

Linna/valla esindaja notari juures

Linna- ja vallasekretäride koostööpäevad

Lee Mõttus

notar

Karl-Eerik Jäetma

notari asendaja

Notaribüroo Lee Mõttus ja Priidu Pärna

18.03.2026

superministeerium



KOV ja notar – kus kohtuvad?

- Kohalik omavalitsus osaleb sageli kinnisvaratehingutes.
- maa omandamine või võõrandamine
- teede rajamine ja avalikku kasutusse andmine
- juurdepääs avalikule teele
- servituutide ja kasutusõiguste seadmine
- detailplaneeringutega seotud lepingud

Notariaalne vorm tagab õiguskindluse ja registrikande.



Reaalservituut

- Piiratud asjaõigus, mis seatakse teise kinnisasja kasuks.
- Olulised tunnused
 - seotud valitseva kinnisasjaga
 - kehtib omaniku vahetumisel
 - kantakse kinnistusraamatusse
- Näide: juurdepääsutee naaberkinnistule



Isiklik kasutusõigus

- Seatakse konkreetse isiku kasuks.
- Omadused:
 - seotud õigustatud isikuga
 - ei ole seotus teise kinnisasjaga
 - kasutatakse sageli tehnovõrkude puhul
- Näide: vee-, kanalisatsiooni- või elektritrass.



Tee avalikku kasutusse andmine

- Servituut võib tagada tee kasutamise avalikes huvides
- Praktikas kasutatakse sageli:
 - teeservituut valla kasuks
 - kokkulepet avaliku kasutuse kohta
 - hooldus- ja kasutustingimuste kokkulepet

Oluline on täpselt määratleda kasutusõiguse sisu!



Maa võõrandamine vallale

- ▶ Alternatiiv servituudile.
- ▶ **Eelised:**
 - ▶ • selge omandisuhe
 - ▶ • lihtsam haldus
 - ▶ • tee kuulub vallale
- ▶ **Küsimused:**
 - ▶ • tasu või tasuta võõrandamine
 - ▶ • planeering ja tee staatus.



Juurdepääs avalikule tee

- Kinnisasja kasutatavuse oluline eeldus.
- Võimalused:
 - servituudi seadmine
 - kokkulepe naabrite vahel
 - haldusmenetlus



Hea koostöö notariga

Soovitused kohalikele omavalitsustele:

- kontrollige volitusi enne notarisse tulekut
- selged otsused ja volitused
- dokumentide eelkontroll
- varajane suhtlus notariga - vajadusel konsulteerige notariga enne tehingut

Tulemus: kiirem ja õiguskindel tehinguprotsess. Hea koostöö aitab vältida probleeme.



Pärimisasjad -teemad

- Pärimismenetlus notari juures;
- Kes päriavad?
- KOVi roll;
- Pärandvara inventuur;
- Pärandvara hoiumeetmed.
- Pärandvara pankrot;



pärimisasjad

-pärimismenetlus notari juures

- Pärimismenetluse eesmärgiks on välja selgitada, kes on isiku pärijad ning mille alusel (testament või seadus). Menetlus lõpuks väljastatakse pärijatele pärimistunnistus millega saab kas siis üksi või koos kaaspärijatega pärandvara enda nime(de)le kirjutada.
- Hiljem on pärandvara jaotumist võimalik pärandvara jagamise lepinguga ümber muuta. Pärimismenetluse pikkus on olenevalt asjaoludest 2-3 kuud.
- Pärimismenetlus maksab kokku 200 eurot
- Müüdid: 6 kuud tuleb oodata ja kõrged pärandimaksud.



pärimisasjad

-pärimismenetlus notari juures

- Pärast pärimismenetluse lõppemist võib pärija enda pärandaoiguse võõrandada või leppida koos kõikide kaaspärijatega kokku pärandvara jagamises. Kinnisvara ja Äriühingute jagamised peavad olema notariaalses vormis.
- Pärijad (ühisomanikud) saavad vara müüa, kinkida või pantida, kuid ainult ühiselt.
- Nagu igat õigust on võimalik ka pärimisõigust arestida – probleem on selle nähtavaks tegemises.



