

Notari tasu seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Notariteenuse piirkondlik kättesaadavus väljaspool suuremaid keskusi on muutumas kriitiliseks. Riik on delegeerinud notarile ülesande tagada õigussuhete turvalisus ja ennetada õigusvaidlusi. Selle ülesande täitmiseks peab notariteenus olema inimestele kättesaadav üle Eesti sõltumata nende elukohast.

Praegu on notariteenus elanikele kättesaadav - notaribürood tegutsevad kõigis maakondades ning aitavad inimestel korraldada oma õigussuhteid turvaliselt sõltumata sellest, kas inimene elab suuremas linnas või väiksemas piirkonnas. Vajaduse korral viivad notarid toiminguid läbi ka kliendi juures kodus, haiglas või hooldekodus. Vaatamata rahvastiku vähenemisele mitmes piirkonnas püsib vajadus kohaliku notariteenuse järele ja väikelinna notarite töökoormus on kõrge.

Käesoleva eelnõu eesmärk on luua eeldused notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse säilitamiseks ka tulevikus. Notariteenuse olemasolu üle Eesti ei ole üksnes õigusküsimus, vaid **oluline regionaalpoliitiline eesmärk**.

Eestis ei rahasta riik notariteenuse toimimist. Notari tasud on kindlaks määratud seadusega ning notaritel puudub võimalus kujundada teenuste hindu. Notari tasu määrad on olnud pikka aega ajakohastamata, pärinedes osaliselt isegi 1996. aastast. Sellest ajast alates on oluliselt muutunud hinnatase, tööjõukulud, töökorraldus ning suurenenud on notaritele pandud ülesannete maht.

Kuna tasumäärad on aastaid jäänud ajakohastamata, on paljudel notaritel juba praegu keeruline katta teenuse osutamise ja büroo pidamisega seotud kulusid. Eeskätt puudutab see piirkondi, kus kinnisvaratehingute väärtus on madalam. Kui notariameti pidamine ei ole majanduslikult piisavalt jätkusuutlik, muutub keeruliseks ka uute notarite leidmine ametist lahkujate asemele.

Mõnes piirkonnas on see oht juba ilmnenud või võib lähiaastatel realiseeruda. Käesoleva aasta jooksul on jäänud täitmata notari ametikohad **Narvas, Kuressaares ja Paides**.

Olukorra muudab ajakriitiliseks notarite vanuseline koosseis. Väikelinnades töötavate notarite keskmine vanus on üle 58 aasta ning mitmed notarid on juba pensionieas või jõuavad pensioniikka lähiaastatel. Eriti terav on olukord piirkondades, kus notari ametist lahkumisel võib maakond jääda täielikult notarita, näiteks **Hiumaal, Järvamaal, Jõgevamaal ja Valgamaal**. Lähiaastatel jõuavad mitmed notarid pensioniikka ka **Põlvamaal, Viljandimaal, Läänemaal ja Pärnumaal**.

Kuigi **kaugtõestamine** on muutnud notariteenuse paindlikumaks, ei asenda see kõigi inimeste jaoks füüsiliselt kohal olevat notarit. Eelkõige puudutab see inimesi, kelle digioskused või ligipääs tehnoloogiale on piiratud.

Notari kohalolu väiksemates piirkondades mõjutab laiemalt ka **kohaliku elu toimimist**. Notaribürood loovad töökohti, toetavad ettevõtluskeskkonda ning aitavad hoida riigi teenuseid inimestele lähedal. Mitmes väiksemas piirkonnas on notar piirkonna ainuke õigusteenuse osutaja. Notar aitab selgitada ja korrastada õigussuhteid enne probleemide tekkimist ja aitab vähendada seeläbi nii inimeste kui ka riigi koormust. Iga vaidlus, mis jääb tekkimata, tähendab väiksemat vajadust kulukate ja ajamahukate kohtumenetluste järele.

Riigi ülesanne on tagada kõigi oluliste teenuste, sealhulgas notariteenuse kättesaadavus ka edaspidi. Et hoida notariteenus elujõulisena kõigis Eesti piirkondades, on vajalik teha otsused, mis aitavad tagada notariameti pidamise jätkusuutlikkuse ka väljaspool Tallinna ja Tartut. Seletuskirjale on lisatud notariteenuse ajakohastamise võimaluste analüüs (lisa 1).

Eelnõuga ajakohastatakse notari tasusid, mida ei ole aastaid muudetud¹, ja kaotatakse notariaaltoimingu kaugtõestamise tasu. Kokkuvõtvalt vaadatakse eelnõus üle terve notari tasude süsteem, suurim muudatus puudutab äriühingute toimingute tasustamist ja kinnisvaratehingutega seotud tasusid:

- keskmiselt 74% suurendatakse kindla tasumääraga toimingute tasu, sest enamik neist tasudest on muutumatuna kehtinud üle kümne aasta ega ole praegu enam ajakohased;
- vähendatakse tehinguväärtuste ja täistasude tabeli väärtuste vahemikke;
- ühtlustatakse tasude osakaalu tehinguväärtusest ja muudetakse tasu suurust. Selleks vaadati tehinguväärtuste kaupa üle tasu suuruse suhe tehinguväärtusesse.

Kahe viimati nimetatud muudatuse eesmärk on:

- vähendada nende kinnisvaratehingute arvu, mida tehakse alla notariaalse toimingu omahinna,;
- suunata täistasude tabeli muudatuse peamine mõju Eesti väiksematesse piirkondadesse, et tagada notariteenuse kättesaadavus kogu riigis ja;
- täistasude tabeli väärtuste sujuv kulg.

Peale notari tasude süsteemi ajakohastamise tehakse eelnõuga järgmist:

- luuakse notariaalselt tõestatud volikirjade register (edaspidi *volikirjade register*), et lihtsustada ja tõhustada notaritel ning huvitatud isikutel notariaalsete volikirjade kontrollimist;
- kehtestatakse notari ametiaja vanuseline ülempiir, et tagada notarite ühetaoline kohtlemine ja arvestada notari tööga kaasneva suure vastutusega;
- täpsustatakse Notarite Koja volitusi liikmemaksu kehtestamisel ja selle notari toetamiseks, kes oma tööpiirkonnas saab ebapiisavat tulu, ent kelle tööpiirkonna elanike teenindamiseks on notari ametikoha olemasolu vajalik;
- tehakse tehnilisi täpsustusi.

Eelnõuga tehtavad muudatused on plaanis jõustada 2026. aasta 1. novembril.

1.2. Eelnõu algatamine

Eelnõu algatavad Riigikogu saadikud. Eelnõu ja seletuskirja tekst on koostatud Justiits- ja Digiministeeriumi ametnike poolt, kes kaasasid eelnõu väljatöötamisse Notarite Koja.

1.3. Märkused

Eelnõu ei ole seotud muu menetluses oleva eelnõuga.

Eelnõuga muudetakse järgmiste seaduste redaktsioone:

1) notari tasu seadus, RT I, 06.07.2023, 58 (edaspidi *NotTS*);

2) notariaadiseadus, RT I, 04.12.2024, 22 (edaspidi *NotS*);

¹ Kõiki notari tasusid tervikuna ei ole varem üle vaadatud. NotTS-i on näiteks muudetud seoses euro kasutuselevõttuga – tasud teisendati kroonidest eurodesse. Viimase kümne aasta jooksul on NotTS-i muudetud valdavalt siis, kui notaritele on lisandunud mõni uus ülesanne. NotTS-i §-s 22 sätestatud tehinguväärtuste ja täistasude tabel on muutmata kujul kehtinud juba 1996. aastast.

3) pärimisseadus, RT I, 14.03.2025, 19 (edaspidi *PärS*);

4) tõestamisseadus, RT I, 06.07.2023, 105 (edaspidi *TõS*).

Eelnõu seadusena vastuvõtmiseks on vajalik Riigikogu poolthälteenamus.

2. Seaduse eesmärk

Hetkeolukord ja probleemi kirjeldus

Eelnõu peamine eesmärk on hoida kvaliteetne notariteenus toimiv ja kättesaadav kõigis Eesti piirkondades, ajakohastades notari tasusid ja muutes notarite sissetulekuid üle Eesti ühtlasemaks. Lisaks on eelnõu eesmärgid tagada notarite järelkasv ja Notarite Koja toimimine ning lihtsustada ja tõhustada notariaalsete volikirjade kontrollimist.

2.1. Notarite sissetulek ja järelkasv

Praegu ei ole paljude notarite sissetulek enam piisav selleks, et oma ameti pidamist edaspidi raskusteta korraldada. Aastate jooksul on oluliselt muutunud notari ametitegevuse sisu. Märkimisväärselt on kasvanud notarite töömaht toimingute ettevalmistamisel ja tegemisel ning järeltoimingute tegemisel ning sellega on kasvanud toiminguteks vajalikud kulutused.

Kuigi notaritele on lisandunud ametitoimingutega kaasnevaid ülesandeid, pole enamasti kaasnenud nende tegemiseks vajalikke kulutusi katvate tasude ülevaatamist. Näiteks on aastatega lisandunud mitu tõestamistoimingutega kaasnevat lisaülesannet, eelkõige on suures mahus juurde tulnud rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamisega seotud ülesandeid. Lisaks on praegusel ajal sõlmitavad kokkulepped keerulisemad ning notaritel on ühes lepingus vaja kontrollida ja selgitada rohkemat, kui oli vaja teha 15 aastat tagasi.

Notarite järelkasv ei ole väljaspool Harju- ja Tartumaad asuvates piirkondades piisav. Kuna ametitegevusega saadav sissetulek sõltub suuresti kinnisvaratehingute väärtusest kindlas tööpiirkonnas, on tulusam olla notarina ametis kallima kinnisvaraga tööpiirkondades, nagu Tallinn ja Tartu. Probleemi olemust näitlikustab asjaolu, et Harju- ja Tartumaa tööpiirkondade notari ametikoha täitmise konkurssidel kandideerivad ka need notarid, kes on juba nimetatud mõne teise tööpiirkonna notariks ja asunud seal ametisse. Nii asub 1. juunist 2026 Tallinnasse ametisse senine Kuressaare notar ning 1. augustist senine Paide notar. Nii Saare kui Järva tööpiirkonnas jääb teenust pakkuma vaid üks notar, mis piirab oluliselt notariteenuse kättesaadavust piirkonna elanike jaoks.

Notar ei või peale notariameti pidada teisi tasustatavaid ameteid ega olla muul tasustataval tööl, välja arvatud õppe- ja teadustöö ning loometöö. Notar ei või muu hulgas tegeleda ettevõtlusega ega kuuluda äriühingusse ning olla selle juhatuse ja nõukogu liige². Samuti on notaril keelatud end ja oma ametitegevust reklaamida³. Notari sissetulek peab ennekõike garanteerima tema sõltumatuse ja aususe, et riigilt notarile delegeeritud ülesanne – tagada õigussuhete turvalisus ja ennetada õigusvaidluseid – toimuks läbipaistvalt. Samuti peab notari sissetulek olema piisav, et notaril oleks võimalik pidada bürood, mis on konkurentsivõimeline, asuks klientidele kättesaadavas kohas ja vastaks erivajadustega isikute juurdepääsetavuse nõuetele. Büroos peavad töötama õiglaselt tasustatud töötajad ja selles peab olema tänapäevane kontoritehnika koos IT-turvalisuse tagamise võimalustega. Lisaks on notaril kohustus tasuda Notarite Kojale

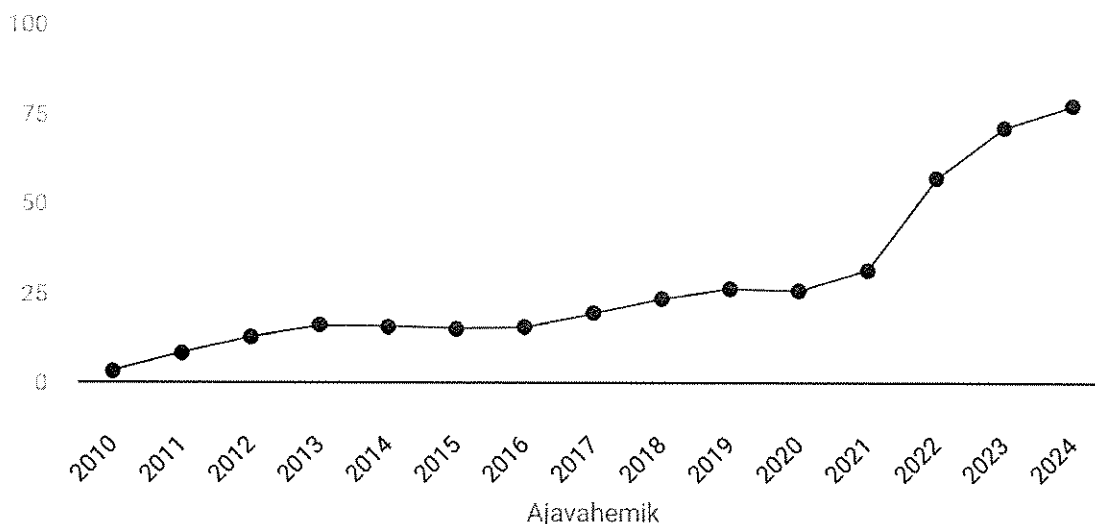
² Notari ametialased kitsendused on esitatud NotS-i §-s 12.

³ Reklaamisseaduse § 15 lõige 1. RT I, 17.03.2023, 21. <https://www.riigiteataja.ee/akt/RekS>.

liikmemaksu⁴ ja ametikindlustuse makseid⁵. Ühtlasi peab notari sissetulek olema piisav, et investeerida oma büroo tegevusse, sealhulgas uuendada arvutiparki, ennekoike selleks, et oleks võimalik parimal viisil teha ametitoiminguid nii büroos kohapeal kui ka kaugtõestamise teel. Lisaks peab notari sissetulek võimaldama mõistliku aja jooksul majanduslikult toime tulla ka majanduslanguse ajal.

Joonisel 1 on kajastatud tarbijahinnaindeksi muutumine, võrreldes 2009. aastaga on tarbijahinnaindeks kasvanud üle 75%.

Tarbijahinnaindeksi muutus võrreldes aastaga 2009 (2010 – 2024)



Joonis 1. Tarbijahinnaindeksi muutumine aastatel 2010–2024, võrreldes 2009. aastaga⁶

Enne notari tasude analüüsimise hakkamist saatis Justiitsministeerium 25 notarile 9. detsembril 2019 kirja nr 14-3/6935, milles palus notarite hinnanguid selle kohta, milline oli 2018. aastal eri liiki ametitoimingute tulu ja kulu ühe keskmise ametitoimingu kohta. Kiri saadeti juhuvaliku alusel (v.a juhul, kui piirkonnas oli üks notar) kümnele Harju piirkonna notarile, kahele Tartu piirkonna notarile ja ühele notarile igast ülejäänud kolmeteistkümnest piirkonnast. Notaritel paluti esitada võimalikult üksikasjalikud andmed eri liiki ametitoimingute kohta. Kuna sama liiki ametitoimingud võivad nõuda erinevat ettevalmistust, paluti eri ametitoimingute puhul võtta arvesse näiteks välismaiseid tehinguosalisi⁷, aga ka muid töökoormust suurendavaid asjaolusid. Nende hulka kuuluvad näiteks kinnisasja müügilepingu puhul hüpoteekide seadmise, loovutamise, muutmise või kustutamise kokkulepete lisamine lepingusse, samuti kinkelepingu puhul isikliku kasutusõiguse seadmise kokkulepped. Kuigi pärimismenetluse algatamise ja pärimistunnistuse väljastamise tasu on fikseeritud, on pärimismenetlused väga eriilmelised⁸. Justiitsministeeriumile saatsid eespool nimetatud kirjas küsitud hinnanguid 21 kirja saanud notarit ja üks notar, kes ei olnud eelnimetatud kirja adressaatide seas. Kõnealuseid andmeid analüüsiti „Notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse tagamise kontseptsioonis“ (edaspidi ka *kontseptsioon*)⁹.

⁴ NotS-i § 44 lg 2 punkt 4.

⁵ NotS-i § 15.

⁶ Statistikaameti andmed, <https://www.stat.ee/et/avasta-statistikat/valdkonnad/rahandus/hinnad/tarbijahinnaindeks>.

⁷ Silmas on peetud seda, et tehingu osaline on välismaa kodanik või äriühing. See tähendab notaribüroole lisatöökoormust, kuna sel puhul võib olla keerulisem välja selgitada tehingu tegelik kasusaaja (eeldab otsinguid välismaistes registrites või tõendite küsimist tehingus osalejalt), tehingu osalistele on vaja selgitada Eestis kehtivaid seadusi, äriühingu asutamisel tuleb määrata kontaktisik (äriregistri seaduse §-st 24 tulenev nõue), samuti koostatakse vajaduse korral dokumendinäidised inglise keeles ja abistatakse muude Eesti kehtivate nõuete täitmisega.

⁸ Näiteks võib olla raske saada ühendust välismaal elava pärijaga, eriti keeruline on Venemaa Föderatsioonis elavate pärijatega, kellega ühenduse saamine võib olla väga aeganõudev.

⁹ Vt eelnõu punkti 2.8. selgitust.

Selgus, et notarite arvestuste kohaselt on notari tasu liialt väike järgmiste ametitoimingute korral:

- 1) väiksemas piirkonnas paikneva kinnisasja võõrandamine¹⁰;
- 2) notari deposiitkonto kasutamine, kui tuleb teha mitu väljamakset;
- 3) asjaõiguslepingu sõlmimine, kui võlaõigusleping on sõlmitud teise notari juures;
- 4) testamendi tõestamine, sealhulgas abikaasade vastastikuse testamendi tõestamine;
- 5) volikirjade tõestamine;
- 6) pärimismenetluste läbiviimine;
- 7) isikliku kasutusõiguse seadmine, eriti võrguettevõtte kasuks seatavate tehnorajatiste talumise isikliku kasutusõiguse seadmine;
- 8) osahingu osa müümine;
- 9) notariaaltoimingud äriühingute ühinemise, jagunemise või asutamise korral;
- 10) notariaaltoimingute tegemiseks inimese juurde kohapeale sõitmine.

Tabelis 1 on esitatud kindla tasumääraga toimingute omahind 2024. aastal, NotTS-is selle eest ette nähtud tasu ja eelnõuga sätestatav uus tasu. Omahinna algandmed pärinevad 2018. aastal kontseptsiooni tarbeks kogutud andmetest, mida on korrigeeritud olenevalt tarbijahinnaindeksi muutusest ajavahemikul jaanuarist 2020 kuni märtsini 2024 (36,16%). Toimingu omahinna puhul võeti arvesse personalikulu (sh notari palk), ettevõtlusega seotud kulusid (rendi ja kommunikatsiooni, sisseseade, tehnika jms kulud) ja muid kulusid (nt kindlustuskulu).¹¹

Enamiku tabelis märgitud tehingute puhul jääb notari tasu alla omahinna ka pärast eelnõuga tehtavaid muudatusi.

Notari tasudele lisandub käibemaks¹². Eelnõu seletuskirjas on tasud esitatud käibemaksuta, kui ei ole märgitud teisiti.

Tabel 1. Kindla tasumääraga toimingu omahind, NotTS-is selle eest ette nähtud tasu ja eelnõus esitatud uus tasu

¹⁰ Väiksemates piirkondades võõrandatakse kinnisasju, mille tehinguväärtus on odavam ja seetõttu on väiksem ka notari tasu.

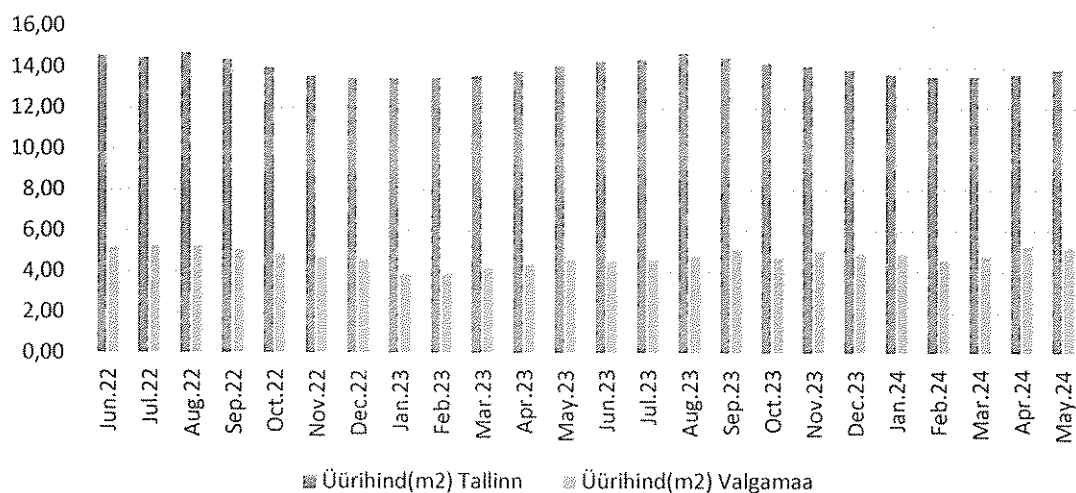
¹¹ Notarite edastatud andmed keskmise tehingu kohta on liidetud ja jagatud andmeid esitanud notarite arvuga. Selliselt on saadud keskmine ajakulu minutites ja keskmine kulu eurodes tehingu kohta. Keskmine kulu on saadud selliselt, et esmalt on notarid määranud, kes bürootöötajatest (sh notar ise) konkreetse toiminguga tegeleb, mis on tema palgakulu minutis ja mitu minutit toimingule kulus. Palgakulu minutis on korrutatud toimingule kulunud minutitega ning selliselt on saadud kogukulu ühe toimingu kohta. Palgakulule on liidetud muud kulud, mis notaril kaasnevad büroo ülalpidamisega. notari tasude analüüs „Notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse tagamise kontseptsioon“ (2021). Tallinn: Justiitsministeerium, lk 16. Vt Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteemist <https://eelnoud.valitsus.ee/main#WtkQWRu7>.

¹² Käibemaksuseaduse (edaspidi KMS) § 3 lõike 1 kohaselt on maksukohustuslane ettevõtlusega tegelev isik, kaasa arvatud avalik-õiguslik juriidiline isik, või riigi-, valla- või linnaasutus, kes on registreeritud või kohustatud end registreerima maksukohustuslasena. KMS-i § 2 lõike 2 kohaselt käsitatakse ettevõtlusena ka notari ametitegevust.

TEHINGU OMAHIND 2024			NotTS-s ette nähtud tasu suurus eurodes (ilma km-ta)	
Tehing	Tallinn/Tartu, kulu eurodes	Ülejäänud Eesti, kulu eurodes	Kehtiv regulatsioon	Uus regulatsioon
Tehnorajatise rajamiseks, omamiseks ja hooldamiseks seatav IKÕ	258,98	117,53	38,30	75,00
Mitme naabri vaheline teeservituudi seadmise kokkulepe	336,24	169,83	38,30	238,00
Eraisiku volikiri	155,62	85,82	25,50	50,00
Jur isiku volikiri	162,23	104,30	49,20	120,00
Testament	191,57	105,59	32,55	55,00
Lihne pärimine (menetluse algatamine ja pärimistunnistus)	868,85	380,73	166,15	283,00
Keeruline pärimine mitme loobumise (menetluse algatamine, pärimistunnistus ja 30 inimese loobumisavaldused)	2 254,99	1 187,67	356,65	613,00
Väga keeruline pärimine, sh välismaal viibivad pärjad - omahind väiksem, välismaal viibivate isikute toimingud teeb välismaa notar (pärimismenetluse algatamine, pärimistunnistus ja 20 inimese loobumisavaldus Eestis (ülejäanud pärjad välismaal ja teevad avakused seal)	1 323,80	546,29	293,15	503,00
Lihne osa võõrandamine	351,21	168,20	44,7 tavaliselt võõrandatakse osa nimiväärtusega, st tehinguväärtus on 3800 eurot)	250,00
Välismaise elemendiga osa võõrandamine	548,07	246,37	44,70	250,00
Abieluvaraleping	266,78	135,25	24,90	60,00
Ära kirja õigsuse kinnitamine	35,49	27,44	3,19 lk, max 31,95	6 lk, max 54
Apostille	48,72	40,65	22,35	38,00
Väljasõit (Keskmise väljasõidu kestus 4,32 h)	556,61	300,89	16,42	60,48

Tabelis 1 on kajastatud eraldi toimingute omahinnad Tallinna ja Tartu ning teiste maapiirkondade kohta. Notari toimingute omahinna erinevuse piirkonniti on olenev ennekoike iga piirkonna elukallidusest. Erinevad nii büroo üüripinna kulud (vt joonis 2) kui ka tööjõukulud (vt tabel 2). Näiteks on Tallinna ja Valga palga keskmine erinevus 55% ning Tallinna ja Valgamaa ühe ruutmeetri üürihind erineb 167%. Seetõttu on suuremates linnades notariaalsete toimingute omahinnad samuti kallimad.

Üürihinna võrdlus: Tallinn ja Valgamaa



Joonis 2. Ühe ruutmeetri üürihind eurodes Tallinnas ja Valgamaal ajavahemikul juunist 2022 kuni maini 2024¹³

Tabel 2. Keskmise palk maakondades 2025. aasta esimeses kvartalis ja keskmise palga tõus võrreldes 2024. aasta esimese kvartaliga¹⁴

Maakond	Keskmine palk, eurod	Võrdlus 2024. aasta esimese kvartaliga, %
Harju	2263	5,8
Hiiu	1567	6,0
Ida-Viru	1590	6,9
Jõgeva	1536	6,8
Järva	1643	5,5
Lääne	1539	6,4
Lääne-Viru	1546	5,6
Põlva	1526	5,7
Pärnu	1594	5,4
Rapla	1565	5,7
Saare	1522	6,4
Tartu	2023	7,2
Valga	1468	6,7
Viljandi	1616	5,9
Võru	1537	6,3

¹³ Andmed kinnisvaraportaalist kv.ee.

¹⁴ Statistikaameti andmed. <https://palgad.stat.ee/>.

Riik on pannud inimestele kohustuse pöörduda kindlaks määratud toimingute tegemiseks notari poole ja notaritel on kohustus neile seadusega pandud ülesandeid täita. Tabelis 3 on esitatud näiteid erinevatest notariaalsetest toimingutest ning notari kohustuste ja tegevuste ulatus nende tegemisel.

Tabel 3. Notari kohustused ja tegevus eri toimingute tõestamisel

Tehing	Notari kohustused ja tegevused
<ul style="list-style-type: none"> Lihtne kinnisvara müügitehing Hüpoteegiga müügileping Arendaja võlaõiguslik tehing püsiajaga Arendaja asjaõiguslik tehing püsiajaga + hüpoteegi seadmine Müügileping arendajaga, koos hüpoteegi seadmisega või ilma selleta Hüpoteegi seadmine ühele kinnisasjale Ühishüpoteegi seadmine mitmele kinnisasjale Hüpoteegiga müük koos välismaise osapoollega 	<ul style="list-style-type: none"> Tuvastab isikud ja selle, kas nad saavad aru toimingu tagajärgedest, ning esindusõiguse olemasolu, vajadusel kaasab tõlgi, tunnistajad, usaldusisiku; tuvastab raha päritolu ja tehingu tegelikud kasusaajad; tuvastab perekonnaseisu ja vara kuuluvuse (ühis- või lahusvara); tuvastab tehinguobjektiga seotud andmed erinevatest registritest; nõustab ja selgitab lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi, sh tagatiskokkuleppe sõlmimise võimalusi; koostab lepingu teksti vastavalt poolte soovidele; edastab lepingu registrile, kontrollib, et registrikanded saaksid tehtud ning vajaduse korral esindab isikuid registrimenetluses ja arhiveerib lepingu. <p>Lisaks eelnevale:</p> <ul style="list-style-type: none"> kontrollib vajadust kohaldada sanktsioone; tuvastab, millised nõuded on tehingule ette nähtud välisriigi õiguses, kontrollib välisriigis välja antud dokumentide sisu, vajadusel korraldab nende tõlkimise.
<ul style="list-style-type: none"> Tehnorajatise rajamiseks, omamiseks ja hooldamiseks seatav isiklik kasutusõigus Mitme naabri vaheline teeservituudi seadmise kokkulepe 	<ul style="list-style-type: none"> tuvastab isikud ja selle, kas nad saavad aru toimingu tagajärgedest, vajadusel kaasab tõlgi, tunnistajad, usaldusisiku; tuvastab perekonnaseisu ja vara kuuluvuse (ühis- või lahusvara); tuvastab tehinguobjektiga seotud andmed eri registritest; nõustab ja selgitab servituudi seadmise lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi; juhendab isikuid seoses infosüsteemi PARI¹⁵ keskkonnaga, vajaduse korral aitab PARI plaani koostada või parandada; koostab lepingu teksti vastavalt poolte soovidele; edastab lepingu registrile, kontrollib, et registrikanded saaksid tehtud ning vajadusel esindab isikuid registrimenetluses, arhiveerib lepingu.
<ul style="list-style-type: none"> Eraisiku volikirja tõestamine Juriidilise isiku volikirja tõestamine 	<ul style="list-style-type: none"> tuvastab isiku (juriidilise isiku puhul ühingu esindaja esindusõiguse) ja selle, kas ta saab aru toimingu tagajärgedest, vajaduse korral kaasab tõlgi, tunnistajad, usaldusisiku; tuvastab, milleks soovitakse volitust anda; nõustab ja selgitab; koostab volikirja teksti ja arhiveerib selle.
<ul style="list-style-type: none"> Lihtne pärimine 	<ul style="list-style-type: none"> tuvastab osalejate isikud ja selle, kas nad saavad aru toimingu tagajärgedest, vajadusel kaasab tõlgi, tunnistajad, usaldusisiku; kontrollib testamendi olemasolu; tuvastab sugulussuhted, korraldab puuduolevate dokumentide saamise; teeb pärandajale, sh abikaasade / registreeritud elukaaslaste ühisvara hulka kuuluva vara väljaselgitamiseks päringud

¹⁵ Piiratud asjaõiguste infosüsteem (edaspidi ka *PARI*) asub aadressil <https://pari.kataster.ee/>.

	registritesse ja krediidasutustesse ning kogub kokku vastused; • avaldab ametliku teadaande; • teavitab pärima õigustatud isikuid menetluse algatamisest ning nõustab ja selgitab neile pärimismenetlusega seonduvat; • tõestab pärimisõiguse tunnistuse; • nõustab isikuid selles, kuidas teha eri registrites kanded pärandvara ülemineku kohta; • arhiveerib menetlust puudutavad dokumendid, teeb kanded pärimisregistrisse.
Lihtne äriühingu osa võõrandamine	• Tuvastab isikud ja selle, kas nad saavad aru toimingu tagajärgedest, vajaduse korral kaasab tõlgi, tunnistajad, usaldusisiku; • tuvastab isikute perekonnaseisu ja vara kuuluvuse, nõustab ja selgitab; • koostab lepingu; • nõustab isikuid, kuidas muuta osaniku kanne registrikaardil.
Välismaise osapoolega tehingus äriühingu osa võõrandamine	Lisaks eelnevale: • tuvastab, millised nõuded on tehingule ette nähtud välisriigi õiguses; • kontrollib välisriigis välja antud dokumentide sisu, vajadusel korraldab tõlkimise.

Pikalt ajakohastamata tasusüsteem ei taga praeguse hinnataseme juures notariaadi kestlikku toimimist. Kuigi viimaste aastate üldine hinnatõus mõjutab kogu ühiskonda, ei ole muudatust võimalik notariaati kahjustamata edasi lükata. Seega ajakohastatakse eelnõuga tehinguväärtuse alusel määratavad notari tasud ja tehinguväärtusest mittesõltuvad kindla tasumääraga toimingute tasud.

Notari töö on võrreldav kohtuniku tööga. Kui tsiviilõiguse kohtunik tegeleb õigusvaidluste lahendamisega, tegeleb notar õigusvaidluste ennetamise ja õigussuhete turvalisuse tagamisega.

Tabelis 4 on esitatud esimese astme kohtuniku ja riigikohtu liikme aasta- ja põhipalga andmed aastatel 2021–2024 ja ülevaade, mitmel notaril jäi aasta kasum alla kohtuniku aastapalga. Andmed kajastavad ennekõike põhipalka ega arvesta kohtute seaduse §-s 76 sätestatud kohtuniku lisatasusid.

Tabel 4. Kohtunike palga võrdlus vähem teeninud notarite 2024. aasta kasumiga eurodes¹⁶

Aasta	Esimese astme kohtuniku (1) ja Riigikohtu liikme (2)		Notarid ¹⁷ , kelle kasum oli väiksem kui esimese astme kohtuniku (1) aastapalk ja Riigikohtu liikme (2) aastapalk		
		aastapalk	põhipalk	arv	osakaal %
2021	1	52 788	4399	16	18
	2	69 036	5753	21	24
2022	1	56 965	4747	17	20

¹⁶ Põhipalga andmed pärinevad rahandusministeeriumi kodulehel avaldatud personali- ja palgastatistika lehelt, <https://www.fin.ec/riigihaldus-ja-avalik-teenistus-kinnisvara/avalik-teenistus/personali-ja-palgastatistika#ametnike-palgaandmed>.

¹⁷ Notarite koguarv on 2025. aasta seisuga 86.

	2	74 496	6208	23	23
2023	1	64 884	5407	25	29
	2	84 840	7070	38	45
2024	1	68 316	5693	21	24
	2	89 340	7445	34	40

Notari tasu on notaribüroo ainuke sissetulek, millest kantakse kõik notaribüroo ülalpidamiskulud, töötajate palgad, Notarite Koja liikmemaks ja maksud riigile. Üle jäävast osast saab notar endale palka maksta.

2024. aasta andmete järgi jäi 21 notari sissetulek alla esimese astme kohtuniku aastapalga. Nendest notaritest seitse oli Harju-, üks Hiiu-, viis Ida-Viru-, üks Jõgeva, üks Järva, üks Lääne-Viru-, kaks Põlva-, üks Pärnu-, üks Rapla- ja üks Tartumaal. 34 notari jäi sissetulek alla Riigikohtu liikme aastapalga. Piirkonniti jagunesid need notarid järgmiselt: neliteist Harju-, üks Hiiu-, viis Ida-Viru-, üks Jõgeva-, kaks Järva-, üks Lääne-Viru, kaks Põlva-, kolm Pärnu-, kaks Rapla-, üks Tartu- ja kaks Viljandimaal. Kuigi notarite keskmine kasum on Harjumaa tööpiirkonnas võrreldes ülejäänud Eestiga kõrgem, on paljude notarite toimetulek ohus ka Harjumaal. Harjumaa tööpiirkonnas, kus on ametisse nimetatud 42 notari¹⁸, jäi 2024. aasta andmete järgi 14 notari sissetulek alla Riigikohtu liikme aastapalga, mis moodustab 33% Harjumaa tööpiirkonna notarite koguarvust. Seega võib öelda, et valdavalt kõigis Eesti maakondades on notareid, kelle praegune kasum ei pruugi tulevikus olla motiveeriv ametis olevale notarile endale ega ka tööpiirkonda potentsiaalselt kandideerivale notarile.

