶² Katastripidaja on pädev selgitama olemasoleva asjaõiguse ruumilist ulatust ja hindama, mis ulatuses piiratud asjaõigus mingit registriosa koormama jääb. See tuleneb asjaolust, et katastripidajal on pikaajaline kompetents piiratud asjaõiguste väljaselgitamisel ja ruumiliste andmete töötlemisel, mis eeldab erialateadmisi.¹⁶³

Katastripidaja kompetents ei laiene neljanda jao kannetele ja järjekohtade määramise õigus on piiratud siiski vaid osade lihtsate maakorraldustoimingutega, mis on sätestatud MaaKS §-s 12 ehk osade vahetamise ja piiride muutmise toimingutega.¹⁶⁴ Puudutatud isikute nõusolekud on vajalikud, kui muudatused puudutavad mitut registriosa, välja arvatud juhul, kui kande tegemist taotletakse katastrikande muutmise või parandamise otsuse ehk haldusakti alusel (KRS § 34¹ lg 7 p 6).

Nii Eesti kui Saksa õiguses käsitletakse kesksel nõusolekute põhimõtet¹⁶⁵, mida omakorda on ka Eesti kohtupraktika jaatanud.¹⁶⁶ Selle kohaselt, vältimaks kinnistusraamatusse kantud asjaõiguste omajate õiguste kitsendamist nende tahte vastaselt, on vajalik küsida nende isikute nõusolekut. Maakorraldustoimingute läbiviimisel tuleb igal juhul arvestada kolmandate isikute õigustega. Kehtiva õiguse alusel teeb vastavat kontrolli nii katastripidaja, kes kogub nõusolekud (KMK § 29 lg 1 p 6), kui ka kinnistusraamat, kes kontrollib nende olemasolu (KRS § 34¹ lg 1 ja § 35 lg 1 p 2). Kohus on asunud seisukohale, et kui katastripidajale on antud pädevus maakorralduse hindamiseks, ei ole alust, et kohtunikuabi asuks kontrollima katastripidaja tööd

¹⁶¹ Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (761 SE), seletuskiri, lk 25.

¹⁶² Samas

¹⁶³ Samas.

¹⁶⁴ Samas, lk 24.

¹⁶⁵ Kõve, V., AÕS 2. ptk/6.

¹⁶⁶ RKTkm 3-2-1-160-11 p 8.

olukorras, kus kandeavalduse teeb katastripidaja. Üldjuhul on seega kohtunikuabi pädev hindama eeltoodud formaalsetele nõuetele vastavust ega saa asuda sisuliselt analüüsima katastripidaja haldustoimingute sisu.¹⁶⁷ Tehingu tegemisel, kus omandi kaitse tagab kaheastmeline kontroll, mille käigus notar teostab sisulise kontrolli ja kohtunikuabi formaalse kontrolli, ei asu viimane täiendavalt kontrollima tehingu aluseks olevaid asjaolusid. Kohtunikuabil ei ole seega põhjust asuda ka maakorraldustoimingu puhul katastripidaja tööd dubleerima ega teostama sisulist kontrolli, lähtudes käsutustehingu kehtivuse kontrolli analoogiast. Lisaks on ruumilise ulatuse hindamisega seotud kompetents koondunud Maa- ja Ruumiametisse ning selle alast pädevust ei saa eeldada kohtunikuabilt. Kui tehingu puhul kohtunikuabil puudub vajadus süveneda kohustustehingu aluseks olevatesse asjaoludesse¹⁶⁸, siis puudub ilmselge vajadus seda teha olukorras, kus tehingut ei toimu ning asjaõiguste sisu ei muutu. Kuigi piiratud asjaõiguse kande tegemise õigus on kohtunikuabil, puudub tal sisuline pädevus hinnata piiratud asjaõiguse ruumilist ulatust. Kuivõrd katastripidaja tuvastab asjaõiguse ulatuse, kogub maakorralduse käigus maaomanike ja puudutatud isikute nõusolekud, ei ole täiendav formaalne kontroll vajalik.

2.3.2. Piiratud asjaõiguste järjekohad

Lihtsate maakorraldustoimingute puhul võib teatud juhtudel esineda probleeme registriosa kolmanda jao kannete järjekohtade määramisega. Näiteks registriosade vahelise piiri muutmise või lõppeesmärgiga registriosasid ühendada, mis on koormatud eri jagudes olevate asjaõigustega. Kui asjaõiguste senist järjekorda ei ole võimalik säilitada, siis on vajalik omaniku ja asjaõiguse omaja nõusolek.¹⁶⁹ Kinnistusosakond on kohtumenetluses olnud samuti seisukohal, et kinnistusraamatusse kande tegemiseks on vajalik kinnistut koormavate piiratud asjaõiguste omajate nõusolek. „Kinnistust osa eraldamine võib kahjustada piiratud asjaõiguste omajate õigusi või muuta täiesti võimatuks õiguse teostamise.“¹⁷⁰ Isegi kui kinnisasju koormavad õigused ei takista üksteise teostamist, on vajalik kokku leppida nende järjekord.¹⁷¹ See puudutab nii kolmanda kui ka neljanda jao kandeid, millest viimaseid ei ole katastripidaja kehtiva õiguse kohaselt pädev määrama. AÕS § 60 lg 2 sätestab, et järjekoha muutmiseks on nõutav nende isikute kokkulepe,

¹⁶⁷ PMKm 2-19-4870 p 9 (koopia autori valduses).

¹⁶⁸ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus, lk 48.

¹⁶⁹ Samas, lk 281.

¹⁷⁰ HMKm 2-18-17312 p 6 (koopia autori valduses).

¹⁷¹ Kõve, V., AÕS §54/3.5.2.2.

kelle õiguste järjekoht muutub ning vastava kande tegemine kinnistusraamatusse. Hüpoteeegi järjekohas tagasiastumiseks on nõutav ka kinnisasja omaniku nõusolek, mis ei ole tagasivõetav.

See tähendab, et õiguste järjekohtade kokkuleppimiseks on vajalik asjaõiguste omajate ja omanike notariaalselt tõestatud kokkulepe.¹⁷² Sellisel juhul peab kinnistamisavalduse tegema notar, millele ta lisab asjaõiguskokkuleppe (KRS § 34 lg 2¹ ja lg 7¹). Sellisel juhul ei tee õiguste kokkuleppimise vajaduse korral maakorralduse lõpetamiseks kinnistamisavaldust katastripidaja, vaid nagu tehingu korral, notar. See ei vasta eelpool käsitletud maakorraldustoimingu menetlust lihtsustavate sätete eesmärgile muuta maatoimingute tegemine maaomanikele vähem koormavaks, kuivõrd notari toimingud on kulukad ja võtavad rohkem aega.

Vajadusele põhjalikumalt uurida, kas katastripidaja saab määrata kolmanda jao kannete järjekohti või tuleb see kanda esimesel vabale järjekohale, on viidanud oma magistritöös ka Siret Hallap.¹⁷³ Õiguste järjekord on oluline nende realiseerimisel näiteks täitemenetluses hüpoteekide ja realservituudide püsima jäämise puhul ja seega oluline aspekt puudutatud isikute ehk antud juhul piiratud asjaõiguste omajate õiguste tagamisel.¹⁷⁴ Täitemenetluse seadustiku (TMS)¹⁷⁵ § 158 lg 3 kohaselt lõpevad realiseeritavast nõudest tagapool asetsevad õigused täitemenetluses pakkumuste parimaks tunnistamisega. Õiguste järjekoha küsimus tekib juhul, kui maakorralduse käigus muudetakse piire kahe registriosa vahel, mille tulemusel võib asjaõigus asuda koormama teist registriosa, kuigi looduses asjaõiguse ruumiline asukoht ei muutu. Juhul, kui piiride mistahes muutmisel asub asjaõigus koormama teise registriosa koosseisu tervikuna või osaliselt, peaks selline piiratud asjaõigus liikuma registriosas esimesele vabale asukohale, mistõttu ei ole vajalik ka teiste asjaõiguste omanike nõusolek.¹⁷⁶

Selline käsitlus võib tekitada probleeme olukorras, kui näiteks piiratud asjaõigus on ajaliselt kantud registriosas X varasema kuupäevaga võrreldes registriosas Y olevate asjaõigustega, sest registriosa Y hakkab piiratud asjaõigus koormama kande tegemise kuupäevast (AÕS § 59 lg 1), mitte alates piiratud asjaõiguse tekkimise kuupäevast. Veel enam tekitab probleeme eelnevaga analoogne olukord, kuid selle erinevusega, kui Y registriosa neljandas jaos on olemasolev hüpoteek ning

¹⁷² Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri, lk 41.

