Lp minister hr Erkki Keldo

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Suur-Ameerika 1

10122 TALLINN Teie: 26.01.2026 nr 2-1/280-1

*(saadetud e-posti teel)*  Meie: 16.02.2026 nr 6-1/13

**Arvamuse esitamine maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse, kinnistusraamatuseaduse jt seaduste muutmise seaduse väljatöötamiskavatsuse kohta**

Lugupeetud minister

Seoses Majandus- ja Kommunikatisooniministeeriumi poolt kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks saadetud maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse, kinnistusraamatuseaduse jt seaduste muutmise seaduse väljatöötamiskavatsusega *(edaspidi VTK)* palume nii antud VTK raames kui tulevikus maakorraldustoiminguid puudutavate muudatuste puhul arvestada Notarite Koja alljärgnevate seisukohtadega. Oleme nimetatud seisukohti avaldanud varasemalt ka Majandus- ja Komunikatsiooniministeeriumile 16.10.2025 saadetud kirjas nr 6-1/50 ning Riigikogu majanduskomisjonile 26.11.2025 saadetud kirjas nr 6-1/63.

Esmalt viitame, et MaaKS § 2 lg 1 kohaselt on maakorraldus tegevus, mille eesmärk on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Nimetatud säte ei tähenda, et kui omanik või katastripidaja leiavad, et kinnisasja või selle osa tasuta või tasu eest üle andmine on otstarbekas, on tegemist maakorraldustoiminguga.

Kui maakorraldustoimingu käigus muudetakse kahe kinnisasja, millel on erinevad omanikud, vahelist piiri, toimub paratamatult omandi üleandmine – osa ühe isiku kinnisasjast läheb teise isiku omandisse, sõltumata sellest, kuidas seda halduslikult nimetatakse või kas tegemist on lihtsa ja selge või keeruka juhtumiga. Tegemist on AÕS § 641 mõistes omandi üleandmisega, mille toimumiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Omandi üleandmise toimumine või mitte toimumine ei saa sõltuda katastripidaja hinnangust, omanike soovidest, otstarbekusest või majanduslikest eesmärkidest. Tegemist on faktilise asjaoluga – asi, mis kuulus ühele isikule, hakkab kuuluma teisele.

Seda on kinnitanud ka Riigikohus lahendi 2-24-10897 punktis 11, asudes seisukohale, et „kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine hõlmab nii kinnisasjade jagamist kui ka liitmist. On ilmselge, et selleks, et ühe kinnisasja osa muutuks teise kinnisasja osaks, tuleb see esmalt esimesest kinnisasjast eraldada ja siis teisele liita. See, et maakorralduslikult on seda võimalik teha selliselt, et vahepeal eraldi kinnisasja ei moodustata, ei muuda kinnisasjade osade vahetamise olemust. AÕS § 54 lg 1 järgi on kinnisasjade ühendamiseks ja jagamiseks vaja kinnisasja omaniku tahteavaldust. Kui kinnisasjad, mille piire muudetakse, kuuluvad samale isikule, ei näe seadus ette selle tahteavalduse vorminõuet. Kui jagamise käigus eraldatakse kinnisasjast maatükk, mis võõrandatakse kolmandale isikule või liidetakse kolmandale isikule kuuluva kinnisasjaga, on tegemist ühtlasi kinnisasja üleandmisega AÕS § 641 tähenduses, milleks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping poolte vahel (RKTKm 3-2-1-46-10, p 10; RKTKo 3-2-1-67-12, p 27).“

Ei ole mõeldav, et katastripidaja hakkab oma sisetunde järgi otsustama, millal talle tundub, et omandi üleandmine on otstarbekam defineerida maakorraldustoiminguks ja millal kinnisasjaõiguse käsutamiseks. Samuti – sellest lähtuvalt kas nõuda või mitte nõuda notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu sõlmimist. Jättes kõrvale asjaolu, et omandi üleandmine on fakt, mida ükski arvamus ei muuda, tekitab küsimusi, kas ja millises ulatuses on maakorraldustoimingut läbiviivad ametnikud pädevad hindama, kas kinnisasi kuulub osalejate ühis- või lahusvara hulka, kas abikaasade varalistele suhetele kohaldub Eesti õigus ning kas ja kuidas kontrollitakse kinnisasja kuulumist endiste abikaasade ühisvara või pärandvara hulka, et määrata kindlaks, kellel on õigus sellega tehinguid teha. Notariaalne tõestamine ei ole pelgalt formaalsus, millega kaasnevad kulud. See hõlmab endas terve rea protsesse, mida notar teeb ja kontrollib – nende väärtust ei pruugita sageli tajuda, kuid nende puudumine võib kaasa tuua tõsiseid tagajärgi. Notariaalne tõestamine tagab, et maakorraldustoiming on mitte ainult lõpule viidud, vaid tehtud selliselt, et on arvestatud kõigi asjasse puutuvate isikute – sh ka nende, kelle nime kinnistusraamatust ei nähtu ning kinnistuid koormavate piiratud asjaõiguste omajate – huve. Samuti on tagatud toiminguga seotud õiguste ja kohustuste kehtivus ning nende täitmise kindlus. Lisaks kontrollib notar, et oleks täidetud rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadusest tulenevad nõuded.

Väide, et notariaalne tõestamine tekitab erisusi katastri ja kinnistusraamatu andmetes, ei vasta tõele. Praegu toimuv andmevahetus notari, katastripidaja ja kinnistusosakonna vahel toimub järjekorras, mis tagab andmete vastavuse. Katastripidaja teeb kanded alles pärast notariaalselt tõestatud kokkuleppe esitamist ning notar esitab asjaõiguslepingu kinnistusraamatule alles pärast katastriandmete korrigeerimist. Tagatud on, et andmed on kooskõlas ning tehing jõuab lõpule vaid poolte ühisel tahtel. Juhul kui omanikud notariaalselt tõestatud kokkulepet ei sõlmi, ei ole tegemist notariaalse tõestamise nõudest tingitud takistusega, vaid omanike teadliku otsusega mitte üle anda ega omandada kinnisasja osa, mis on kooskõlas AÕS § 54 lõikes 1 sätestatud põhimõttega, mille järgi saab kinnisasja jagada või ühendada ainult omaniku soovil. Kui alustatud katastritoimingud jäävad pooleli, ei kaasne sellega õiguslikke tagajärgi ning see ei ole probleem, mis vajab sekkumist.

Oleme jätkuvalt seisukohal, et maakatastriseadusesse ja maakorralduse seadusesse tulevikus kavandatavad muudatused ei tohi moonutada kinnisasjaõiguse olemust ning luua olukorda, kus omandi üleandmine võiks toimuda ilma seaduses nõutud tahteavaldusteta. Samuti on lubamatu kinnistusraamatu avaliku usalduse põhimõtte õõnestamine ning isikute õiguskaitse ja õiguskindluse vähendamine.

Lugupidamisega

Merle Saar-Johanson

Notarite Koja esimees

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Koopia: Justiits- ja Digiministeerium

Kaitti Persidski, [kaitti.persidski@notaritekoda.ee](mailto:kaitti.persidski@notaritekoda.ee) , 617 7903