pärimisasjad

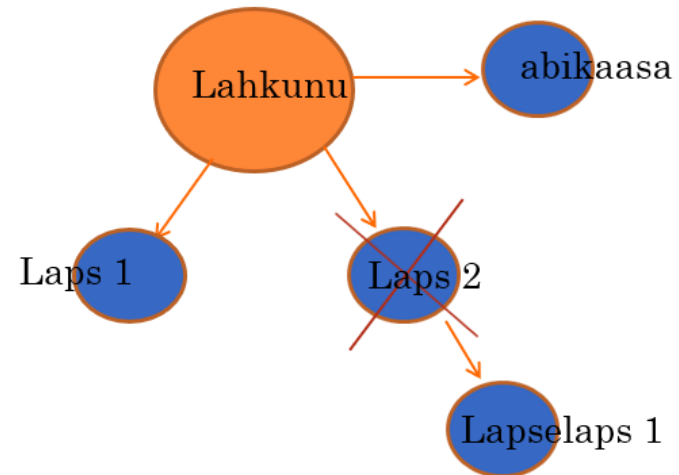
-Notar vs KOVi rollid

- ▶ Eesti **pärimisõigus** on peamiselt reguleeritud **pärimisseadusega**, kus pärimismenetluse keskne roll on notaril. Kohaliku omavalitsuse roll on pigem **täiendav ja praktiline**, mitte menetlust juhtiv. Kohalik omavalitsus osaleb eelkõige olukordades, kus puuduvad pärijad või tuleb korraldada pärandvara säilitamine ja haldamine. Või KOV on lõpp-pärija.

pärimisasjad

-Kes pärivad? I RING

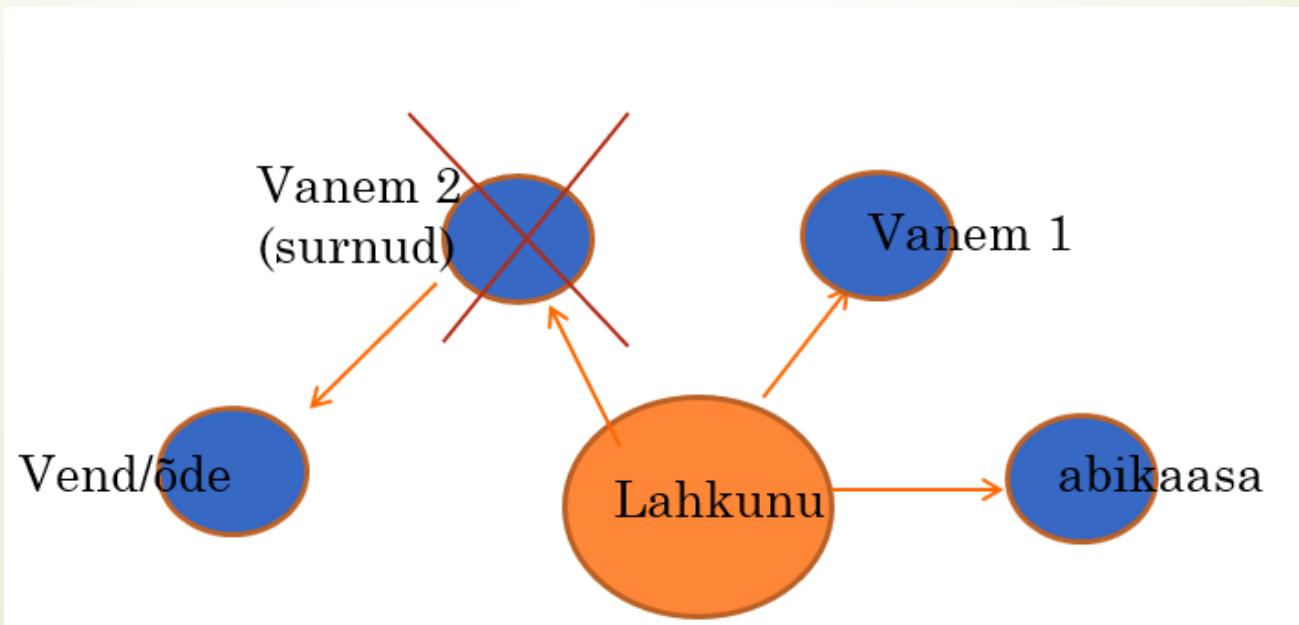
- ▶ PärS § 13 lg 1 ja § 16 lg 1 p 1 järgi on esimese astme seadusjärgseteks pärijateks pärandaja alanejad sugulased ehk pärandaja lapsed ja nende järglased ning pärandaja abikaasa võrdset pärandaja lapse osaga, kuid mitte vähem kui $\frac{1}{4}$ pärandist. Juhul kui pärandajal on kaks last A ja B, kuid B sureb enne pärandajat, siis pärivad pärandaja selle osa pärandist, mis oleks kuulunud B-le hoopis B alanejad sugulased ehk tema lapsed võrdsetes osades (PärS § 13 lg 3 ja 5).