¹⁷³ Hallap, S., lk 61.

¹⁷⁴ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus, lk 148.

¹⁷⁵ Täitemenetluse seadustik. – RT I, 06.07.2023, 106.

¹⁷⁶ Puri, T., AÕS § 184/3.4. – Varul, P., jt (koost). – Asjaõigusseadus II. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014

piiratud asjaõiguse kandmisel Y registriosas kande tegemise kuupäeva seisuga, jääb see ajaliselt tahapoole hüpoteegist. Kui Y registriosas hüpoteek peaks täitemenetluses realiseeritama, siis lakkab olemast ka hiljem Y registriosas kantud asjaõigus, kuigi ajaliselt on piiratud asjaõigus tekkinud X registriosas varem. Keerukam olukord tekiks juhul, kui registriosade vaheline piir asuks kulgema läbi olemasoleva piiratud asjaõiguse ning veel enam tekitaks see probleeme täitemenetluses. Registriosa jagamisel kantakse asjaõigus sinna jagamise tulemusel tekkivasse registriosas, kus ta faktiliselt asetseb (AÕS § 54 lg 5). Siinkohal tuleb arvestada reaalservituudi jagamatuse põhimõttega (AÕS § 183 lg 1), mille kohaselt tuleb reaalservituut kanda kõigile jagatavatele registriosadele.¹⁷⁷ Asjaõigus võib olla jagatav vaid seaduses sätestatud juhul (nt osahüpoteek).¹⁷⁸ Eeltoodud näidete realiseerumine on aga asjaõiguse omaja õigusi riivav, mistõttu peaks sellise olukorra ennetamiseks asjaõiguse omaja, hüpoteegipidaja ja omanikud saavutama kokkuleppe, mida tehakse notariaalselt tõestatud vormis. Hüpoteegipidaja õigusi kahjustaks alternatiivne lähenemine (AÕS § 333), kus piiratud asjaõigus kantaks Y registriosas selle kuupäeva alusel, mis on tema tekkimise aluseks olnud X registriosas.

Sama jao piires kehtib järjekohtade määramisel kannete ruumilise järgnevuse ehk, nn *locus*'e põhimõte. Kannetele erinevates registriosa jagudes kehtib kord, mille järgi sõltub õiguste järjekord kannete tegemise kuupäevast ehk kohaldub nn *tempus*'e põhimõte. Siiski ei välistata teistsugust tõlgendust, et kannete tegemise järjekohad määratakse ainult kannete tegemise kuupäevade järgi, kuid seda saab selgitada tulevane kohtupraktika.¹⁷⁹ Kehtiva praktika kohaselt kannab kohtunikuabi asjaõiguse kolmanda jao esimesele vabale järjekohale, kui poolte vahel ei lepita kokku teisiti.

Autori hinnangul tuleb eristada puudutatud isikute nõusolekute saamist nende teavitamisest. Nõusolekute põhimõte on üks keskseid asjaõiguse põhimõtteid. Piiri kindlakstegemisel on ette nähtud erisus, millega ei küsita puudutatud isikute nõusolekuid ning olukorras, kus piiride kindlakstegemise tulemusel satub asjaõiguse ruumiline ulatus osaliselt või täielikult koormama teist registriosa, võib sellega kaasned a õiguste rikkumine. Asjaõiguse omajal võib sellises olukorras tekkida huvi sõlmida järjekohtade kokkulepe. Eluliste asjaolude realiseerumisel ja teavitamiskohustuse mittetäitmisel võib asjaõigus asuda ruumiliselt koormama teist registriosa selliselt, et asjaõiguse omajal puudub selle kohane teadmine. Riigikohus on selgitanud järgmist:

¹⁷⁷ Puri, T., AÕS § 182/3.4.

¹⁷⁸ Puri, T., AÕS § 182/3.1.

¹⁷⁹ Kõve, V., AÕS §59/3.4.1. ja 3.4.2.

„Haldusorgani kohustuste hulka ei kuulu mitte üksnes formaalselt aktide andmiseks vältimatult vajaliku menetluse läbiviimine, vaid ka hoolitsemine selle eest, et ka õiguslaste teadmisteta ja asjaajamises vilumatul isikul oleks võimalus menetluses tulemuslikult osaleda. Nõustamine ja selgitamine võib toimuda nii taotleja palvel kui ka haldusorgani algatusel, iseäranis juhtudel, kui isiku õiguste kahjustamise oht on piisavalt suur ja tõenäoline.“¹⁸⁰. Lähtudes eeltoodud seisukohast ja asjaõiguse isikute õiguste kaitse põhimõtetest, peab olukorras, kus maaomanikud ei saavuta kokkulepet piiri asukohas ja katastripidaja teeb otsuse piiride kulgemise kohta, katastripidaja teavitama ka asjaomaseid puudutatud isikuid. Otsuses tuleb näidata ära piiratud asjaõiguste muutmise või kustutamise ja eelnimetatud haldusakt tuleb teha teatavaks asjaomastele piiratud asjaõiguste omajatele. Sellisel juhul on õiguste omajad teadlikud piiriandmete parandamisest ja piiratud asjaõiguste muudatustest. Võimalike järjekohtade muutmise kokkulepped saavad toimuda alles pärast piiriandmete parandamist, kuivõrd omanike ega puudutatud isikute tahe ei saa olla takistuseks parandamismenetluse läbiviimisel.

Teavitamine peab toimuma ka piiride kindlakstegemise haldustoimingute puhul, kus piirivaidlust ei esine, kuid mille tulemusena muutub registriosa, kuhu asjaõigus ruumiliselt ulatub. Sellisel juhul haldusakti ei koostata. Kuigi asjaomased eriseadused ei reguleeri *expressis verbis* puudutatud isikute teavitamist (selgitamiskohustus), vaid sätestavad ainuüksi nõusolekute küsimise kinnistusraamatu kande eeldusena, tuleb lähtuda õiguse süstemaatilisesest tõlgendamisest. Maakorralduse käigus on vajalik tuvastada kitsendused (MaaKS § 14 lg 1) ja kaasata puudutatud isikud (vt lähemalt ptk-id 1.1.3 ja 1.2.1). Seega on kohane omanike ja puudutatud isikute õiguste kaitseks kohaldada asjaõiguse üldpõhimõtteid ja kohustusest maakorraldustoimingu tegemisel välja selgitada kitsendused ja sellest lähtuvalt teavitada isikuid järjekohtade muudatuste tagajärgedest.