2.2. Notari ametipidamise toetamine olenevalt tööpiirkonnast

Et tagada notariaadi kestlik toimimine ja notariteenuse kättesaadavus kogu Eestis, tuleb peale notari ametitoimingute eest ettenähtud tasude ajakohastamise rakendada ka teisi meetmeid. Arvestades, et teenimisvõimalused erinevad piirkonniti väga suurel määral ja seda asjaolu ei ole võimalik muuta, ei pruugi ka pärast notari tasude suurendamist kaduda väljaspool Tallinna ja Tartut notarite väga väikese sissetuleku probleem. Samuti võib muutuv majanduskeskkond põhjustada ajutist raskust piirkondades, kus notaril ei ole vähese sissetuleku tõttu olnud võimalust koguda tagavara.

NotS näeb ette üldise põhimõtte, et Notarite Koda eraldab oma eelarvest raha notarile, kelle tulu on temast sõltumatutel asjaoludel ametipidamiseks ebapiisav, kuid kelle ametisolek on hädavajalik selle tööpiirkonna elanike teenindamiseks. Eelnõuga täpsustatakse seda sõnastust ja nähakse ette, et Notarite Koda kehtestab notarite toetamise vajaduse hindamise ja rakendamise korra. Muudatus on vajalik, et praktikas seda sätet vajaduse korral laiemalt kasutataks.

2.3. Kaugtõestamise tasu

Eelnõuga kaotatakse tasu tehingu kaugtõestamise eest. Kaugtõestamise korraldab notar e-notari keskkonnas videosilla vahendusel. Kaugtõestamise teel on võimalik teha notariaalse tõestamise vormi nõudvaid tehinguid ja toiminguid distantsilt 2020. aasta 1. veebruarist. Algselt pigem Eestist eemal viibivatele Eesti kodanikele ja e-residentidele Eesti Vabariigi välisesinduste

¹⁸ 2024. a seisuga.

vahendusel korraldatav teenus võeti kiiresti laialt kasutusse ka riigisiselt¹⁹. Praegu on tegemist olulise, klientide poolt hästi omaks võetud e-teenusega, mis võimaldab teha tehinguid mugavasti üle Eesti. Kaugtõestamise teel saab teha kõiki notariaadiseaduse § 29 lõikes 3 nimetatud ametitoiminguid.

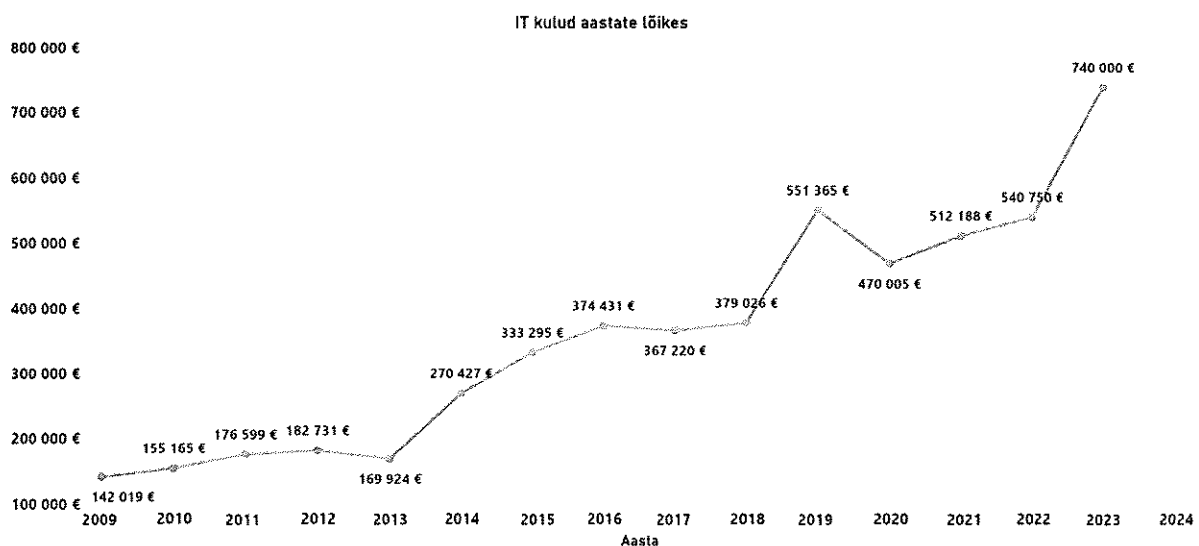
Kaugtõestamise tasu kaotamine ühtlustab notariaalse tõestamise vormi nõudvate tehingute ja toimingute tasu ning teenuse eest makstakse edaspidi ühetaolist hinda olenemata sellest, kas tehing toimub kaugtõestamise teel või büroos kohal olles (vt eelnõu § 1 punkti 1 selgitust).

2.4. Notarite Koja toimimine

Notarite Koja eelarve ei ole jätkusuutlik, et täita kõiki Notarite Koja eesmärke ja ülesandeid. Notarite Koja tegevust ei ole alates selle loomisest 1993. aastal kunagi riigieelarvest rahastatud ja koja tegevusega seotud kulutused on kaetud liikmemaksude arvelt.

Notarite Koja tegevust ei hakatud toetama ka siis, kui kojale anti üle kahe riikliku registri pidamine. Notarite Koda peab alates 2015. aastast pärimisregistrit ja alates 2018. aastast abieluvararegistrit. Lisaks peab Notarite Koda notarite infosüsteemi e-notar, tunnistuste (apostillide) registrit ja võimaldab notaritel teha tehinguid kaugtõestamise teel. Selline korraldus on ennast õigustanud – notariaat on tugev isetoimiv süsteem.

Samas on Notarite Koja IT-kulud iga aastaga oluliselt suurenenud – võrreldes 2023. aastaga on kasv 37%. Notarite Koja eelarve on suurusjärgus 1,5 miljonit eurot ja IT-kulud moodustavad sellest pea 50%. Notarite Koda on rõhutanud, et nimetatud IT-kulud tagavad ülesehitatud süsteemide toimimise, ent mitte uute arenduste tegemise. Joonisel 3 on ülevaade Notarite Koja IT-kuludest aastatel 2009–2024.



Joonis 3. Notarite Koja IT-kulud aastatel 2009–2024

Kokkuvõtteks. Notarite sissetulekud on ebaühtlased, sõltudes piirkonnast, kus notar tegutseb – osa notareid teenib suuri kasumeid ja osa sissetulek on ebamõistlikult väike. Kuigi praegust notari tasude süsteemi ülesehitust ei ole Justiits- ja Digiministeeriumi hinnangul vajalik muuta, on tarvis täpsustada Notarite Koja volitusnormi, mille alusel kehtestatakse koja liikmemaksu tasumise alused ja kord. Notarite Koja jätkamisele tugeva ja oma ülesandeid hästi täitva organisatsioonina tuleb kasuks, kui vajadusel korraldada liikmemaksu kogumine

¹⁹ Vt tõestamisseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskirja Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteemist, toimik nr 16-1251.

paindlikumalt, lähtudes notarite sissetulekutest (nt astmeliselt) ja piirkondlikest vajadustest (ristsubsideerivalt). Notari tasude ajakohastamine suurendab Notarite Koja eelarvet ka praeguse korralduse juures²⁰.

2.5. Notariteenuse kättesaadavus

Notariteenus peab jääma inimesele kättesaadavaks ja mõistlikult taskukohaseks. Muudatuste puhul on arvestatud notari tasusüsteemi olulise põhimõttega, et väiksemate ja sotsiaalselt tundlike ametitoimingute osutamine toimub osaliselt kallimatest tehingutest, sealhulgas kinnisvaraga seotud tehingutest saadava tulu arvelt.²¹ Tabelis 6 on näidisloetelu tehingutest, mille puhul jääb notari saadav tasu praegu ja ka pärast eelnõuga tehtavaid muudatusi alla notariaalse toimingu omahinna.

Tabel 6. Notaritehingud, mida doteeritakse teiste tehingute arvelt

Näiteid teiste tehingute tasude arvelt doteeritavatest tehingutest	Teiste tehingute arvelt doteeritav osa eurodes praegu ²²	Tehingute omahinna katmata osa eurodes pärast eelnõuga tehtavaid muudatusi
Tehnorajatise rajamiseks, omamiseks ja hooldamiseks isikliku kasutusõiguse seadmine ²³	79,23	42,53
Eraisiku volikirja tõestamine	60,32	35,82
Testamendi tõestamine	73,04	50,59
Lihtne pärimine (menetluse algatamine ja pärimistunnistus)	214,58	97,73
Keeruline pärimine mitme loobumisega (menetluse algatamine, pärimistunnistus ja 30 inimese loobumisavaldused)	831,02	574,67
Väga keeruline pärimine, sh välismaal viibivad pärijad (pärimismenetluse algatamine, pärimistunnistus ja 20 inimese loobumisavaldus Eestis (ülejäänud pärijad välismaal ja teevad avaldused seal)	253,14 ²⁴	43,29 ²⁵
Abieluvaralepingu sõlmimine	110,35	75,25
Apostill	18,30	2,65
Väljasõit (väljasõidu keskmine kestus 4,32 tundi)	284,47	240,41

Eelnõuga lisatakse notari tasust vabastamise juhtude loetelusse võimalus taotleda füüsilisel isikul kas osalist või täielikku tasust maksmise vabastust realservituudi seadmise ja omandiõiguse tunnistuse tõestamiseks esitatud ühise avalduse tõestamise eest. Vabastuse

²⁰ Üldjuhul maksavad notarid Kojale kohustusliku maksena 5 protsenti oma käibest, kuid rakendatakse ka erisusi.

²¹ Notari tasude analüüs „Notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse tagamise kontseptsioon“ (2021). Tallinn: Justiitsministeerium, lk 4. Vt Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteemist <https://eelnoud.valitsus.ee/main#WtkQWRu7>.

²² Arvestatud on kõigi maakondade keskmisi omahindasid, v.a Harju- ja Tartumaa, kus omahinnad on kallimad.

²³ Avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste jaoks isikliku kasutusõiguse seadmisel jääb notari tasu samuti madalamaks võrreldes NotTS-i § 10 lõikes 3 sätestatud realservituudi seadmise tõestamise miinimumtasuga, kuna nimetatud tasu kajastub hiljem lõpptarbija arvel (nt liitumistasu suurus).

²⁴ Omahind on võrreldes riigisisese keerulise pärimisega väiksem, kuna välismaal viibivate isikute toimingud teeb välismaa notar.

²⁵ Sama.

taotlemise eelduseks on majanduslik seisund, mis ei võimalda notari tasu maksta. Juhul kui kohus isiku tasust vabastab, kannab kulud Notarite Koda.

2.6. Notari ametisoleku vanuse ülempiir (70 aastat)

NotS-i § 8 lõike 4 kohaselt nimetatakse notar ametisse eluaegsena. Notari taotlusel võib justiits- ja digiminister lubada notaril pärast pensioniea saabumist jääda ametisse, kui see on vajalik õiguskäibe vajaduste rahuldamiseks, ent mitte kauemaks kui kümneks aastaks.

Kehtiva regulatsiooni alusel ei ole võimalik üheselt notari ametist lahkumise aega prognoosida, mis omakorda loob ebakindla olukorra nii notaritele kui ka Notarite Kojale kandidaateenistuse korraldamisel ja notarikandidaatide jaoks ametisse asumise võimaliku aja kavandamisel. Oluline on tagada notarite kohtlemisel läbipaistvus ja ühetaoline lähenemine, mille tõttu soovitakse kehtestada kõikidele notaritele kindel vanus, mil notar ametist vabastatakse.

Notari vanuse ülempiir seatakse üksjagu kõrgem praegusest vanaduspensionieast, kuid mõnevõrra madalam, kui see on kehtiva korra järgi justiits- ja digiministrile esitatava taotluse rahuldamise korral.

2.7. Volikirjade registri loomine

Eelnõuga luuakse keskne volikirjade register, kuhu kantakse kõik uued notariaalselt tõestatud volikirjad. Seeläbi tekib edaspidi võimalus nii notaril kui ka huvitatud isikutel (näiteks tehinguosalisel) lihtsasti kontrollida, kas konkreetne volikiri on olemas ja kehtib. Volikirja kontrollimiseks tuleb teada volikirja unikaalset numbrit ja kuupäeva. Isiku nime järgi kontrollida ei saa.

Registrit vajavad nii notarid kui ka kõik muud isikud, kellel on huvi ja vajadus kontrollida volikirja olemasolu. Sage huvi kontrollida volikirja olemasolu ja selle kehtivust on näiteks pankadel, kui isikut esindab tehingu tegemisel esindaja notariaalselt tõestatud volikirja alusel. Samuti võib see vajalik olla kohtunikuabidele kohtu registri- või kinnistusraamatu menetluses, kus toiminguid tehakse tihti esindaja kaudu.

Volikirjade register suurendab õiguskindlust ja võimaldab kergemini võltsinguid avastada. Ühtlasi muutub esindusõiguse tuvastamine oluliselt lihtsamaks ja kiiremaks. Praegu pöörduvad isikud volikirja olemasolu ja kehtivuse kontrollimiseks päringutega volikirja tõestanud notari poole või arhiivi poole, kui notar on ametist lahkunud.

Registri andmetel ei hakka siiski olema õiguslikku tähendust. Esindusõiguse tuvastamiseks ei pruugi piisata üksnes kandest volikirjade registris ja kande olemasolu registris ei vabasta esindajat kohustusest esitada tehingu teisele poolele või tehingut tõestavale notarile oma esindusõiguse tõendamiseks volikiri paberkandjal või digitaalne originaal.

2.8. Eelnõule eelnenud tegevused

Selleks, et selgitada välja, kuidas on otstarbekas notari tasusid muuta, koostas Justiitsministeerium 2021. aastal „Notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse tagamise kontseptsiooni“²⁶, mis vastas seaduseelnõu väljatöötamise kavatsuse reeglitele ja mille eesmärk oli

- a) analüüsida NotTS-is sätestatud notari tasude ajakohasust ja

²⁶ Notari tasude analüüs „Notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse tagamise kontseptsioon“ (2021). Tallinn, Justiitsministeerium. Vt Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteemist aadressil <https://eelnoud.valitsus.ee/main#WtkQWRu7>, toimik 21-0771.

- b) teha ettepanekuid, kuidas muuta tasusid nii, et oleks tagatud kogu notarisüsteemi jätkusuutlikkus ja notariteenuse kättesaadavus kõigis Eesti piirkondades, sealhulgas ka väiksemates.

Kontseptsioon esitati eelnõude infosüsteemi kaudu Notarite Kojale, kohtutele, Eesti Pangaliidule, Eesti Tööstus- ja Kaubandus-Keskliidule, Eesti Kaubandus-Tööstuskojale, Eesti Väike- ja Keskmiste Ettevõtjate Assotsiatsioonile, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingule, Eesti Kinnisvaramaaklerite Kojale, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale, Eesti Advokatuurile, Eesti Pensionäride Ühenduste Liidule, Maksumaksjate Liidule, Eesti Linnade ja Valdade Liidule, Eesti Võlanõustajate Liidule ja Õiguskantsleri Kantseleile.

Kontseptsiooni koostajateks märkusteta Haridus- ja Teadusministeerium, Rahandusministeerium ja Siseministeerium ning märkustega Maaeluministeerium ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Kontseptsiooni kohta andsid arvamuse Notarite Koda, Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, Harju Maakohtu Tallinna Kohtumaja ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing. Üldiselt toetasid koostajad koostamiskirjade ja arvamuste esitajad kontseptsioonis seatud eesmärgi tagada kogu Eestis notariteenuse kättesaadavus kõigile inimestele ning hoida see mõningatel juhtudel odavam ja kättesaadavam.

Lisaks kontseptsioonis käsitletule (notari tasude süsteemi ajakohastamine)

- kaotatakse notariaaltoimingu kaugtõestamise tasu;
- kehtestatakse notari ametiaja vanuseline ülempiir²⁷;
- täpsustatakse Notarite Kojale volitusi liikmemaksu kehtestamisel ja selle notari toetamiseks, kes saab oma tööpiirkonnas ebapiisavat tulu, ent kus on elanike teenindamiseks notari ametikoht vajalik;
- tehakse tehnilisi täpsustusi.

Kuna kõnealustes punktides eelnõu seadusena rakendamisel ei kaasne olulist õiguslikku muudatust ega muud olulist avalikku mõju, ei koostatud seaduseelnõu väljatöötamiskavatsust²⁸.

Kõik eelnõu muudatused, sealhulgas Notarite Kojale enda ettepanekud, on eelnõu tööruhmades Notarite Kojale läbi arutatud ja eelnõu koostamisel võimaluse korral arvesse võetud.

Notariaalselt tõestatud volikirjade registri asutamise kohta koostas Justiits- ja Digiministeerium väljatöötamiskavatsuse, mis esitati 2024. aasta mais koostamiseks ministeeriumidele ja arvamuse avaldamiseks Notarite Kojale, Andmekaitse Inspektsioonile, Registrate ja Infosüsteemide Keskusele, Riigi Infosüsteemi Ametile, Eesti Pangaliidule, Statistikaametile, Eesti Advokatuurile, kohtutele, Tartu Maakohtu registriosakonnale ja kinnistusosakonnale, Eesti Andmekaitse Liidule ning teadmiseks Riigikogule.

Riigikogu õiguskomisjonis tutvustati volikirjade registri loomise kavatsust 10.06.2024. Õiguskomisjonis oldi toetaval seisukohal.

Tagasisidet andis kokku kümme asutust, neist sisulist tagasisidet neli asutust. Registrate ja Infosüsteemide Keskus ei soovinud VTK kohta arvamust avaldada, seejuures kinnitas, et arendused on ajakavas. Riigikohus ei soovinud VTK kohta arvamust avaldada. Notarite Kojal ja Andmekaitse Inspektsioonil väljatöötamiskavatsuse kohta tähelepanekuid ei olnud. Siseministeerium ja Rahandusministeerium koostajateks märkusteta.

²⁷ Kindel ametiaja ülempiir tagab võrreldes praeguse regulatsiooniga muu hulgas notarite ühetaolise kohtlemise.

²⁸ Hea õigusloome ja normitehnika eeskirja § 1 lõike 2 punkti 5 kohaselt ei ole seaduseelnõu väljatöötamiskavatsus nõutav, kui seaduseelnõu seadusena rakendamiseks ei kaasne olulist õiguslikku muudatust või muud olulist mõju.

Esitatud sisulisi arvamusi ja ettepanekuid ning nende arvesse võtmist on kajastatud seletuskirjale lisatud kooskõlastustabelis.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb seitsmest paragrahvist.

Eelnõu §-ga 1 muudetakse NotTS-i, **§-ga 2** muudetakse NotS-i, **§-ga 3** muudetakse PärS-i, **§-ga 4** muudetakse TõS-i ja **§-s 5** sätestatakse seaduse jõustumine.

3.1. Notari tasu seaduse muutmine

Eelnõu §-ga 1 muudetakse notari tasu seadust.

Eelnõu § 1 punktiga 1 tunnistatakse NotTS-i § 2 lõige 2¹ kehtetuks. Muudatuse eesmärk on kaotada 20-eurone lisatasu kaugtõestamise teel tehtava tehingu eest.

Peale traditsioonilise notaribüroos silmast silma kohtumise võib notar tõestamistoimingut teha ka kaugtõestamise teel videosilla vahendusel. Sellisel juhul loetakse notariaalakt osalejatele ette videosilla vahendusel, see esitatakse tutvumiseks ekraanil ja aktile antakse digiallkirjad. Notar võib korraldada tehingu tõestamise ka selliselt, et tehingu tõestamisel osaleb isikuid samal ajal nii notari juures kui ka videosilla vahendusel.

Algselt oli kaugtõestamise teenuse loomise eesmärk võimaldada eestlastel välismaal ning e-residentidel teha teatud notariaalse tõestamise vormi nõudvaid tehinguid ja toiminguid distantsilt ning kaugtõestamise teel tehtavate tehingute eest sätestati notari lisatasu 20 eurot. Seadusandja ei pidanud 20 euro võrra kallimat notari tasu küll ülemäära suureks, arvestades teenusega kaasnevat mugavust välismaal elavate eestlaste ja e-residentide jaoks, kuid seletuskirjas nenditi, et kaugtõestamise tasu suurus võib mingi aja järel pärast teenuse käivitumist vajada järelanalüüsi²⁹.

Kaugtõestamine on praeguseks laialt levinud tehingu tõestamise viis. Tabelis 7 on esile toodud notari ametitoimingute koguarv ja see, kui suure osa nii arvuliselt kui ka protsentuaalselt moodustasid kaugtõestamise teel tehtud tehingud aastatel 2020–2024. Kaugtõestamiste koguarv on aastate jooksul suurenenud.

Tabel 7. Kaugtõestamise teel tehtud notaritehingud ja notari ametitoimingute koguarv aastatel 2020–2024

Aasta	Kaugtõestamise teel tehtud tehingute arv	Notari ametitoimingute koguarv	Kaugtõestamise teel tehtud tehingute osakaal ametitoimingute koguarvust
2020 ³⁰	6491	223 482	2,90%
2021	32 315	334 261	9,67%
2022	46 285	315 004	14,69%
2023	46 454	279 295	16,63%
2024	54 013	279 577	19,32%

Seniste andmete põhjal võib eeldada, et kaugtõestamiste koguarv suureneb ka edaspidi. Kaugtõestamine on mugav viis notariaaltoimingut teha ning võimaldab ühtlasi kliendil aja- ja sõidukulusid kokku hoida. Lisaks võib nimetatud lisatasu kaotamine mõningal määral soodustada notariteenuse vabamat liikumist väiksematesse tööpiirkondadesse. Arvestades, et kaugtõestamise teel saab vabade aegade olemasolul tõestada ka suurema tehinguväärtusega

²⁹ Tõestamisseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteem, toimik nr 16-1251, lk 10.

³⁰ Andmed on kolme kvartali kohta, sest kaugtõestamise regulatsioon jõustus 1. veebruaril 2020.

tehinguid mujal kui kinnisvara asukoha piirkonnas, on kaugtõestamise vormis tehtavad tehingud potentsiaalne tulullikas notaritele, kelle tööpiirkond on väljaspool suuremaid linnu.

Digitaalse tõestamise vormis tehtavate toimingutega kaasnevad ka IT-püsikulud võrreldes traditsioonilises vormis tehtavate toimingutega. Tegemist on siiski pigem tavapärase bürookuluga, mis sisaldub notariteenuse eest tervikuna makstavate tasude süsteemis.

Kuna kaugtõestamine võimaldab muu hulgas notariteenuse vaba liikumist kõigi tööpiirkondade vahel, tuleb seda senisega võrreldes soodustada. Täiendava tasu kaotamine on selleks hea võimalus.

Eelnõu § 1 punktiga 2 täiendatakse NotTS-i § 3 lõikes 3 esitatud dokumentide loetelu.

NotTS-i § 3 sätestab tehinguväärtuse määramise alused ja lõikes 3 on antud juhul olukorraks, kui notariaaltoimingut taotlevate isikute asja või õiguse avaldatud hind on väiksem kui asja või õiguse harilik väärtus. Sellisel juhul määratakse tehinguväärtus maa maksustamise hinna, kinnistusraamatusse kantud hüpoteegi suuruse, asja või õiguse kindlustussumma või muude usaldusväärsete andmete alusel.

Muudatusega lisatakse tehinguväärtuse määramiseks asjakohaste dokumentide loetelusse majandusaasta aruanne. Muudatus on vajalik äriühingutega seotud toimingute puhul³¹– NotTS-i § 18 muudatuste kohaselt arvutatakse näiteks äriühingute ühinemise ja jagunemise korral notari tasu üleantava vara väärtuse järgi (vt eelnõu § 1 punktide 13–15 selgitust).

Eelnõu § 1 punktidega 3 ja 4 tõstetakse NotTS-i §-s 4 sätestatud kinnisasja või ehitise ja nende osade ning õiguste tehinguväärtuse alampiir 10 000 eurole.

Praegu on nimetatud tehinguväärtuste määramisel mitu erinevat minimaalväärtust:

- kinnisasja või ehitise minimaalväärtus on 6391 eurot, mille korral notari tasu on lepingu sõlmimisel osapooltele kokku 49,80 eurot, millele lisandub käibemaks;
- kinnisasja või ehitise mõttelise osa minimaalväärtus on 1278 eurot, mille korral notari tasu on lepingu sõlmimisel osapooltele kokku 39,60 eurot, millele lisandub käibemaks;
- korteriomandi minimaalväärtus on 3800 eurot, mille korral notari tasu on lepingu sõlmimisel osapooltele kokku 44,70 eurot, millele lisandub käibemaks;
- õiguse minimaalväärtus on 3800 eurot, mille korral notari tasu on lepingu sõlmimisel osapooltele kokku 44,70 eurot, millele lisandub käibemaks.

Tabelis 8 on näidatud, kuidas on kinnisasja või ehitise ja nende osade ning õiguste tehinguväärtuste minimaalväärtuseid NotTS-is eri ajal muudetud.

Tabel 8. Kinnisasja või ehitise ja nende osade ning õiguste tehinguväärtuste minimaalväärtuste muudatused NotTS-is

	Minimaalväärtus redaktsioonis, mis kehtis		Minimaalväärtus alates 01.01.2011 kehtivas redaktsioonis
	kuni 07.06.2009	08.06.2009–31.12.2010	
Kinnisasi või ehitis	10 000 krooni	100 000 krooni	6 391 eurot
Kinnisasja või ehitise mõtteline osa	2 000 krooni	20 000 krooni	1 278 eurot
Ehitise reaalosa ja selle juurde kuuluva kinnisasja või ehitise mõtteline osa	10 000 krooni	60 000 krooni	3 800 eurot

³¹ NotTS-i §-s 18 on sätestatud äriühingutega seotud toimingud.

Maa-ameti korteriomandite (eluruumide) hinnastatistika³² kohaselt ei ulatunud aastal 2024 kahes maakonnas (Hiiu ja Jõgeva) maksimaalne tehingusumma isegi 100 000 euron, aastal 2023 oli selliseid maakondi kolm (Hiiu, Jõgeva ja Põlva), aastal 2022 kaks (Hiiu ja Jõgeva) aastal 2021 neli (Hiiu, Jõgeva, Järva ja Valga). Alla 100-eurose tehinguväärtusega korteriomandite tehinguid tehti aastatel 2023, 2022 ja 2021 igal aastal seitsmes maakonnas. Keskmiselt on kinnisvara hinnad küll kallinenud, kuid väiksemate tööpiirkondade keskmised tehinguväärtused on siiski väikesed.

Kui näiteks 2024. aasta Maa-ameti kinnisvara hinnastatistikast jätta välja kolm suurima keskmise tehinguväärtusega maakonda ehk Harju, Tartu ja Pärnu maakond, oli ülejäänud 12 maakonnas tehingu keskmine maksumus 50 409 eurot. Sellise tehinguväärtuse korral on notari tasu praegu ($2 \times 83,70$) 167,4 eurot, millele lisandub käibemaks. Tabelis 9 on esile toodud keskmine kinnisvaratehingu väärtus Eesti kõigis maakondades aastatel 2021–2024.

Tabel 9. Kinnisvaratehingu keskmine väärtus eurodes maakonniti aastatel 2021–2024

	2021	2022	2023	2024
Harju maakond	146 079	171 003	168 988	192 190
Hiiu maakond	37 050	46 421	44 990	43 254
Ida-Viru maakond	22 379	32 800	26 667	29 911
Jõgeva maakond	40 472	40 782	42 438	43 305
Järva maakond	32 710	38 862	56 072	54 237
Lääne maakond	38 232	55 505	62 353	62 873
Lääne-Viru maakond	35 265	43 132	48 250	48 116
Põlva maakond	31 305	36 858	41 653	46 473
Pärnu maakond	74 709	89 373	91 083	104 152
Rapla maakond	44 907	62 115	50 688	49 610
Saare maakond	36 996	50 122	50 316	58 194
Tartu maakond	93 740	113 747	118 292	126 636
Valga maakond	37 874	48 182	42 422	53 990
Viljandi maakond	52 291	59 390	54 551	62 819
Võru maakond	34 608	39 577	43 458	52 122

Suurim probleem sissetulekutega on väiksemate linnade notaritel, mistõttu tuleb arvestada minimaalväärtuste suurendamisel just nende kulude suurusega toimingule. Väiksemate piirkondade notarite keskmine kulu müügitehingutele on umbes 200 eurot.

³² Maa-ameti hinnastatistika on kättesaadav <https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>.

Eelnõuga suurendatakse kinnisasja võõrandamisega ja õigusega seotud minimaalväärtused 10 000 eurole, ühtlustades need. Kuigi ajalooliselt on NotTS-i §-s 4 nimetatud minimaalväärtusi eristatud, ei ole korteriomandi või kinnisasja mõttelise osa tehing olemuselt kuidagi lihtsam, et õigustada väiksemat notari tasu. Sõltumata sellest, kas tegemist on kinnisasja, korteriomandi või kinnisasja mõttelise osaga, peab notar selgitama välja olulised asjaolud ning samuti selgitama tehingu osalistele nende õigusi ja kohustusi, mis tehingu sõlmimisega kaasnevad. Koos tehinguväärtuste ja täistasude tabeli muudatusega on 10 000 euro väärtusega kahepoolse tehingu korral notarile garanteeritud tasu 120 eurot, millele lisandub käibemaks³³. Klientidele on tasu koos käibemaksuga 148,80 eurot.

Kinnisasja või ehitisega tehtava tehingu korral on minimaalne notari tasu 140,95% senisest suurem (senine notari tasu koos käibemaksuga on 61,75 eurot). Nimetatud objektidega tehtava tehingu sõlmimise tasu koos käibemaksuga läheb kliendile maksma senisest 87,05 eurot rohkem.

Kinnisasja või ehitise mõttelise osaga tehtava tehingu korral on notari tasu ligi 203,04% suurem senisest (senine notari tasu koos käibemaksuga on 49,10 eurot). Kliendile on sellise tehingu sõlmimise tasu koos käibemaksuga senisest 99,70 eurot kulukam.

Korteriomandiga tehtava tehingu korral on notari tasu 168,48% senisest suurem (senine notari tasu koos käibemaksuga on 55,43 eurot). Sellise tehingu sõlmimise tasu koos käibemaksuga on kliendile senisest 93,37 eurot kulukam.

Õigusega tehtava tehingu korral on notari tasu samamoodi nagu korteriomandiga tehtava tehingu korral 168,48% senisest suurem (senine notari tasu koos käibemaksuga on 55,43 eurot).

Tabelis 10 on näidatud notariteenuste omahind kinnisvaratehingute eest aastal 2024 ja omahinna katmiseks vajalik tehinguväärtus nii kehtiva tehinguväärtuste ja täistasude tabeli järgi kui ka eelnõuga tabelis tehtavate muudatuste järgi.

Tabel 10. Kinnisvaraga tehtava toimingu omahind ja selle rahastamiseks vajalik tehinguväärtus

³³ NotTS-i § 23 lõigete 2 ja 3 kohaselt on notari tasu tehingu tõestamise eest ühepoolse tehingu korral ühekordne täistasu, kahe- või mitmepoolse tehingu korral kahekordne täistasu.

TOIMINGU OMAHIND 2024			OMAHINNA KATMISEKS VAJALIK TEHINGUVÄÄRTUS			
			Kehtiv regulatsioon		Uus regulatsioon	
Tehing	Tallinn/Tartu, kulu eurodes	Ülejäänud Eesti, kulu eurodes	Tallinn/tartu, kulu eurodes	Ülejäänud Eesti, kulu eurodes	Tallinn/Tartu, kulu eurodes	Ülejäänud Eesti, kulu eurodes
Lühine kinnisvara müügitehing	386,45	194,49	127 825,00	60 716,00	90 000,00	30 000,00
Hüpoteegi müügileping	514,85	278,50	108 371,70	58 356,52	91 304,95	32 608,70
Hüpoteegi müük + välismaa element	694,85	351,57	145 884,80	75 026,09	123 913,00	45 652,17
Arendaja tehing püsijaga VÕL	314,92	249,96	102 260,00	76 694,00	55 000,00	45 000,00
Arendaja tehing püsijaga AÕL + hüpoteek	349,96	202,17	162 975 (hüpoteegi summa, et koos asjaõiguslepingu kindla tasuga 19,10, tuleks summa kokku)	86 280 (hüpoteegi summa, et koos asjaõiguslepingu kindla tasuga 19,10, tuleks summa kokku)	82500 (hüpoteegi summa, et koos asjaõiguslepingu kindla tasuga 50, tuleks summa kokku)	30000 (hüpoteegi summa, et koos asjaõiguslepingu kindla tasuga 50, tuleks summa kokku)
Müügileping arendajaga koos, ilma hüpoteegita	489,05	264,45	159 780	83 085	130 000,00	45 000,00
Kinnisasja kinkileping sugulaste vahel + KÕ	264,54	144,48	täna sõltub isiku vanusest		45000 arvestatud, et § 5 lg 2 muudatuse järgselt ei lähe tehinguväärtus kasutaja vanusest tulenevalt alla asja väärtuse	15000 arvestatud, et § 5 lg 2 muudatuse järgselt ei lähe tehinguväärtus kasutaja vanusest tulenevalt alla asja väärtuse
Kinkileping ilma KÕta	242,15	174,90	76 694,00	54 325,00	40 000,00	25 000,00
Hüpoteek ühele kinnisasjale	389,44	201,78	191 737,50	95 868,00	135 000,00	45 000,00
Ühishüpo 20 kinnisasjale	563,89	233,27	278 017,50	115 041,00	225 000,00	60 000,00
Hüpoteegi kustutamine tõestatud vormis	300,81	147,94	594 390,00	287 602,50		
Hüpoteegi kustutamine kinnitatud vormis	132,93	79,21	42,1 tasu, kui avalduse esitavad 2 isikut, iga lisanduv isik +6,35 eurot	42,1 tasu, kui avalduse esitavad 2 isikut, iga lisanduv isik +6,35 eurot	72 tasu, kui avalduse esitavad 2 isikut, iga lisanduv isik +11 eurot	72 tasu, kui avalduse esitavad 2 isikut, iga lisanduv isik +11 eurot

Eelnõu § 1 punktiga 5 täiendatakse NotTS-i § 5 lõikega 3 ja täpsustatakse, et sama kinnisasja võõrandamise ja hüpoteegi, elamu isikliku kasutusõiguse või reaalkoormatisega koormamise tehingu üheaegse tõestamise korral ei tohi tasu kujuneda väiksemaks kui ainult lepingu esemeks oleva kinnisasja võõrandamise korral.

