



JUSTIITSMINISTEERIUM

Maa-amet
maaamet@maaamet.ee

Teie 26.06.2024
Meie 30.07.2024

nr 1-11/24/14
nr 2-6/24-5102-2

Vastus selgitustaotlusele AÕS § 59 osas

Lugupeetud Maa-amet

Täname Teid selgitustaotluse eest.

Soovite Justiitsministeeriumilt seisukohta, kas mitme kinnisasjaga seotud kinnistamistoimingute puhul tuleb asjaõigusseaduse (AÕS) §-i 59 tõlgendada kinnistusraamatu kui andmekogu põhiselt või kinnistu registriosa põhiselt nii, et kanded saavad järjekoha konkreetseesse registriosa avalduste esitamise järjekorras.

Justiitsministeerium käsitab Teie kirja selgitustaotlusena, millele vastamist reguleerib märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seadus ([MSVS](#)). Tulenevalt MSVS §-st 3 on Justiitsministeeriumil kohustus anda tasuta selgitusi Justiitsministeeriumi poolt väljatöötatud õigusaktide, nende eelnõude ja asutuse tegevuse aluseks olevate õigusaktide ning asutuse pädevuse ja õigusloome tegevuse kohta (õigusalased selgitused).

AÕS § 59 lg 1 kohaselt saavad asjaõigused järjekoha kinnistusraamatusse kandmisega. Selgitame, et kinnistusraamatuseaduse (KRS) sätete põhjal on võimalik teha järelalus, et kinnistusraamatusse kantud kinnisasja kohta avatakse iseseisev registriosa ja seda registriosa loetakse kinnisasja suhtes kinnistusraamatuks. Nimelt, KRS § 1 lg 1 sätestab, et kinnistusraamat on andmekogu, mille eesmärk on koguda, säilitada ja avalikustada teavet kinnisomandi tekkimise, üleandmise ja kinnisasja asjaõigusega koormamise, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmise, koormamise, selle sisu muutmise või lõpetamise kohta. KRS § 8 lg 1 kohaselt kantakse kinnistusraamatusse kõik kinnisasjad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Iga kinnistusraamatusse kantud kinnisasja kohta avatakse iseseisev registriosa ja sellele antakse eraldi number (kinnistu number). KRS § 8 lg 2 kohaselt loetakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud registriosa kinnisasja suhtes kinnistusraamatuks. KRS § 10 järgi kuuluvad kinnistusraamatu koosseisu kinnistusregister, kinnistuspäevik, kinnistustoimik.

Märgime täiendavalt, et KRS § 30 sätestab kinnistusregistriosa kannete järjekoha kandmise ja tähistamise korra. Järjekohat kinnistusraamatus ei ole n-ö väärtus iseenesest, vaid järjekohade reaalne tähendus väljendub esmajoones täitemenetluses ning pankrotimenetluses. Nii jäävad täitemenetluseadustiku (TMS) § 158 lg 1 järgi kinnisasja täitemenetluses enampakkumisel müügi korral püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused. Järjekohas tagapool olevad õiguse lõppevad TMS § 158 lg 3 järgi pakkumise parimaks tunnistamisega ja kustutatakse TMS §-s 160 sätestatud korras. Pankrotimenetluses kohaldatakse kinnisasja müügil pankrotiseaduse § 135 lg 1 järgi suuresti TMS sätteid.¹

Seega saavad kinnistusraamatusse kantud õigustel olla järjekoha suhted vaid sama kinnistusregistriosa piires.

¹ Vt Varul, P., jt. (koost.). Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. AÕS § 59 kommentaar, punkt 3.1.2 ja 3.1.3. Tallinn: Juura 2014.

Märgime lisaks, et kui kinnisasjade jagamise, ühendamise või maakorralduse käigus tekib vajadus kinnisasja koormavate õiguste ülekandmiseks, siis tuleb järjekohtade selguse tagamiseks viidata kande muutmise kandes esialgse kande tegemise kuupäevale ([kohtu kinnistusosakonna kodukord](#) § 172 lg 5). Kui ülekantav õigus on teiste õiguste suhtes varasem, siis võib tekkida nn järjekohtade konkurents. Asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaande autorite sõnul kehtib põhimõte, et isiku tahteta ei saa tema õiguse järjekohta halvendada muul viisil kui kokkuleppel temaga, küll võib järjekoht aga paraneda.²

KRS § 34¹ lg 1 kohaselt on kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriosas kantud õigust kanne kahjustaks (puudutatud isik), kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Seega peab kohtunikuabi hindama, kas järjekohas tahapoole jäävate õiguste omajad satuvad õiguslikult kehvemasse olukorda (nt võimaliku täitemenetluse korral), ning vajadusel küsima puudutatud isikute nõusolekut.

Eelnevast lähtuvalt võiks leida, et AÕS § 59 sätestab asjaõiguste järjekoha tekkimise üldpõhimõtted ning KRS § 30 täpsustab kinnistusregistriosas kannete järjekohtade tekkimise ja märkimise konkreetse kinnisasja suhtes, mitte mitme kinnisasja üleselt. Kui aga asjaõigusi on vaja üle kanda teise kinnisasja kohta avatud registriosas, kuhu on samuti tehtud kanded kinnisasja koormavate õiguste kohta, siis tuleb hinnata, kas puudutatud isikute õigusi kahjustatakse.

Justiitsministeeriumi nimel juhin tähelepanu asjaolule, et seaduse alusel antud õiguslane selgitus ei tähenda seaduse ainuõige tõlgenduse kehtestamist ega ole kellelegi täitmiseks kohustuslik. Õigust mõistab Eesti Vabariigi põhiseaduse ([PS](#)) § 146 esimese lause kohaselt ainult kohus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Laud
nõunik

Kadri Laud 5393 8988
Kadri.Laud@just.ee

Marie Mari Maasik 5853 8285
MarieMari.Maasik@just.ee

² Varul, P., jt. (koost.). Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. AÕS § 59 kommentaar, punkt 3.4.4. Tallinn: Juura 2014.