Katastripidajale on eelmainitud MaaKS § 12 sätestatud toimingute puhul antud pädevus otsustada ainult kolmanda jao kannete paiknemine ja ülekandmine teise registriosa, kuid õiguste realiseerimise tingimustes ei piirdu kirjeldatud probleem vaid kolmandasse jakku kantud asjaõigustega. Kolmanda jao kannete määramisel on vajalik arvestada ka neljandas jaos olevate hüpoteekidega, et vältida võimalikke õiguste kahjustamist, näiteks täitemenetluses. Tehingu puhul selgitab notar osalejatele tehingu tähendust, õiguslikke tagajärgi ja tehingu tegemise erinevaid

¹⁸⁰ RKHK 3-3-1-90-04, p 16

võimalusi tõestamisseaduse (TõS)¹⁸¹ § 18 lg 1 alusel. Erinevalt notaritest ei ole katastripidajal täna eriseadustest tulenevat sõneselget kohustust selgitada maaomanikele ja puudutatud isikutele nõusolekute andmise ja katastripidaja kolmanda jao kannete määramise võimalikke tagajärgi eelkirjeldatud probleemi kontekstis. Kohtunikuabil ei ole täna samuti kohustust asjaoludest isikuid teavitada, vaid korraldada kande tegemine lähtuvalt esitatud materjalidest. Kohtupraktikale tuginedes ei ole hetkel põhjendatud kinnistusraamatul formaalse kontrolli käigus täiendavalt nõusolekute olemasolus veenduda, vaid piisab, et need on lisatud kinnistamisavalduse juurde¹⁸², kuid selleks, et tagada puudutatud isikute omandiõiguse kaitse, tuleb lisaks veenduda nende õiguste kaitses juhtudel, kui isikute nõusolekud ei ole maakorraldustoimingute elluviimisel vajalikud.

Autori hinnangul tuleb õigusselguse ja isikute õiguste kaitse tagamiseks sätestada katastripidajale analoogselt notaritele kohustus tuvastada maakorralduse menetluse käigus võimalik kannete tekkimise vastuolu ning kohustada katastripidajat sellest teavitama omanikke ja puudutatud isikuid. Kuigi üldine haldusaktist teavitamise kohustus tuleneb haldusmenetluse seadustikust, on asjakohane sätestada regulatsioon, millest lähtuvalt tuleb puudutatud isikuid kaasata, sest eelmainitud haldusakt koostatakse vaid piiratud juhtudel. Teavitamisega antakse isikutele soovi korral võimalus asuda sõlmima notariaalset asjaõiguste järjekoha kokkulepet. Tegemist on olulise põhimõttega, mille järgimist tuleb sõnaselgelt rõhutada. Analoogselt kinnistamisavalduse esitamise õigusega omaniku asemel, mis on kehtivas õiguses mitmes erinevas seaduses ammendavalt kirjeldatud, on autori hinnangul vajalik niisamuti korrata olulist kaasamise ja teavitamise põhimõtet ka maakorraldusseaduses.

Juhul, kui esineb oht isikute õiguste rikkumiseks, mida ei ole võimalik ületada muul viisil, tuleb maaomanikud ja puudutatud isikud suunata asjaõiguste sisuliseks, sh järjekohtade, muutmiseks notariesse. See võib osutada vajalikuks asjaõiguste järjekohtade määramisel, tagades nii kolmanda kui neljanda jao õiguste isikute õiguste kaitse. Seejärel teostab kohtunikuabi analoogselt tehingu alusel asjaõiguste kinnistusraamatusse kandmisel formaalse kontrolli esitatud dokumentide alusel.

¹⁸¹ Tõestamisseadus. – RT I, 06.07.2023, 105.

¹⁸² HMKm 2-18-17312 p 14 (koopia autori valduses).

2.3.3. Piiratud asjaõigusega seotud kitsaskohad piiride kindlakstegemisel

Katastripidajale on antud õigus otsustada haldusakti alusel katastriandmete muutmine või parandamine kinnistusraamatus, kui puudutatud isiku nõusolek ei ole vajalik või nõusolekut ei saada (KRS § 34 lg 1¹ ja § 34¹ lg 7 p 6). See tagab menetlustoimingute lõpuleviimise erapooletu registripidaja otsuse alusel, kus katastripidaja määrab piiri tegeliku asukoha. See erineb MaaKS § 12 sätestatud olukorrast, kus maaomanikud vabatahtlikult lepivad omavahel kokku piiri muutmises, vaid tegu on olukorraga, kus piirimärkide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piiriandmetega või esineb muu vastuolu piiriandmetes. Seetõttu ei saa tekkida omanikel ega puudutatud isikutel õigustatud ootust olukorra säilimisele, kuivõrd piiri asukoht oleks pidanud olema määratud juba varasemalt asukohta, kus see piiride parandamise otsuse alusel määratakse.

Autori hinnangul on küsitav, kas katastripidajal on õigust määrata kolmanda jao kannete allesjäämine, ümbertõstmine või kustutamine piiri kindlakstegemise menetluses. Kui piiride kindlakstegemise tulemusel on asjaõigus ruumiliselt looduses asunud koormama teist registriosa ja ei ole vastavat kannet kinnistusraamatus parandatud, siis see toob kaasa olukorra, kus kinnistusraamatus on ebaõige kanne AÕS § 65 tähenduses. Tegemist on vastuoluga KRS § 15 lg 3 ja KRS § 34¹ lg 7 p 6 vahel, mida ei ole võimalik teleoloogilise vm tõlgendamise viisiga ületada. Samuti erineb see MaaKS § 11 lg 4 sätestatust, mis kirjeldab maakorraldustoiminguid erandeid tegemata. Selle sätte kohaselt märgib katastripidaja maakorraldustoimingute puhul kinnistamisavalduses registriosade kaupa, millisest registriosast katastriüksus kustutatakse ja millisesse kantakse, samuti registriosa kolmandas jaos olevate kannete kehtima jäämise, kustutamise või ülekandmise. Kolmanda jao kannete muutmise regulatsioon on selgesõnaliselt grammatiliselt piiritletud MaaKS § 12 kirjeldatud toimingutega KRS § 15 lg 3 kohaselt ning ei anna võimalust laiemaks õigusnormi rakendamiseks piiri kindlakstegemise puhul, kus ei ole vajalik puudutatud isikute nõusolek piiriandmete parandamiseks. Seadusandja soovile reguleerida vaid teatud maakorraldustoimingute puhul kolmanda jao kannete muutmist viitab ka maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskirjas sõna – teatud: „Tulenevalt vajadusest sõnastada selgelt katastripidaja õigus esitada kinnistamisavaldusi lisaks senisele ümberkruntimisele ka teatud lihtsate maakorraldustoimingute puhul, kui on vaja muuta ka kinnistusraamatu III jao kandeid, lisatakse see õigus

KRS § 15 lõikesse 3 ning täpsustatakse ka MaaKS-i üldsätteid, mis reguleerivad kinnistusraamatusse kannete tegemist maakorralduse käigus.¹⁸³

Seega teeb autor ettepaneku täiendada KRS § 15 lg 3 tekstiosaga „või parandamise, piiride kindlakstegemise,, kustutada tekstiosa „kinnistamisavalduse“ ja sõnastada säte järgmiselt „Kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud andmed muutuvad kinnisasjade osade vahetamise, piiride muutmise või piiriandmete parandamise, piiride kindlakstegemise või ümberkruntimise käigus, märgib maakatastri pidaja registriosade kaupa registriosa kolmandas jaos olevate kannete kehtima jäämise, kustutamise või ülekandmise.“ Selle muudatusega tagatakse piiratud asjaõiguste ülekandmine ka piiri kindlakstegemise ja piiride parandamise korral.

Siinkohal on vajalik avada mõiste „ebaõige kanne“ tähendust. Saksa õiguses reguleerib ebaõige kande parandamist BGB § 894, mille kohaselt on puudutatud isikul õigus kinnistusraamatu andmete parandamisele, kui see on tingitud maakatastri ebatäpsustest. See eeldab siiski maaomaniku nõusolekut.¹⁸⁴ Eestis on Riigikohus lugenud ebaõigeks kandeaks kannet, mis ei vasta tegelikule õiguslikule olukorrale.¹⁸⁵ Kanne võib olla ebaõige nii kinnisasja, kui seda koormava piiratud asjaõiguse suhtes. Juhul, kui asjaolude muutumise või toimingute tõttu on kanne hiljem muutunud valeks, on tegu ebaõige kandega,¹⁸⁶ mille muutmiseks on käeoleval juhul vajalik õiguse omaja (puudutatud isiku) nõusolek vähemalt kirjalikus vormis. Praktikas võib nõusolek jääda saamata selle õiguse omaja huvi puudumise tõttu. Nõusolekut saab hageda ja seda asendada kohtulahendiga.¹⁸⁷ Samuti võib kanne olla ebaõige algusest peale.¹⁸⁸ See võib piiri kindlakstegemise puhul väljenduda olukorras, kus asjaõigus on kantud koormama ühte registriosa, kuid piiriandmete täpsustamisel (parandamisel) ilmneb, et asjaõigus peab koormama teist registriosa. Sellest tulenevalt on kanne tehtud algselt ebaõigetele piiride algandmetele tuginedes valesse registriossa.