Kehtiva regulatsiooni kohaselt on sama kinnisasja võõrandamise ja hüpoteegi, elamu isikliku kasutusõiguse või reaalkoormatisega koormamise tehingu üheaegse tõestamise korral võõrandamise tehinguväärtus 2/3 kinnisasja väärtusest³⁴. Sätte eesmärk on olnud pakkuda kliendile kahe omavahel tihedalt seotud tehingu tegemisel soodsamat hinda, kui seda tuleks maksta samade tehingute eraldi tegemisel.

Vahel võib aga juhtuda, et kinnisasjale seatava koormatise tehinguväärtus on väga väike, mis tähendab, et lõplik notari tasu kujuneb väiksemaks kui üksnes lepingu esemeks oleva kinnisasja võõrandamise korral. Sellisel juhul saab notar, kes on teinud küll rohkem tööd, vähem tasu.

Näiteks, 120 000 euro eest kinnistu müümisel on müügilepingu tehinguväärtus 120 000 eurot. Sellise lepingu tõestamise eest on notari tasu eelnõu muudatusi arvestades koos käibemaksuga 580,32 eurot. Kui sama väärtusega kinnistule seatakse näiteks 12 000 euro suurune hüpoteek, on lepingus tehinguväärtuseks 80 000 eurot ($120\,000 \times 2/3$) + 8000 eurot ($12\,000 \times 2/3$) = 88 000 eurot. Sellisel juhul on lepingu tõestamise eest notari tasu koos käibemaksuga 496 eurot ehk 84,32 eurot väiksem kui ainult müügilepingu sõlmimisel. Tehing ise on aga mahukam, sest õiguslikud suhted, mida arvesse võtta ja tehinguosalistele selgitada, on oluliselt keerukamad.

³⁴ NotTS-i § 5 lõige 2.

Tabelis 11 on näidistehingud maakonna keskmiste tehinguväärtustega – kinnisvaratehing koos hüpoteegi seadmisega ja selle eest võetava tasu võrdlus kehtiva ja eelnõuga tehtavate muudatuste alusel arvutatuna.

Tabel 11. Maa-ameti andmetel keskmise maakonna tehinguväärtuse näitel hüpoteegi seadmisega kinnisasja müügilepingu tasu

Maakond	Kinnisvaratehingud					
	Laenusumma eelduslikult 80% ostuhinnast	Hüpoteek eelduslikult 30% suurem laenusummast	2/3 müügihinnast, 2/3 hüpoteegist, summa	Notari tasu kinnisasja müügilepingu sõlmimisel ja hüpoteegi seadmisel kehtiva NotTS alusel	Uus notari tasu	Muutuse %
Harju maakond	135 190,40 €	175 747,52 €	229 823,68 €	704,20 €	884 €	25,53%
Tartu maakond	94 633,60 €	123 023,68 €	160 877,12 €	512,50 €	628 €	22,54%
Pärnu maakond	72 866,40 €	94 726,32 €	123 872,88 €	397,50 €	500 €	25,79%
Rapla maakond	40 550,40 €	52 715,52 €	68 935,68 €	225,00 €	352 €	56,44%
Põlva maakond	33 322,40 €	43 319,12 €	56 648,08 €	186,60 €	320 €	71,49%
Ida-Viru maakond	21 333,60 €	27 733,68 €	36 267,12 €	129,10 €	240 €	85,90%

Muudatusega tagatakse, et notar ei saaks sama kinnisasja võõrandamise ja hüpoteegi, elamu isikliku kasutusõiguse või reaalkoormatisega koormamise tehingu üheaegse tõestamise korral vähem tasu, kui ta saaks ainult lepingu esemeks oleva kinnisasja võõrandamise korral. Seega ei kohaldata ka mitme tehingu üheaegse tõestamise korral NotTS-i § 12 lõikes 5 sätestatud miinimumväärtuseid (vt eelnõu § 1 punktide 8 ja 9 selgitust).

Eelnõu § 1 punktidega 6 ja 7 muudetakse NotTS-i § 10 lõikeid 1 ja 3. Muudatuse eesmärk on lihtsam ja arusaadavam reaalservituudi seadmise tehinguväärtuse määramine ja reaalservituudi seadmise tehingu tõestamisele notari tasu miinimummäära kehtestamine.

Reaalservituudi seadmisel lähtutakse praegu tehinguväärtuse määramisel NotTS-i § 10 lõikest 3, mille kohaselt on reaalservituudi seadmise minimaalne tehinguväärtus 639 eurot. Sellise tehinguväärtusega toimingu tegemisel on notari tasu 38,30 eurot. Teistsugused kokkulepped on Notarite Koja hinnangul pigem harvad, kuna § 10 lõikes 1 sätestatud tehinguväärtust (servituudiga koormamisega kaasneva valitseva kinnisasja väärtuse suurenemise väärtust) on tehinguosalistel keeruline ilma vastava ala eksperte kaasamata tuvastada, või siis ei ole saadud tulemus tehinguväärtusena aluseks võtmiseks mõistlik (ehitusõigust võimaldavate servituutide seadmine võib suurendada valitseva kinnisasja väärtuse mitmekordseks, võrreldes kinnisasja väärtusega, millel ehitusõigus puudub).

Muudatuse kohaselt määratakse reaalservituudi seadmise tehinguväärtus vastavusse koormatava ala väärtusega, mida tehinguosalised üldiselt teavad või mille tuvastamiseks saab aluseks võtta eri andmebaase, näiteks Maa-ameti kinnisvaratehingute statistikat. Muudatus teeb tehinguväärtuse määramise lihtsamaks ja arusaadavamaks. Koormatava kinnisasja väärtus on Notarite Koja sõnul esimene asi, mida tehinguosalised juba praegu aluseks võtavad, kui peavad läbirääkimisi tasuliste reaalservituutide seadmisel.

Selgituseks, et kuna koormatakse kinnisasja ruumilist osa (nt teeservituudil või hoonestusõigusel on kindel ala millele vastav õigus ulatub) ja notariaalsetes lepingutes kasutatakse sellisel puhul termineid „servituudiala“ ja „hoonestusõiguse ala“³⁵, on eelnõus kasutatud sama sõnastust. Samuti viidatakse piiratud asjaõigusega koormatud kinnisasja alale (nt ruumiliste õiguste puhul tähistatakse koormatav maa-ala infosteemis PARI) ja selle ruumiandmete tunnusele kinnistusraamatu kannetes. Nimetatud sõnakasutus („ala“) on

³⁵ Vt eelnõu § 1 punktide 11 ja 12 selgitust.

kohtunikuabidel ja notaritel koostöös väljakujunenud. Teistsugune sõnastus, nt „kinnisasja osa“, võib tekitada segadust, sest termini „kinnisasja osad“ all mõistetakse eelkõige tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi *TsÜS*) §-s 54 sätestatud.

Arvestades, et koormatav ala võib olla teinekord väga väike, aga notari kulud sellise reaalservituudi seadmise tehingule ei ole seetõttu väiksemad, kehtestatakse eelnõuga reaalservituudi seadmise tehingu tõestamisele notari tasu miinimummäär.

Notarite keskmine kulu reaalservituudi seadmise tehingule on ligikaudu 250 eurot. Lisaks jõustusid 2024. aasta 1. veebruaril piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi PARI kasutuselevõttuga seotud muudatused, mis omakorda muutsid reaalservituudi seadmise tehingu tõestamisega kaasnevad kulud suuremaks, sest lisandus inimeste nõustamise ja abistamise roll PARI kasutamisel. Vähesse arvutikasutuse oskusega klientide puhul lisandus notarile ka PARI infosüsteemis ruumiandmete loomise roll.

Selleks, et vähemalt väiksemate piirkondade notaritel oleks võimalik sellise toimingu tegemise eest mitte ainult katta toimingu tegemisega kaasnevat kulu, vaid ka teenida mõõdukast kasumit, on põhjendatud muuta reaalservituudi seadmise minimaalset tasumäära nii, et see on vähemalt 238 eurot ühe reaalservituudi seadmise eest (vt tabelit 1, kus on esitatud kindla tasumääraga toimingu omahind, NotTS-is selle eest ette nähtud tasu suurus ja uus tasu).

Erandolukorraks, kus isikul tekib eluline servituudi seadmise vajadus ja tal ei ole selle eest võimalik notari tasu maksta, täiendatakse notari tasust vabastamise aluseid (vt eelnõu § 1 punkti 31 selgitust).

Muudatuse tulemusena jäetakse välja NotTS-i § 10 lõike 1 viimane lause, mis sätestab reaalservituudi minimaalse aastaväärtuse. Kuna sellise minimaalse aastaväärtuse puhul jääb notari tasu igal juhul alla lõikes 3 sätestatud miinimummäär, ei ole nimetatud lausel edaspidi rakendust.

Eelnõu § 1 punktidega 8 ja 9 muudetakse NotTS-i § 12, milles on sätestatud isikliku kasutusõiguse tehinguväärtuse määramine.

Muudatuse tulemusena on elamule seatud isikliku kasutusõiguse minimaalne aastaväärtus 4% koormatava eseme väärtusest. Praegu on minimaalne aastaväärtus 4% elamu väärtusest.

NotTS-i § 12 lõigetes 2 ja 4 nimetatud isikliku kasutusõiguse all on silmas peetud sellist isiklikku kasutusõigust, mis vastab oma sisult AÕS-i §-le 227, koormates kinnisasja selliselt, et isikul, kelle kasuks see on seatud, on õigus kasutada elamiseks kinnisasjal asuvat elamut või selle osa. Sellisel juhul lähtutakse Notarite Koja sõnul minimaalse aastaväärtuse määramisel praktikas kinnisasja kui terviku või koormatava korteriomandi väärtusest, mitte elamu väärtusest. Seda põhjusel, et tegemist on kinnisasja olulise osaga ja seda on võimatu maotükist eraldi hinnata. Seega on asjakohane täpsustada ka NotTS-i § 12 sõnastust.

Ühtlasi sätestatakse eelnõuga, et isikliku kasutusõiguse seadmise tehingu tõestamisel on notari tasu vähemalt 120 eurot. Seejuures näeb eelnõu ette, et AÕS-i §-s 158¹ sätestatud tehnovõrgu või -rajatise jaoks isikliku kasutusõiguse seadmise tehingu tõestamisel on notari tasu vähemalt 75 eurot. Praegu on isikliku kasutusõiguse seadmine avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste puhul 38,30 eurot, millele lisandub käibemaks, tasu muutus on 95,81%.

Isikliku kasutusõiguse seadmise tehingu tõestamise miinimumtasu on väiksem kui NotTS-i § 10 lõikes 3 sätestatud reaalservituudi seadmise tehingu tõestamise miinimumtasu. Elamule isikliku kasutusõiguse seadmine on inimese õiguste kaitseks ja hilisemate ootamatuste

vältimiseks sageli väga oluline, mistõttu ei saa notari tasu suurus saada isikliku kasutusõiguse seadmise vajalikkuse üle otsustamisel takistuseks.

Avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste jaoks isikliku kasutusõiguse seadmisel jääb notari tasu samuti väiksemaks võrreldes NotTS-i § 10 lõikes 3 sätestatud reaalservituudi seadmise tõestamise miinimumtasuga, kuna nimetatud tasu kajastub hiljem lõpptarbija arvel (nt liitumistasu suuruses). Seega ei ole avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja rajatiste jaoks seatava isikliku kasutusõiguse tasu puhul põhjendatud suurendada seda sarnaselt reaalservituudi seadmise tõestamise miinimumtasuga (vt tabelit 1, milles on esitatud kindla tasumääraga toimingute omahind, NotTS-is selle eest ette nähtud tasu ja uus tasu).

Nimetatud tasusid ei kohaldata aga juhul, kui sama kinnisasja võõrandamise ja elamu isikliku kasutusõigusega koormamise tehingu üheaegse tõestamise korral on tehinguväärtus kokku väiksem kui ainult lepingu esemeks oleva kinnisasja võõrandamise korral. Sellisel juhul loetakse tehinguväärtuseks kinnisasja võõrandamise tehinguväärtus (vt eelnõu § 1 punkti 5 selgitust).

Eelnõu § 1 punktiga 10 tõstetakse NotTS-i §-s 13 sätestatud reaalkoormatise minimaalne aastaväärtus 255 eurolt 400 eurole.

Et saada reaalkoormatise tehinguväärtus, mille järgi arvutatakse notari tasu, liidetakse reaalkoormatise aastaväärtused, kuid mitte rohkem kui 25 aasta eest. Praegu on minimaalne aastaväärtus 255 eurot. Seega on 25 aasta puhul reaalkoormatise tehinguväärtuseks 6375 eurot. Tehinguväärtuste ja täistasude tabelis vastab sellisele tehinguväärtusele 24,90 eurot ja selle alusel arvutades on notari tasu 49,80 eurot. Praegune minimaalne aastaväärtus on kehtinud aastast 2009.

Eelnõu kohaselt on uus minimaalne aastaväärtus 400 eurot ja 25 aasta puhul on reaalkoormatise tehinguväärtus 10 000 eurot, mis on sarnane NotTS-i §-s 4 esitatud kinnisasja või ehitise ja nende osade ning õiguste tehinguväärtuste alampiiri tõusuga (vt eelnõu § 1 punktide 3 ja 4 selgitust) ja sellele vastav tasu tehinguväärtuste ja täistasude tabeli muudatuse kohaselt on 120 eurot. Reaalkoormatise tagatakse mingi perioodilise tasu maksmine, näiteks eluruumide erastamise korral, et isik maksaks maa eest riigile oma võla ja teised omanikud saaksid oma korteriomandid kinnistatud. Selliseid tehinguid on pigem vähe.

Eelnõu § 1 punktidega 11 ja 12 muudetakse NotTS-i §-s 14 sätestatud hoonestusõiguse minimaalse tehinguväärtuse regulatsiooni. Hoonestamata kinnisasja puhul võetakse minimaalse tehinguväärtuse määramisel senise maa maksustamishinnast arvatava 80% asemel aluseks hoonestusõiguse ala väärtus ja hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise hind, hoonestatud kinnisasja puhul aga hoonestusõiguse ala väärtus. Lisaks sätestatakse, et hoonestusõiguse seadmise ja võõrandamise tehingu tõestamisel on notari tasu vähemalt 238 eurot. Võrreldes kinnisasja võõrandamise minimaalse tasuga, mis algab 120 eurost, on hoonestusõiguse tasu suurem, sest tegemist on keerukama tehinguga. Kinnisasja võõrandamise korral on asjaõigus, mida võõrandatakse, juba olemas. Hoonestusõiguse puhul asjaõigus alles kujundatakse, lähtudes lepingus sisalduvatest kokkulepetest.

Notarite Koja sõnul ei maksta hoonestusõiguse eest tihti tasu ja notari tasu arvestamisel tuleb lähtuda NotTS-i § 14 lõikest 2. Hoonestamata kinnisasja maa maksustamise hind on liiga väike, et selle alusel saaks võtta notari tasu, mis oleks vastavuses tehingu keerukusastmega ja notari tööajaga, mis sellele kulub. Seetõttu on Notarite Koja arvamus kohaselt põhjendatud võtta ka hoonestamata kinnisasja puhul arvesse hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise väärtus („hoone“ on ehitusseadustiku kohaselt kitsam mõiste kui „ehitis“ ning AÕS räägib hoonestusõiguse puhul samuti „ehitistest“).

Samuti ei ole põhjendatud võtta hoonestamata kinnisasja puhul tehinguväärtuse määramisel aluseks 80% maa maksustamis- ja hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise hinnast. Hoonestusala võib olla kogu kinnistu, mille puhul oleks 80% kogu maa maksustamishinnast soodustus. Samas võib hoonestusala olla ka näiteks 1% kinnistu pindalast. Seega on õiglasem ja tehinguosalistele arusaadavam, kui hoonestamata kinnisasja puhul võtta aluseks hoonestusõiguse ala väärtus ja püstitatava ehitise hind ning hoonestatud kinnisasja puhul hoonestusõiguse ala väärtus. Selleks, et notar saaks tasu, mis on vastavuses tehingu keerukusastme ja sellele kuluva ajaga, ei tohiks ka niisugusel juhul jääda hoonestusõiguse seadmise notari tasu alla 238 euro, kuna tegemist ei ole lihtsama tehinguga kui näiteks reaalservituudi seadmine (vt eelnõu § 1 punktide 6 ja 7 selgitust). Nii nagu iga muu tehingu puhul, kehtivad tehinguväärtuse määramisel NotTS-i §-st 3 tulenevad üldpõhimõtted: asja või õiguse hinna avaldab klient³⁶ ning juhul kui see on väiksem kui harilik väärtus, määratakse väärtus NotTS-i §-s 3 sätestatu kohaselt.

Eelnõu § 1 punktidega 13–15 muudetakse NotTS-i § 18. NotTS-i § 18 sätestab notari tasu äriühingutega seotud toimingute eest. Muudatuse eesmärk on ajakohastada nii äriühingutega seotud toimingute puhul rakendatavaid notari tasu arvestamise aluseid kui ka tasu suurust.

Äriühingutega seotud toimingud ei ole olemuselt sellised sotsiaalselt olulised toimingud, mille tasu tuleks ristsubsideerida. Vastupidi – äriühingult eeldatakse maksejõulisust ning kui see nii ei ole, siis äriühing lõpetatakse. Seetõttu ei ole mõistlik, et nende toimingute eest saadavaid liiga väikseid tasusid kompenseeritaks teiste tasude arvelt. Äriühingute all peetakse silmas äriseadustiku (edaspidi *ÄS*) § 2 lõikes 1 nimetatud äriühinguid³⁷.

Ennekõike on notarid toonud esile, et liiga väike tasu on sätestatud selliste äriühingute asutamise, ühinemise ja jagunemise eest, mis sõltuvad osa- või aktsiakapitali suuruselt. Äriühinguid asutavad notari juures eelkõige välismaalased, kellega tuleb suhelda võõrkeeles, kellele tuleb selgitada Eesti õiguse sisu palju põhjalikumalt ning kelle puhul on rahapesu tõkestamise reeglite täitmine, rahvusvaheliste sanktsioonide kohaldamine ja dokumentide kontrollimine tunduvalt keerulisem. Sama kehtib osa võõrandamise tehingute kohta. Välismaise osalisega lepingute puhul tuvastab notar ka seda, millised nõuded on tehingule ette nähtud välisriigi õiguses, ja kontrollib välisriigis välja antud dokumentide sisu, vajadusel korraldab nende tõlkimise. Notarite Koja sõnul ei võõrandata praktikas sellisel juhul mitte üksnes teatud nimiväärtusega osalust, vaid osa võõrandamise kaudu ka osaühingule kuuluvat vara, mille hulka kuulub tihti ka kinnisvara. Arvestades, et müüakse vara, millel on oluliselt suurem väärtus kui osakapitali suurus, on ka notari vastutus suurem.

Notarite Koja hinnangul on enamik äriühinguid senini asutatud miinimumkapitaliga, milleks on 2500 eurot (ja mis uuemate seadusemuudatuste kohaselt võib olla alates 0,1 eurost). Sellisel juhul arvutatakse näiteks osa võõrandamisel tasu minimaalväärtuse 3800 euro pealt³⁸, milleks on lepingu sõlmimisel $22,35 \times 2 = 44,70$ eurot + km. Eelnõuga tõstetakse õiguse minimaalväärtus küll 10 000 eurole (vt eelnõu § 1 punktide 3 ja 4 selgitust), millega koosmõjus oleks tehinguväärtusest sõltuvate tasude muudatusega³⁹ (vt eelnõu § 1 p 17 selgitust) notari tasu vähemalt 60 eurot. Notarite esitatud andmete kohaselt ei ole aga ka selline tasu piisav, et katta toiminguga kaasnevaid kulusid.

Asutamistega seoses on 2023. aasta 1. veebruaril jõustunud seadusemuudatuse⁴⁰ järel olukord notarite jaoks veelgi rohkem tasakaalust väljas. Alates 2023. aasta 1. veebruarist ei ole

³⁶ Karistusseadustiku § 281 kohaselt on notarile ebaõigete andmete esitamine süütegu.

³⁷ ÄS-i § 2 lõike 1 kohaselt on äriühing täisühing, usaldusühing, osaühing, aktsiaselts ja tulundusühistu. Seaduses võib ette näha ka teisi äriühinguid. RT I 06.07.2023, 131. <https://www.riigiteataja.ee/akt/123122022033?leiaKehtiv>.

³⁸ NotTS-i § 4 lõike 2 kohaselt on tehinguväärtuse määramisel õiguse minimaalväärtus 3800 eurot, kui käesolevas seaduses ei ole sätestatud teisiti.

³⁹ NotTS-i § 22 – tehinguväärtuste ja täistasude tabel.

⁴⁰ Äriregistri seaduse § 103 punkt 21. RT I, 05.05.2022, 1. <https://www.riigiteataja.ee/akt/105052022001>.

osaühingule seadusest tulenevat minimaalse osakapitali nõuet ja asutajad saavad osaühingu asutamisel ise otsustada, kui suurt kapitali neil tarvis läheb. Kui äriühing asutatakse aga minimaalse võimaliku kapitaliga (1 sent), siis tuleb praegu tasu võtmisel lähtuda NotTS-i § 18 lõikest 5, mis sätestab minimaalse tehinguväärtusena 127 eurot ja sellisel juhul on asutamine NotTS-i §-s 22 sätestatud tehinguväärtuste ja täistasude tabeli kohaselt 6 eurot (kui asutajaid on üks).

Äriühingutega seotud toimingute tasude muutmisel on lähtutud põhimõttest, et äriühingute toimingute tasu ületaks notariaaltoimingu omahinda määral, mis võimaldaks edaspidi ka sotsiaalselt oluliste toimingute ristsubsideerimist (vt tabel 1, milles on esitatud kindla tasumääraga toimingu omahind, NotTS-is selle eest ette nähtud tasu ja uus tasu).

NotTS-i § 18 lõike 1 muudatusega kehtestatakse asutamise ja osa võõrandamise minimaalne notari tasu selliselt, et tasu võetakse tehinguväärtuse järgi, milleks on kavandatud osa- või aktsiakapitali suurus või võõrandatava osa suurus, kusjuures samal ajal kehtestatakse minimaalne notari tasu, milleks on 250 eurot.

Ühtlasi muudetakse eelnõuga äriühingute ühinemis- ja jagunemistehingute ning äriühingu füüsilise isiku varaga ühinemise lepingu notari tasu arvutamise aluseks olevat objekti (NotTS-i § 18 lõiked 2–3). Muudatuse kohaselt arvutatakse selliste lepingute tõestamisel notari tasu üleantava vara väärtuse järgi⁴¹. Juhul aga, kui ühendava või ühinemisel asutatava äriühingu osa- või aktsiakapitali suurus või osanike sissemaksete summa on üleantava vara väärtusest suurem, arvutatakse notari tasu kapitali suuruse või sissemaksete summa järgi. Notarite sõnul on üleantava vara väärtus üldjuhul teada, kuna raamatupidajatel on vastav hindamine tavaliselt juba tehtud.

Samuti muudetakse NotTS-i § 18 lõiget 5, mis sätestab äriühingute ühinemis- ja jagunemistehingu ning nende tehingute muutmise või lõpetamise tehingu väärtuste alampiiri ja ülempiirid äriühingute liikide lõikes. Muudatuse kohaselt kaotatakse ära tasu ülempiir kõigi äriühingute liikide puhul ja sätestatakse ühtne notari tasu miinimummäär 420 eurot. Nimetatud muudatust kohaldatakse ka äriühingu füüsilise isiku varaga ühinemise lepingu notari tasu määramisel. Tehinguväärtuse ülempiiri kohta kehtib edaspidi üldise sätena NotTS-i § 3 lõige 7.⁴²

NotTS-i § 18 lõike 5 kohaselt on äriühingute asutamis-, ühinemis- ja jagunemistehingu ning nende tehingute muutmise või lõpetamise tehingu väärtuse alampiir praegu 127 eurot ning ülempiir 639 eurot täis- ja usaldusühingu puhul (notari tasu $2 \times 19,15 = 38,30$ eurot + km), 639 116 eurot osaühingu puhul (notari tasu $2 \times 958,65 = 1917,30$ eurot + km) ning 6 390 000 eurot aktsiaseltsi puhul (notari tasu $2 \times (3770,75 + 1597,21) = 10\,735,92$ eurot + km). Notarite Koda on selgitanud, et kohalike äriühingute ühinemised ja jagunemised on reeglina ajamahukad, nendest veelgi enam tööd tuleb teha piiriüleste ühinemislepingutega, kus tekib muu hulgas vajadus välja selgitada ka välismaa õiguse sisu. Sageli vältab selliste lepingute koostamine mitmeid kuid, mille käigus suheldakse ka eri riikide advokaatidega ja analüüsitakse võimalusi nende soovitud lepingus kajastada. Jagunemise ja ühinemise korral on tegemist vara üleandmise ühe vormiga, mistõttu on asjakohane lähtuda samasugusest põhimõttest nagu kinnisvara võõrandamise korral. NotTS-i §-s 18 eraldi tasu ülempiiri säilitamine ei ole põhjendatud.

⁴¹ Tehinguväärtused on sätestatud NotTS-i §-s 18. Äriühingute ühinemislepingu tehinguväärtus on kehtiva regulatsiooni kohaselt ühendava või ühinemisel asutatava äriühingu osa- või aktsiakapitali suurus või osanike sissemaksete summa. Äriühingute jagunemislepingu või äriühingu jagunemiskava tehinguväärtus on omandavate äriühingute osa- või aktsiakapitalide suurus ja/või osanike sissemaksete summa.

⁴² NotTS-i § 3 lõige 7 – kui notariaaltoimingu tehinguväärtus ületab 6 390 000 eurot, siis loetakse notari tasu määramisel, et tehinguväärtus on 6 390 000 eurot, kui käesolev seadus ei kehtesta madalamat ülempiiri.

NotTS-i § 18 lõige 6 tunnistatakse kehtetuks, kuna notari tasu miinimummäära kehtestamine kaotab vajaduse reguleerida olukorda, kus äriühingutega seotud toimingutele ei saa tehinguväärtust määrata. Ühtlasi täpsustatakse NotTS-i § 18 lõike 2¹ ja lõike 5 sõnastust, võttes kasutusele ÄS-i terminoloogia, asendades selleks sõnastuse „füüsilise isiku ühinemisleping“ sõnastusega „füüsilise isiku varaga ühinemine“. Tegemist on tehnilise muudatusega.

Eelnõu § 1 punktiga 16 muudetakse NotTS-i § 19 lõikes 2 sätestatud abieluvaralepingu, kooseluseaduse (KooS) § 16 lõikes 2 nimetatud kokkuleppe või ühisvara jagamise lepingu minimaalset tehinguväärtust 6391 eurolt 10 000 eurole.

Üldjuhul on abieluvaralepingu, KooS-i § 16 lõikes 2 nimetatud kokkuleppe või ühisvara jagamise lepingu tehinguväärtus lepingu esemeks oleva vara väärtus. Juhul kui see jääb aga alla minimaalset tehinguväärtust, arvutatakse notari tasu viimase järgi.

Praegu on sellise tehingu minimaalne tehinguväärtus 6391 eurot. Vastavalt tehinguväärtuste ja täistasude tabelile on sellise tehinguväärtusega tehingu eest ette nähtud notari tasu 49,80 eurot. Eelnõuga tehtavate muudatuste kohaselt on abieluvaralepingu, KooS-i § 16 lõikes 2 nimetatud kokkuleppe või ühisvara jagamise lepingu eest võetav minimaalne notari tasu edaspidi 120 eurot. Hinnatõus kliendi jaoks on 140,96%.

Eelnõu § 1 punktiga 17 muudetakse NotTS-i § 22, kus paikneb tehinguväärtuste ja täistasude tabel.

Kui notari tasu seaduse muudest sätetest ei tulene teisiti, on notari tasu tehingu tõestamise eest:

- 1) ühepoolse tehingu korral ühekordne täistasu;
- 2) kahe- või mitmepoolse tehingu korral kahekordne täistasu.

Tehinguväärtuse alusel arvutatakse notari tasu NotTS-i §-s 22 sätestatud tehinguväärtuste ja täistasude järgi eurodes. Täistasu suureneb astmeliselt ehk täistasu on sama suur teatud vahemikku kuuluvate tehinguväärtuste puhul. Näiteks on täistasu 380,90 eurot kõigi tehinguväärtuste puhul, mis jäävad vahemikku 242 865,01 kuni 249 255 eurot. Täistasu on korrelatsioonis tehinguväärtusega, olles väiksema tehinguväärtuse juures suurem ja vähenedes tehinguväärtuse kasvades. Maksimaalne võimalik täistasu on tabeli järgi 0,257% tehinguväärtusest ning täistasu protsent tehinguväärtusest väheneb tehinguväärtuse suurenedes. Tehinguväärtuste ja täistasude tabel kehtib muutmata kujul 1996. aastast.

Praeguseks toimunud hinnatõusu, sealhulgas keskmiste tehinguväärtuste suurenemise juures ei taga tabeli alusel arvutatav tasu enam notarile piisavat sissetulekut eeskätt väiksemate tehinguväärtuste puhul. Kõnealuse tabeli alusel arvutatavad notari tasud peaksid aga võimaldama notaril teenida selliselt, et oleks võimalik raskusteta rahastada sotsiaalselt tundlike toimingute tasusid, mille eest ette nähtud tasu on omahinnast taotluslikult väiksem (vt tabelit 10, kus on esitatud toimingu omahind ja selle katmiseks vajalik tehinguväärtus, ja tabelit 6, milles on näited teiste tehingute arvelt doteeritavatest tehingutest).

Kehtivas tehinguväärtuste ja täistasu tabelis tehakse järgmised muudatused:

1. Tabelis vähendatakse tehinguväärtuse vahemike arvu 43-le.

Kehtivas tabelis on 112 tehinguväärtuse vahemikku, millele lisandub veel kuus vahemikku tehingutele, mille tehinguväärtus on suurem kui 639 120 eurot ja mille arvutamine käib valemi järgi. Võrdluseks on kohtutäituri seaduses sissenõude summast sõltuvate põhitasu määrade tabelis 34 nõude suuruse vahemikku.⁴³ Kui tehinguväärtuse vahemikke on vähem, on tasu arvutamine lihtsam ja paremini jälgitav. Samas on tehinguväärtuste vahemikud

⁴³ Kohtutäituri seaduse § 35 lõige 1. RT I, 01.03.2023, 9. <https://www.riigiteataja.ee/akt/101032023009>.

piisava sammuga selleks, et tasu oleks õiglane ja kahe tehinguväärtuse vahele ei jääks liialt suur vahe.

2. Tabeli alguses olevaid (st väiksema tehinguväärtusega toimingute) tasusid tõstetakse rohkem ja tabeli lõpus olevaid tasusid vähem. Kui tehinguväärtus jääb vahemikku 550 000 – 700 000 eurot, väheneb notari tasu kuni 6%.

Kuna muudatuse eesmärk on suurendada väiksemates piirkondades töötavate ja valdavalt vaid väiksema tehinguväärtusega toiminguid tegevate notarite sissetulekut, on seda võimalik tagada tabeli alguses olevate tasude mõõduka suurendamisega. Selleks, et muudatusel oleks positiivne mõju väiksema sissetulekuga notaritele, suurendatakse eelnõus tabeli väiksemate tehinguväärtuste täistasusid kuni 133%. Samas ei ole muudatus liialt koormav klientidele, kes teevad toiminguid väiksema tehinguväärtusega objektiga.

Tabel 12. Tehinguväärtuste ja täistasude tabeli muudatus

Tehinguväärtus	Senine täistasu	Uus täistasu	Suurenemine
10 000	25,70	60,00	61–133%
15 000	30,00	70,00	
20 000	37,70	80,00	
25 000	45,40	90,00	
30 000	53,00	100,00	
35 000	59,75	110,00	
40 000	69,35	120,00	
45 000	78,90	130,00	
50 000	83,70	140,00	
55 000	93,30	150,00	
60 000	98,10	160,00	
65 000	112,50	170,00	32–56%
70 000	112,50	176,00	
75 000	122,10	182,00	
80 000	131,65	188,00	
85 000	141,20	194,00	
90 000	150,80	200,00	
95 000	150,80	206,00	
100 000	160,40	212,00	15–24%
110 000	179,55	218,00	
120 000	189,15	234,00	
130 000	208,35	250,00	
140 000	217,90	266,00	
150 000	237,10	282,00	
160 000	256,25	298,00	
170 000	265,85	314,00	
180 000	285,00	330,00	
190 000	294,60	346,00	
200 000	313,80	362,00	
225 000	352,10	402,00	

250 000	390,50	442,00	10–14%
275 000	428,80	482,00	
300 000	457,60	522,00	
325 000	505,50	562,00	
350 000	543,85	602,00	
375 000	582,20	642,00	
400 000	620,55	682,00	
450 000	697,25	732,00	–6–5%
500 000	773,95	782,00	
550 000	850,65	832,00	
600 000	908,15	882,00	
650 000	958,65	932,00	
700 000	1043,89	982,00	

Ühtlasi muudetakse NotTS-i § 22 lõiget 2, tehes järgmist:

- viiakse esimeses täistasu arvutamise valemis (kuni 1 278 235 eurot – 958,65 eurot + 0,14% tehinguväärtuse summast, mis ületab 639 120 eurot) täistasu ja tehinguväärtus vastavusse uue tehinguväärtuste ja täistasude tabeli viimase reaga: tehinguväärtus 700 000 eurot ja täistasu 982 eurot;
- vähendatakse valemis paiknevaid täistasusid selguse mõttes sentide võrra.

Tabelis 13 on esitatud kinnisvaraga seotud nädistehingute väärtused. Muutuse osakaal näitab, et ennekõike jõuab suurem mõju väiksematesse maapiirkondadesse, jäädes vahemikku 36–111%, ja suuremates piirkondades, nagu Tallinn ja Tartu, jääb mõju vahemikku 18–23%.