¹⁸³ Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (761 SE), seletuskiri, lk 25.

¹⁸⁴ Thomas, J., Handbook on rural land consolidation and land consolidation in Germany. – editor Lysenko M.M., [Authorised translation: Robin Stocks], Nishyn: 2023, lk 156. – https://www.landentwicklung.de/fileadmin/sites/Landentwicklung/Dateien/Internationales/Handbook_on_rural_land_readjustment_and_land_consolidation_in_germany.pdf (22.04.2025).

¹⁸⁵ RKTko 3-2-1-128-03 p 11.

¹⁸⁶ Kõve, V., AÕS § 65/3.1.1.

¹⁸⁷ Samas § 65/3.4.2.9.

¹⁸⁸ Samas § 65/3.1.2.

Ebaõige kandega ei ole aga tegemist olukorras, kus õigusmuudatuse aluseks olev asjaõigusleping on olemas aga pole kinnistusraamatusse vastavasse registriosas kantud ehk õigust ei ole tekkinud kandepõhimõtte täitmata jätmise tõttu. Samuti ei loeta ebaõigeks kandeks, kui kinnistusraamatusse ei ole kantud seadusjärgseid kitsendusi või hüpoteeke, mida ei pea kandma kinnistusraamatusse.¹⁸⁹ Kande parandamisele on samuti piirangud, kui ebatäpsused ei riku kellegi õigusi või kui puudutavad vaid õiguse omajat.¹⁹⁰

Katastripidaja peab kaasama puudutatud isikud ja piiri kindlakstegemise haldusaktis näitama, millises registriosas tuleb muuta või kustutada kolmanda jao kanne. Selle eesmärk on tagada, et registriosasid koormaksid vaid neid tegelikkuses koormavad asjaõigused. „Samuti võib näiv koormatis vähendada omandi või piiratud asjaõiguse väärtust.“¹⁹¹ Lisaks tekiks alusetu rikastumise olukord, kuivõrd kinnisasja omanik võib saada tasu asjaõiguse omajalt koormamise eest, kuid tegelikkuses koormab asjaõigus teist registriosa ja selle omanikul puudub seevastu õigus tasu küsida. Lähtuvalt AÕS § 56¹ heauskse omandamise sätete kohaselt saab väita, et negatsiivsele publitsiteedile tuginedes ei pea heauskne kinnisasja omandaja kinnistusraamatusse kandmata jäetud, kuid õiguslikult eksisteerivat asjaõigust jaatama.¹⁹² Seega, et vältida ebaõigest kandest tulenevat tagajärge, milleks on ka heauskne omandamine, on vajalik tagada kinnistusraamatus kannete õigsus.¹⁹³ Ebaõige kande muutmist saab isik taotleda sellelt, kelle õigusi kande parandamine mõjutab (AÕS § 65 lg 1). Piiratud asjaõiguse omaja saab küll kande parandamist kinnistamisavalduse alusel taotleda või parandamise kannet hageda, kuid kohtunikuabi ei pea veenduma, et kas kinnistusraamat on ka tegelikkuses ebaõige.¹⁹⁴ Samuti ei saa kohtunikuabi teha sisulisi muudatusi omal algatusel, vaid üksnes parandada sisu mitte mõjutavaid kirjavigu ja ilmseid eksimusi.¹⁹⁵ Kohtunikuabil ei ole eeltoodule tuginedes kohustust ega eeldust asuda kinnistusraamatus asjaõiguste andmeid parandama. Selle olukorra ennetamiseks on vajalik teavitada isikuid võimalikest maakorralduse tagajärgedest ja seeläbi võimaldada neil asuda asjaõiguslikke kokkuleppeid sõlmima.

¹⁸⁹ Kõve, V., AÕS § 65/3.1.1.

¹⁹⁰ Samas § 65/3.4.2.1.

¹⁹¹ Samas § 65/3.2.

¹⁹² Kama, P., Valduse ja kohtuliku registri kande publitsiteet Eesti eraõiguses, lk 72.

¹⁹³ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus, lk 189.

¹⁹⁴ Kõve, V., AÕS §65/3.4.1 ja 3.4.2.4.

¹⁹⁵ Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus, lk 88.

KOKKUVÕTE

Käesoleva töö peamine eesmärk on välja selgitada, kuidas toimub maakorraldustoimingu alusel kande tegemine kinnistusraamatusse. Eesmärgi saavutamiseks püstitatakse uurimisküsimused, et analüüsida katastripidaja rolli kinnistamisavalduse tegemisel ning kohtunikuabi rolli esitatud kinnistamisavalduse läbivaatamisel. Samuti uuritakse formaalse kontrolli olemust lihtsate maakorraldustoimingute kontekstis, mida võrreldakse tehingulise käsutamise sisuliste ja formaalsete kontrollide põhimõtete ja rakendamise eesmärkidega. Töö eesmärgi saavutamiseks selgitatakse esmalt lihtsate maakorraldustoimingute sisu, selle läbiviimise eesmärki ja protseduuri. See aitab mõista maakorraldustoimingute sisu ja analüüsida maakorraldustoimingutega seotud isikute, so kinnisasja omanike ja piiratud asjaõiguste omanike õiguste kaitset eelkõige maakorraldustoimingute lõpetamiseks vajalike kinnistusraamatu andmete muudatuste kandmise aspektist. Autori hinnangul on lihtsate maakorraldustoimingute regulatsioon kehtivas õiguses valdavalt põhjalikult reguleeritud. Töö kirjutamise ajal leidis autor siiski mitmeid probleeme ja ebaselgusi, millele on tähelepanu juhitud, järeldusi ja ettepanekuid tehtud. Neid käsitletakse uurimisküsimuste kaupa.

Töö esimeses osas jõuab autor järeldusele, et maakorraldusnõuded on erineva üldistustasemega nõuete kogum, mis loovad üldise raamistiku maakorraldustoimingute läbiviimiseks. Maakorralduse protseduur on kirjeldatud mitmes õigusaktis ja vajab selle paremaks mõistmiseks süsteemset läbikirjutamist, mis on eelduseks analüüsimisele. Töös leitakse, et maakorralduse alguses on oluline tuvastada asjassepuutuvad faktilised asjaolud, nt kitsendused ja koormatised ja nende õiguste omajad. See on oluline nende isikute kaasamisel ja seeläbi eelduseks nende õiguste kaitsel. Esimese uurimisküsimusega uurib autor, et millisel juhul esitatakse maakorraldustoimingu alusel kinnistamisavaldus kande tegemiseks kinnistusraamatusse ja millised on nõuded kinnistamisavalduse esitamisele. Töös analüüsitakse samas registriosas olevate maakorraldustoimingute lõpetamist ehk andmete kinnistusraamatusse kandmise viise. Esmalt selgitatakse töös kinnistamisavalduse esitamise, kui kinnistusraamatus andmete muutmiseks kehtestatud üldnormi, õiguslikke aluseid ning vajadust eristada maakorralduse läbiviimist samas registriosas ja erinevate registriosade vahel. Nii samas, kui erinevas registriosas tehtavate maakorraldustoimingute puhul on maaomanik või maaomanikud kaasatud ja nende nõusolekud, lähtuvalt asjaõiguse üldpõhimõttest, on toimingute elluviimiseks üldjuhul vajalikud. Nõusolek

maakorralduseks sisaldub maaomaniku avalduses või maaomanike kokkuleppes. Nõusolekud ei ole tingimata vajalikud piiride kindlakstegemisel või piiriandmete parandamisel, mis on ebatäpsete piiriandmete korrigeerimise instrument.

Omaniku õigused on kaitstud, kui kinnisasja jagamine toimub maakorraldustoimingu käigus samas registriosas ja andmed uuendatakse kinnistusraamatus automaatkandega. Sellisel juhul kinnistu registriosa koosseis, sh omanike andmed ei muutu ja kinnistusraamatusse kantud õigus jääb koormama samas registriosas olevaid kinnisasju. Samuti ei teki omanike õiguste kaitse küsimust teiste lihtsate maakorraldustoimingute puhul, mis tehakse samas registriosas, kuivõrd registriosas omanike andmed ei muutu. Sisuliselt puudub katastripidajal vajadus esitada kinnistamisavaldus ja kohtunikuabil viia läbi formaalne kontroll samas registriosas olevate kinnisasjadega tehtavate lihtsate maakorraldustoimingute puhul. Praktikas on automaatkande regulatsiooni rakendatud vaid kinnisasja jagamise puhul. Autori hinnangul on põhjendatud alates 2007. aastast kehtivat regulatsiooni rakendada ka teiste lihtsate maakorraldustoimingute puhul, milleks on liitmine ja piiride muutmine, kui seda tehakse samas registriosas olevate kinnisasjadega. Automaatkannete laiem rakendamine kiirendab menetlusprotsessi ja vähendab menetlusosaliste koormust.

Erinevates registriosades olevate kinnisasjadega tehtavate maakorraldustoimingute elluviimisel ja andmete muutmisel kinnistusraamatus on vajalik kinnistamisavaldusele lisada maaomanike ja puudutatud isikute nõusolekud. Nõusolekud kogutakse maakorraldustoimingu käigus ja nende olemasolu kontrollib katastripidaja. Kohustus tuleneb asjaõiguse üldpõhimõtetest ja tugineb eeskätt nõusoleku põhimõttele. Erinevas registriosas registreeritakse katastriüksused eelmainitud kinnisasjade omanike vahelise kokkuleppe alusel. Kinnistamisavalduse esitab sellisel juhul katastripidaja, millele lisab maaomanike nõusolekud ja kokkuleppe läbiviidud maakorralduse registreerimiseks. Oluline on nõusolekud saada tegelike mõõdistusandmete põhjal, kuivõrd maakorralduskava näitab esialgset maaomanike tahet, mitte lõpliku lahendust. Ühe ettepanekuna teeb autor sätestada maakorraldusseaduses puudutatud isikute nõusolekute küsimine maakorraldustoimingute lõpuleviimiseks olukorras, kus kinnistamisavaldust ei esitata.

Autori hinnangul tuleb õiguselguse huvides sätestada katastripidajale selge reeglistik, mis juhtudel tuleb teavitada omanikke ja puudutatud isikuid võimalikest piiratud asjaõigustega seotud vastuoludest, mis võivad tekkida maakorralduse käigus. Teavitamisega antakse isikutele soovi

korral võimalus asuda sõlmima notariaalset asjaõiguste järjekoha kokkulepet. Analoogselt kinnistamisavalduse esitamise õigusega omaniku asemel, mis on kehtivas õiguses mitmes erinevas seaduses ammendavalt kirjeldatud, on autori hinnangul vajalik niisamuti korrata olulist kaasamise ja teavitamise põhimõtet maakorraldusseaduses. Ettepanek seostub ka teise uurimisküsimuse analüüsimisel tehtud järeldustega.

Teise uurimisküsimusega uurib autor, milline on kohtunikuabi roll maakorraldustoimingu alusel kinnistamisavalduse läbivaatamisel ja millist funktsiooni täidab kinnistusraamatu formaalne kontroll. Selleks võrreldakse tehingulise käsutamise korral notari ja kohtunikuabi tegevust maakorraldustoimingutes katastripidaja ja kohtunikuabi tegevusega. Kehtiv õigus tagab piisava kaitse kinnisasja omanikule, seda ka juhul, kui toiminguid tehakse erinevas registriosas olevate kinnisasjadega, kuivõrd katastripidaja peab maakorralduse käigus koguma puudutatud maaomanike nõusolekuid, mis on ühtlasi nii katastrikande kui kinnistamisavalduse esitamise eelduseks. Seevastu puudub täiendav vajadus kohtunikuabil nende antud nõusolekute olemasolus veenduda, mistõttu tuleb kaaluda vastava kontrollinõude leevendamist maakorraldustoimingute puhul. Formaalse kontrolli meede aitab tagada tehingute puhul puudutatud isikute õiguste kaitse, kuid ei pruugi olla sobivaim lahendus maakorraldustoimingute puhul, kuivõrd kohtunikuabil ei ole pädevust asuda selgitama maakorraldustoimingu aluseks olevaid asjaolusid ega hindama maakorraldustoimingu sisu, mille pädevus on antud katastripidajale. Lihtsate maakorraldustoimingute puhul on toimingute eesmärk muuta maakasutus otstarbekamaks, mitte anda üle omandit, mistõttu puudub autori hinnangul lihtsate maakorraldustoimingute tegemisel vajadus täiendavateks formaalseteks kontrollideks. Seega puudub nii praktiline kui õiguslik vajadus kohtunikuabil maakorralduse puhul asuda tegema topelt kontrolli. Kohtunikuabi formaalne kontroll ei anna täiendavat puudutatud isikute õiguste kaitset olukordades, kus nõusolekud on antud, ega olukorras, kus nende andmine ei ole vajalik. Kohtunikuabi kontrollib üksnes nõusolekute olemasolu, mida on katastrikande eeldusena eelnevalt kontrollinud katastripidaja. Olukorras, kus esineb võimalik probleem asjaõigustega ja nende järjekohtadega erinevates registriosades, tuleb seda lahendada juhtumipõhiselt sisuliselt. Seega formaalne kontroll ei loo lisandväärtust puudutatud isikute õiguste kaitse seisukohalt olukorras, kus ei muutu asjaõiguse sisu, kuid muutub registriosa koormava asjaõiguse asukoht registriosades.

Formaalse kontrolli vajalikkusel hinnatakse, kas eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise, vähem koormavama meetmega. Nagu eelpool toodud, siis ei ole meede oluliselt koormavam maaomanikule või puudutatud isikutele, kuid on koormavam registripidajatele. Sobilikuks meetmeks võib olla automaatkandega andmete muutmine kinnistusraamatus kõigi maakorraldustoimingute puhul. Kinnistamisavalduse esitamine ja menetlemine pikendab toimingutele kuluvat aega ja võib olla isikute jaoks ebamõistlik, kui seda saab lahendada kiirema meetmega. Lisaks on formaalne kontroll maakorraldustoimingute lõpuleviimisel koormav kohtunikuabidele, kes peavad täiendavalt kinnistamisavaldusi menetlema.

Lihtsate maakorraldustoimingute puhul võib esineda probleeme registriosa kolmanda jao kannete järjekohtade määramisega. Nimelt on kolmanda jao kannete määramisel vajalik arvestada ka neljandas jaos olevate hüpoteekidega, et vältida võimalikke õiguste kahjustamist, näiteks võimaliku täitemenetluse tulemusel. Kui puudutatud isikute nõusolek ei pea olema notariaalselt tõestatud, siis sisuliste asjaõiguste muudatuste tegemine eeldab siiski notariaalset vormi. See puudutab ka järjekohtade määramist, mistõttu ei ole üldjuhul võimalik selliseid muudatusi teha automaatkandega. Kui isikud ei lepi teisiti kokku, määratakse asjaõigus registriosa kolmandas jaos esimesele vabale järjekohale. Samuti on vajalik lahendada asjaõiguste ülekandmine piiri kindlakstegemise menetluses. Autori hinnangul on küsitav, kas katastripidajal on õigust määrata kolmanda jao kannete allesjäämine, ümbertõstmise või kustutamise piiri kindlakstegemise menetluses. Selleks on autor esitanud kinnistusraamatuseaduse paragrahvi 15 lõike 3 muudatuse ettepaneku. Lisaks on autor antud probleemi kontekstis selgitanud ebaõige kande mõistet ja tagajärgi.