Tabel 13. Kinnisasja keskmine ostuhind Maa-ameti andmetel ja selle järgi arvutatud notari tasu kinnisasja müügilepingu sõlmimisel

Kinnisvaratehingud				
Maakond	Keskmine ostuhind	Notari tasu kinnisasja müügilepingu sõlmimisel kehtiva NotTS alusel	Uus notari tasu	Muutuse %
Tartu maakond	126 636	397,50 €	500 €	25,79%
Rapla maakond	49 610	167,40 €	280 €	67,26%
Pärnu maakond	104 152	340 €	436 €	28,24%
Põlva maakond	46 473	157,80 €	280 €	77,44%
Ida-Viru maakond	29 911	106 €	200 €	88,68%
Harju maakond	192 190	608,40 €	724 €	19%

Eelnõu § 1 punktiga 18 muudetakse NotTS-i § 25, laiendades sätte ulatust ka muude esemete võõrandamisele, kui kohustustehing ja käsutustehing sõlmitakse eraldi. Ühtlasi suurendatakse käsutustehingu tõestamise tasu.

Praegu on sätte sõnastus kitsam ja räägib üksnes asjaõiguslepingust, mida sõlmitakse asja võõrandamise korral. Notarite Koja ettepaneku kohaselt on sätte täpsustamiseks praktiline vajadus. Ka muude esemete võõrandamise korral, kui kohustustehing ja käsutustehing sõlmitakse eraldi, on vajalik sätestada selge alus notari tasu küsimiseks.

Praeguse sõnastuse kohaselt, kui asjaõiguslepingu, sealhulgas laeva omandiõiguse ülemineku kokkuleppe aluseks olev võlaõiguslik tehing on eelnevalt juba notariaalselt tõestatud, on notari tasu asjaõiguslepingu või laeva omandiõiguse ülemineku kokkuleppe tõestamise eest 19,10 eurot. Nimetatud tasu kehtib aastast 2009. Eelnõu kohaselt on käsutustehingu tõestamise uus tasu 50 eurot.

Eelnõu § 1 punktiga 19 muudetakse NotTS-i § 28¹ sätestatud laevakinnistusraamatu ja registerpandiga seotud tehingute miinimumtasusid, mis kehtivad alates 2009. aastast.

Praegu on notari tasu nimetatud tehingute eest järgmine:

- laeva, ehitatava laeva ja teisaldatava ujuvvahendi omandi ülemineku kokkuleppe tõestamise eest veerand täistasust, kuid mitte vähem kui 63,90 eurot;
- laevahüpoteeegi seadmise kokkuleppe ning omanikuhüpoteeegi loovutamise kokkuleppe tõestamise eest veerand täistasust, kuid mitte vähem kui 63,90 eurot;
- registerpandi seadmise kokkuleppe ning omanikuregisterpandi loovutamise kokkuleppe tõestamise eest veerand täistasust, kuid mitte vähem kui 63,90 eurot.

Eelnõuga suurendatakse kõiki nimetatud miinimumtasusid 44,1 eurot ja uus miinimumtasu on 108 eurot.

Eelnõu § 1 punktiga 20 muudetakse NotTS-i § 28³ sätestatud varaloendi koostamise ja tõestamise eest ette nähtud miinimumtasu.

Notari tasu varaloendi koostamise ja tõestamise eest on ühekordne täistasu. Praeguse regulatsiooni kohaselt ei ole see vähem kui 47,90 eurot. Eelnõuga suurendatakse nimetatud tasu 81 euron. Kliendi jaoks suureneb tasu 33,1 eurot.

Kuigi viimastel aastatel ei ole selliseid tehinguid tehtud, on muudatus vajalik, et ajakohastada notari tasusid tervikuna. Juhul kui varaloendi koostamise ja tõestamise järele on vajadus, kulub selleks ka notari tööd ja aega.

Eelnõu § 1 punktidega 21 ja 22 muudetakse NotTS-i § 29 lõike 1 punkti 4 ja lõiget 3, ajakohastades tasud, mis on muutumatuna kehtinud ajavahemikust 1996–2009.

NotTS-i § 29 lõikes 1 on loetletud toimingud, mille korral on notari tasu ühekordne täistasu tehinguväärtuste ja täistasude tabeli järgi. Esimene muudatus puudutab NotTS-i § 29 lõike 1 punkti 4, mis sätestab äriühingu organi otsuse kohta koostatud protokollide tõestamise eest võetavat tasu. Praegu on äriühingu organi otsuse kohta koostatud protokollide tõestamise eest võetav tasu ühekordne täistasu, kuid mitte vähem kui 63,90 eurot, samuti mitte vähem kui 63,90 eurot toimingu kestuse iga järgmise tunni eest, kuid kokku mitte rohkem kui 319,50 eurot.⁴⁴ Nimetatud tasu kehtib aastast 2009. Muudatuse kohaselt on edaspidi minimaalne tasu, mida notar saab äriühingu organi otsuse kohta koostatud protokollide tõestamise eest, 108 eurot. Samuti on minimaalne tasu, mida notar saab toimingu kestuse iga järgmise tunni eest, 108 eurot, kuid kokku mitte rohkem kui 540 eurot. Valdavalt peetakse üldkoosolekuid väljaspool notaribürood, mille tõttu lisandub protokollide tõestamise tasule ka

⁴⁴ NotTS-i § 18 lõike 4 kohaselt on äriühingu organi otsuse kohta koostatud protokollide tehinguväärtus ¼ osa- või aktsiakapitalist või osanike sissemaksete summast. NotTS-i § 29 lõike 1 punktis 4 nimetatud tasud lisanduvad protokollide koostamise tasule.

väljasõidu tasu. Seega suurenevad minimaalsed tasud äriühingu organi otsuse kohta tehtava protokollitõestamise ja sellele kuuluva aja eest 44,1 eurot.

Teine muudatus puudutab NotTS-i § 29 lõiget 3, kus on sätestatud toimingud, mille korral on notari tasu veerand täistasust tehinguväärtuste ja täistasude tabeli järgi.

Ametitoiminguna raha või väärtpaberite notari deposiiti võtmisel on notari tasu praegu veerand täistasust, kuid mitte vähem kui 6,39 eurot. Nimetatud tasu kehtib aastast 2009. Eelnõu kohaselt on minimaalne tasu, mida notar edaspidi ametitoiminguna raha või väärtpaberite notari deposiiti võtmisel saab, 11 eurot. Tasu tõuseb 4,61 eurot.

Kinnistusraamatusse ja laevakinnistusraamatusse märke kandmise avalduse tõestamise eest on samuti ette nähtud veerand täistasust, kuid mitte vähem kui 3 eurot. Nimetatud tasud kehtivad vastavalt aastast 1996 ja 1998. Eelnõuga suurendatakse minimaalset tasu 5 eurole. Tasu tõuseb 2 eurot.

Lisaks muudetakse NotTS-i § 29 lõike 3 punkti 2, mille kohaselt on notari tasu veerand täistasust registris pandiõiguse järjekoha muutmise tehingu tõestamise eest. Eelnõuga nähakse ette, et säte laieneb kõigile registris õiguse järjekoha muutmise toimingutele. Vastava toimingu tõestamise eest on ette nähtud veerand täistasust. Muudatus on vajalik, kuna praktikas tuleb lisaks pandiõiguse järjekoha muutmisele ette ka muude õiguste järjekohtade muutmist (nt muud erinevad asjaõigused). Seega on vajalik luua ka alus, et õiguse järjekoha muutmise eest tasu saada.

Eelnõu § 1 punktiga 23 muudetakse NotTS-i § 31. NotTS-i § 31 sätestab kindla tasumääraga notariaaltoimingud ja nende eest võetava tasu suuruse. Eelnõuga ajakohastatakse need tasud ning osale tasudele⁴⁵ ette nähtud maksimum- ja miinimummäärad. Tasud tõusevad keskmiselt 73,82%⁴⁶.

Kindla tasumääraga notariaaltoimingute hulka lisanduvad ka volikirjade registriga⁴⁷ seotud toimingud. Selleks muudetakse NotTS-i § 31 punkti 14¹ ja punkte 14³–14⁶. Näiteks nähakse volikirjade registrisse kantud andmete või seal säilitatava dokumendiga tutvumise võimaldamise eest ette notari tasu 6 eurot ühe päringu või dokumendiga tutvumise eest.

Lisaks muudetakse punktide 37 ja 43 sõnastust, tegemist on tehniliste muudatustega.

Tabel 14. Kindla tasumääraga notariaaltoimingute tasu muutmine

Kindla tasumääraga notariaaltoimingud, NotTS-i § 31	Kehtiv tasu eurodes	Eelnõuga kehtestatav uus tasu eurodes	Tasu suurenemine protsentides
p 1) volituse või avalduse tõestamine pensioni, elatusraha, elatise või toetuse vastuvõtmiseks või teise isiku arveldusarvele kandmiseks – 3,19 eurot;	3,19	6,00	88,09%
p 2) füüsilise isiku muu volituse tõestamine – 25,50 eurot;	25,50	50,00	96,08%
p 3) juriidilise isiku volituse tõestamine – 49,20 eurot;	49,20	120,00	143,90%
p 4) õppelaenu tagamiseks antava käenduse tõestamine – 15,95 eurot;	15,95	27,00	69,28%
p 5) isiku elusoleku kinnitamine – 14,35 eurot;	14,35	24,00	67,25%
p 6) isiku teatud kohas viibimise kinnitamine – 15,95 eurot;	15,95	27,00	69,28%

⁴⁶ Vt ka tabelit 3, milles on esitatud näited erinevate toimingute kohta ning notari kohustused ja tegevus nende toimingute tõestamisel, et näha notari tehtava töö hulka.

⁴⁷ Eelnõuga luuakse õiguslik alus riigi infosüsteemi kuuluva volikirjade registri loomiseks. Vastavad sätted lisatakse NotS-i 6. peatükki (vt eelnõu § 4 punkti 10 selgitust).

p 7) isiku ja fotol kujutatud isiku samasuse kinnitamine – 11,50 eurot;	11,50	20,00	73,91%
p 8) dokumendi esitamisaaja kinnitamine – 14,35 eurot;	14,35	24,00	67,25%
p 9) notariaalselt kinnitatava avalduse projekti koostamine – 18,20 eurot;	18,20	31,00	70,33%
p 9 ¹⁾ kohtu kinnistus- või registriosakonnale esitatava avalduse projekti koostamine, avalduse esitaja allkirja kinnitamine ja avaldusest digitaalse ära kirja väljastamine või juriidilise isiku või usaldushalduri taotlusel tegeliku kasusaaja andmete esitamine – 35,75 eurot. Kui avalduse esitajaid on mitu, lisandub tasule alates teisest isikust tema allkirja kinnitamise tasu 6,35 eurot;	35,75	61,00	70,63%
* ⁴⁸	6,35	11,00	73,23%
p 10) erastamisel korteriomandite kinnistamiseks esitatava kinnistamisavalduse tõestamine – 12,75 eurot ühe korteriomandi eseme kohta;	12,75	22,00	72,55%
p 11) ühepoolse avalduse tõestamine, mille korral tehinguväärtust ei määrata – 42,15 eurot;	42,15	72,00	70,82%
p 11 ¹⁾ kahe- või mitmepoolse tehingu tõestamine, mille korral tehinguväärtust ei määrata – 84,30 eurot;	84,30	143,00	69,63%
p 12) allkirja ja allkirjanäidise kinnitamine – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 13) avaldaja nimel määruskaebuse koostamine kandeavalduse suhtes tehtud määruse peale – 31,95 kuni 159,75 eurot;	31,95	54,00	69,01%
*	159,75	272,00	70,27%
p 14) dokumendi ära kirja või väljavõtte, samuti väljatrüki kinnitamine – 3,19 eurot lehekülge, kuid kokku mitte rohkem kui 31,95 eurot;	3,19	6,00	88,09%
*	31,95	54,00	69,01%
p 14 ¹⁾ kinnistus- või registriosakonna peetavasse registrisse, abieluvararegistrisse või pärimisregistrisse kantud andmete või kinnistus- või registriosakonna peetavas registris, abieluvararegistris või pärimisregistris säilitatava dokumendiga tutvumise võimaldamine – 3,20 eurot ühe päringu või dokumendiga tutvumise eest;	3,20	6,00	87,50%
p 14 ²⁾ kinnistus- või registritoimikuga või abieluvararegistri dokumentidega tutvumise võimaldamine – 9,60 eurot;	9,60	17,00	77,08%
p 14 ³⁾ kinnistus- või registriosakonna peetava registri, abieluvararegistri, rahvastikuregistri või pärimisregistri andmete väljatrüki kinnitamine ja väljastamine – 3,20 eurot sõltumata lehekülgede arvust;	3,20	6,00	87,50%
p 14 ⁴⁾ kinnistus- või registriosakonna peetavas registris, abieluvararegistris või pärimisregistris säilitatava dokumendi väljatrüki kinnitamine ja väljastamine – 6,35 eurot sõltumata lehekülgede arvust;	6,35	11,00	73,23%
p 14 ⁵⁾ kinnistus- või registriosakonna peetava registri, abieluvararegistri või pärimisregistri andmete väljatrüki digitaalne kinnitamine ja väljastamine – 4,80 eurot sõltumata andmemahust;	4,80	8,00	66,67%
p 14 ⁶⁾ kinnistus- või registriosakonna peetavas registris, abieluvararegistris või pärimisregistris säilitatava dokumendi väljatrüki digitaalne kinnitamine ja väljastamine – 6,35 eurot;	6,35	11,00	73,23%
P 14 ⁷⁾ välisriigi registrisse kantud testamentide või pärimislepingute andmete kohta päringu tegemine – 7 eurot ühe päringu kohta;	7,00	12,00	71,43%

⁴⁸ Märgiga „*“ on tähistatud read, mis on selguse mõttes eraldi esitatud, et kajastada vajadusel eelmises punktis märgitud tasu maksimum- ja miinimummäärasid (eelnevas punktis on rohkem kui üks tasumäär).

p 14 ⁸) abieluvararegistri kande tegemine – 25 eurot;	25,00	43,00	72,00%
p 14 ⁹) abieluvararegistri kande muutmine või kustutamine – 10 eurot;	10,00	17,00	70,00%
p 15) digitaalse ära kirja väljastamine, sõltumata andmemahust – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 16) dokumendi kinnitamine tunnistusega (apostilliga) – 22,35 eurot;	22,35	38,00	70,02%
p 17) tunnistuse väljastamine notariaaldokumendi õigusliku jõu kohta Eesti Vabariigis ja Eesti Vabariigis täitmisele kuuluva notariaaldokumendi kohta – 10 eurot;	10,00	17,00	70,00%
p 17 ¹) lepitusseaduse § 14 lõikes 3 või 4 nimetatud kokkuleppe tõestamine – 51,13 eurot;	51,13	87,00	70,15%
p 18) ametitoiminguna dokumentide (välja arvatud testamentide) hoiulevõtmine, iga dokumendi hoidmine ühe kuu jooksul – 24,90 eurot;	24,90	42,00	68,67%
p 19) notariaadiseaduse § 30 lõikes 4 nimetatud teate või taotluse koostamine – 31,95 kuni 76,65 eurot;	31,95	54,00	69,01%
*	76,65	130,00	69,60%
p 20) mereprotesti tõestamine – 78,60 eurot;	78,60	134,00	70,48%
p 21) ühishüpeteegi osalise vabastamise kokkuleppe tõestamine – 42,15 eurot;	42,15	72,00	70,82%
p 22) sihtasutuse asutamisotsuse, sealhulgas selle lisana kinnitatava põhikirja tõestamine ning sihtasutuste ühinemis- ja jagunemislepingu või sihtasutuse jagunemiskava tõestamine – 77,30 eurot;	77,30	131,00	69,47%
p 23) sihtasutuse organi otsuste tõestamine – 69 eurot;	69,00	117,00	69,57%
p 24) mittetulundusühingu asutamislepingu, sealhulgas selle lisana kinnitatava põhikirja tõestamine, samuti mittetulundusühingu koosoleku protokollide tõestamine – 0,60 eurot iga mittetulundusühingu liikme kohta, kuid kokku mitte vähem kui 31,95 eurot ja mitte rohkem kui 127,80 eurot;	0,60	1,00	66,67%
*	31,95	54,00	69,01%
*	127,80	217,00	69,80%
p 25) majandusaasta aruande edastamine registrit pidavale kohtule – 25,55 eurot;	25,55	43,00	68,30%
p 26) asutatava aktsiaseltsi või osaühingu nimele pangakonto avamine – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 27) testamendi tõestamine – 32,55 eurot;	32,55	55,00	68,97%
p 28) kinnises ümbrikus testamendi hoiulevõtmise tõestamine – 32,55 eurot;	32,55	55,00	68,97%
p 28 ¹) notari hoiule antud testamendi tagasivõtmise avalduse tõestamine – 16,29 eurot;	16,29	28,00	71,88%
p 28 ²) notarile hoiule antud testamendi avamine, kui testamendi avab notar, kes pärimismenetlust läbi ei vii – 32,55 eurot;	32,55	55,00	68,97%
p 29) abikaasade vastastikuse testamendi tõestamine – 41,50 eurot;	41,50	75,00	80,72%
p 29 ¹) abikaasade vastastikuse testamendi tühistamise kohta teate koostamine ja edastamine – 25 eurot;	25,00	43,00	72,00%
p 30) pärandi vastuvõtmise avalduse tõestamine – 65,15 eurot;	65,15	110,00	68,84%
p 31) pärandist loobumise avalduse tõestamine – 6,35 eurot;	6,35	11,00	73,23%
p 32) pärimismenetluse algatamise avalduse tõestamine – 63,90 eurot;	63,90	110,00	72,14%
p 32 ¹) Euroopa pärimistunnistuse avalduse tõestamine – 42 eurot;	42,00	71,00	69,05%
p 33) pärijate väljaselgitamine ja pärimistunnistuse väljastamine – 102,25 eurot;	102,25	174,00	70,17%

p 33 ¹) Euroopa pärimistunnistuse tõestamine – 51 eurot;	51,00	87,00	70,59%
p 34) pärimisseaduses sätestatud üleskutsemenetluse läbiviimine – 25,55 eurot;	25,55	44,00	72,21%
p 35) testamenditäitja ülesande vastuvõtmise või ülesandest loobumise avalduse tõestamine – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 36) testamenditäitja tunnistuse väljastamine – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 37) pärija õiguste ja kohustuste kohta täiendavate järelepärimiste tegemiseks avalduse tõestamine – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 38) sundosa saaja tunnistuse tõestamine – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 39) omandiõiguse tunnistuse tõestamiseks esitatud ühise avalduse tõestamine – 42,15 eurot;	42,15	72,00	70,82%
p 40) teate või taotluse edastamine majandushaldusasutusele, majandushaldusasutusele dokumentide või muu teabe vastuvõtmine ja ettevõtjale edastamine – 15 eurot;	15,00	26,00	73,33%
p 41) haldusakti kättetoimetamise tõestamine – 35 eurot;	35,00	60,00	71,43%
p 42) andmete kandmine majandustegevuse registrisse – 25 eurot;	25,00	43,00	72,00%
p 43) nõukogu määruse (EL) 2019/1111, mis käsitleb kohtualluvust, abieluasjade ja vanemliku vastutusega seotud kohtuasjades tehtud lahendite tunnustamist ja täitmist ning rahvusvahelisi lapserööve (uuesti sõnastatud) (ELT L 178, 02.07.2019, lk 1–115), alusel tõendi väljastamine – 10 eurot.	10,00	20,00	100,00%

Tabelis 15 on esitatud ülevaade 2024. aastal arvuliselt kõige sagedasemate kindla tasumääraga ametitoimingute eest saadud notari tasudest. Lisatud on prognoos, milline oleks sama arvu toimingute korral notarile makstav tasu, arvestades eelnõuga muudetavaid tasumäärasid.

Tabel 15. Kindla tasumääraga toimingutest arvuliselt enim tehtud toimingud 2024. aastal

Kindla tasumääraga toiming			Kogutasu prognoos uue tasumääraga sama arvu toimingute korral
Nimetus	Koguarv	Kogutasu	
	2024. aastal		
Ära kirja ja väljavõtte õigsuse kinnitamine	63 646	203 030	381 876
Allkirja õigsuse kinnitamine	24 202	308 575	532 444
Pärimismenetluse algatamise avalduse tõestamine	15 157	968 532	1 667 270
Pärimistunnistuse väljastamine	12 901	1 319 127	2 244 774
Apostilli väljaandmine	12 984	290 192	493 392

Ühtlasi täiendatakse NotTS-i § 31 punktiga 44. NotTS-i § 31 punkti 43 kohaselt väljastavad notarid tõendi abielulahutuse kohta nõukogu määruse (EL) 2019/1111 alusel (edaspidi *Brüssel IIb määrus*). Brüssel IIb määrus kehtib alates 01.08.2022 ja asendab varasema määruse, s.o nõukogu määruse (EÜ) nr 2201/2003 (edaspidi *Brüssel IIa*). Notarid väljastavad tõendeid abielulahutuste kohta ka Brüssel IIa määruse alusel, kuid tasu selle eest pole selgelt reguleeritud. Seni on notarid tasu võtnud analoogia korras NotTS-i § 31 punkti 33 alusel. Õiguselguse huvides täiendatakse kindla tasumääraga notariaaltoimingute loetelu, lisades tasumäära tõenditele, mis on väljastatud Brüssel IIa määruse alusel. Notari tasu tõendi kinnitamise ja väljastamise eest on sarnaselt Brüssel IIb määrusega 20 eurot sõltumata lehekülgede arvust.

Eelnõu § 1 punktiga 24 täiendatakse NotTS-i §-ga 31⁴, et reguleerida tasu võtmist volikirjade registri⁴⁹ toimingute eest.

Volikirja tõestamise ja volikirja kehtetuks kuulutamise tahteavalduse tõestamisega seotud volikirjade registri kande tegemise eest eraldi tasu ei võeta. Samuti ei võeta tasu volikirjade registrisse kantud andmetega tutvumise eest, kui volikirjade registrisse kantud andmetega soovitakse tutvuda tehingu tegemise ajal või volikirjade registrisse kantud andmeid kontrollitakse volikirjaga seotud tehingu ettevalmistamise käigus.

Eelnõu § 1 punktiga 25 muudetakse NotTS-i § 33² lõikeid 1–2. Muudatuse eesmärk on ajakohastada notari tasu abielu sõlmimise, abielu lahutamise ja abielu lahutamisele kohaldatava õiguse kokkuleppe sõlmimise eest.

NotTS-i § 33² lõike 1 kohaselt on notari tasu abielu sõlmimise või lahutamise kinnitamise eest 64 eurot. Tasu hõlmab ka abielu sõlmimise või abielulahutuse avalduse vastuvõtmist, seaduses ettenähtud nõustamist ja kande tegemist. 64 eurot on notari tasuks ette nähtud ka abielu lahutamisele kohaldatava õiguse kokkuleppe sõlmimise eest (NotTS-i § 33² lõige 1¹).

NotTS-i § 33² lõikes 2 on sätestatud 45-eurone notari tasu olukorraks, kui notarile on esitatud avaldus abielu sõlmimiseks, lahutamiseks või abielu lahutamisele kohaldatava õiguse kokkuleppe sõlmimiseks ja notar on avaldajaid nõustanud ettenähtud korras, kuid notarist sõltumatutel asjaoludel nimetatud toiminguid ei järgne.

Eelnõuga suurendatakse NotTS-i § 33² lõigetes 1 ja 1¹ sätestatud 64-eurost tasu 109 eurole. Edaspidi on abielu sõlmimise, abielu lahutamise ja abielu lahutamisele kohaldatava õiguse kokkuleppe sõlmimine notari juures 45 eurot kallim. Sama paragrahvi lõikes 2 sätestatud toimingu ärajäämise eest makstav 45-eurone tasu on edaspidi 77 eurot ja muutub kliendi jaoks 32 eurot kallimaks.

2024. aastal muudeti riigilõivuseadust ning nähti ette abielukande ja abielu lahutamise kande eest tasutava riigilõivu tõus. Abielukande riigilõiv tõsteti 30 eurolt 70 eurole ja abielulahutamise kande riigilõiv tõsteti 50 eurolt 90 eurole.

Arvestades, et notari tasu hõlmab lisaks abielu sõlmimise või abielulahutuse avalduse vastuvõtmisele ja seaduses ettenähtud nõustamisele ka vastava kande tegemist, on tasu tõus vajalik.

Tabel 16. Notari kinnitatud abielude sõlmimiste ja lahutamiste arv aastatel 2019–2024

	2019. aasta	2020. aasta	2021. aasta	2022. aasta	2023. aasta	2024. aasta
Abielu sõlmimise kinnitamine	563	634	591	618	454	453
Abielu lahutamise kinnitamine	468	490	430	501	554	602

Eelnõu § 1 punktidega 26 ja 27 muudetakse NotTS-i § 35 lõiget 1 ja täiendatakse paragrahvi lõikega 3. Muudatusega suurendatakse ära kirjade valmistamise lehekülje tasu keskmiselt 72,75% ja lisatakse täpsustus, et PärS-i⁵⁰ § 165 lõike 6 alusel kehtestatud notari

⁴⁹ Eelnõuga luuakse õiguslik alus riigi infosüsteemi kuuluva volikirjade registri loomiseks. Vastavad sätted lisatakse NotS-i 6. peatükki (vt eelnõu § 4 punkti 10 selgitust).

⁵⁰ RT I, 06.07.2023, 67.

ametitoimingute tegemise korras⁵¹ ettenähtud ära kirja ja ära kirjaga kaasnevate tegevuste eest eraldi tasu ei võeta.

Notari tasu ära kirjade valmistamise eest tõstetakse järgmiselt: iga A3-lehekülje eest on notari tasu praeguse 0,31 euro asemel 0,5 eurot ja iga A4-lehekülje eest praeguse 0,19 euro asemel 0,35 eurot.

PärS-ist tulenevate notari ametitoimingute tegemise korra⁵² § 13 lõike 6 kohaselt on pärandist loobumise avalduse tõestamise avalduse ära kirja valmistamine ja edastamine tasuta. Samuti on tasuta pärandi vastuvõtmise avalduse ära kirja edastamine. Nimetatud korra § 16 lõike 3 kohaselt ei võeta tasu ka inventuuri nõude ära kirja valmistamise ja edastamise eest. Notarite Koja ettepanekul muudetakse NotTS-i ja sätestatakse seaduses kõigi PärS-ist tulenevate notari ametitoimingute kohta põhimõte, et ära kirjade valmistamise, kinnitamise ega edastamise, saatmise või lisamise eest tasu ei võeta.

Muudatus on põhjendatud, sest pärimismenetluse tasud kallinevad ja üldnimetatud dokumentide ära kirjade puhul ei ole tegemist mitte inimeste sooviga dokumendist ära kirja saada, vaid notaritele kehtestatud menetluse läbiviimise korrast tuleneva vajadusega.

Eelnõu § 1 punktidega 28 ja 29 täiendatakse NotTSi § 36. Muudatuse eesmärk on ajakohastada väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega tehtud notariaaltoimingu tunnitasu ja notari isikliku sõiduvahendi kasutamise tunnitasu ja täpsustada, et notaril on õigus sellisele tasule ka siis, kui notariaaltoimingut ei saa notarist sõltumatutel asjaoludel teha.

Kuna see on sotsiaalselt oluline teenus, ei pea selle eest saadav tulu ületama notari tehtud kulu, kuid notarile tuleb selle teenuse osutamise eest maksta mõistlikku tasu (vt tabelit 1, milles on esitatud kindla tasumääraga toimingu omahind, NotTS-is selle eest ette nähtud tasu ja uus tasu).

NotS-i § 11 lõike 1 kohaselt on notari töökoht tema büroo. Väljasõidu eesmärk on teha notariteenus kättesaadavaks ka neile, kellel ei ole füüsiliselt võimalik ise büroosse minna. Muudatuse mõju peab olema selline, et teenust sooviv isik ei kasutaks seda kui mugavusteenust: praeguse tasumäära juures on kliendile odavam notar endale koju kutsuda kui võtta ette sõit notaribüroosse või kasutada kaugtõestamist.

Tabelis 17 on esitatud väljaspool notaribürood tehtud toimingute arv aastatel 2022 – 2024 maakonniti.

Tabel 17. Väljaspool notaribürood tehtud ametitoimingute arv aastatel 2022 - 2024

⁵¹ Justiitsministri 18. detsembri 2008. a määrus nr 53 „Pärimisseadusest tulenevate notari ametitoimingute tegemise kord“, <https://www.riigiteataja.ee/akt/108032024004?leiaKehtiv>.

⁵² Samas.

Väljaspool notaribürood toimingute tegemine			
Maakond	2022	2023	2024
Harju maakond	682	735	748
Ida-Viru maakond	285	268	302
Tartu maakond	162	205	135
Pärnu maakond	125	68	85
Saare maakond	124	72	50
Viljandi maakond	73	69	55
Lääne-Viru maakond	42	62	65
Valga maakond	53	59	39
Rapla maakond	53	46	44
Lääne maakond	36	42	47
Järva maakond	31	42	43
Võru maakond	29	44	33
Jõgeva maakond	39	25	27
Põlva maakond	40	23	27
Hiiu maakond	5	2	3
Kokku	1 779	1 762	1 703

NotTS-i § 36 lõike 2 kohaselt tasutakse praegu väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega⁵³ tehtud notariaaltoimingu eest notarile toimingute tegemiseks kulutatud lisaaja eest 3,80 eurot tunnis. Eelnõuga suurendatakse tasu 14 eurole tunnis.

Näiteks, kui notar teeb notariaaltoimingu väljaspool notaribürood ja kulutab inimese juurde kohapeale ja tagasi sõiduks kokku kaks tundi, on tal õigus küsida tasu NotTS-i § 36 lõigete 2⁵⁴ ja 3⁵⁵ alusel kokku 15,2 eurot (3,8 eurot × 2 tundi + 3,8 eurot × 2 tundi). Eeldusel, et auto keskmine kütusekulu on 7 liitrit 100 kilomeetri kohta ja läbitav vahemaa on 100 km, on kulu kütusele vähemalt 12 eurot. Pärast notari tasude suurendamist on notariil võimalik kirjeldatud näite põhjal saada tasu kokku 56 eurot (14 eurot × 2 tundi + 14 eurot × 2 tundi = 56 eurot).

Alates 1. jaanuarist 2025 on tunnitasu alammäär 5,31 eurot⁵⁶. Statistikaameti andmetel oli keskmine brutokuupalk 2025. aasta esimeses kvartalis 2011 eurot⁵⁷. Kuna notarile esitatavad nõuded, töö iseloom ja vastutus on sellised, mille eest tuleks maksta keskmisest kõrgemat palka, on põhjendatud suurendada notari tasu väljasõidu eest sel määral, et see ületaks keskmise brutotunnipalka. Võrdluseks, kohtutäiturile tuleb teatud täitetoimingute tegemisel väljaspool kohtutäituri bürood alates teisest tunnist tasuda lisatasu, mille suurus on 40 eurot tunnis⁵⁸.

NotTS-i § 36 lõikes 3 sätestatakse, et notariaaltoimingu tegemiseks vajaliku transpordi tagab notariaaltoimingu taotleja. Notari isikliku sõiduvahendi kasutamisel tasub notariaaltoimingu

⁵³ NotTS-i § 36 lõike 2 kohaselt loetakse notari tööajaks NotTS-i tähenduses ajavahemikku kella 9-st kella 18-ni tööpäeval. Kui notaribüroo lahtiolekuaeg algab kella 9-st varem või kestab pärast kella 18, on notari tööaeg vastavalt pikem.

⁵⁴ NotTS-i § 36 lg 2 kohaselt tasutakse väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega tehtud notariaaltoimingu eest notarile täiendavalt toimingute tegemiseks kulutatud aja eest 3,80 eurot tunnis.

⁵⁵ NotTS-i § 36 lg 3 kohaselt tasub notari isikliku sõiduvahendi kasutamisel notariaaltoimingu taotleja notarile täiendavalt 3,80 eurot iga sõiduvahendi kasutamise tunni eest.

⁵⁶ Vabariigi Valitsuse 19. detsembri 2024. aasta määruse nr 87 „Töötasu alammäära kehtestamine“ § 1. RT I, 21.12.2024, 26. <https://www.riigiteataja.ee/akt/121122024026>.

⁵⁷ Keskmine brutotunnipalk Statistikaameti andmetel. <https://stat.ee/et/avasta-statistikat/valdkonnad/tooelu/palk-ja-toojoukulu/keskmine-brutotunnipalk>.

⁵⁸ Kohtutäituri seaduse § 47 lõige 1. RT I, 29.06.2018, 21. <https://www.riigiteataja.ee/akt/101032023009>.

taotleja notarile praegu lisaks 3,80 eurot sõiduvahendi kasutamise iga tunni eest. Eelnõuga suurendatakse tasu 14 eurole sõiduvahendi kasutamise iga tunni eest.

Notari tasu 3,80 eurot tunnis sõiduvahendi kasutamise eest on NotTS-is sätestatud juba 1998. aastal ja on seni püsinud muutumatuna. Praeguste hindade juures saab notar sõiduvahendi kasutamise ühe tunni tasuga maksta umbes kahe liitri kütuse eest (bensiin 95), millega ei saa ühte tundi sõita. Seega ei saa notar isikliku sõiduvahendi kasutamisel tehtud otseseid kulutusi tagasi.

Advokaadile riigi õigusabi tasu maksmise ja kulude hüvitamise korra⁵⁹ kohaselt makstakse riigi õigusabi osutanud advokaadile sellega seoses kantud isikliku või advokaadibüroo pidaja sõiduauto või muu sõiduki kasutamise kulud summas 0,30 eurot läbitud kilomeetri kohta. Näiteks, 80 kilomeetri läbimise eest on õigus küsida hüvitist 24 eurot. Läbida 80 kilomeetrit, alustades ja lõpetades sõidu asulas, on küll realistlik suurusjärg, kuid päris ühest võrdlust siinkohal siiski teha ei saa. Riigi õigusabi osutava advokaadi ja notari isikliku sõiduvahendi kasutamise eest makstava hüvitise alused ei ole ühtsed, ent näide on sobiv mõistmaks, et 3,80 eurot sõiduvahendi kasutamise ühe tunni eest ei ole kindlasti enam piisav ja tasu on vaja ajakohastada.

Lisaks ei ole notarite sõnul harvad sellised olukorrad, kus notar sõidab soovitud asukohta väljaspool bürood notariaaltoimingut tegema, kuid tehing jääb mingil põhjusel ära. Näiteks ei ole teenust tellinud isikut kodus ja ta ei ole kättesaadav või ei ole isik, kellele teenus telliti, toimingu tegemisega nõus või ei mõista selle sisu. Ka sellisel juhul on notar teinud kulutusi ja tal on õigus nii sõidukulu kui ka väljaspool tööaega kulutatud aja hüvitamisele. Kuna NotTS-i § 36 sõnastus lähtub notariaaltoimingu tegemisest, täpsustatakse eelnõuga, et väljasõidu kulud ei sõltu notariaaltoimingu tegemisest. Juhul kui toiming jääb notarist sõltumatutel põhjustel ära, tuleb teenuse tellijal tekkinud kulud siiski seadusega ettenähtud ulatuses tasuda.