Seadusandjal tuleb leida õiguslikud viisid, kuidas tagada ka puudutatud isikute õiguste parem kaitse erinevas registriosas tehtavate toimingute puhul. Autori hinnangul on vajalik õigusselguse huvides sätestada katastripidajale kohustus, mille kohaselt selgitatakse ühest registriosast asjaõiguse allesjäämise, ümbertõstmise ja kustutamise tagajärgi. Sellega antakse isikutele võimalus sõlmida vastavad kokkulepped järjekohtade muutmiseks piiri kindlakstegemise ja piiriandmete parandamise puhul, kus nende nõusolekud ei ole vajalikud. Üldjuhul tagab automaatkande rakendamine kiirema ja efektiivsema menetluse ja seda ka maaomaniku jaoks, kuid see eesmärk ei saa prevaleerida isikute õiguste kaitse ees, mistõttu tuleb anda isikutele võimalus tutvuda asjaoludega ja vajadusel neil endil teha notariaalselt tõestatud kokkulepped.

Katastripidajal on pädevus menetluse käigus antud nõusolekute alusel kolmanda jao kannete muutmiseks, kuid puudub õigus teha ettepanekuid järjekohtade muutmiseks, kuivõrd see eeldab notariaalset vormikohast asjaõiguslepingut. Katastripidaja kompetents ei laiene neljanda jao kannetele. Selleks, et erinevas registriosas olevate maakorraldustoimingute läbiviimisel kohaldada kinnistamisavalduse asemel automaatkannete regulatsiooni, tuleb sätestata erinorm või täiendada olemasolevaid, mis võimaldab erinevas registriosas automaatkannete tegemist. Samuti tuleb lahendada kolmanda jao kannete kehtima jäämine, kustutamine või ülekandmine automaatse tehnilise lahendusega või kirjaliku taotlusega kinnistusosakonnale, kui menetluse käigus ei esine võimalikke vastuolusid asjaõiguste järjekohtades.

Kokkuvõtvalt tuleb automaatkannete laiemaks kohaldamiseks hinnata nende rakendamise võimalusi lähtuvalt objektiivsetest asjaoludest ja isikute õiguste kaitsest. Seega on võimalik automaatselt andmeid vahetada eelkõige olukordades, kus katastripidaja on veendunud, et muudatuste tulemusel ei teki probleeme isikute õiguste kaitsega. Seda eelkõige eelpool mainitud juhul samas registriosas tehtavate maakorraldustoimingute puhul, aga ka teatud juhtudel erinevas registriosas.

ABSTRACT

Historically, the substance of a land consolidation transaction has not been the transfer of property. The broader goal of land consolidation is to create conditions for more efficient land use, which means organizing land use in such a way that ensures more optimal use and management of land in the interests of the landowner. The main difference between transactional disposal and land consolidation lies in the fact that while a transaction involves the transfer of property ownership, in land consolidation, the owners of the property always remain the same. Through land consolidation, it is possible to exercise ownership rights more easily, ensuring the protection of ownership and making land use more economically viable. Land consolidation operations are carried out with one or more adjacent properties. In addition to organizing the boundaries of properties and determining the extent of properties based on agreements between landowners, land consolidation is used in the public interest for the implementation of various projects.

Although land consolidation is a routine operation in practice, the author believes that the field requires further legal analysis. A land consolidation operation is only completed when it is entered into the land register, which is why this thesis focuses on the legal issues related to making entries in the land register during the final phase of a land consolidation operation. The topic is relevant due to the increasing volume of land consolidation operations and because theoretical and procedural writing on the subject helps create greater legal clarity for lawyers and practitioners in the field.

The main objective of the master's thesis is to determine how entries are made in the land register based on a land consolidation operation. To do this, it is necessary to first explain the content of land consolidation operations and the regulations in various legal acts. The thesis examines the purpose of formal control of the land register and its necessity in the case of land consolidation operations. It also analyzes aspects of the protection of property rights of affected persons, which are related to rights in rem encumbering the register parts. The author has divided the thesis into two chapters. The first chapter describes the purpose and content of land consolidation operations, the methods of implementation, and the basis for completion. Explaining the nature of a land consolidation operation is necessary to understand the basis for carrying out land consolidation operations based on the will of the landowner, which is also related to the activities of various

administrative bodies. During this process, the legal norms regulating the field are systematically described, which helps to better understand the complex procedure of land consolidation operations. Explaining the legal processes presented in legal acts is a prerequisite for their analysis. The first part of the thesis concluded that land consolidation requirements are a set of requirements with varying levels of generalization, which create a general framework for carrying out land consolidation operations as technical operations, and the overview provided is used to support the analysis in the next chapter. In order to carry out a land management order, it is necessary to identify the relevant facts, such as restrictions and encumbrances and the holders of rights in rem. This is essential for the involvement of these parties. The second chapter of the thesis deals with making entries in the land register to complete a land consolidation operation, both in the same register part and in different register parts. The thesis analyzed the basis for distinguishing these based on the protection of property rights, the factual circumstances of boundary changes, and the protection of the rights of holders of limited rights in rem related to the property. It also examined the extent and manner in which the involvement and consent of affected persons must be checked as a prerequisite for making entries. The thesis analyzed the methods of making changes in the land register based on land consolidation operations, as well as compared the roles and competencies of the cadastral registrar and the assistant judge in carrying out these operations.

Legal scholar Villu Kõve has written that in Estonia, the norms regulating the land register are divided into two, the first of which are related to rights in rem, i.e., substantive land register law, and the second are related to the procedural side of making entries, i.e., formal land register law, which is regulated by the Land Register Act. Many principles of the Land Register and the Law of Property Act are based on German law and the idea of a strong land register. This is ensured, among other things, by the principle of entry and the principle of consent, as well as formal control.

To achieve the main objective, the author has posed research questions. The first research question examined under what circumstances a registration application is submitted to the land register based on a land consolidation operation and what the requirements for submitting a registration application are. Generally, under the Land Register Act, the right to submit a registration application belongs to the person whose rights are affected by the entry or for whose benefit the entry is made. Changes resulting from land consolidation operations are entered into the land register in two ways, based on a registration application submitted by the cadastral registrar or by

exchanging data through electronic cross-use, i.e., so-called automatic entry. To make an entry based on a land consolidation operation, the registration application submitted to the Tartu County Court Land Registry Department by the cadastral registrar must include an agreement between the property owners or, in the case of replotting, a decision to approve the land consolidation plan or a decision to change or correct the entry. In the case of land consolidation operations carried out in both the same and different register parts, the landowner or landowners are generally involved, and their consents are generally necessary for the implementation of the operations. According to the principle of consent, which has also been reiterated by the courts, it is necessary to seek the consents of those affected persons whose rights may be harmed by the entry. Consent for land consolidation is included in the landowner's application or the agreement between the landowners. Consents are not necessarily required for determining boundaries or correcting boundary data, which is a means of correcting inaccurate boundary data. In such cases, an administrative decision is made in situations where it is necessary to change the aforementioned property data or to correct boundaries, i.e., to determine the actual location of the boundaries. A decision is also made if the landowners do not reach an agreement on the location of the boundary. A decision will also be taken if landowners cannot agree on the location of the border.

Operations carried out with properties in both the same and different register parts include division, merging, and boundary changes, as well as determining boundaries. The most significant difference between operations carried out in the same and different register parts lies in the involvement of affected persons, i.e., holders of rights in rem, and the protection of their rights. The owner's rights are protected if the division of the property takes place during a land consolidation operation in the same register part and the data are updated in the land register through automatic entry. In such cases, the composition of the register part, including the owner's data, does not change, and the right entered in the land register continues to encumber the properties in the same register part. Similarly, there is no issue of protecting the owner's rights in the case of other simple land consolidation operations carried out in the same register part, as the owner's data in the register part do not change. Properties in different register parts, i.e., registered immovables, generally have different owners, which is why it is necessary to obtain their consents for making changes during a land consolidation operation. In different register parts, cadastral units are registered based on an agreement between the owners of the aforementioned properties. In such cases, the registration application is submitted by the cadastral registrar, who adds the consents and agreement of the

landowners for the registration of the land consolidation. It is important to obtain consents based on actual survey data, as the land consolidation plan shows the initial will of the landowners, not the final solution.

If the boundaries of a cadastral unit change in nature during a land consolidation operation carried out in different register parts, the cadastral registrar submits a registration application to change the data, and the application includes the consents of the landowner of the aforementioned property as well as the consents of other affected persons visible in the land register. An affected person, according to the Land Register Act, is a person whose right entered in the register part would be harmed by the entry (primarily based on entries in sections III and IV of the land register). An affected person whose consents are sought during land consolidation is, therefore, primarily the holders of limited rights in rem entered in the land register, such as servitudes, mortgages, pre-emption rights, and real encumbrances. Consent does not need to be in notarized form. Without consents, it is not possible to carry out land consolidation, except in the case of determining boundaries or correcting boundary data.

Additionally, the author found that although the Land consolidation Act treats simple land consolidation operations as separate, there is no legal obstacle or practical justification for carrying out simple land consolidation operations with a property in the same register part as separate procedures, as this is cumbersome for the person requesting the operation and each land consolidation operation must also be separately processed by the cadastral registrar and the local government. This is important, for example, for the effective implementation of a detailed plan solution.

The second research question examined the role of the assistant judge in reviewing a registration application based on a land consolidation operation and the function of formal control of the land register. To assess the competence of the assistant judge in making entries in the land register based on a land consolidation operation, it is first necessary to explain the competence of the cadastral registrar. The right to assess whether the operation being carried out meets the objectives of land consolidation has been addressed in several court cases. Based on court practice and current law, the cadastral registrar, as a competent person, ensures whether the operation is a suitable means to achieve the landowner's goal and assesses whether the will of the landowners ensures optimal land

use. If the actual will of the property owners to transfer part of the property to another property is identified, it is a matter of disposal of the property under the Law of Property Act, which requires a notarized agreement. In the latter case, a land consolidation operation alone is not a suitable means to implement the will of the landowners, but an additional real agreement is required.

The cadastral registrar has the competence to change entries in section III based on consents given during the procedure but cannot make proposals for changing the order of entries, as this requires a notarized real agreement. However, the competence of the cadastral registrar does not extend to entries in section IV, where mortgages, for example, are recorded. The right to determine the order of entries is limited to some simple land consolidation operations, such as part exchanges and boundary changes. Currently, the right in rem is entered in the first available order in section III unless otherwise agreed between the parties. This can cause problems in boundary changes and part exchanges in different register parts, as the limited rights in rem may end up encumbering another register part, but if it is placed last in the order, the right holder may lose it if the mortgage encumbering the other register part is realized in enforcement proceedings.

The author believes that for legal clarity and the protection of individuals' rights, the cadastral registrar should be required, similar to notaries, to identify potential conflicts of entries during the land consolidation procedure and to notify the owners and affected persons. This notification would give individuals the opportunity to enter into a notarized agreement on the order of the rights in rem if they wish. This is an important principle that should be explicitly emphasized in current law. Similarly, the right to submit a registration application on behalf of the owner, which is exhaustively described in several different laws, should also be reiterated in special laws.

The court has found that if the registration application includes the consents of the property owner and other affected persons visible in the land register, the formal requirements for approving the registration application in the case of land consolidation are met. During formal control, the assistant judge checks the fulfillment of the formal requirements for making the entry and does not need to delve into them substantively. Therefore, the question arises whether formal control is necessary if the competence to substantively assess the operation lies with the cadastral registrar, especially in situations where the courts have found that boundary changes or part exchanges during a land consolidation operation are not transactional disposals but aim to organize land use.

The cadastral registrar checks the consents of the owners before making the cadastral entry and ensures that the owners have confirmed the agreement on compensating for value differences. In the case of transactional disposal, the owner changes, but in land consolidation, the owner of the property does not change. In a land consolidation operation, the cadastral registrar assesses, based on the owners' declaration of intent or the land consolidation plan, whether the chosen procedure is suitable, considering the objectives of land consolidation. If the landowner's or landowners' application does not meet the objectives of land consolidation, it is likely a hidden transaction, which requires a notarized real agreement. Therefore, the cadastral registrar checks the conformity of the land consolidation operation and the existence of necessary consents before making the cadastral entry, thereby ensuring the protection of property rights under Article 32 of the Estonian Constitution, avoiding the transfer of ownership under the guise of a land consolidation operation. The current procedure burdens the land register, which checks the existence of consents of the participants in the land consolidation operation in a formal procedure, which has already been checked by the cadastral registrar. On the other hand, double-checking helps ensure the reliability and accuracy of the land register in operations carried out in different register parts.

In summary, to apply automatic entries more broadly, it is necessary to assess their applicability based on objective circumstances and the protection of individuals' rights. Therefore, it is possible to exchange data automatically, especially in situations where the cadastral registrar is convinced that the changes will not cause problems with the protection of individuals' rights. Essentially, the cadastral registrar does not need to submit a registration application, and the assistant judge does not need to conduct formal control in the case of simple land consolidation operations carried out with properties in the same register part, although in practice, the regulation of automatic entries has only been applied in the case of property division. The author believes that it is justified to apply the regulation in force since 2007 to other simple land consolidation operations, such as merging and boundary changes, if carried out with properties in the same register part. The broader application of automatic entries would speed up the procedure and reduce the burden on the participants. In all other cases, land consolidation operations must be completed either based on a registration application submitted by the cadastral registrar or, in certain cases, by entering into a real agreement at a notary.

KASUTATUD LÜHENDID

Õigusaktide liikide lühendid: k – korraldus, m – määrus, o – otsus

VV – Vabariigi Valitsus

KOV – kohalik omavalitsus

RKPJK – Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium

RKHK – Riigikohtu halduskolleegium

RKTK – Riigikohtu tsiviilkolleegium

TrtRK – Tartu Ringkonnakohus

HMK – Harju Maakohus

PMK – Pärnu Maakohus

TMK – Tartu Maakohus

VMK – Viru Maakohus

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Alexy, R. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. – Juridica 2001/Eriväljaanne.
2. Dannemann, G., Schulze, R. (koost) – German Civil Code, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), article-by-article commentary, volume I (books 1-3). München: C.H.Beck 2020.
3. Eesti õigekeelsussõnaraamat ÕS 2018. – <https://arhiiv.eki.ee/dict/qs/index.cgi?Q=muutuma&F=M> (04.07.2024).
4. Hallap, S., Maakorraldustoimingute ja tehingulise käsutamise piiritlemine. Magistritöö. Juhendaja Triinu Rennu. Tartu: Tartu Ülikool 2024.
5. Jürgenson, E., Land reform, land fragmentation and perspectives for future land consolidation in Estonia. Land Use Policy. Volume 57. Elsevier Ltd 2016. – <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.04.030> (22.04.2025).
6. Kama, P., Estonian Law of Immovables in Baltic Context. – Schmoeckel, M. (Hrsg.) – Übertragung von Immobilienrechten im internationalen Vergleich. Conference on real property law and land register. Schrifte zum Notarrecht no 52. Baden-Baden: Nomos 2018, lk 88.
7. Kama, P. Valduse ja kohtuliku registri kande publitsiteet Eesti eraõiguses. Doktoritöö. Juhendaja Prof. Paul Varul. Tartu: Tartu Ülikool 2016.
8. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu (598 SE) seletuskiri. <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/4bf419b9-13c1-4e3d-9c3a-923356d542ad/kinnisasja-avalikes-huvides-omandamise-seadus/> (05.02.2025).
9. Kotka, A. jt (koost). Katastriüksuste moodustamine ja maamõõtjad – Maa-amet. Maareform 30. Artiklid ja meenutused. Tallinn: OÜ Trükisilm 2021.
10. Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus: Käsiraamat. Tartu: Juura 2023.
11. Kõve, V., Varaliste tehingute süsteem Eestis. Juhendaja I. Kull. Tartu, 2009.
12. Laaniste, B., Kinnisomandi ulatuse kindlakstegemise alused ja rakendamine kohtupraktika näitel. Uurimistöö. Juhendaja Triinu Rennu. Tartu: Tartu Ülikool 2024.
13. Nossek, V., Transfer of Real Property Rights in Germany. – Schmoeckel, M. (Hrsg.) – Übertragung von Immobilienrechten im internationalen Vergleich. Conference on real property law and land register. Schrifte zum Notarrecht no 52. Baden-Baden: Nomos 2018.
14. Oras, M., Tarros, K., Juurepääs kinnistutele. Avaliku õiguse regulatsiooni analüüs. Tartu 2019. – <https://www.just.ee/sites/default/files/documents/2021->