Eelnõu § 1 punktiga 30 muudetakse NotTS-i § 40 lõike 2 punkti 4. Tegemist on tehnilise muudatusega.

NotTS-i § 40 lõikes 4 nimetatud „notariaalregistri ja tasuregistri numbreid“ muude õigusaktide kohaselt enam ei eksisteeri ja selle asemel on kasutusel termin „ametitegevuse raamatu number“. Sellekohane asendus tehakse ka NotTS-is.

Eelnõu § 1 punktiga 31 muudetakse NotTS-i § 40² lõikeid 1 ja 2. Muudatusega lisatakse notari tasu maksmisest osaliselt või täielikult vabastamise juhtude loetelusse reaalservituudi seadmine ja omandiõiguse tunnistuse tõestamiseks esitatud ühise avalduse tõestamine.

Notari tasu maksmisest võib osaliselt või täielikult vabastada füüsilise isiku, kes oma majandusliku seisundi tõttu ei suuda tasuda NotTS-is nimetatud juhtudel notari ametitoimingute eest ettenähtud notari tasu või kes suudab seda teha üksnes osaliselt või kelle majanduslik seisund ei võimalda pärast notari tasu maksmist lihtsat toimetulekut. Sellisteks juhtudeks on näiteks volituse tühistamise tõestamine, testamendi tõestamine ja pärimismenetlusega seotud avaldused.⁶⁰ Juhul kui isik vabastatakse notari tasu maksmisest kas osaliselt või täielikult, hüvitab saamata jäänud tasu notarile Notarite Koda.

Eelnõu kohaselt hakkab reaalservituudi tasu olema 238 eurot (vt eelnõu § 1 punktide 6 ja 7 selgitust). NotTS-i § 40² lõikes 1 esitatud loetelu täiendatakse juhuks, kui füüsilisel isikul, kes oma kinnistuga tehingus ei osale, tekib ootamatu vajadus näiteks oma kinnistule juurdepääsuks

⁵⁹ Justiitsministri 26. juuli 2016. a määrus nr 16 „Advokaadile riigi õigusabi tasu maksmise ja kulude hüvitamise kord“. § 17 lg 2. RT I, 29.07.2016, 5. <https://www.riigiteataja.ee/akt/103022023052>.

⁶⁰ NotTS-i § 40² lõige 1.

ja kelle puhul võib servituudi seadmise eest notari tasu maksmine mõjutada lihtsat igapäevast toimetulekut. Kuigi kirjeldatud juhtumeid on tõenäoliselt mõni üksik, on siiski otstarbekas luua selliseks puhuks võimalus taotleda tasust vabastamist. Samuti lisatakse võimalus taotleda vabastust omandiõiguse tunnistuse tõestamiseks esitatud ühise avalduse tõestamise eest makstavast tasust. See võimalus on olemas ka praegu, muudatusega lisatakse võimalus vabastust taotleda ka ühise avalduse tõestamise eest. Tasust vabastamise taotlus esitatakse elukohajärgsele maa- või linnakohtule⁶¹.

Ühtlasi kaotatakse praegusest NotTS-i § 40² lõike 2 sõnastusest viide linnakohtutele, kuna neid Eesti kohtusüsteemis 2006. aasta 1. jaanuarist enam ei ole. Tegemist on tehnilise muudatusega.

3.2. Notariaadiseaduse muutmine

Eelnõu §-ga 2 muudetakse notariaadiseadust.

Eelnõu § 2 punktiga 1 muudetakse NotS-i § 8 lõiget 4. Muudatusega sätestatakse notari ametisoleku vanuse ülempiiriks 70 eluaastat.

Praeguse regulatsiooni kohaselt nimetatakse notar ametisse eluaegsena. Notari taotlusel võib justiits- ja digiminister lubada notaril pärast pensioniea saabumist jääda ametisse veel kuni kümneks aastaks, kui see on vajalik õiguskäibe vajaduste rahuldamiseks.⁶² See tähendab, et notar, kelle pensioniiga on saabumas ja kes soovib notarina töötamist jätkata, peab esitama justiitsministrile sellekohase taotluse. Justiits- ja digiminister peab iga kord hindama, kas notari ametisoleku aja pikendamine on põhjendatud ja kui on, siis mitme aasta võrra. Praegu kehtiva seaduse kohaselt võib notari ametiaega pikendada kuni kümne aasta võrra.

Notari ametisolekule vanuselise piiri seadmine on võrdsuspõhiõiguse riive. Eesti Vabariigi põhiseaduse (edaspidi *PS*) § 11 kohaselt tohib õigusi ja vabadusi piirata ainult kooskõlas põhiseadusega ja PS-i § 12 keelab isiku diskrimineerimise. Põhiõiguste riive on põhiseaduspärane üksnes siis, kui see on põhjendatud. Selleks, et riive oleks põhjendatud, peab riive aluseks olev meede olema proportsionaalne. Vastavust proportsionaalsuse põhimõttele tuleb Riigikohtu pikaajalise praktika põhjal hinnata abinõu sobivuse ja vajalikkuse järgi ning vajadusel ka kitsamas tähenduses proportsionaalsuse ehk mõõdukuse järgi. Sobiv on abinõu, mis soodustab piirangu eesmärgi saavutamist. Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise, isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne kui esimene. Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb kaaluda põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust, aga ka eesmärkide tähtsust.⁶³

Võrdse kohtlemise seaduse (edaspidi *VõrdKS*) § 9 sätestab erandid diskrimineerimiskeelust. VõrdKS ei piira selliste seadusega kooskõlas olevate meetmete rakendamist, mis on vajalikud avaliku korra ja julgeoleku tagamiseks, kuritegude ennetamiseks, tervise, teiste inimeste õiguste või vabaduste kaitseks. Selliselt rakendatavad meetmed peavad olema proportsionaalsed taotletava eesmärgiga.⁶⁴

Eelnõu raames on kaalutud, kas jääda kehtiva regulatsiooni juurde ehk jätta notaritele võimalus taotleda justiits- ja digiministrilt ametiaja pikendamist kuni kümme aastat, kas vabastada notar pensioniea saabudes ametist, või kaotada igasugune ametisoleku ajaline piirang.

Välja kujunenud praktika kohaselt taotletakse ametiaja pikendamist enamasti kuni viie aasta kaupa. On esitatud ka taotlusi, milles palutakse pikendada ametiaega korraga kümme aastat,

⁶¹ NotTS-i § 40² lõige 2.

⁶² NotS-i § 8 lõige 4.

⁶³ Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 138. <https://pohiseadus.ee/public/PSkomm2020.pdf>.

⁶⁴ VõrdKS-i § 9 lg 1.

aga seni on selliseid taotlusi rahuldatud osaliselt. See on tingitud sellest, et kehtiva regulatsiooni kohaselt peab olema täidetud kaks kriteeriumit:

- 1) notar peab esitama avalduse ning
- 2) notari ametiaja pikendamine peab olema vajalik õiguskäibe vajaduste rahuldamiseks.

Notari ametiaja pikendamisel hinnatakse ametitoimingute arvu, notarite arvu tööpiirkonnas, notari osalemist koolitustel, tema kohta kaebuste või distsiplinaarasjade esinemist. Viidatud loetelu ei ole ammendav. Lisaks tuleb rõhutada, et õiguskäibe vajadust on keeruline ette näha. Seda ennekõike põhjusel, et notarite töömaht ja tulu sõltuvad riigi majanduslikust olukorrast tervikuna – majanduskasvu ajal on ka notarite töökoormus suurem. Samuti vastupidi, majanduslangus vähendab otseselt ka notarite töökoormust.

Eestiga sarnane regulatsioon kehtis varem ka Leedus, kuni Leedu konstitutsioonikohus leidis, et Leedu notariaadiseaduse sätted, mille kohaselt oli justiits- ja digiministrile antud õigus oma äranägemisel pikendada notari volitusi või jätta need pikendamata, tuleb lugeda põhiseadusvastaseks, kuna ei ole kooskõlas isiku töö- ja äritegevust puudutava valikuvabadusega. Samuti leidis kohus, et nimetatud regulatsioon on vastuolus isikute võrdõiguslikkuse põhimõttega, kaldudes kõrvale ka õigusriigi põhiseaduslikkuse põhimõttest.⁶⁵

Eelnõu väljatöötamise käigus arutati ka võimalust vabastada notar ametist pensioniea saabumisel.⁶⁶ 2023. aasta andmetel on Eestis keskmine eluiga 78,8 aastat.⁶⁷ Arvestades nii keskmist eluiga kui ka senist võimalust ametiaega pikendada, ei oleks selline lähenemine põhjendatud ega vastaks notarite ootustele. Samuti kaaluti ühe võimaliku lahendusena notari ametisoleku vanuselise piiri kaotamist. Ka seda lahendust ei peetud sobivaks. Nii nagu kohtunikel, võib ka notaritel pidada vanuse ülempiiri sätestamise eesmärgiks notari usaldusväärsuse tagamist.⁶⁸ Notari põhiülesanne on tagada õigussuhete turvalisus ja ennetada õigusvaidlusi. Selle tööga kaasneb suur vastutus. Vanuselise piiri kaotamisega kaasneb oht, et kahjustada võivad saada teiste inimeste õigused, kui ametis oleva notari kvalifikatsioon kõrge ea tõttu ootamatult ja kiiresti halveneb.

70 aasta vanusepiir on valitud EL-i liikmesriikide praktika põhjal, arvestades seejuures notari ameti iseloomu ja sellega kaasnevat vastutust. Lisaks on arvesse võetud keskmise oodatava eluea andmeid ja tervena elatud aastate arvu.⁶⁹ Ka Notarite Koda toetab notarite 70 aasta vanusepiiri kehtestamist.

Ebavõrdse kohtlemise vältimiseks on eelnõus pakutud välja, et notari ametisoleku vanuse ülempiir on kõigil ühesugune ja 70-aastaseks saamisel vabastatakse notar ametist. Kohtute seaduse § 48 kohaselt on kohtunike teenistusvanuse ülemmäär 67 aastat, kui kohtute seaduses ei ole sätestatud teisiti. Eelnõu seletuskirja kohaselt võib Riigikohtu üldkogu kohtute haldamise nõukoja ja kohtuniku nõusolekul ning kohtu esimehe ettepanekul erandjuhul tõsta esimese ja teise astme kohtuniku teenistusvanuse ülemmäära kuni kahe aasta kaupa. Kohtuniku teenistusvanuse ülemmäära võib tõsta juhul, kui selleks on õigusemõistmise korra kohase toimimise seisukohast kaalukas avalik huvi.⁷⁰ Seletuskirjas on öeldud, et ametiaja pikendamine on pigem erand kui reegel.

⁶⁵ Leedu Konstitutsioonikohtu 22.03.2010 otsus. <https://lrkt.lt/en/court-acts/search/170/ta1501/content>.

⁶⁶ Sotsiaalkindlustusameti info pensioniea kohta. <https://www.sotsiaalkindlustusamet.ee/pension-ja-seotud-huvitised/pensionitaotlemine/pensioniga>.

⁶⁷ Eurostati andmed EL-i keskmise eluea kohta. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20240503-2>

⁶⁸ Kohtute seadus: kommenteeritud väljaanne. 2018. aasta, lk 243.

⁶⁹ Statistikaamet on analüüsinud Eesti elanike oodatavat eluiga ning esile toonud, et kuigi eluiga pikeneb, siis inimeste tervena elatud aastate arv mõnevõrra väheneb. Näiteks 2023. aasta andmetest selgub, et Eesti inimesed elavad tervena 58 aastat, mida on 2022. aastaga võrreldes 1,2 aasta võrra vähem.

⁷⁰ Riigilõivuseaduse, tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja teiste seaduste muutmise seadus 206 SE. Seletuskiri lk 31.

Euroopa Liidu 27-st liikmesriigist kuulub 22 Euroopa Liidu Notariaatide Nõukogusse⁷¹. Notarite Koda edastas vastavatele liikmesriikidele küsimuse, kas riigis on notari ametikohal tegutsemiseks seadusega ette nähtud vanusepiir. Notarite maksimaalne vanusepiir 70 aastat kehtib 14 riigis. Need on Austria, Belgia, Tšehhi, Prantsuse, Kreeka, Holland, Horvaatia, Poola, Läti, Leedu, Saksamaa, Portugal, Hispaania ja Sloveenia. Ungaris on vanusepiiriks 65 aastat, Luksemburgis 72 aastat, Itaalias 75 aastat ja Slovakkias 67 aastat. Bulgaarias ja Maltal ei ole notarile kohustuslikku pensioniiga kehtestatud. Rumeenias ei ole samuti kohustuslikku pensioniiga, kuid pärast 75. eluaastat peavad notarid esitama igal aastal arstitõendi tõendamaks, et notar on vaimselt ja füüsiliselt võimeline ametis jätkama. Eeltoodust saab järeldada, et notaritele maksimaalse vanusepiiri seadmine on tavapärane praktika ka teistes EL-i liikmesriikides.

Eeltoodu tõttu soovitaksegi eelnõuga kehtestada kõigile notaritele võrdselt ametisoleku ülempiiriks 70 eluaastat ja 70-aastaseks saamisel vabastada notar ametist. Kehtiva regulatsiooniga võrreldes⁷² saavad notarid edaspidi töötada senisest kauem. Ühtlasi kaob justiits- ja digiministril õigus otsustada, kas võimaldada notaril ametis jätkata või mitte. Kõigi notarite ja Notarite Koja jaoks on edaspidi üheselt selge, millal notar ametist lahkub ja on vaja vaba ametikohta täita. Muu hulgas vähendab selline muudatus justiits- ja digiministeeriumi töökoormust, kuivõrd enam ei pea iga avaldust eraldi menetlema ja seisukohta kujundama. Notaritele, kelle ametisoleku aega on justiits- ja digiministri käskkirjaga pikendatud kauemaks kui 70 eluaastat, jääb kehtima käskkirjas määratud tähtaeg.

Notari ametisolekule vanuselise piiri seadmine tuleneb asjaolust, et notari ametikohaga kaasneb suur vastutus – igal notari tehtud ametitoimingul on õiguslikud tagajärjed, mistõttu on tegemist kõrget õiguslikku kvalifikatsiooni nõudva ametiga. Arvestades nii notarite praegust ametisoleku aega kui ka asjaolu, et tegemist on ametiga, millel on isiku õigustele otsene mõju, on 70. eluaastaks ametisoleku ülempiiri seadmine proportsionaalne meede taotletava eesmärgi saavutamiseks.

PS-i § 29 kohaselt on Eesti kodanikul õigus vabalt valida tegevusala, elukutset ja töökohta. Eelnõuga tehtav muudatus ei takista vabalt valida elukutset või tegevusala, vaid piirab töö iseloomust lähtuvalt konkreetsetes ametis tegutsemise aega. Notari ametist vabastamise korral ei ole takistatud tööturul liikumine. Pärast ametitegevuse lõpetamist on notaril võimalik tegeleda näiteks õigusnõustamisega või rakendada oma varasemat töökogemust muul moel ja mõnes teises töövaldkonnas. Ka notari asendajana tegutsemine on üks võimalus oma senist kompetentsi rakendada⁷³. Seega ei tähenda vanuselise piiri saabumine notari jaoks automaatselt seda, et tema tööelu on lõppenud. Nimetatud asjaolu kinnitab omakorda seda, et valitud meetme korral on riive mõõdukas.

Praktikas tähendab senine ametiaja regulatsioon, et mõni notar esitab ametiaja pikendamise taotluse justiits- ja digiministrile mitu korda ja see põhjustab iga kord notarile stressiolukorra, kuivõrd ei ole võimalik ette näha, kas taotlus rahuldatakse. Notaril ei ole enne justiits- ja digiministri otsuse teadasaamist võimalik oma ametitegevuse jätkamise või ametist lahkumisega seotud toimingute korraldamisel lähtuda mingitest objektiivsetest asjaoludest, et

⁷¹ Euroopa Liidu Notariaatide Nõukogusse kuuluvad Austria, Belgia, Bulgaaria, Eesti, Hispaania, Holland, Horvaatia, Itaalia, Kreeka, Leedu, Luksemburg, Läti, Malta, Poola, Portugal, Prantsusmaa, Rumeenia, Saksamaa, Slovakkia, Sloveenia, Tšehhi ja Ungari.

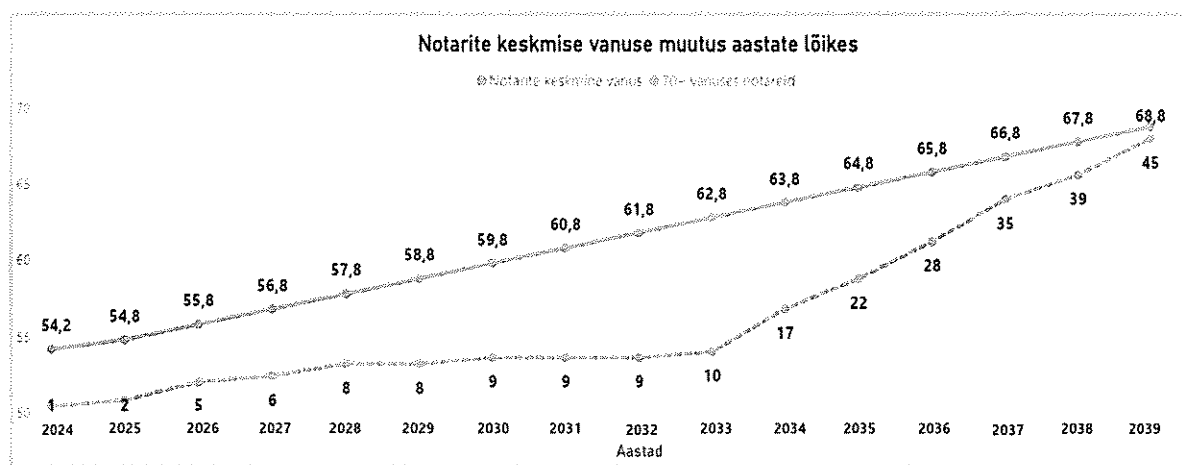
⁷² Välja arvatud juhul, kui notar taotleb justiitsministrilt ametiaja pikendamist ja notaril võimaldatakse ametipidamist jätkata maksimaalselt notari 75. eluaastani (pensioniiga + kuni 10 aastat). Sellisel erandjuhul saaks notar olla ametis praegusega võrreldes viis aastat enam.

⁷³ Vastav õigus tuleneb NotS §-st 21 lg 1, mille kohaselt notari asendajaks võib olla teine notar, endine notar või piisava praktilise kogemusega notarikandidaat.

ennustada taotluse rahuldamist või rahuldamata jätmist.⁷⁴ Seega ei ole kehtiva regulatsiooni kohaselt võimalik notari ametist lahkumise aega üheselt prognoosida, mis omakorda loob ebakindla olukorra ka Notarite Kojale kandidaateenistuse korraldamisel, samuti notarikandidaatidele ametisse asumise võimaliku aja kavandamisel. Notari kandidaateenistuse korraldamisega kaasnevad Notarite Kojal märkimisväärsed kulud, mille tõttu on oluline seda planeerida.

Riikliku pensionikindlustuse seaduse (edaspidi *RPKS*) § 7 lõige 1¹ reguleerib vanaduspensioni õiguse teket isikutel, kes on sündinud aastatel 1953–1960. Selle kohasel tekib 1953. aastal sündinud isikul vanaduspensioni õigus 63-aastaselt ning 1959. aastal sündinud isikul 64 aasta ja kuue kuu vanuselt. Seetõttu täitub ühel juhul notari ametiaja maksimaalsel pikendamisel kümme aastat 73-aastaselt ning teisel juhul 74 aasta ja kuue kuu vanuselt. Seega toob juba kehtiv regulatsioon ilmekalt esile ebavõrdse kohtlemise probleemi. Uue regulatsiooni korral saavad ka notarikandidaadid parema ülevaate, millal ja millises piirkonnas võidakse korraldada notari ametikoha täitmise konkurss.

Joonisel 4 on näidatud praegu ametis olevate notarite keskmise vanuse muutus kuni 2039. aastani⁷⁵. Notareid on Eestis 85, nende keskmine vanus on 55,5 aastat. Alla 39-aastaseid ei ole, 40–49-aastaseid on 23, 50–59-aastaseid on 34, 60–69-aastaseid on 24 ja nelinotarit on vanemad kui 70-aastased.



Joonis 4. Notarite keskmise vanuse muutumine kuni 2039. aastani

Võrdluseks, 2024. aasta alguse seisuga on Eestis kohtuniku ametikohti 256, neist täidetud on 246 kohta. Ametis olevate kohtunike keskmine vanus on 2024. aasta alguse seisuga 49 aastat. Kõige rohkem on 40–49-aastaseid kohtunikke (97), 50–59-aastaseid kohtunikke on 81 ja 30–39-aastaseid 38. Vähemalt 60-aastaseid kohtunikke on 30 ja alla 30-aastaseid kohtunikke ei ole.⁷⁶ Ka kohtute 2022. aasta aastaraamatus on esile toodud ulatuslik kohtunike

⁷⁴ Advokatuuriseaduse, kohtute seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduseelnõu. <https://eelnoud.valitsus.ee/main#alSCmrqa>.

⁷⁵ Prognoosi eeldus on, et uusi notareid ei lisandu ja kõik praegu ametis olevad notarid töötavad 75. eluaastani.

⁷⁶ <https://aastaraamat.riigikohus.ee/kohtunikukond-2024-aasta-alguses/#:~:text=Kohtunikukonna%20uuenemine%20j%C3%A4tkub&text=Aastatel%202024%E2%80%932029%20tekib%20pensionile,ja%20asus%20ametisse%2055%20kohtuniku.>

põlvkonnavahetuse probleem, kuivõrd üha enam süveneb mure kohtunikukonna järelkasvu leidmise pärast.⁷⁷ Sama probleem võib oodata ka notariaati.

Notari ametiaja ülempiiri määramine tagab kõigi notarite läbipaistva ja ühetaolise kohtlemise ning annab notarile kindla teadmise, millal ta ametist vabastatakse. Notarite Kojal võimaldab kindel ametiaja ülempiir paremini kavandada notari kandidaaditeenistuse ja uute konkursside korraldamist.

Eelnõu § 2 punktiga 2 muudetakse NotS-i § 16 pealkirja.

NotS-i § 16 pealkiri on „Dokumentide säilitamine“. Eelnõuga täiendatakse NotS-i § 16, millega kehtestatakse ka salvestiste säilitamise tähtaeg. Kuigi arhiiviseaduse § 2 lõike 1 kohaselt on dokument mis tahes teabekandja, täiendatakse õigusselguse mõttes pealkirja selliselt, et salvestis on eraldi välja toodud.

Eelnõu § 2 punktiga 3 muudetakse NotS-i § 16 lõiget 3.

Kehtiva seaduse kohaselt võib justiits- ja digiministri korraldusel teha notari dokumentide ülevõtmise kohustuslikuks ajutiselt täitmata notari ametikohale nimetatud notari asendajale. Lisaks võib justiits- ja digiministri korraldusel teha teisele samas tööpiirkonnas ametit pidavale notarile kohustuslikuks notari dokumentide ülevõtmise, mis on vajalik alustatud toimingute lõpuleviimiseks. Dokumentide ülevõtmise algatamiseks edastab Notarite Koda justiits- ja digiministriumile

- a) dokumendi, milles on ettepanek anda dokumendid üle teisele notarile,
- b) üleantavate dokumentide loetelu ja
- c) teabe, et üleandmine on kooskõlastatud notariga.

Enamasti edastatakse ettepanekud juhul, kui notar on lõpetanud ametitegevuse või asunud tööle teise piirkonda. Ettepanekule eelneb Notarite Koda suhtlus teise piirkonna notaritega, et üleandmine kooskõlastada. Justiits- ja digiministri korraldus vormistatakse käskkirjaga ning edastatakse Notarite Kojale ja notarile.

Arvestades, et Notarite Koda koondab kogu dokumentide üleandmist puudutava informatsiooni ja suhtleb vajalike osalistega, et leida parim lahendus, ei ole täiendav justiits- ja digiministri korraldus dokumentide üleandmiseks praktikas vajalik. Muudatuse kohaselt saab Notarite Koda vajaliku korralduse vormistada edaspidi ise ja edastada selle justiits- ja digiministriumile teadmiseks. Muu hulgas vähendab muudatus ka Justiits- ja Digiministriumide töökoormust.

Eelnõu § 2 punktiga 4 täiendatakse NotS-i § 16 lõikega 6.

Eelnõu § 4 punktiga 1 täiendatakse TõS-i selliselt, et notaritel on õigus tõestamistoimingut salvestada. Kuivõrd salvestise säilitamise tähtaeg peab olema kehtestatud seaduse tasandil, täiendatakse paragrahvi selliselt, et kaugtõestamisega seotud salvestist säilitatakse kümme aastat. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 lõigete 4 ja 5 ning § 149 esimese lause kohaselt on tehingust ja seadusest tuleneva nõude aegumistähtaeg kümme aastat,⁷⁸ mille tõttu salvestise säilitamise ajaks sätestatakse kümme aastat.

Eelnõu § 2 punktiga 5 täiendatakse NotS-i § 29 lõiget 3 punktiga 8⁴.

⁷⁷ Kohtute aastaraamat.

⁷⁸ Tehingust või seadusest tuleneva nõude aegumistähtaeg.

NotS-i § 29 lõike 3 punkti 8³ kohaselt väljastavad notarid tõendi abielulahutuse kohta nõukogu määruse (EL) 2019/1111 alusel (edaspidi *Brüssel IIb määrus*). Brüssel IIb määrus kehtib alates 01.08.2022 ja asendab varasema määruse, s.o nõukogu määruse (EÜ) nr 2201/2003 (edaspidi *Brüssel IIa*). Notarid on väljastanud analoogia korras tõendeid abielulahutuste kohta ka Brüssel IIa määruse alusel, kuid seni puudub selle kohta kehtivas notariaadiseaduses selge alus. Õigusselguse huvides täiendatakse notari ametitoimingute loetelu, lisades eraldi punktina (punkt 8⁴) tõendi väljastamise Brüssel IIa määruel alusel.

Eelnõu § 2 punktiga 6 muudetakse NotS-i § 29 lõike 3 punkti 10.

NotS-i § 29 lõike 3 punkti 10 kohaselt on kinnistus- või registriosakonna peetavasse registrisse kantud andmetega või selles registris säilitatava dokumendiga tutvumise võimaldamine ametitoiming.

Aastate jooksul on lisandunud ka teisi registreid, millega notar võimaldab inimestel tutvuda. Seega lisatakse ametitoimingute loetellu ka abieluvararegistrisse⁷⁹ ja pärimisregistrisse⁸⁰ kantud andmetega või selles registris säilitatava dokumendiga tutvumise võimaldamine.

Eelnõu § 2 punktiga 7 täiendatakse NotS-i § 32 lõikes 3 sätestatud notari ametiteenuste loetelu, määrates ametiteenusena ka notariaalakti või -märke võõrkeeles koostamise ja ametitoimingu käigus tehtava suulise võõrkeelde tõlkimise.

Ametiteenuste osutamine on notarile vabatahtlik ja andmed selle kohta, milliseid ametiteenuseid notar osutab, avaldatakse Notarite Koja veebilehel⁸¹. Notari tasu ametiteenuse osutamise eest lepitakse kokku enne teenuse osutamist notari ja teenuse taotleja vahel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis⁸².

TõS-i § 5 lõige 2 lubab notaril tõestamistoimingu taotleja soovil koostada notariaalakti või märke muus keeles, kui notar seda keelt piisavalt valdab. Vaatamata sellele, et tegemist on suure tööga, ei ole NotTS-is selle eest tasu ette nähtud. See tähendab, et klient, kes soovib võõrkeelset notariaalakti või -märget, saab selle notarilt tasuta. Ent iga dokumendi tõlkimine võõrkeelde on notaribüroole kulu, isegi kui dokumendi teksti on vaid mõni lehekülg. Seetõttu on põhjendatud sätestada võimalus saada dokumendi võõrkeeles koostamise eest kokkuleppelist tasu. Selline lähenemine on notari ja kliendi jaoks paindlik. Näiteks on notaril võimalik selle töö eest leppida kokku soodsam hind, kui üks lepingupool on püsikliendist kinnisvaraarendaja või asutus, kes käib notari juures mitmeid sama sisuga lepinguid sõlmimas.

Nii nagu notariaalakti või -märke võõrkeeles koostamise eest, nähakse eelnõuga ette ka notari võimalus saada tasu ametitoimingu käigus tehtava suulise võõrkeelde tõlkimise eest. Ka suulise tõlke puhul on vajalik, et notar saaks paindlikult oma tööd korraldada ja tõlke mahu järgi leppida kliendiga kokku selle eest võetava tasu.

Toimingu tegemisel on tõlkimine notarile lisateenus, mida notar sõltuvalt oma keeleoskusest osutab ka praegu, kuid muudatus võimaldab notaril tõlkimise eest edaspidi ka tasu saada.

Eelnõu § 2 punktiga 8 muudetakse NotS-i § 44 lõike 2 punkti 6.

⁷⁹ Abieluvararegister on riiklik register, kuhu kantakse andmed abieluvaralepingus või kooselulepingus toodud varaliste õiguste kohta ning seaduses sätestatud juhtudel andmed muude varaliste õiguste kohta.

⁸⁰ Pärimisregister on elektrooniline register, kuhu kantakse andmed pärimismenetluste, pärimistunnistuste, pärandvara ühisusest osa võõrandamise, testamentide, pärimislepingute ja pärandvara hoiumeetmete kohta.

⁸¹ Notarite nimekiri ja lisateenuste loetelu Notarite Koja veebilehel, <https://www.notar.ee/et/notarid/nimekiri> (andmed seisuga 15.01.2020).

⁸² NotS-i § 32 lõige 2.

NotS-i § 44 lõike 2 punkti 6 järgi eraldab Notarite Koda oma eelarvest raha notarile, kelle tulu on temast sõltumatutel asjaoludel ametipidamiseks ebapiisav, kuid kelle ametisolek on hädavajalik vastava tööpiirkonna elanike teenindamiseks.

Kuna teenimisvõimalused erinevad olenevalt notari tööpiirkonnast väga suurel määral, ei pruugi notari tasude ajakohastamise mõju olla väiksemates tööpiirkondades alati piisav, et notarite ametitegevust sujuvalt korraldada. Näiteks võivad majanduse kõikumised tekitada ajutist raskust piirkondades, kus ei ole olnud võimalik oma eelarvesse selleks tagavara koguda. Samas on oluline tagada piirkonnas notari teenuse kättesaadavus ja vajadusel raskustesse sattunud notarit toetada.

Arvestades, et notarite sissetulekud on piirkonniti väga erinevad – notarite aastakäibed erinevad kohati lausa mitmekordselt –, on otstarbekas, et Notarite Koda jätkab vajadusel notarite toetamist ja teeb seda ka juhul, kui vastavas tööpiirkonnas on notari ametisolek elanike teenindamiseks vajalik, mitte üksnes hädavajalik (vt ka eelnõu § 2 punkti 9 selgitust). Seega muudetakse NotS-i § 44 lõike 2 punkti 6 sõnastust ja asendatakse sõna „hädavajalik“ sõnaga „vajalik“.

Eelnõu § 2 punktiga 9 täiendatakse NotS-i §-dega 44⁵–44⁸.

Paragrahviga 44⁵ täpsustatakse notaritele kohustusliku maksena kehtestatava Notarite Koja liikmemaksuga⁸³ seonduv.

Notarite Koda ei rahastata riigieelarvest, vaid notaribüroo sissetuleku põhjal arvutatud liikmemaksudest. Liikmemaksu regulatsioon on kehtivas seaduses väga üldine – Notarite Koda kehtestab oma eesmärkide täitmiseks kohustuslikud maksed, mida notarid Notarite Kojale maksavad.

Notariaat on senise digiarenguga olnud kogu maailmas eeskujuks ning toetanud digitaalset asjaajamist ja avalike registrite arengut. Samas on infosüsteemide ülalpidamise ja arendamise kulud kallinenud ja Notarite Koda on kinnitanud, et rahapuudus on hakanud pidurdama innovatsiooni. Arvestades, et notari tasude süsteemi ajakohastamine suurendab notarite sissetulekut ja seeläbi ka Notarite Koja sissetulekut, leevendatakse mitut murekohta. Eelnõu võimaldab Notarite Kojal vajalikus mahus koolitada praeguseid ja tulevasi notareid ning samuti arendada e-teenuseid, et väga hea kvaliteediga taskukohane notariteenus oleks kättesaadav üle Eesti. Küll aga võib mõnes väiksemas piirkonnas siiski tekkida olukord, kus notari sissetulek ei ole tegevuse jätkamiseks piisav. Selliseks puhuks kavandatakse Notarite Kojale edaspidi suuremat rolli selle notari toetamisel, kelle ametisolek on vajalik tema tööpiirkonna elanike teenindamiseks.

Tagamaks notariaadi toimimist erinevates majanduslikes oludes ja arvestades notarite teenimisvõimaluste erinevust olenevalt tööpiirkonnast, laiendatakse Notarite Koja volitusi kohustuslike maksete kehtestamisel. Eelnõuga nähakse ette, et Notarite Koja koosolek kehtestab notarite poolt Notarite Kojale makstava liikmemaksu määra, tasumise korra ja tasumisest vabastamise alused. Lisaks sätestatakse Notarite Kojale võimalus kehtestada liikmemaksu määr olenevalt notari tööpiirkonnast või ametitoimingute ja teenuste eest notarile makstud tasust.

Juhul kui tulevikus tekib vajadus praeguseid rahalisi kokkuleppeid muuta, järgnevad sellele eelduslikult põhjalikud arutelud Notarite Koja liikmete vahel, et kõigi liikmete võimaluste ja

⁸³ NotS-i § 44 lg 2 punkt 4.

huvidega piisavalt arvestataks. Seega on otstarbekas, et nimetatud aruteludeks vajalikud lähtekohad tuleneksid seadusest. Milline lähenemine on liikmeskonna jaoks sobivaim, jääb endiselt Notarite Koja koosoleku otsustada.

Paragrahviga 44⁶ sätestatakse Notarite Kojale volitusnorm notarite toetamise vajaduse hindamise ja rakendamise korra kehtestamiseks.

Notarite Koda eraldab oma eelarvest raha notarile, kelle tulu on temast sõltumatutel asjaoludel ametipidamiseks ebapiisav, kuid kelle ametisolek on vajalik vastava tööpiirkonna elanike teenindamiseks⁸⁴ (vt eelnõu § 4 punkti 8 selgitust). Samuti toetab Notarite Koda vajadusel oma eelarvest pensionil olevaid notareid ja nende pereliikmeid⁸⁵. Nimetatud põhimõtted on sätestatud ka Notarite Koja põhikirjas⁸⁶. Notarite Koja 27. märtsil 2009. a peetud üldkoosolek kinnitas Notarite Koja toetuste fondis oleva raha kasutamise reglemendi, mis muu hulgas reguleerib osaliselt ka notarite toetamist NotS-i § 44 lõike 2 punktide 6 ja 7 alusel.

Täpsed kriteeriumid, millal notaril on õigus Notarite Kojalt toetust taotleda, on hästitoimiva toetussüsteemi oluline osa. Kuigi üldised põhimõtted notarite toetamisel kehtivad ka praegu ja Notarite Koda on notareid eri viisil toetanud, annab täpsema ja põhjalikuma toetussüsteemi rakendumise korra kehtestamine veel suurema kindlustunde neile notaritele, kes on ametitegevust alustamas, sattunud ametitegevuse ajal endast sõltumatutel asjaoludel majanduslikesse raskustesse või on pensionil.

NotS-i täiendatakse paragrahvidega 44⁷ ja 44⁸, et reguleerida loodava ja Notarite Koja peetava volikirjade registri pidamist. Nimetatud sätetes tuuakse välja andmekogu eesmärk, vastutav töötleja, kogutavate andmete liigid, andmete juurdepääsupiirangud, säilitamistähtajad ja andmete avalikkusele kättesaadavaks tegemise viis ning sätestatakse volitusnorm andmekogu põhimääruse kehtestamiseks.

TsÜS-i § 82 kohaselt peab seaduse või poolte kokkuleppega ettenähtud juhtudel olema tehing notariaalselt tõestatud. TsÜS-i § 118 lõike 3 kohaselt peab juhul, kui seaduses on tehingu tegemiseks ette nähtud teatud vorm, mille järgimata jätmise korral on tehing tühine, olema tehingu tegemiseks antud volitus samas vormis. Tehingu notariaalse tõestamise nõude on seadusandja kehtestanud olulisemaid õiguslikke tagajärgi toovatele tehingutele selleks, et tagada isikute õiguste kaitse ja kindlustunne õiguslike küsimuste lahendamisel ning ennetada võimalikke õigusvaidlusi. Samuti nõuavad notariaalselt tõestatud volikirju pangad ning volikirjade tõestamise nõudeid on kehtestatud ka mõne eriseadusega. Kuna alati ei ole tehinguosalistel endil võimalik tehingu tõestamisel osaleda, tehakse igal aastal 10 000 – 13 000 notariaalselt tõestatud volikirja (notari ametitoimingute statistika andmed 2018–2023).

Esindusõiguse tuvastamiseks ja võltsingute avastamiseks on vajalik notariaalse volikirja olemasolu kontrollida, selle võimaluse puudumine on tänapäeval probleem. Praegu vormistatakse paber kandjal tõestatav volikiri kahes originaalis (üks jääb notari kätte hoiule, teine väljastatakse volitajale, kes annab selle edasi oma esindajale). Kui notar tõestab volikirja kaugtõestamise teel, siis saab volitaja laadida volikirja digitaalse originaali alla kas riigiportaalis www.eesti.ee või e-notari iseteeninduses ning esitada oma esindajale. Esindaja peab oma esindusõiguse olemasolu tõendamiseks esitama kolmandale isikule, kellega ta soovib esindatava nimel tehingut sõlmida, kas paber kandjal volikirja originaali või digitaalse volikirja originaali. Kolmandatel isikutel on küll võimalik kontrollida esindaja ja/või esindatava nime

⁸⁴ NotS-i § 44 lg 2 punkt 6.

⁸⁵ NotS-i § 44 lg 2 punkt 7.

⁸⁶ Notarite Koja põhikirja § 3 punktides 6 ja 10.

järgi veebilehel Ametlikud Teadaanded, kas volikiri on kehtetuks kuulutatud või tagasi võetud, aga puudub võimalus kontrollida, kas volikiri on üldse tõestatud ja mis on selle sisu.

Kuna puudub keskne volikirjade register, on tekkinud olukord, kus osa kolmandaid isikuid pöördub neile esitatud volikirja olemasolu ja ehtsuse kontrollimiseks päringutega otse volikirja tõestanud notari poole. Protsess on tülikas ja aeganõudev, eriti kui volikirja tõestanud notar on ametitegevuse lõpetanud, sest ametis olevatel notaritel puudub ligipääs üksteise ja ametist lahkunud notarite tõestatud dokumentidele. Ametist lahkunud notarite dokumendid on üle antud Rahvusarhiivi ja sealt andmete saamine võib osutuda väga aeganõudvaks. Keskse registri olemasolu lihtsustab nii notarite (kui tehingu osaline esitab teise notari tõestatud volikirja, mille olemasolu soovitakse kontrollida) kui ka avalikkuse, sealhulgas välisriikide isikute tööd.

Registri andmetel ei hakka olema õiguslikku tähendust – volituse kehtivus ei sõltu registrikandest. Esindusõiguse tuvastamiseks ei pruugi piisata üksnes kandest volikirjade registris ja kande olemasolu registris ei vabasta esindajat kohustusest esitada tehingu teisele poolele või tehingut tõestavale notarile oma esindusõiguse tõendamiseks volikirja paberkandjal või digitaalset originaali. Juhul kui tegemist on volikirjaga, mille andmeid registris ei ole, tuleb selle kehtivust kontrollida tavapärasel viisil registriväliselt, päringuga otse volikirja tõestanud notari poole.

Paragrahviga 44⁷ luuakse volikirjade registrile õiguslik alus ja volitusnorm andmekogu põhimääruse kehtestamiseks ning sätestatakse andmekogu eesmärk, kogutavate andmete koosseis ja säilitamise tähtajad.

Volikirjade registrit peetakse notariaalselt tõestatud volikirjade üle arvestuse pidamiseks, volikirjade ja volikirjade kehtetuks kuulutamise tahteavalduse tõestamise kontrollimiseks, andmete säilitamiseks ja andmete avalikustamiseks. Volikirjade registri põhimääruse kehtestab justiits- ja digiminister määrusega, et sätestada andmekogu detailsem kord: vastutava töötleja ja volitatud töötleja ülesanded, registrisse kannete tegemise kord ja kantavate andmete koosseis, andmetele juurdepääsu ja andmete väljastamise kord, andmeandjate loetelu ja nendelt saadavad andmed, andmete ja logide säilitamise tähtajad, rahastamine ning muud korraldusküsimused.

Volikirjade registrisse tehakse kanded volikirjade tõestamise ja kehtetuks kuulutamise tahteavalduse tõestamise kohta. Selleks kantakse andmekogusse esindatava ja esindaja andmed; volikirja unikaalne number, volituse tähtaeg, tõestamise kuupäev, aasta ja number notari ametitegevuse raamatu järgi; volikirja kehtetuks kuulutamise tahteavalduse tõestamise aeg ning volikirja tõestanud ja kehtetuks kuulutamise tahteavalduse tõestanud notari nimi; volikirja nähtavus kolmandatele isikutele ning vajadusel märkused. Volikirjade registris säilitatakse tähtajatu volikirja andmeid registrisse kandmisest kuni 15 aastat ja tähtajalise volikirja andmeid kuni üks aasta pärast volituse tähtaja möödumist. Põhimäärusega võidakse põhjendatud juhul sätestada ka lühemad säilitustähtajad. Sellised juhtumid, kus registris soovitakse näha rohkem kui 15 aastat tagasi tõestatud volikirju, on eelduslikult väga harvad. Kui praktikas ilmneb, et säilitustähtaeg võiks olla pikem, kaalutakse vastavat seadusemuudatust.

Seega hõlmatakse loodavasse andmekogusse teave kõikide notariaalselt tõestatud volikirjade ja samuti nende kehtetuks kuulutamise kohta alates registri rakendamisest. Enne registri rakendamist tõestatud volikirjade infot register ei sisalda.

Paragrahvis 44⁸ reguleeritakse juurdepääsu volikirjade registri andmetele.

Esindataval on juurdepääs volikirjade registrisse kantud enda andmetele ja volikirjale ning tal on õigus keelata muude isikute juurdepääs volikirjade registris olevale volikirjale. Notaril ja

notaribüroo töötajal on juurdepääs volikirjade registris olevatele andmetele volikirjaga seotud tehingu ettevalmistamiseks. Muudele isikutele on volikirjade registrist kättesaadav teave volikirja ja selle tõestanud või kehtetuks kuulutamise tahteavalduse tõestanud notari kohta. Volikiri on veebi kaudu muule isikule kättesaadav üksnes juhul, kui see on esindatava tahteavalduse alusel registris avalikuks tehtud. Registri andmetega saab muu isik tutvuda vastava veebilehe kaudu. Andmete vaatamiseks tuleb teada volikirja unikaalset numbrit ja kuupäeva.

Seega, kui notar lisab volikirja teksti veebilehe aadressi, kust saab selle volikirja väljaandmise ehtsust kontrollida, saab iga isik ise seda hõlpsasti kontrollida ja volikirjade registrit kasutades vajaliku info kätte.

Kuna register on kavas liidestada Ametlike Teadaannete andmekoguga, siis väheneb võimalus, et kolmandad isikud ei saa õigeaegselt infot selle kohta, et volitus on kehtetuks kuulutatud või tagasi võetud. TõS-i kohaselt, kui notar tõestab volitaja tahteavalduse volikirja kehtetuks kuulutamiseks, avaldab ta volikirja kehtetuks kuulutamise teate väljaandes Ametlikud Teadaanded. Selle väljaande olemasolu ja tähendus ei pruugi olla teada ka Eestis elavatele isikutele, välisriikides elavatest isikutest rääkimata. Volikirjade register on rahvusvahelisel tasandil arusaadavam lahendus, mis suurendab Eesti notarite tõestatavate volikirjade usaldusväärsust ning soodustab nende aktsepteerimist. Volikirjade registrit on edaspidi võimalik liidestada ka teiste riigi infosüsteemi kuuluvate andmekogudega, samuti teiste riikide sarnaste registritega, et hõlbustada volikirjadega seotud piiriülest infovahetust.

Eelnõu § 2 punktiga 10 täiendatakse NotS-i §-de-ga 57⁶ ja 57⁷.

Paragrahv 57⁶ on rakendussäte, milles esitatakse NotSi § 8 lõikes 4 sätestatud vanusepiiri kohaldamise erisus (vt eelnõu § 4 punkti 1 selgitust). Nendele notaritele, kelle kohta on tehtud ametiaja pikendamise otsus, millega on ametiaega pikendatud üle 70 aasta, kehtib ametiaja pikendamise otsuses märgitud tähtaeg.

Paragrahv 57⁷ on rakendussäte, milles nähakse ette erisus volikirjadele, mis tõestati notariaalselt enne volikirjade registri rakendamist.

Volikirjade registrisse ei kanta enne 2026. aasta 1. juulit notariaalselt tõestatud volikirju. Varem tõestatud volikirjade kehtetuks kuulutamise kohta ei tehta samuti kandeid uude registrisse. Sellist tehnilist võimekust ei ole registrile praegu kavandatud. Juhul kui Notarite Koda sellise tehnilise võimekuse tulevikus loob, nähakse eraldi ette ka vastavate kannete tegemise kord.

3.3. Pärimisseaduse muutmine

Eelnõu §-ga 5 muudetakse pärimisseadust.

Eelnõu § 3 punktidega 1 ja 2 muudetakse PärS-i § 176. Pärimisregistri vastutava töötleja roll antakse Justiits- ja Digiministeeriumilt üle Notarite Kojale ja tehakse pärimisregistriga seotud vajalikke tehnilisi täpsustusi.

Pärimisregister on elektrooniline andmekogu. PärS-i § 176¹ lõike 2 kohaselt kantakse pärimisregistrisse andmed testamentide, pärimislepingute, pärandvara hoiumeetmete, pärimismenetluste, pärimistunnistuste, Euroopa pärimistunnistuste ja pärandvara ühisusest osa võõrandamiste ning menetlustoimingute tegijate, pärijate ja pärandajate kohta, samuti muud pärimismenetlusi, nende üleandmist ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 650/2012 alusel tehtavate pärimismenetluste peatamist, jätkamist ja lõpetamist puudutavad andmed.

Eelnõu § 3 punktiga 2 täiendatakse ja täpsustatakse pärimisregistri eesmärki. Justiitsministri 3. detsembri 2013. a määruse nr 38 „Pärimisregistri pidamise, pärimisregistrisse kannete tegemise ja pärimisregistrist teabe väljastamise kord“ (edaspidi *pärimisregistri põhimäärus*) § 20 kohaselt võib statistilisel eesmärgil väljastada pärimisregistrisse kantud andmeid kujul, mis ei võimalda isikuid identifitseerida. PärS-is olev pärimisregistri eesmärk ei hõlma statistika tegemist, mille tõttu on määrusega laiendatud seaduses toodud eesmärki. Õigusselguse huvides täpsustatakse ja täiendatakse PärS-is pärimisregistri pidamise eesmärki. Muudatuste kohaselt on pärimisregistri peamiseks eesmärgiks toetada korrektset pärimismenetlust, kaitsta pärija ja pärandaja õigusi, avalikustada asjakohaseid andmeid pärimismenetluse kohta ja teha statistikat.

Lähtudes avaliku teabe seaduse (edaspidi *AvTS*) § 43⁴ lõikest 1, on andmekogu vastutav töötleja (haldaja) riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, muu avalik-õiguslik juriidiline isik või avalikke ülesandeid täitev eraõiguslik isik, kes korraldab andmekogu kasutusele võtmist ning teenuste ja andmete haldamist. Seega võib AvTS-i § 43⁴ lõike 1 kohaselt andmekogu vastutavaks töötlejaks olla ka muu avalik-õiguslik juriidiline isik. Notarite Koda on avalik-õiguslik juriidiline isik ning pärimisregistri võib Notarite Kojale üle anda vastutavaks töötlemiseks.⁸⁷

PärS-i § 176 lõike 2² kohaselt on pärimisregistri vastutav töötleja Justiits- ja Digiministeerium. Eelnõuga sätestatakse, et edaspidi on pärimisregistri vastutav töötleja Notarite Koda.

Pärimisregistri põhimääruse § 3¹ kohaselt määrab vastutav töötleja kindlaks pärimisregistri arengusuunad, turvanõuded, juhib pärimisregistri pidamist ja annab vajadusel pärimisregistri pidajale juhiseid või korraldusi. Praktikas täidab Notarite Koda juba praegu seda rolli ja kannab pärimisregistriga kaasnevaid kulusid. Õigusselguse huvides viiakse sätte sõnastus kooskõlla praktikaga. Tegemist on tehnilise muudatusega. Pärimisregistri üleandmine vormistatakse riigivara seaduse § 33 lõike 1 punkti 2 alusel kirjalikult vara võõrandamise otsusena Justiits- ja Digiministeeriumi ja Notarite Koja vahel.

Lisaks jäetakse samast sättest välja volitatud töötlejate loetelu. Pärimisregistri põhimäärusest on konsulaarametnikud juba välja jäetud. Vastava muudatuse eelnõu seletuskirja kohaselt ei teinud konsulaarametnikud 2021. ja 2022. aastal pärimisregistrisse kandeid. Konsulaarametnike poole ei pöörduta praktikas enam pärimisregistri kannete tegemiseks, sest notariteenus on kaugtõestamise teel kõigile kättesaadav. Kui peaks tekkima olukord, et toimingut peab ikkagi tegema erikutses konsulaarametnik, sisestab pärimisregistrisse vastava kande tema asemel notar.⁸⁸ Seetõttu korrigeeritakse PärS-i sätte sõnastust ja jäetakse konsulaarametnikud volitatud töötlejate loetelust välja. Volitatud töötlejate loetelust jäetakse välja ka notarid ja kohtud, kuivõrd AvTS-i § 43⁴ lõike 3 kohaselt on volitatud töötleja kohustatud täitma vastutava töötleja juhiseid andmete töötlemisel ja andmekogu majutamisel ning tagama andmekogu turvalisuse. Andmekaitse inspeksiooni andmekogu juhendi kohaselt on volitatud töötleja nii andmekogu haldaja kui ka teenuse osutaja näiteks andmekogu majutaja või arendajana. Nimetatud rolli täidavad IT-asutused. Notarid ja kohtud on andmeandjad ning AvTS-i § 43⁵ lõike 1 kohaselt sätestatakse andmeandjad andmekogu põhimääruses.

PärS-i § 176 lõige 2 tunnistatakse kehtetuks. Pärimisregister antakse vastutavaks töötlemiseks üle Notarite Kojale, mille tõttu PärS-i § 176 lõike 2 kehtiv sõnastus võib tekitada segadust. Õigusselguse huvides tunnistatakse § 176 lõige 2 kehtetuks ja edaspidi on Notarite Koda vastutav töötleja.

⁸⁷ NotS-i § 43 lõike 1 alusel on Notarite Koda avalik-õiguslik juriidiline isik, mille liikmed on kõik notarid.

⁸⁸ Justiitsministri 3. detsembri 2013. a määruse nr 38 „Pärimisregistri pidamise, pärimisregistrisse kannete tegemise ja pärimisregistrist teabe väljastamise kord“ muutmise, seletuskiri lk 1.

PärS-i § 176 lõikes 3 on sätestatud volitusnorm, mille alusel kehtestatakse pärimisregistri pidamise, pärimisregistrisse kannete tegemise ja pärimisregistrist teabe väljastamise kord (pärimisregistri põhimäärus). Pärimisregistri põhimääruses on kindlaks määratud ka kannete andmekoosseis. PärS-i volitusnormi täiendatakse punktidega nii, et see oleks kooskõlas AvTS-i § 43⁵ lõikega 1.⁸⁹

Eelnõu § 3 punktiga 3 täiendatakse PärS-i §-i 176¹ lõikega 2¹. Pärimisregistris töödeldavate isikuandmete koosseis peab olema sätestatud seaduses. Kuigi PärS-i § 176¹ lõige 2 loetleb pärimisregistrisse kantavad andmed, ei ole üheselt selge, milliseid andmeid kantakse pärijate ja pärandajate kohta. Eeltoodust tulenevalt lisatakse vastav säte PärS-i ja sättes loetletakse pärimisregistris töödeldavad isikuandmed. Pärimisregistri põhimääruses loetletakse nimetatud üldandmed täpsemalt.

Eelnõu § 3 punktiga 4 jäetakse PärS-i § 177¹ lõikest 2 välja tekstiosa „või konsulaarametnik“. PärS-i § 177¹ lõike 2 kohaselt võib pärimisregistri kande teha kohus või konsulaarametnik. Kuna pärimisregistri põhimäärusest on see sõna juba välja jäetud (vt eelnõu § 5 punktide 1 ja 2 selgitust), korrigeeritakse ka PärS-i sätte sõnastust ja sõna „konsulaarametnik“ jäetakse välja ka sealt.

Eelnõu § 3 punktiga 5 asendatakse PärS-is läbivalt tekstiosa „registripidaja“ tekstiosaga „vastutav töötleja“ vastavas käändes.

Edaspidi on Notarite Koda pärimisregistri vastutav töötleja, kes jätkab kõikide registripidaja ülesannetega. Õigusselguse huvides asendatakse PärS-is sõna „registripidaja“ sõnadega „vastutav töötleja“ vastavas käändes (vt eelnõu § 5 punktide 1 ja 2 selgitust).

Eelnõu § 3 punktiga 6 täiendatakse PärS-i § 179 lõikega 1¹, millega täpsustakse, millisel eesmärgil ja mis andmeid pärimisregistris avalikustatakse. Kehtiv sõnastus võib tekitada eksiarvamuse, et pärimisregistris avalikustatakse kõiki PärS-i § 176¹ lõikes 2 nimetatud andmeid. Näiteks NotS-i § 3 lõike 3 kohaselt võib notar avaldada testamendi olemasolu ja sisu kohta andmeid ainult pärast testaatori surma, mistõttu pärimisregistris on võimalik kuvada testamendi andmeid alles pärast testaatori surma ja selle registreerimist. Päringu tegemise eesmärgiks on võimaldada avalikkusel saada teavet pärimismenetluse algatamise ja seda läbiviiva notari, pärimistunnistuse väljastamise ja pärijate kohta.

Eelnõu § 3 punktiga 7 täiendatakse PärS-i § 179 lõiget 2¹ teise lausega, seadusesse lisatakse õiguslik alus isikuandmete töötlemiseks.

Pärimisregistri andmetega tutvumine ja päringu tegemine on veebilehe kaudu võimalik praktikas vaid pärast seda, kui isik on end autentinud. Pärimisregistri kasutaja autenditakse riigi autentimisteenuse (TARA) kaudu, mis on Riigi Infosüsteemi Ameti osutatav teenus, millega saab end autentida ID-kaardi, mobiil-ID ja Smart-ID kasutaja.

Autentimine tähendab isikuandmete töötlemist. Isikul on kohustus end autentida, kui ta soovib tutvuda pärimisregistri andmetega ja seal päringud teha. Isikuandmete töötlemine peab olema seaduslik, õiglane ja läbipaistev. Kuivõrd õiguslik alus isiku tuvastamiseks peab tulenema seadusest, lisatakse vastav alus PärS-i.

⁸⁹ Andmekogu põhimääruses sätestatakse andmekogu pidamise kord, sealhulgas andmekogu vastutav töötleja (haldaja) ja vajaduse korral volitatud töötleja, andmekogusse kogutavate andmete koosseis, andmeandjad ja vajaduse korral muud andmekogu pidamisega seotud korralduslikud küsimused.

Eelnõu § 3 punktiga 8 muudetakse PärS-i § 179 lõike 2⁴ esimest lauset. Kehtiva sõnastuse kohaselt avalikustatakse pärimisregistri andmed ajakohasena, kuid pole selgelt välja toodud, mis andmeid täpsemalt avalikustatakse. Õigusselguse huvides on eelnõu § 5 punktiga 6 täpsustatud, milliseid andmeid pärimisregistri avaldatakse ja millisel eesmärgil. Ka edaspidi jääb kehtima põhimõte, et pärimisregistris saab korraga teha üksikpäringut.

3.4. Tõestamisseaduse muutmine

Eelnõu §-ga 6 muudetakse tõestamisseadust.

Eelnõu § 4 punktiga 1 sätestatakse, et notarid saavad kaugtõestamise teel ametitoimingu tegemise korral kasutada isikusamasuse tuvastamisel asjakohaseid tehnilisi lahendusi.

Kaugtõestamise teel ametitoimingu tegemise korral peab notar olema veendunud, kes on ametitoimingu osalised. Notariaadimäärustiku⁹⁰ § 48 lõike 1 kohaselt on notar kohustatud kasutama rahvastikuregistri andmeid, et kontrollida isikusamasuse tuvastamiseks kasutatava riikliku isikut tõendava dokumendi ehtsust või kehtivust, et vajadusel kontrollida ametitoimingu osaleja perekonnaseisu. Notariaadimäärustiku § 50 lõike 1 kohaselt võib notar tuvastada ametitoimingu osaleja isikusamasuse Politsei- ja Piirivalveameti andmebaasi abil. Notaril peab olema võimalik usaldusväärselt tuvastada osaleja isikusamasus ja tehingu tegemise võime. Selleks, et välistada pettusi, saavad notarid kasutada isikusamasuse tuvastamisel ka asjakohaseid tehnilisi lahendusi, mis on notarite abivahendid ja võimaldavad maandada kaugtõestamise teel toimingu tegemisega kaasnevaid riske. Asjakohasteks lahendusteks peetakse selliseid tehnilisi lahendusi, mida Andmekaitse Inspektsioon ja Notarite Koda lubavad kaugtõestamiseks kasutada, et tagatud oleks nii küberturvalisuse kui ka isikuandmete kaitse nõuded.

Lisaks luuakse TõS-i § 1 lõikesse 3¹ õiguslik alus salvestada kaugtõestamise teel tehtud tõestamistoimingut osaliselt või täielikult. Seni oli kaugtõestamise salvestamine korraldatud notariaadimäärustiku § 12¹ lõikes 4. Isikuandmete kaitse üldmääruse (edaspidi *IKÜM*) kohaselt on isikuandmete töötlemine seaduslik juhul, kui on täidetud vähemalt üks tingimustest, mis on esile toodud üldmääruse artiklis 6.⁹¹ Kõnealusel juhul luuakse õiguslik alus tõestamistoimingu käigus tehtavale andmetöötlusele. Isikuandmete töötlemisel on andmetöötleja kohustatud järgima IKÜM-i artiklis 5 esitatud isikuandmete töötlemise põhimõtteid, sealhulgas seaduslikkuse, õigluse ja läbipaistvuse põhimõtet. Selle järgi peab isikuandmete töötlemiseks olema alati seaduslik alus ja füüsilist isikut puudutavate isikuandmete kogumine, kasutamine, lugemine või muu töötlemine ja nende andmete töötlemise ulatus praegu või tulevikus peab olema isikute jaoks läbipaistev. Seega eeldab õiguspärane isikuandmete töötlemine IKÜM-i artiklis 5 loetletud põhimõtete järgmist ja IKÜM-i artiklist 6 tuleneva õigusliku aluse olemasolu. Olukorras, kus andmekogus salvestatakse isikuandmeid, on seaduslik alus ennekõike avalikes huvides oleva ülesande täitmine, aga teatud juhtudel ka juriidilise kohustuse täitmine.⁹²

Kuivõrd ei piisa sellest, et vastav alus on notariaadimäärustikus, tuuakse õiguslik alus TõS-i üle. Salvestamise eesmärk on võimaldada vaidluse korral veenduda isikusamasuse ning teo- ja otsusevõime tuvastamise usaldusväärsuses ning vajadusel tutvuda kogu ametitoimingu salvestisega. Videosilla kaudu tegeliku tahte väljaselgitamine ja olukorra tajumine erineb notaribüroos tehtavast toimingust. Kaugteel tehtava tõestamistoimingu salvestamine võimaldab ennetada vaidlusi ja maandada riske. Salvestamise vajadust hindab notar ise. Salvestamine on

⁹⁰ Justiitsministri 19. juuni 2009. a määrus nr 23 „Notariaadimäärustik“.

⁹¹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) 2016/679. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32016R0679>.

⁹² Alused tulenevad IKÜM-i artikli 6 lg 1 punktidest c ja e. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32016R0679>.

põhjendatud ja vajalik näiteks juhtudel, kui notari hinnangul võib tekkida vaidlus selle üle, kas inimene sai toimingu sisust ja kaasnevatest tagajärgedest aru ning kas selles väljendus isiku tegelik tahe.

Eelnõu § 4 punktiga 2 tunnistatakse kehtetuks paragrahvi 9 lõike 3 teine lause. Kehtiva regulatsiooni kohaselt tuleb kaugtõestamise korral notariaalakti märkida videosilla vahendusel osalevate isikute asukoht. Kuigi seni on tehinguosaliste asukohta notariaalaktis kajastatud, ei ole notaril võimalik kontrollida, kas inimene esitab oma asukohana tõest või eksitavat teavet. TõS-i kaugtõestamise regulatsiooni lisamisel põhjendati seaduseelnõu seletuskirjas asukoha märkimise vajadust sellega, et see võib tulla kasuks tulevikus tõestamistoimingu üle tekkivate vaidluste lahendamisel ja tõendamisel.⁹³ Seni ei ole praktikas esinenud vaidlusi, mis oleksid seotud tehinguosaliste asukohaga kaugtõestamisel.

Kaugtõestamise regulatsiooni loomise eesmärk oli võimaldada eestlastel välismaal ning e-residentidel teha teatud notariaalse tõestamise vormi nõudvaid tehinguid ja toiminguid distantsilt. Prognoositi, et kaugtõestamiste arv võiks olla aastas ligikaudu 3770, ning eeldati, et notarite kokkupuude kaugtõestamisega saab olema regulaarne, kuid mitte igapäevane.

Praktika on osutunud teistsuguseks. Kaugtõestamine on enamiku notarite jaoks saanud igapäevaseks. Kaugtõestamist kasutavad peamiselt Eestis viibivad tehinguosalised, kes eelistavad kaugtõestamise vormi notaribüroosse kohaletulekule. Kiirele muutusele aitas kaasa ka 2020. aasta kevadel puhkenud COVID-19 pandeemia, mille ajal Justiitsministeerium laiendas kaugtõestatavate tehingute ringi, et notariteenus oleks inimestele kättesaadav ka liikumispiirangutest hoolimata.⁹⁴ 2023. aastal tehti 46 454 ametitoimingut kaugtõestamise teel ning kasv on jätkunud ka 2024. aastal.

Tehinguosalise asukoha väljaselgitamine ja selle märkimine notariaalakti kulutab asjatult kõigi tehinguosaliste aega ning koormab notariaalakti ebavajaliku infoga. Tehinguosalise asukoht kaugtõestamise ajal võib teoreetiliselt olla teatud juhtudel mõne notariaaltoimingu seaduslikkuse või osaleja tegeliku tahte väljaselgitamise oluline asjaolu. Kui see on nii, kajastab notar selle asjaolu notariaalaktis. Eeltoodu tõttu tunnistatakse TõS-i § 9 lõike 3 teine lause kehtetuks, kuid notarile jääb jätkuvalt õigus vajadusel tehinguosaliste asukoht notariaalakti märkida.

3.5. Põhiseaduspärasuse analüüs

Eelnõu § 4 punkti 1 seletuskirja selgitustes on analüüsitud, kas notari ametisoleku vanuselise ülempiiri kehtestamine (70 eluaastat) on kooskõlas põhiseadusega. Analüüsi käigus jõuti järelduseni, et kuigi selline piirang riivab võrdsuspõhiõigust, on see põhiseaduspärane. Kavandatud meede on sobiv, vajalik ja mõõdukas viis eesmärgi – notarite ametitegevuse usaldusväärsuse ja õiguskindluse tagamise – saavutamiseks ning on kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega. Vanuselise ülempiiri kehtestamine ei takista elukutse ega tegevusala vaba valikut, vaid piirab üksnes tegutsemist konkreetsetel avalik-õiguslikul ametikohal kindla vanuseni.

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõuga ei võeta kasutusele uusi termineid.

⁹³ Vt tõestamisseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskirja Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteemist, toimik nr 16-1251.

⁹⁴ Vt vabade õiguselukutsetega seotud justiitsministri määruste muutmise eelnõu seletuskirja Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteemist, toimik nr 21-0696.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on vähesel määral seotud Euroopa Liidu õigusega reguleeritud küsimustega. Eelnõu § 1 punkti 23 (NotTS-i § 31 täiendamine punktiga 44) ja § 4 punkti 5 sätetega tagatakse nõukogu määruse (EÜ) nr 2201/2003 rakendamine.

NotS-i § 29 lõike 3 punkti 8³ kohaselt väljastavad notarid tõendi abielulahutuse kohta nõukogu määruse (EL) 2019/1111 alusel (edaspidi *Brüssel IIb määrus*). Brüssel IIb määrus kehtib alates 01.08.2022 ja asendab varasema määruse, s.o nõukogu määruse (EÜ) nr 2201/2003 (edaspidi *Brüssel IIa*). Notarid on väljastanud analoogia korras tõendeid abielulahutuste kohta ka Brüssel IIa määruse alusel, kuid seni puudub selle kohta kehtivas notariaadiseaduses selge alus. Õigusselguse huvides täiendatakse notari ametitoimingute loetelu, lisades eraldi punktina (punkt 8⁴) tõendi väljastamise Brüssel IIa määrusel alusel. Samuti ei ole seni olnud selgelt reguleeritud abielulahutuste kohta Brüssel IIa määruse alusel väljastatavate tõendite eest võetav notari tasu. Seni on notarid tasu võtnud analoogia korras NotTS-i § 31 p 33 alusel. Õigusselguse huvides täiendatakse NotTS-is kindla tasumääraga notariaaltoimingute loetelu, lisades tasumäära tõenditele, mis on väljastatud Brüssel IIa määruse alusel.

6. Seaduse mõjud

6.1. Kavandatav muudatus I: notari tasude süsteemi ajakohastamine

I sihtrühm – notari teenuse kasutaja: füüsiline isik

Registrite ja Infosüsteemide Keskuse (edaspidi *RIK*) andmetel osales 2024. aastal notarite juures tehingus 173 371 füüsilist isikut (12% Eesti elanikest⁹⁵). Kui see füüsiliste isikute arv jagada 86 notari vahel, siis osaleb ühe notari juures tehingus keskmiselt 2015 isikut aastas.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju – leibkondade toimetulek, majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järelkus olulisuse kohta

2022. aastal tehti juriidiliste ja füüsiliste isikute osalusel kokku 315 004 ametitoimingut, 2023. aastal 279 295 ametitoimingut ja 2024. aastal 279 577 ametitoimingut.

Rõhutame, et iga tehingus osaleja ei kanna notari kulusid. Notari tasu on kohustatud maksma isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.⁹⁶ Seega jääb ühepoolsete tehingute korral kogu notari tasu ühe inimese kanda, mitmepoolsete tehingute korral jagunevad kulud vastavalt kokkuleppele või osalejate vahel võrdselt. Praktikas tasub näiteks kinkelepingu korral kulud kingisaaja, kinnisasja müügil tasutakse notari tasud aga üldjuhul pooleks. Pärimismenetluses tehtud notariaaltoimingute eest on kohustatud notari tasu maksma pärija. Kaaspärijad vastutavad tasu maksmise eest solidaarselt.⁹⁷

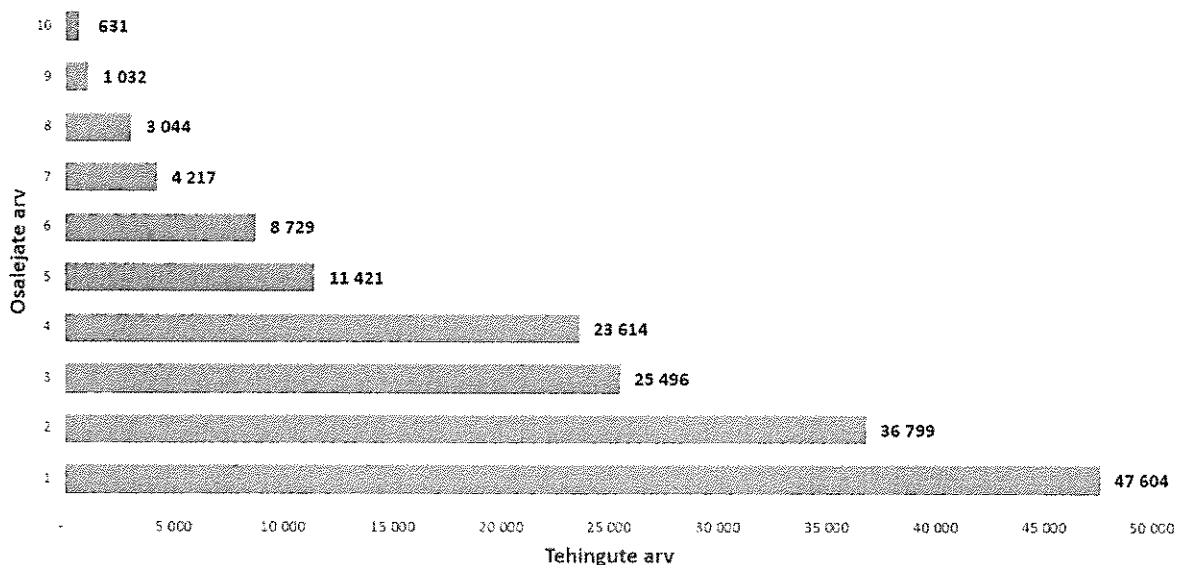
Joonisel 5 on näidatud tehingute arvu jagunemine kuni kümne osalejaga tehingutes. Näiteks, ühepoolseid tehinguid oli 2024. aastal 47 604 ja kümne osalejaga tehinguid 631. Kui ühepoolsete tehingute korral saab järeldada, et muudatuse mõju isikule on suurem, sest kogu notari tasu jääb tema kanda, siis mitmepoolsete tehingute korral on mõju olenevalt olukorrast varieeruv või ei pruugi seda üldse olla (isikule, kes osaleb tehingus, kuid tasu ei maksa).