- [07/Kinnistutele%20juurdep%C3%A4%C3%A4su%20anal%C3%BC%C3%BCs.pdf](#)
(05.02.2025).
15. Maa-ameti vastuskiri töö autorile, 10.10.2024 (kiri adressaadi valduses).
16. Maa- ja Ruumiameti vastuskiri töö autorile, 09.04.2025 (kiri adressaadi valduses).
17. Maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (761 SE) seletuskiri. –
<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/2dda0c63-3e0e-412f-8936-769b4b0e23d2/maakatastriseaduse-asjaoigusseaduse-ja-teiste-seaduste-muutmise-seadus/>
(05.02.2025).
18. Maakorraldusseadus (694 SE) seletuskiri. –
<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/acb4a4be-70bc-34e1-b1ca-e12d25692b90/maakorraldusseadus/> (05.02.2025).
19. Madise, Ü. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 5. vlj. Tartu: Iuridicum 2020.
20. Piik, R., Spijkerboer, J., Rail Baltica in Estonia, a Challenging Land Acquisition Project. FIG e-Working Week 2021. –
https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2021/papers/ts08.4/TS08.4_piik_spijkerboer_10901.pdf, (04.02.2025).
21. Pärna, P., Kinnistusraamat kui riiklik register – Maa ja Vara, 1995, nr 4.
22. Pärna, P., Tugeva kinnistusraamatu nõrgad küljed. – Juridica 1999/3.
23. Rennu, T. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest. Õiguskeel 2018/4, –
<https://www.just.ee/media/202/download> (10.07.2024).
24. Rennu, T., Lind, M., Paralleelmaailmad teede ja liinide rägastikus. – Maa-amet. Maareform 30. Artiklid ja meenutused. Tallinn: OÜ Trükisilm 2021.
25. Salu, M., Krinal, M., Rennu, T. Maakorraldus maareformi ajal ja pärast seda. – Maa-amet. Maareform 30. Artiklid ja meenutused. Tallinn: OÜ Trükisilm 2021.
26. Rennu, T., The Land Register and the cadastre in the context of Land Management e-services. – Schmoeckel, M., Sorice, R., Their, A. (Hrsg.) – Die Geschichte des Registerrechts aus europäischer Perspektive. International Register Law Conference - Bonn 2023. Schrifte zum Notarrecht no 69. Baden-Baden: Nomos 2025.
27. Tedrema, A., Maakorraldusest ja maakorraldusseadusest – Maa ja Vara, 1995, nr 3.
28. Thomas, J., Handbook on rural land consolidation and land consolidation in Germany. – editor Lysenko M.M., [Authorised translation: Robin Stocks], Nishyn: 2023. –

https://www.landentwicklung.de/fileadmin/sites/Landentwicklung/Dateien/Internationales/Handbook_on_rural_land_readjustment_and_land_consolidation_in_germany.pdf

(22.04.2025).

29. Varul, P. jt (koost). – Asjaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.
30. Varul, P., jt (koost). – Asjaõigusseadus II. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.
31. Varul, P. jt (koost). – Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tartu: Juura 2023.
32. Virma F., Maasuhted, maakasutus ja maakorraldus Eestis, Tartu: OÜ Halo kirjastus 2004.

KASUTATUD ÕIGUSAKTID

Eesti territooriumil kehtinud ja kehtivad õigusaktid

1. Asjaõigusseadus. – RT I, 17.03.2023, 58.
2. Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT I, 15.05.2015, 2.
3. Haldusmenetluse seadus. – RT I, 06.07.2023, 31.
4. Katastriüksuse moodustamise kord. Keskkonnaminister 14.08.2018 nr 30. – RT I, 28.12.2024, 55.
5. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus – RT I, 04.12.2024, 10.
6. Kinnistusraamatu täiendavate katastriandmete automaatne uuendamine. Vabariigi Valitsus 16.03.2007 nr 81. – RT I, 09.11.2022, 15.
7. Kinnistusraamatuseadus. – RT I 1993, 65, 922.
8. Kinnistusraamatuseadus. – RT I, 28.11.2024, 5.
9. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus. – RT I, 14.03.2025, 9.
10. Kohtu kinnistusosakonna kodukord. Justiitsminister 30.06.2010 nr 24. – RT I, 06.12.2024, 10.
11. Looduskaitse seadus. – RT I, 04.12.2024, 13.
12. Maakatastriseadus. – RT I, 04.12.2024, 16.
13. Maakorralduse seadus. – RT, 16.03.1926, 23.
14. Maakorraldusseadus. – RT I, 04.12.2024, 17.
15. Maapõuuseadus. – RT I, 30.12.2024, 13.
16. Maareformiseadus – RT I, 04.12.2024, 20.
17. Perekonnaseadus. – RT I, 06.07.2023, 7.
18. Planeerimisseadus. – RT I, 30.12.2024, 14.
19. Ruumiandmete seadus. – RT I, 30.12.2024, 17.
20. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I, 31.12.2024, 41.
21. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 31.12.2024, 48.
22. Tõestamise seadus. – RT I, 06.07.2023, 105.
23. Täitemenetluse seadustik. – RT I, 06.07.2023, 106.

Välisriikide õigusaktid

24. Beurkundungsgesetz (BeurkG). Beurkundungsgesetz vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 271) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/beurkg/BJNR015130969.html> (30.03.2025).
25. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> (30.03.2025).
26. Grundbuchordnung (GBO). Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html> (30.03.2025).
27. Grundbuchverordnung (GBV). Grundbuchverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist. – <https://www.gesetze-im-internet.de/gbvfg/BJNR706370935.html> (19.04.2025).

KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

Riigikohtu lahendid

1. RKPJKo 3-4-1-3-04.
2. RKPJKo 3-4-1-3-16.
3. RKPJKo 3-4-1-6-08.
4. RKPJKo 3-4-1-16-08.
5. RKPJKo 3-4-1-55-14.
6. RKTkm 3-2-1-160-11.
7. RKTkm 3-2-1-167-10.
8. RKTkm 3-2-1-31-17.
9. RKTko 3-2-1-67-12.
10. RKTko 3-2-1-127-13.
11. RKTko 3-2-1-128-03.
12. RKTko 3-2-1-144-06.
13. RKTko 3-2-1-156-11.
14. RKTko 2-22-15688/6.
15. RKHko 3-18-687/61.
16. RKHko 3-3-1-90-04.

Ringkonnakohtu lahend

17. TrtRkm 2-19-13335 p 9.
18. TrtRkm 2-20-154 p 15. (koopia autori valduses).

Maakohtute lahendid

19. HMKm 2-18-17312 (koopia autori valduses).
20. HMKm 2-18-18646 (koopia autori valduses).
21. HMKm 2-19-2281 (koopia autori valduses).
22. PMK 2-19-4870 (koopia autori valduses).

23. PMKm 2-19-9646 (koopia autori valduses).
24. PMKm 2-19-13369 (koopia autori valduses).
25. TMKm 2-18-17534 (koopia autori valduses).
26. TMKm 2-18-18409 (koopia autori valduses).
27. VMKm 2-19-2097 (koopia autori valduses).