⁹⁵ Arvestades, et Eesti elanike arv on 2025. a seisuga 1 369 285, moodustab 173 371 sellest 12%.

⁹⁶ NotTS-i § 38 lõige 1 ja lõige 2.

⁹⁷ NotTS-i § 38 lõige 3.

**Notari juures tehtud kuni kümne osalejaga tehingute
arvu jagunemine 2024. aastal**



Joonis 5. Notari juures tehtud kuni kümne osalejaga tehingute arvu jagunemine 2024. aastal

Ülevaade ametitoimingutest, mida notar teeb kõige enam, on esitatud tabelis 18.

Tabel 18. Notarite enim tehtud ametitoimingud ja nende arv aastal 2022-2024

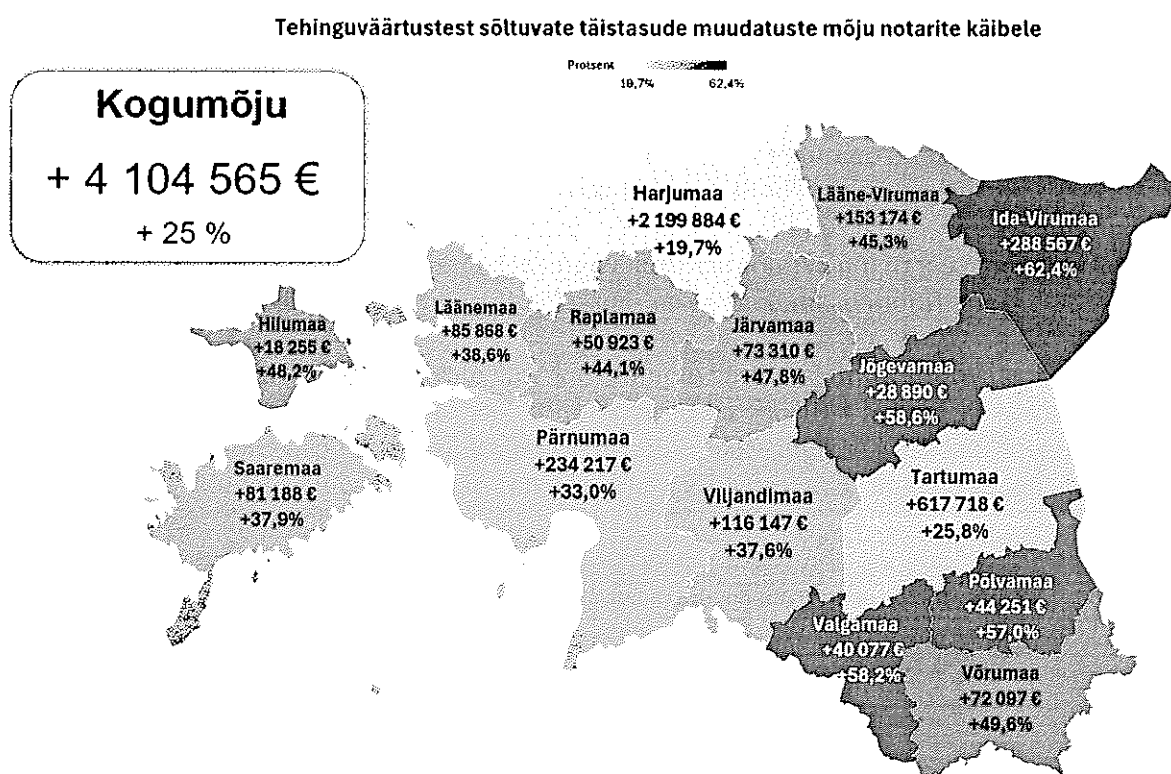
Ametitoiming	2022	2023	2024
kinnisvaratehingud	80153	66551	66792
ärakirja ja väljavõtte õigsuse kinnitamine	73292	63720	63646
toimingu või tehingu kaugtõestamine	46285	46454	54013
raha jm hoistamine toiminguna	35447	28584	29030
allkirja õigsuse kinnitamine	22136	23214	24202
pärimisavaldused	15206	15002	15157
apostilli väljaandmine	14543	13348	12984
pärimisõiguse tunnistused	14818	13741	12901
testamendid	8997	9476	9681
volikirja tõestamine ja tühistamine	9975	9599	9346

Selgituseks, et kõigi tasude ajakohastamisega kaasnevate mõjude prognoosimiseks võeti lähteandmeteks 2024. aasta ametitoimingute statistika. Esmalt arvutati välja, milline oli käive kehtivate tasude juures ja kui suur oleks käive eelnõuga kehtestatavate uute tasude korral. Mõju väljaselgitamiseks on kalkuleeritud saadud tulemuste vahe.⁹⁸ Siinkohal on oluline ka märkida, et tegemist ei ole kasumiga.

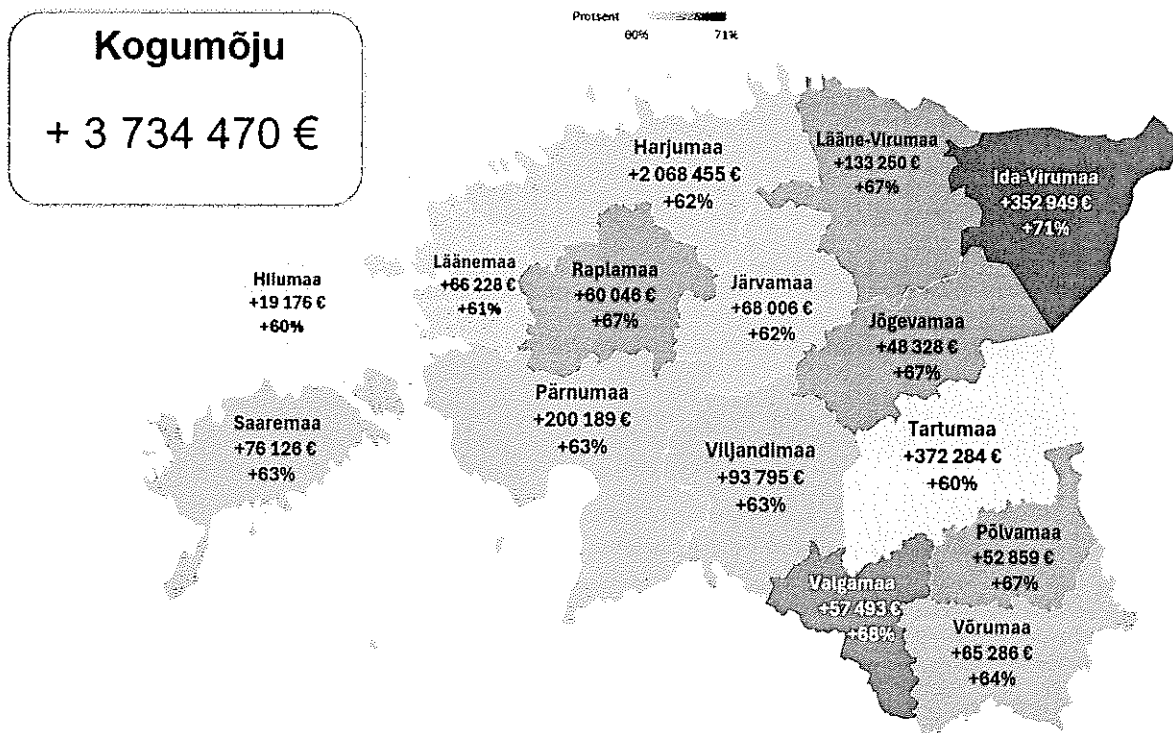
⁹⁸ Tegemist on prognoosidega ja muudatuse täpset kogumõju, sh muutusi riigi majanduses ja inimeste käitumises, ei ole notari tasude kontekstis võimalik lõpuni ette näha.

Arvestades, et notari tasu võetakse kahel eri alusel – on olemas tehinguväärtusest sõltuv notari tasu ja kindla tasumääraga ehk tehinguväärtusest mittesõltuv notari tasu –, on kummagi tasuliigi mõju eraldi välja arvatud. Muudatuste mõju on prognoositud maakondade kaupa, et näha, kas eelnõu täidab põhieesmärgi tagada notariteenuse jätkusuutlikkus kõigis Eesti piirkondades. Täpsemad arvutused on näha joonisel 6 (tehinguväärtusest sõltuva notari tasu muudatuste mõju) ja joonisel 7 (tehinguväärtusest mittesõltuva notari tasu muudatuste mõju).

Kuna nii tehinguväärtusest sõltuvate kui ka tehinguväärtusest mittesõltuvate notari tasude muudatus mõjutab peale juriidiliste isikute ja notarite ka füüsilisi isikuid, on joonised 6 ja 7 esitatud juba käesoleva punkti I sihtrühma (füüsiline isik) juures. Muudatuste prognoositav mõju notarite käibe tuleneb notari tasude tõusust. Kõrgemat hinda hakkavad maksta tehinguosalised, sealhulgas füüsilised isikud.



Joonis 6. Tehinguväärtusest sõltuvate täistasude muudatuse mõju notarite käibele eurodes ja mõju protsentuaalne jagunemine maakondade kaupa



Joonis 7. Kindla tasumääraga ametitoimingute eest 2024. a saadud tasu jagunemine ja eelnõu muudatuse prognoositava kogumõju jagunemine protsentuaalselt maakondade kaupa

Lisaks on eraldi vaadeldud isikliku kasutusõiguse ja servituudiga seotud toimingute kogumõju ning volikirjade kogumõju notarite käibele. Ka nende toimingute korral maksavad osa kogumõjust füüsilised isikud ja vastavad andmed on toodud juba käesoleva punkti I sihtrühma (füüsiline isik) juures.

Kuigi isiklike kasutusõiguste ja servituutide suurusjärgud on teada, ei ole võimalik täpset tehingute koguarvu välja selgitada. Seda ennekõike põhjusel, et enamasti seatakse realservituut või isiklik kasutusõigus mõne teise tehingu raames, näiteks kinnisasja võõrandamise korral. Tehinguväärtused summeeritakse ja kogusummalt arvutatakse notari tasu, mistõttu on isikliku kasutusõiguse ja servituudi seadmise tasu eristamine keerukas. Servituutide ja isiklike kasutusõigustega seotud toimingute eelduslik käibe kasv on 2 223 520 eurot.⁹⁹

Volikirjade kogumõju prognoosi puhul on lähtutud eeldustest, et 2024. aastal tehtud 9346 volikirjast ja nende tühistamistest oli 80% juhtudel (7476) tegemist füüsilise isiku volikirjaga (kehtiv tasu 25,5 eurot, uus tasu 50 eurot) ja 20% juhtudel (1869) oli tegemist juriidilise isiku volikirjaga (kehtiv tasu 49,2 eurot, uus tasu 120 eurot).¹⁰⁰ Käibe kasvu arvutamisel on hinnatud kehtiva volikirja keskmiseks tasuks 30 eurot ja uue tasu puhul 64 eurot. Volikirjade prognoositav käibe kasv 2023. aasta andmete näitel on 317 764 eurot.

Teenuse tasude suurendamisel on inimestele alati mõningane negatiivne mõju – raha, mida teenuse eest tuleb maksta, kulub rohkem. Notariteenuse puhul on mõju aga pigem väike, sest teenust ei kasutata sageli. Ühel kalendriaastal kasutab notari teenust ligikaudu 12% Eesti elanikest, kuid kõik neist ei kannata notari kulusid. Notari tasu on kohustatud maksma isik, kelle

⁹⁹ Mõjude kalkuleerimisel arvutati tehnovõrgu või -rajatisega seotud toimingute tasuks 75 eurot ja realservituudiga seotud toimingute tasuks 238 eurot. Isiklike kasutusõiguste arvuks saadi 2400, millest 50% puhul arvestati, et need on tehnovõrgu või -rajatisega seotud isikliku kasutusõiguse seadmise tehingud, mille tasu on 75 eurot, ja 50% puhul arvestati, et tegemist on isikliku kasutusõiguse seadmise tehinguga, mille tasu on 120 eurot. Mõju ei ole lisatud joonisel 6 ja 7 näidatud mõjude hulka, vaid on arvestatud eraldi mõjuna. Küll aga on mõju arvestatud joonisel 8 näidatud kogumõju puhul.

¹⁰⁰ Notarite ametitoimingute statistikast ei ole võimalik eristada, kas tegemist on füüsilise või juriidilise isiku volikirjaga.

taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Seega võib järeldada, et mõju avaldub harva. Muudatusel on ka kaudne positiivne mõju kõigile inimestele – notari tasude ajakohastamine aitab hoida notariteenuse toimivana ja väheneb teenuse katkemise risk seetõttu, et notarite sissetulek ei ole ametitegevuse jätkamiseks piisav.

Ebasoovitava mõjuna võib inimene siiski jätta tehingu tegemata või lükata tehingu tegemise edasi. Riski aitab maandada asjaolu, et sotsiaalselt tundlike ning ühepoolsete ja väiksema tehinguväärtusega ametitoimingute osutamine toimub valdavalt kallimatest tehingutest, sealhulgas kinnisvaraga seotud tehingutest saadava tulu arvelt. Kinnisvaraga tehinguid tegev inimene on üldjuhul ka maksejõuline ja notari tasude mõõdukas tõus ei mõjuta tema igapäevast toimetulekut. Samuti on füüsilisel isikul võimalik põhjendatud juhtudel taotleda notari tasust vabastamist.

Positiivseks mõjuks saab lugeda ka kaugtõestamise teel tehtavate toimingute eest lisanduva kaugtõestamise tasu kaotamise. Notari teenus ei ole edaspidi enam seetõttu kallim, et isik soovib tehingu teha kaugtõestamise teel. See muudatus soodustab pigem virtuaalsete kanalite kasutamist, muudab teenuse tarbimise mugavamaks ja kättesaadavamaks, sest sobiva aja leidmine on lihtsam. Ühtlasi hoiavad inimesed kaugtõestamist kasutades kokku sõidukulused.

Kaugtõestamise teel tehtud notariaalsete tehingute arv on aastatega kasvanud ja suurenenud on kaugtõestamise teel tehtud tehingute osakaal ametitoimingute koguarvust (vt eelnõu § 1 punkti 1 selgitust ja tabelit 7). Näiteks tehti 2024. aastal kõigest notariaalsetest tehingutest kaugtõestamise teel 19,32%. Praegustele andmetele tuginedes võib eeldada, et vastav suhtarv kasvab edaspidi veelgi.

Kokkuvõtteks. Kuigi sihtrühm on suur, on mõju avaldumise sagedus väike. Mõju ei ole intensiivne, sest Eesti elanikud ei käi notaris sagedasti (notariaalseid toiminguid ei tehta igal aastal). Notariteenus jääb kättesaadavaks ja ka edaspidi toimub väiksemate ja sotsiaalselt tundlike ametitoimingute osutamine osaliselt kallimatest tehingutest, sealhulgas kinnisvaraga seotud tehingutest saadava tulu arvelt.

Põhjendatud juhtudel on sotsiaalselt oluliste tehingute tegemisel võimalik rakendada ka notari tasu maksmisel pehmendavaid meetmeid: taotleda notari tasu maksmist osade kaupa või taotleda notari tasu maksmisest osalist või täielikku vabastust. Praktikas on aastatel 2021–2024 notari tasu maksmisest vabastamiste arv jäänud alla 40 juhtumi. Notari tasu maksmisest vabastati 2024. aastal 19 isikut kokku 2462 euro ulatuses. Võrdluseks – 2023. aastal vabastati notari tasu maksmisest 30 isikut kokku 2570 euro ulatuses.¹⁰¹ Seega saab öelda, et seni on notari tasust vabastamisi olnud alla 1% kõikidest ametitoimingutest.¹⁰² Notarite sõnul ei ole kliendid seni tasu suuruse üle kurnanud ega ole ka teada, et notariaaltoiming oleks ära jäänud üksnes notari tasu tõttu. Vaata ka joonist 1 (tarbijahinnaindeksi muutumine aastatel 2010–2024, võrreldes 2009. aastaga)¹⁰³.

II sihtrühm – notari teenuse kasutaja: juriidiline isik

RIK-i andmetel osales 2024. aastal notarite juures tehingus 26 954 juriidilist isikut. Juriidilisi isikuid on äriregistri andmetel kokku 358 399.¹⁰⁴ Seega käis kõikidest äriregistrisse kantud juriidilistest isikutest 2024. aastal notari juures 7%.

¹⁰¹ Notarite ametitoimingute koguarv oli aastatel 2021–2024 suurusjärgus 279 295 – 334 261.

¹⁰² Andmed pärinevad Notarite Koja tegevuse aruannetest.

¹⁰³ Lk 3.

¹⁰⁴ Äriregistri andmed, https://ariregister.rik.ee/est/statistics/charts/chart_company_all/2023.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Ettevõtlusele avaldab notari tasude tõstmine samasugust mõju kui füüsilistele isikutele – muudatuse sihtühm on kõik juriidilised isikud, kuid mõju avaldumise sagedus sõltub juriidilise isiku vajadusest notari teenuse järele.

Tabelis 19 on näidatud äriühingutega seotud ametitoimingute arv 2022–2024. aastatel. Neist ülekaalukalt, ligikaudu 8500 korral aastas, tõestasid notarid hooneühistu liikmesuse, osaühingu osa, aktsia, samuti muu äriühingu osa- või sissemakse võõrandamise, koormamise või rentimise tehinguid.

Tabel 19. Äriühingutega seotud ametitoimingute arv 2022–2024

Ametitoimig	2022. aasta	2023. aasta	2024. aasta
OÜ osa või AS aktsia tehingud	8739	8759	8459
Asutamistehingu tõestamine	1524	1157	1268
Ühinemistehingu tõestamine	886	842	655
Jagunemistehingu tõestamine	291	319	312
Ümberkujundamistehingu tõestamine	22	15	17

Tabelisse 20 on koondatud äriühingutega seotud ametitoimingute eest võetava notari tasu muudatuse mõju maakondadele 2024. aasta näitel. Enim tehti äriühingutega seotud ametitoiminguid Harjumaal (71,46% kõigist äriühingutega seotud ametitoimingutest) ja nende toimingute eest saadi notari tasusid ligikaudu 316 000 eurot. Muudatuse tulemusena on prognoositav uus tasu sama arvu ja liigi tehingute korral Harjumaal ligikaudu 2,05 miljonit eurot.

Kuna äriühingutega seotud ametitoimingute tasude muudatus mõjutab peale notarite ka juriidilisi isikuid, on tabel 20 esitatud juba käesoleva punkti II sihtühma (juriidiline isik) juures. Muudatuste prognoositav mõju notarite käibele tuleneb notari tasude tõusust. Kõrgemat tasu maksavad tehinguosalised, sealhulgas juriidilised isikud.

Äriühingutega seotud ametitoimingute tasude tõstmine ei ole küll regionaalse mõjuga ja muudatuse tõttu ei suurene oluliselt väiksemate piirkondade notarite käive, kuid muudatuse tulemusena väheneb vahe äriühingutega seotud notariaaltoimingute omahinna ja nendelt laekuvate tasude vahel. Juriidiliste isikute registreerimise asukoha võib vabalt valida ja teadaoleva praktika kohaselt tehakse äriühingutega seotud toiminguid valdavalt Harjumaa notarite tööpiirkonnas. Seega suureneb tasude tõstmisega enim Harjumaa notarite käive. Näiteks Tallinnas registreeritud ettevõtted deklareerisid 2024. aasta märtsis käibe summas 4,3 miljardit eurot, Tartus registreeritud ettevõtted aga 460 miljonit eurot.

Tabel 20. Äriühingutega seotud ametitoimingute eest võetava notari tasu muudatuse mõju maakondades tegutsevatele notaritele 2024. aasta näitel

Mankond	2024. a ametitoiminguid	Kehtiv tasu	Uus tasu	Tasu kasv	Notari tasu kasvu regionaalne jaotus %
		€			
Harju	7 654	316 158,90	2 048 360,00	1 732 201,10	73,09%
Hiiu	9	378,00	2 590,00	2 212,00	0,09%
Ida-Viru	709	30 162,30	180 820,00	150 657,70	6,36%
Jõgeva	23	1 028,10	6 090,00	5 061,90	0,21%
Järva	124	5 538,90	32 020,00	26 481,10	1,12%
Lääne	101	4 077,30	26 610,00	22 532,70	0,95%
Lääne-Viru	170	7 828,80	45 990,00	38 161,20	1,61%
Põlva	50	2 231,10	12 670,00	10 438,90	0,44%
Pärnu	591	24 224,70	151 660,00	127 435,30	5,38%
Rapla	119	5 406,00	29 940,00	24 534,00	1,04%
Saare	116	5 532,75	8 957,00	3 424,25	0,14%
Tartu	776	33 739,20	202 840,00	169 100,80	7,14%
Valga	72	2 995,80	18 510,00	15 514,20	0,65%
Viljandi	122	5 446,20	31 870,00	26 423,80	1,11%
Võru	75	3 255,30	19 090,00	15 834,70	0,67%
Kokku	10 711	448 003,35	2 818 017,00	2 370 013,65	

Vaata ka käesoleva punkti I sihtrühmale (füüsilised isikud) avalduva mõju kirjelduses toodud andmeid tehinguväärtusest sõltuvate ja tehinguväärtusest mittesõltuvate notari tasude muudatuse kohta (joonised 7 ja 8)¹⁰⁵ ning andmeid isikliku kasutusõiguse ja servituudiga seotud toimingute kogumõju ja volikirjade kogumõju kohta¹⁰⁶. Muudatuste prognoositav mõju notarite käibe tuleneb notari tasude tõusust, mille maksavad tehinguosalised, sealhulgas osaliselt ka juriidilised isikud.

Võimaliku ebasoovitava mõjuna tuleb hinnata, kas tasude tõus võiks mõjutada majanduskeskkonda selliselt, et juriidiliste isikutega seotud ametitoiminguid hakatakse notari juures tegema senisest vähem või neid lükatakse edasi, mistõttu võiks juriidilistel isikutel tekkida probleeme.

Kuigi juriidilistele isikutele ei ole ette nähtud notariaalseid kulusid leevendavat meedet, on teatud toimingute korral võimalik valida e-äriregistri portaali ja notari vahel. Näiteks on äriühingut võimalik nii praegu kui ka edaspidi asutada e-äriregistri portaalis. Äriseadustiku muutmise seadusega, mis jõustus 2020. aasta 1. augustil, muudeti äriseadustikku selliselt, et kui osaühingu osakapital on vähemalt 10 000 eurot ja täielikult sisse makstud, võib põhikirjaga loobuda notariaalse tõestamise vormist ja näha ette, et osa võõrandamise käsutustehing tehakse vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.¹⁰⁷ Odavamate iseseisvate lahenduste kasutamisel on pikemas perspektiivis aga äriühingutele pigem positiivne mõju. Juhul kui on aga soov kasutada mugavusteenusena notari abi, on igati mõisteta, et makstakse ka õigusteenusele kohast hinda.

Mittetulundusühingu asutamislepingu ja põhikirja tõestamine, samuti mittetulundusühingu koosseisu protokollide tõestamine on kindla tasumääraga ametitoimingud, mis on ka praegu

¹⁰⁵ Lk 52.

¹⁰⁶ Lk 53.

¹⁰⁷ Äriseadustiku muutmise seadus (osa võõrandamine) § 1 p 4. RT I, 17.03.2020, 1.
<https://www.riigiteataja.ee/akt/117032020001>.

madalama tasuga kui teistele juriidilistele isikutele samade toimingute tegemine¹⁰⁸. Nimetatud tasu ning tasu maksimum- ja miinimummäär tõusevad ligikaudu 70% (vt tabel 14). Seega on võimalik ebasoovitav mõju majanduskeskkonnale pigem vähene. Lisaks on kaugtõestamise tasu kaotamisel väike positiivne mõju ka juriidilistele isikutele, kes samuti teevad kaugtõestamise teel tehinguid ja edaspidi selle eest eraldi maksma ei pea.

Kokkuvõtteks. Äriühingutega seotud toimingute notari tasude tõusul ja notari mitmesuguste muude tasude tõusul, mida juriidilised isikud oma majandustegevuse raames tehtavate tehingute eest tasuvad, ei ole olulist mõju ettevõtete majandustegevusele. Notar hakkab äriühingutega seotud toimingute eest saama tasu võrdeliselt tehtava töö mahuga. Ettevõtete müügitulu oli 2025. a I kvartalis kokku 20,1 miljardit eurot¹⁰⁹. Olenevalt käibe suurusest võib äriühingutega seotud toimingute tasude tõus rohkem mõjutada mikro- ja väikeettevõtjaid. Äriühingutega seotud toimingute tasud on püsinud muutumata kujul üle kümne aasta. Kümne aasta jooksul on tarbijahinnaindeks kasvanud 59,1% ning SKP jooksevhindades ühe elaniku kohta 80%¹¹⁰.

III sihtrühm – notarid

Eestis on 15 notari tööpiirkonda, kus 2024. aasta seisuga töötab kokku 86 notarit, kellest 42 on ametisse nimetatud Harjumaa tööpiirkonda ning ülejäänud teistes tööpiirkondades.¹¹¹

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järelendus olulisuse kohta

Muudatusega kaasnev mõju sihtrühmale on positiivne, kuna muudatuse tulemusena suureneb notari teenistus, mis omakorda võimaldab notaril oma ametit jätkusuutlikult pidada ka väljaspool Eesti suuremaid linnu.

Käesoleva punkti I sihtrühmale (füüsiline isik) avalduva mõju kirjelduse juures on esitatud joonis 6, mille kohaselt prognoositakse tehinguväärtusest sõltuvate täistasude tõusmisel käibe kasvu ligikaudu 4 miljonit eurot. Protsentuaalselt suurimat mõju käibele on oodata Ida-Virumaal (62,4%) – käibe tõus ligikaudu 290 000 eurot, Jõgevamaal (58,6%) – käibe tõus ligikaudu 29 000 eurot, Valgamaal (58,2%) – käibe tõus ligikaudu 40 000 eurot, Põlvamaal (57%) – käibe tõus ligikaudu 45 000 eurot ja Hiiumaal (48,2%) – käibe tõus ligikaudu 18 000 eurot.

Käesoleva punkti I sihtrühmale (füüsiline isik) avalduva mõju kirjelduse juures on esitatud ka joonis 7, mille kohaselt prognoositakse kindla tasumääraga toimingute tasude tõusmisel käibe kasvu ligikaudu 3,7 miljonit eurot. Protsentuaalselt suurimat mõju käibele on oodata Ida-Virumaal (71%) – käibe tõus ligikaudu 353 000 eurot, Valgamaal (68%) – käibe tõus ligikaudu 58 000 eurot, Lääne-Virumaal (67%) – käibe tõus ligikaudu 133 000 eurot, Põlvamaal (67%) – käibe tõus ligikaudu 53 000 eurot ja Raplamaal (67%) – käibe tõus ligikaudu 60 000 eurot.

Samuti on käesoleva punkti I sihtrühmale (füüsilised isikud) avalduva mõju kirjelduses toodud andmed isikliku kasutusõiguse ja servituudiga seotud toimingute kogumõju ja volikirjade kogumõju kohta notarite käibe.¹¹²

¹⁰⁸ NotTS-i § 31 punkt 24.

¹⁰⁹ Statistikaameti andmed, EM041: ETTEVÕTETE MAJANDUSNÄITAJAD | Näitaja. Tegevusala. Tööga hõivatud isikute arv ning Vaatlusperiood. Statistika andmebaas

¹¹⁰ Statistikaameti andmed, [https://andmed.stat.ee/et/stat/majandus_rahvamajanduse-arvepidamine_sisemajanduse-koguprodukt-\(skp\)_pehilised-rahvamajanduse-arvepidamise-naitajad/RAA0013/table/tableViewLayout2](https://andmed.stat.ee/et/stat/majandus_rahvamajanduse-arvepidamine_sisemajanduse-koguprodukt-(skp)_pehilised-rahvamajanduse-arvepidamise-naitajad/RAA0013/table/tableViewLayout2).

¹¹¹ 5.mai 2026 seisuga on ametisse nimetatud 85 notarit, kellest 43 Harjumaale. Seletuskirja arvestustes on lähtutud 2024. aasta andmetest. Notarite Koja veebilehel peetakse notarite nimekirja, <https://www.notar.ee/et/notarid/nimekirj>.

¹¹² Lk 53.

Käesoleva punkti II sihtrühmale (juriidilised isikud) avalduva mõju kirjelduses on toodud ka äriühingutega seotud ametitoimingute eest võetava notari tasu muudatuse mõju notarite käibele. Tasude tõus toob Harjumaa notarite käibe (ligikaudu pooled kõigist notaritest) lisaks 1,7 miljonit. Teistes maakondades tehti äriühingutega seotud toiminguid oluliselt vähem – nende protsent jääb 0,09% ja 7,14% vahele (vt tabel 20).

Arvestades, et äriühingutega seotud tasud kallinevad, sealhulgas hakatakse tehinguväärtust arvutama üleantava vara väärtuse järgi, on põhjendatud eeldada, et osa kliente liigub notari juurest ära ja seetõttu väheneb notaris tehtavate äriühingutega seotud ametitoimingute arv. Näiteks, juriidilise isiku asutamisi võidakse sagedamini hakata tegema ise elektroonilises e-äriregistri portaalis.¹¹³

Notarite käibe avaldab mõju ka kaugtõestamise tasu kaotamine. Muudatuste kohaselt ei võeta kaugtõestamise teel tehtava notariaalse tehingu eest enam 20-eurost lisatasu (vt eelnõu § 1 punkti 1 selgitust).

Järgnevalt on tabelis 21 esile toodud, kuidas jagunevad kaugtõestamise teel tehtud toimingud maakonniti nii arvuliselt kui ka protsentuaalselt ja kui suur oli kaugtõestamise eest saadud tasu maakondade kaupa.

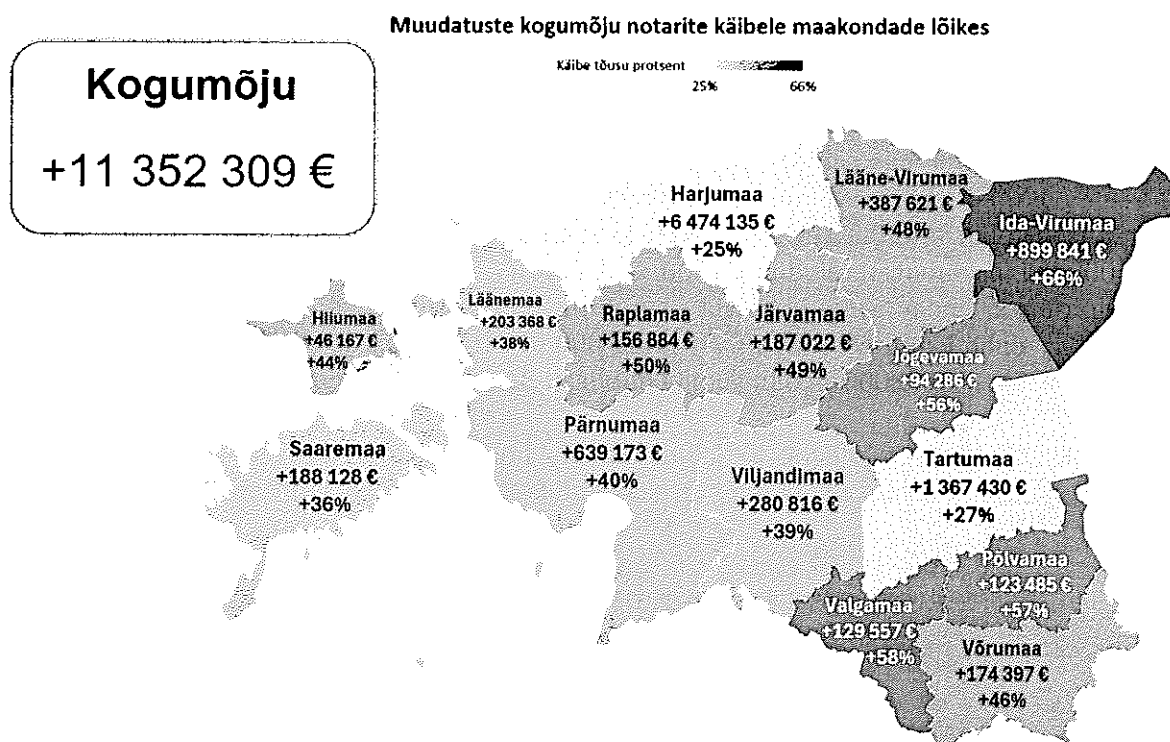
Tabel 21. Kaugtõestamise teel tehtud ametitoimingute arv ja nende osakaal ning kaugtõestamise eest saadud tasu maakonniti

Kaugtõestamise tasu kokku			
Maakond	Kaugtõestamiste koguarv 2024	Protsent koguarvust	Kaugtõestamise tasu kokku
Harju maakond	33 844	62,66%	676 880 €
Hiiu maakond	344	0,64%	6 880 €
Ida-Viru maakond	2 015	3,73%	40 300 €
Jõgeva maakond	377	0,70%	7 540 €
Järva maakond	975	1,81%	19 500 €
Lääne maakond	1 082	2,00%	21 640 €
Lääne-Viru maakond	1 194	2,21%	23 880 €
Põlva maakond	448	0,83%	8 960 €
Pärnu maakond	2 772	5,13%	55 440 €
Rapla maakond	543	1,01%	10 860 €
Saare maakond	1 101	2,04%	22 020 €
Tartu maakond	6 663	12,34%	133 260 €
Valga maakond	430	0,80%	8 600 €
Viljandi maakond	1 170	2,17%	23 400 €
Võru maakond	1 055	1,95%	21 100 €
Kokku	54 013	100,00%	1 080 260 €

¹¹³ Riigilõiv osaühingu registrisse kandmise eest on 200 eurot. Kui osaühingut soovitakse asutada elektrooniliselt kiirmenetlusega e-äriregistri portaali kaudu, on riigilõiv 265 eurot. Riigilõivu on hiljem võimalik kanda loodud osaühingu asutamiskuludesse. Osaühingu asutamisel notari juures tasutakse lisaks registritoimingute eest tasutavale riigilõivule ka notari tasu. Teave on kättesaadav aadressil <https://www.eesti.ee/et/ettevotlus/ettevotte-loomine/osauehingu-asutamine>.

Joonisel 8 on esitatud eelnõuga ajakohastatavate notari tasude tõstmise prognoositav kogumõju¹¹⁴ tervele notariaadi käibe ja mõju protsentuaalne jagunemine maakondade kaupa. Sealjuures on kogumõjust välja arvatud kaugtõestamise tasu, mida eelnõu muudatuste kohaselt edaspidi ei laeku. Prognoosi aluseks on 2024. aasta ametitoimingute andmed, mille kohaselt on muudatuste eelduslik kogumõju notarite käibele ligikaudu 11,4 miljonit eurot¹¹⁵. Prognoosi kohaselt avaldub suurim mõju Ida-Virumaal – 66% (käibele lisandub u 900 000 eurot), ligikaudu 50% mõju on Lääne-Viru-, Jõgeva-, Põlva-, Järva-, Rapla-, Valga- ja Võrumaal ning saartel (keskmiselt lisandub käibele u 190 000 eurot). Viljandi-, Pärnu-, Lääne- ja Tartumaal jääb mõju 27% ja 40% vahele (keskmiselt lisandub käibele u 635 000 eurot).

Mõju Harjumaal on 25% (u 6,5 miljonit eurot). Siinkohal on oluline märkida, et ligikaudu pooled Eesti notaritest (42 notarit 86-st) on ametisse nimetatud Harjumaal piirkonda.



Joonis 8. Notari tasude süsteemi ajakohastamise prognoositav kogumõju notarite käibele 2023. aasta andmete põhjal

Prognoositav kogukäibe tõus jaguneb 86 notari vahel. Keskmiselt võib ühe notari käibe tõusuks prognoosida aastas ligikaudu 132 000 eurot, millelt omakorda tasutakse riiklikke makse. Täpne mõju oleneb aga nii notari tööpiirkonnast kui ka töömahust ja sellest, milliseid ametitoiminguid tehakse.

Notari tasusüsteemi ajakohastamine aitab kaasa sellele, et notari tööga saadav tulu kataks büroo ülalpidamisega seotud kulud (üür, kommunaalkulud, valveteenus, büroo nüüdisaegsena hoidmise kulud, kvaliteetse kaugtõestamise teenuse pakkumiseks vajalike tehniliste lahenduste kulud jms); töötajate ja notari palgafondi; ametikindlustuse ja büroo kindlustamisega kaasnevad kulud ja Notarite Kojale makstava kohustusliku liikmemaksu. Lisaks peab notaril olema võimalus panna osa notari tasudest saadud rahast kõrvale juhuks, kui notari ametitoimingute

¹¹⁴ Kogumõju leidmiseks on eelnevalt eraldi arvatatud tehinguväärtustest sõltuvate ametitoimingute tasude mõju, kindla tasumääraga ametitoimingute tasude mõju, äriühingutega seotud toimingute tasude mõju ning isikliku kasutusõiguse ja servituudi seadmise tasud. Kogumõjust on maha võetud kaugtõestamise teel saadud tasud.

¹¹⁵ Tegemist on prognoosiga ja muudatuse täpset kogumõju, sh muutusi riigi majanduses ja inimeste käitumises, ei ole notari tasude kontekstis võimalik lõpuni ette näha.

arv majanduslikel või muudel põhjustel olulisel määral langeb, et tagada jätkusuutlik toimimine ka rasketel aegadel.

IV sihtrühm: Notarite Koda

Notarite Koda on avalik-õiguslik juriidiline isik, mis on asutatud notariaadiseaduse alusel notarite ühendamise eesmärgil. Notarite Koda liikmeteks on kõik ametisse nimetatud notarid.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järelendus olulisuse kohta

Muudatusega kaasnev mõju on positiivne.

2024. aastal oli notarite kogukäive 37 863 897 eurot. Notari tasu süsteemi ajakohastamine suurendab notarite käivet. Eeldusel, et notarite ametitoimingute arv oluliselt ei vähene, suureneb kogu notariaadi käive hinnanguliselt ligikaudu 11,3 miljoni eurot. Kehtiva põhikirja kohaselt tasutakse Notarite Kojale liikmemaksu 5% igakuiselt käibelt (rakenduvad ka mõned erisused). Notarite Koda liikmemaksust saadav potentsiaalne eelarve jääb suurusjärku 2 miljonit eurot. Näiteks, 2024. aastal sai Notarite Koda oma liikmetelt kohustuslike maksetena 1 638 207 eurot. Muudatuste tulemusena suureneb Notarite Kojal liikmetelt saadav tasu, mis omakorda võimaldab arendada nii notarite tööks vajalikke e-teenuseid kui ka notariaadi tööd tervikuna.

Eelnõuga tehtavatest muudatustest hoolimata ei saa siiski tagada, et Notarite Koda eelarve on liikmemaksu praeguse korralduse juures edaspidi piisav. Selle riski maandamiseks saab Notarite Koda analüüsida võimalusi liikmemaksude korra kehtestamiseks. Eelnõuga nähakse ette, et Notarite Koda koosolek võib vajadusel kehtestada liikmemaksu tasumise erisused vastavalt notari tööpiirkonnale või ametitoimingute ja teenuste eest notarile makstud tasule. Kehtiva liikmemaksu määra muutmiseks on vajalik notarite enamuse osavõtt koosolekust¹¹⁶.

Notari tasude ajakohastamisega kaasneb Notarite Kojale vajadus uuendada notarite tööks kasutatavat infosüsteemi. Arendus ja sellega kaasnev kulu on vajalik, et olla valmis arveldama uute tasudega. Muudatusega kaasneva arendusvajaduse mõju on ühekordne ega eelda kulukat investeeringut. Tegemist on ühekordsete kuludega, millele puudub alternatiiv.

6.2. Kavandatav muudatus II: pärimisregistri üleandmine Notarite Kojale

I sihtrühm – notari teenuse kasutaja

Pärimisregistri andmetega¹¹⁷ on võimalik tutvuda kõigil Eesti inimestel Notarite Koda iseteenindusportaali kaudu tasuta või notari juures kohapeal (lisandub notari tasu). Pärimisregistri kasutamise sagedus varieerub olenevalt inimeste vajadusest registris oleva teabe järele.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – leibkondade toimetulek, majanduslikud otsused, ligipääs toodetele ja teenustele

¹¹⁶ NotS-i § 48 lg 2 punkti 5 kohaselt võib ainult Notarite Koda koosolek otsustada notarite poolt Notarite Kojale tehtavate maksete suuruse kehtestamise ja NotS-i § 47 lõike 6 kohaselt on koosolek otsustusvõimeline, kui sellel on esindatud vähemalt 2/3 Notarite Koda liikmetest.

¹¹⁷ Pärimisregistrist saab järgmist infot: kas inimene on teinud testamendi (sh koduse testamendi, kui sellest on pärimisregistrile teada antud) või pärimislepingu; kas pärandvara suhtes on rakendatud hoiumeetmeid; kas on algatatud pärimismenetlus; kas on tõestatud pärimistunnistus; kas on tõestatud pärandvara ühisusest osa võõrandamise tehinguid.

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järelendus olulisuse kohta

Pärimisregistri vastutava töötaja rolli üleminek Justiits- ja Digiministeeriumilt Notarite Kojale ei ole registri kasutajatele tajutav muutus. Pärimisregistri teenused on neile ka edaspidi harjumuspäraselt kättesaadavad.

II sihtrühm – notarid

Eestis on 15 notari tööpiirkonda, kus 2026. aasta seisuga töötab kokku 85 notarit.¹¹⁸

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järelendus olulisuse kohta

Pärimisregistri vastutava töötaja rolli üleminek Justiits- ja Digiministeeriumilt Notarite Kojale ei ole notarite jaoks tajutav muutus. Notarid on pärimisregistri andmeandjad, kes kasutavad pärimisregistrit igapäevases töös kannete tegemisel. Pärimisregistri üleminekuga notaritele täiendavaid kohustusi ei kaasne. Pärimisregistri teenused on notaritele ka edaspidi harjumuspäraselt kättesaadavad.

III sihtrühm – Notarite Koda

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järelendus olulisuse kohta

Pärimisregistri soetusmaksumus oli 228 571,17 eurot ja hetkeseisuga on jääkmaksumus 0 eurot. Pärimisregistri põhimääruse § 1 lõike 1 kohaselt on pärimisregister andmekogu, sama määrase § 21 lõike 4 kohaselt on pärimisregistril keskmine (M) turbeaste ja turvaklass K2 T2 S2¹¹⁹. Pärimisregistrit arendab, hooldab ja majutab RIK.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 16. detsembri 2022. a määruse nr 101 „Eesti infoturbestandard“¹²⁰ § 1 lõike 1 kohaselt järgib teenuse osutaja võrgu- ja infosüsteemi turvalisuse tagamiseks Eesti infoturbestandardit (edaspidi *E-ITS*) ja rakendab sellest tulenevaid turvameetmeid. Selle määrase lisa 3 „Auditeerimisjuhendi“ punkti 10.1 kohaselt viiakse *E-ITS*-i põhiaudit läbi iga kolme aasta tagant. Küberturvalisuse seaduse § 3 lõike 4 punkti 1 kohaselt kohaldatakse küberturvalisuse seaduses sätestatud ka andmekogu vastutavale töötajale.

Pärimisregistri põhimääruse § 3³ lõike 4 kohaselt kannab pärimisregistri ülalpidamis-, hooldus- ja arenduskulud ning auditeerimisega seotud kulud Notarite Koda. Viimane pärimisregistri audit tehti 2022. aastal vastavalt infosüsteemide kolmeastmelise etaloniturbesüsteemi (edaspidi *ISKE*) rakendamise juhendile. Järgmise auditi peab tegema hiljemalt 2025. aastal. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 16. detsembri 2022. a määruse „Eesti infoturbestandard“ lisa 3 „Auditeerimisjuhendi“ kohaselt on *E-ITS*-i auditi eesmärk hinnata, kas auditeeritava organisatsiooni infoturbe halduse süsteem ja selle raames rakendatud meetmed on vastavuses dokumendiga „*E-ITS*. Nõuded infoturbe halduse süsteemile“ ning on piisavad organisatsiooni äriprotsesside kaitseks ja organisatsiooni eesmärkide täitmiseks.

Kuivõrd *E-ITS*-i rakendamise praktika on alles välja kujunemas ja praegu on auditeerimise teenuse osutajaid vähe, ei ole võimalik sellega kaasnevat võimalikku kulu prognoosida. Lisaks auditeerib *E-ITS* kõiki äriprotsesse tervikuna, mitte üksnes andmekogusid eraldi. Pärimisregistri põhimääruse kohaselt kannab auditeerimise kulud Notarite Koda, seega pärimisregistri üleandmisega talle uusi kohustusi ei tule.

¹¹⁸ Notarite Kojale veebilehel peetakse notarite nimekirja, <https://www.notar.ee/et/notarid/nimekiri>.

¹¹⁹ K – käideldavus; T – terviklus ja S – konfidentsiaalsus.

¹²⁰ RT I, 30.01.2024, 7.

Pärimisregister antakse Notarite Kojale üle 2026. aasta teises pooles. Kuivõrd pärimisregister läheb üle Notarite Kojale (st Notarite Koda on edaspidi Justiits- ja Digiministeeriumi asemel vastutav töötleja), kaovad ära riigi kulud registri ülalpidamiseks ja Notarite Koda kannab kõik registriga seotud kulud. RIK-i andmetel jäävad pärimisregistri ülalpidamisega seotud kulud suurusjärku 150–200 eurot kuus, millele lisandub käibemaks.

Registri üleminekul Notarite Kojale jäävad kojal püsima haldamiskulu ja perioodilised kulud seoses registri auditeerimise kohustusega. Vajaduse korral lisandub üksikuid kulusid seoses registri arendamisega ja mõningast töökoormust arenduste tellimisega.

Abieluvararegistrisse kande tegemisel võetakse NotTS-i § 31 punktide 14⁸ või 14⁹ alusel eraldi notari tasu (kooselulepingu sõlmimise ja lõpetamise korral hõlmab tasu ka abieluvararegistrisse kande tegemist). Nimetatud tasud on kehtestatud muu hulgas abieluvararegistri ülalpidamise kulude katteks. NotTS-i § 31³ lõike 1 kohaselt ei võeta ametitoiminguga seotud pärimisregistri kande tegemise eest eraldi tasu ehk pärimismenetlusega seotud ametitoimingu tegemisel on notari tasuga hõlmatud ka asjakohase kande tegemine pärimisregistrisse. Pärimismenetlusega seotud toimingud on alla notariteenuse omahinna. Pärimisregistri ülalpidamisega seotud kulud kaetakse liikmemaksuna laekuva tulu arvelt. Notarite Koda kannab juba praegu pärimisregistriga kaasnevaid kulusid, seega seoses registri üleandmisega kulud lähiajal ei suurene. Kui pärimisregistrit on vaja arendada, on Notarite Kojal võimalik kasutada selleks otstarbeks enda eelarvest eraldatud raha või taotleda rahastust Euroopa Liidu struktuurifondist, nagu seda tehti e-notari ja kaugtõestamise projekti arendamiseks.

2024. aastal oli notarite kogukäive 37 863 897 eurot. Eeldusel, et notarite ametitoimingute arv märkimisväärselt ei vähene, suureneb kogu notariaadi käive hinnanguliselt ligikaudu 11 miljonit eurot. Kehtiva põhikirja kohaselt tasutakse Notarite Kojale liikmemaksu 5% igakuiselt käibelt. Notarite Koda liikmemaksust saadav potentsiaalne tulu jääb suurusjärku 2 miljonit eurot. Näiteks, 2024. aastal sai Notarite Koda liikmetasu 1 638 207 eurot, seega eelduslikult suureneb Notarite Kojal liikmetelt saadav tasu, mille arvelt on võimalik arendada e--teenuseid. Pärimisregister antakse vastutavale töötlemisele üle 2026. aasta lõpus.

Muudatuse mõju on väike, kuna Notarite Koda on juba praegu sisuliselt täitnud vastutava töötleja rolli ülesandeid ja kandnud pärimisregistriga kaasnevaid kulusid.

6.3. Kavandatav muudatus III: notari ametiaja ülempiiri seadmine (vanusepiir 70 aastat)

I sihtrühm – notarid ja notarikandidaadid

Notariametisse on 2026. aasta seisuga nimetatud 85 notarit. Lisaks on neli notarikandidaati, kellel on kandidaaditeenistus läbitud ja kes ootavad ametisse saamise võimalust. Muudatus puudutab kõiki ametis olevaid notareid ja ametikoha vabanemist ootavaid notarikandidaate. Arvestades kõigi vabade õiguselukutsete esindajate arvu kokku (1914)¹²¹, on mõjutatud sihtrühm väike.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused, ettevõtluskeskkond ja ettevõtete tegevus, muu hulgas mõju kindla tegevusalaga seotud ettevõtete toimetulekule ja töökorraldusele

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Muudatuse tulemusena on notaritele ette teada täpne aeg ehk vanus, millal nende ametitegevus lõppeb. Kindel teadmine võimaldab paremini kavandada nii oma ametitegevust kui ka büroo

¹²¹ 25.06.2024. a seisuga on pankrotihaldureid 85, kohtutäitureid 39, vandetõlke 109, advokaate 1136, patendivolinikke 50 ja juriste MTÜ Eesti Juristide Liidu liikmetena 488.

pidamist. Lisaks muutub notarite kohtlemine võrdsemaks – ametisoleku aeg lõppeb kindla vanuse saabudes kõigil samal ajal. Kuna pensioniikka jõudmine sõltub sünniaastast, siis praegu ei saabu pensioniiga igale notarile samas vanuses. Muudatuse tulemusena hakkab aga kõigile notaritele kehtima ühtne ametitegevuse lõppemise vanusepiir.

Praktikas on enamik notareid pärast pensioniea saabumist taotlenud ametiaja pikendamist. Praegu on ametiaega pikendatud seitsmel notaril, kelle vanus jääb vahemikku 68,5–73,9 aastat. Muudatus mõjutab küll kõiki notareid, kuid alles vanusepiiri saabumisel, ametiaja lõpus.

Planeeritav muudatus ei põhjusta notarite käitumises olulisi muutusi ega too kaasa kohanemisvajadust, sest ka kehtiva korra kohaselt on võimalik pärast pensioniiga notari ametisoleku aega pikendada. Lisaks on notaritel edaspidi kindlus, et neil on võimalik notarina tööd teha kuni 70. eluaastani ja selleks ei pea taotlema ametiaja pikendamist pärast pensioniea saabumist. Juhul kui notar ei soovi 70. eluaastani ametitegevust jätkata, on NotS-i § 17 lõike 1 punkti 1 alusel võimalik notar tema enda soovil ametist vabastada.

Ebasoovitava mõjuna võib muudatus mõjutada neid notareid, kes sooviksid töötada kauem kui 70 eluaastat. Praeguse seisuga on kuuel notaril pikendatud ametiaega üle 70. eluaasta. Notari ealine piir seatakse üksjagu kõrgemale kui praegune vanaduspensioniga ja notaritel võimaldatakse ilma lisataotlust esitamata töötada praegusest üldisest pensionieast kauem. Pärast 70. eluaastat on võimalik olla ka notari asendaja.¹²² Kui edaspidi notar 70aastaselt vabastatakse ja samal ajal ei ole piisavalt notarikandidaate, kes saaksid vabanenud ametikohta täita, võib NotS-i § 20 lõike 4 kohaselt nimetada notari asendaja kuni üheks aastaks.

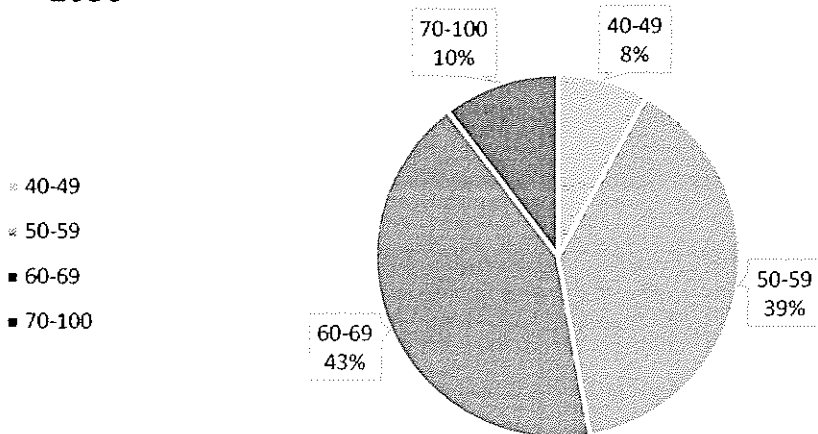
Joonisel 9 on esitatud ülevaade, kuidas jagunevad ametis olevad notarid vanuse järgi 2030. aastaks. Ülekaalus on vanuserühm 60–69 aastat. Praegu on neli notarikandidaati, kellel on notarikandidaadi väljaõpe läbitud, kaks nendest ootavad alatest aastatest 2009–2010 ametikohtade täitmist.¹²³ Joonisel 9 olevatest andmetest on näha ka seda, et järgmise 5–15 aasta jooksul vabastatakse muudatuse tõttu ametist peaaegu pool praegu ametis olevatest notaritest, mistõttu on lähiaastail tõsiselt vaja tegeleda notarite järelkasvuga.

Muudatuse tulemusena paranevad siiski Notarite Kojas võimalused hinnata uute notarite vajadust ja sellest lähtuvalt kavandada kandidaatide väljaõpet. Seega on võimalik tagada piisavat notarite järelkasvu ka lähima 10 aasta jooksul.

¹²² NotS-i § 21 lg 1.

¹²³ Notarikandidaadi väljaõpe kestab kaks aastat ja lõpeb notarikandidaadi hindamisega. Pärast edukat hindamist kandidaaditeenistus peatub ning on võimalik ja teatud juhtudel ka kohustuslik kandideerida vabale notari ametikohale.

2030



Joonis 9. Ametis olevate notarite vanuseline jagunemine 2030. aastal

Muudatuse tulemusena on ka notarikandidaatidel võimalik paremini prognoosida ametisse asumise võimalikku aega, kuna enam ei ole võimalik pärast pensioniea saabumist notari ametisoleku aega veel kuni kümne aasta võrra pikendada. Samas, muudatuse tulemusena pikeneb notari seaduses sätestatud ametisolekuaeg 70. eluaastani ja see võib lükata edasi notari ametikohtade vabanemist ja notarikandidaatide võimalikku ametisse asumise aega. Siiski ei kaasne muudatusega notarikandidaatide käitumises olulisi muutusi, kuna kehtiva korra kohaselt on ka praegu pärast pensioniea saabumist võimalik notari ametitegevust pikendada veel kuni kümme aastat ehk kuni 75-aastaseks saamiseni. Samuti ei tähenda ametisoleva notari tegevuse lõpetamine automaatselt kandidaadile võimalust notariametisse asuda, vaid justiitsminister otsustab, lähtudes õiguskäibe vajadusest, vaba ametikoha täitmiseks konkursi korraldamise. Ka seetõttu on notarikandidaatide kokkupuude muudatuste tagajärgedega harv, sest ametisolevad notarid lahkuvad ametist pigem harva.

Kokkuvõtteks. Muudatus on pigem positiivne, kuna notaritel kaob vajadus esitada ametiaja pikendamise taotlus ja edaspidi on notaritel kindel teadmine, millal ametiaeg lõppeb. Väljaõppe läbinud notarikandidaadil on võimalik tegutseda enne ametisse nimetamist muul erialal. Selle ainuke piirang tuleneb NotS-i § 25 lõikest 5, mille kohaselt on notarikandidaadil, kelle kandidaaditeenistus on peatatud, keelatud tegutseda kutsealal, millel tegutsemine on vastuolus notari kutse-eetika nõuetega või sõltumatuse põhimõttega või muul viisil sobimatu notari ametiga. Eeltoodust lähtudes ei kaasne muudatusega notarikandidaatidele olulist ega negatiivset mõju.

II sihtrühm – Notarite Koda

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

NotS-i § 44 lõike 1 punkti 4 kohaselt on Notarite Koda üks eesmärke kandidaaditeenistuse korraldamine. Notarikandidaadi väljaõpe kestab kaks aastat ja lõpeb notarikandidaadi hindamisega.¹²⁴ Uus regulatsioon võimaldab Notarite Kojal paremini kavandada, mitu notarikandidaati teenistusse võetakse, ja planeerida selleks vajalikku raha.

¹²⁴ NotS-i § 25 lg 2.

Praegu on ootel neli notarikandidaati. Arvestades, et eelnõu muudatuste tõttu on edaspidi ametikohtade vabanemine paremini prognoositav, on Notarite Kojal siis lihtsam aegsasti kavandada notarite järelkasvu ja vabade ametikohtade täitmist.

III sihtrühm – Justiits- ja Digiministeerium

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele, muu hulgas mõju asutuste ülesannetele ja töökorraldusele, sealhulgas asutuse töökoormusele

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Muudatuse tulemusena väheneb Justiits- ja Digiministeeriumi töökoormus. Praegu hindab justiits- ja digiminister juhul, kui notar soovib pärast pensioniea saabumist ametisse jääda, kas õiguskäibe vajaduse rahuldamiseks on põhjendatud notari ametisoleku aja pikendamine ja kui palju seda teha tuleks.

Kui tulevikus on notari ametisoleku aja lõppemine konkreetse vanuse saabumisel seadusega kehtestatud, ei ole enam tarvis kaaluda pärast asjakohaste taotluste laekumist notari ametisoleku pikendamise vajadust ega valmistada ette põhjalikult kaalutud ja motiveeritud käskkirju. Kui notari ametisoleku aja pikendamine pärast pensioniea saabumist ei ole enam kaalutusotsus, vaid ametist lahkumine on seotud konkreetse vanusepiiri saabumisega, hoiab see ära ametisoleku aja pikendamise taotluse lahendamise seotud vaidlusi, vähendades Justiits- ja Digiministeeriumi töökoormust.

Notari ametisoleku aega pikendati 2022. aastal kahel korral, 2023. aastal kahel korral ja 2024. aastal kolmel korral. Kuna praegu ametis olevate notarite vanus aga ajapikku järjest pensionieale läheneb, on lähiaastatel varasemast rohkem oodata kokkupuudet notari ametisoleku pikendamisega. Näiteks täitub aastatel 2027–2028 pensioniiga kaheksal notaril.

Muudatus puudutab peamiselt Justiits- ja Digiministeeriumi vabakutsete talituse ametnikku, kes tegeleb notariaadi valdkonnaga. Muudatuse tulemusena väheneb ametniku töökoormus. Lähtudes Justiits- ja Digiministeeriumi töötajaskonna arvust (15.07.2025 seisuga 215 ametikohta), on mõju ministeeriumi töökoormusele väike.

Mõju Justiits- ja Digiministeeriumi töökorraldusele on väike, kuna notarite pensioniikka jõudmist, selle tõttu ametisoleku pikendamise taotlemist ja käskkirja vormistamist tuleb ette harva. Kuna ametniku töökoormus ja vähesel määral ka Justiits- ja Digiministeeriumi üldine koormus väheneb, on muudatusel Justiits- ja Digiministeeriumile pigem positiivne mõju.

6.4. Kavandatav muudatus IV: volikirjade registri loomine

I sihtrühm – notarid

Eestis on 15 notari tööpiirkonda, kus 2026. aasta seisuga töötab kokku 85 notarit.¹²⁵

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Uue andmekoguga saavad notarid tervikliku ülevaate notariaalselt tõestatud volikirjadest ja nende kehtivusest. Notariaalselt tõestatud volikirjad koondatakse ühte andmekogusse, mis võimaldab notaritel volikirjade tõestamise ja kehtetuks kuulutamise seotud ametitegevust

¹²⁵ Notarite Koja veebilehel peetakse notarite nimekirja, <https://www.notar.ee/et/notarid/nimekiri>.

lihtsamini korraldada. Notaritele luuakse e-notari keskkonda uued funktsionaalsused, mis võimaldavad volikirjade registrisse kandeid teha ning sealt volikirju otsida ja volikirja juurdepääsuõigusi hallata.

Loodavasse andmekogusse sisestavad andmeid notarid. Selle võrra notarite töökoormus mõningal määral suureneb. Notarid hakkavad registrisse kandeid tegema e-notari kaudu, mis on notari igapäevane töövahend. Seal on registrikande jaoks vajalikud andmed eeltäidetuna olemas ja neid uuesti sisestada ei ole vaja. Volikirja tõestamine on notari jaoks igapäevane ametitoiming, seega kaasneb registri loomisega notaritele sagedane mõju.

Andmete sisestamiseks luuakse e-notari keskkonda vajalikud kandevormid. Volikirjade koondamine ühtsesse registrisse ja volikirjade otsimine võimaldab edaspidi notaril oma ametitegevust lihtsamini korraldada ja volikirjade kontrollimisele kuluvat aega kokku hoida. Lihtsustub teiste notarite tõestatud volikirjade ja nende kehtivuse kontrollimine.

Kokkuvõtteks. Muudatus mõjutab notarite töökorraldust positiivselt ning võimalikke riske ei ole ette näha. Tegemist ei ole siiski ühiskondlikult olulise mõjuga.

II sihtrühm – tehinguosalised ja muud isikud

a) Mõjutatud sihtrühmaks on isikud (eelkõige volitajad), kellel on võimalus kasutada e-notari iseteenindust enda volikirjade haldamiseks või vajadus kontrollida Eesti notari tõestatud volikirja olemasolu või kehtetuks kuulutamist.

b) Mõjutatud sihtrühmaks on muud isikud (sh välisriikides elavad isikud, asutused või ametnikud), kellel on vajadus kontrollida Eesti notari tõestatud volikirja olemasolu ja kehtivust välisest veebist.

Sihtrühma suurust ei ole võimalik täpselt hinnata, kuid esile võib tuua, et aastas tõestatakse keskmiselt 10 000 – 13 000 volikirja. Kui on võimalus volikirja kehtivust registris kontrollida, tehakse eelduslikult iga volikirja kohta selline kontroll vähemalt üks kord, reaalselt ilmselt enamgi. Sage huvi kontrollida volikirja olemasolu või selle kehtivust on näiteks pankadel, kui isikut esindab lepingu sõlmimisel teine isik notariaalselt tõestatud volikirja alusel. Tihti antakse notariaalselt tõestatud volitus ka esindamiseks kohtu registri- või kinnistusosakonnas ning registri olemasolul saab ka kohtunikuabi vajadusel volikirja kehtivust lihtsasti kontrollida.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Uue andmekogu andmetele juurdepääsu võimaldamisega tekib igal isikul võimalus e-notari iseteeninduses kontrollida enda volikirju ja hallata neile juurdepääsu õigust. Avalikkusel tekib võimalus kontrollida Eesti notari tõestatud volikirja olemasolu ja kehtivust. Isikutel ei ole alates volikirjade registri rakendamisest tõestatud volikirjade puhul enam vajadust teha teabe saamiseks päringuid notaribüroosse või äärmisel juhul Rahvusarhiivi. Edaspidi on need andmed lihtsamini elektrooniliselt kättesaadavad.

Muudatusel on sihtrühmale positiivne mõju, kuna volikirja on lihtsam kontrollida. Andmete vajajad (notarid, tehinguosalised) ja laiem avalikkus saavad senisest oluliselt lihtsama ja mugavama võimaluse volikirju kontrollida. Notariaalselt tõestatud volikirjadest tekib ühtne ja erinevate sihtgruppide vajadusi rahuldav andmestik. Selle tulemusena eelduslikult kasvab valdkonnas tegutsevate notarite, tehinguosaliste ja avalikkuse rahulolu teenustega, sest volikirjade info on paremini kättesaadav.

Registri loomisega kaasneb positiivne mõju ka riigi ja ametiasutuste vaatest. Notariaalselt tõestatud volikirjade ühte registrisse koondamisega paraneb märkimisväärselt volikirjade kohta käiva teabe kättesaadavus, mis omakorda mõjutab positiivselt avalike teenuste toimimist.

Ulatuslik positiivne mõju ei saabu siiski koheselt vaid pigem pikkamööda. Kuna register ei sisalda teavet enne registri rakendamist tõestatud volikirjade kohta, tuleb lähiaastail või kauemgi kasutada mõlemaid lahendusi, lähtudes volikirja koostamise ajast. Vanemate volikirjade puhul tuleb endiselt vajadusel notaribüroosse või Rahvusarhiivi pöörduda.

III sihtrühm – Notarite Koda

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Muudatus mõjutab Notarite Koda, kuna uue loodava andmekogu vastutavaks töötlejaks saab Notarite Koda. Notarite Koda tegevust rahastavad valdavalt selle liikmed liikmemaksude kaudu. Registri arendamise ja haldamise kulud plaanitakse katta Notarite Koda eelarvest. Seega suurenevad uue andmekogu loomisega Notarite Koda kulud. Välja arendatakse uus andmekogu, mille käigus luuakse baasandmete moodul, uued e-notari ja e-notari iseteeninduskeskkonna funktsionaalsused ning avalik veeb. Registri väljaarendamine läheb Notarite Kojale hinnanguliselt maksma ligikaudu 75 000 eurot. Iga-aastane püsikulu majutusteenusele ja haldamisele on hinnanguliselt 200 eurot kuus.

Registri arendustegevused on lõpule viidud ja register käivitatakse 2027. aasta 1. jaanuaril.

6.5. Mõjud halduskoormusele

Kõik eelnõuga kavandatud muudatused kokku ei mõjuta halduskoormust. Füüsilised ja juriidilised isikud ei pea notari teenuse kasutamisel tegema midagi varasemast rohkem. Samuti ei muutu notarite ja Notarite Koda püsiv halduskoormus. Ajutiselt Notarite Koda koormus siiski kasvab, kuid selle eest on ette nähtud notari tasu tõus, millest lisanduvaid tegevusi rahastada. Notarite puhul võib eeldada, et pikas perspektiivis koormus ei kasva või isegi väheneb, aga lühiajaliselt võib kasvada, kuna muudatused (uued tasud, volikirjade registriga seotu) vajavad kohanemist.

Mõnevõrra väheneb Justiits- ja Digiministeeriumi töökoormus, kuna edaspidi ei ole vaja menetleda notari ametiaja pikendamise taotlusi ega väljastada korraldusi seoses notari dokumentide ülevõtmisega. Edaspidi vormistab korralduse Notarite Koda ja edastab selle Justiits- ja Digiministeeriumile teadmiseks. Halduskoormuse tõus Notarite Kojale ei ole seetõttu siiski märkimisväärne.

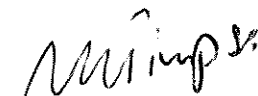
Justiits- ja Digiministeeriumilt Notarite Kojale pärimisregistri vastutava töötleja rolli üleandmine ei mõjuta samuti Notarite Koda ega Justiits- ja Digiministeeriumi koormust, kuna vastutava töötleja ülesandeid täidab Notarite Koda juba praegu.

Volikirjade registrisse sisestavad andmeid notarid, mis suurendab vähesel määral notarite töökoormust. Samas hakkavad notarid registrisse kandeid tegema e-notari kaudu, mis on notari igapäevane töövahend, registrikande jaoks vajalikud andmed on eeltäidetuna olemas ja neid uuesti sisestada ei ole vaja. Volikirjade koondamine ühtsesse registrisse ja volikirjade otsimine võimaldab edaspidi notaril oma ametitegevust lihtsamini korraldada ja volikirjade

Väike- ja Keskmiste Ettevõtjate Assotsiatsioonile, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingule, Eesti Kinnisvaramaaklerite Kojale, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale, Eesti Advokatuurile, Eesti Pensionäride Ühenduste Liidule, Maksumaksjate Liidule, Eesti Linnade ja Valdade Liidule, Eesti Võlanõustajate Liidule, Õiguskantsleri Kantseleile ja Andmekaitse Inspeksioonile.

Karl Lehtme 

Madis Timpson



Tommas Uibo



Madis Kallas



Reita Ernult



Lea Dauderis-Jõgi 