pärimisasjad

-Kes pärivad? II RING

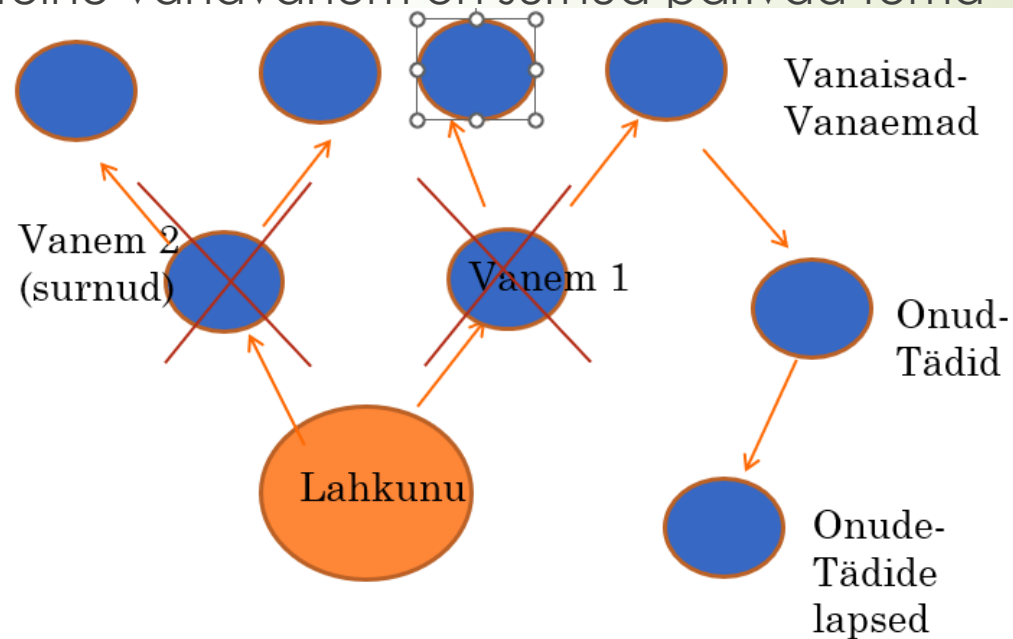
- Teise astme seadusejärgseteks pärijateks on pärandaja vanemad (ülenejad sugulased) ja nende alanejad sugulased ehk pärandaja õed ja vennad ja nende järglased ning pärandaja abikaasa $\frac{1}{2}$ suuruses osas pärandist. Kui mõlemad pärandaja vanemad on elus, pärivad nad võrdsetes osades. Juhul kui üks pärandaja vanematest on surnud, astuvad tema asemel pärimisse tema alanejad sugulased.



pärimisasjad

-Kes pärivad? III RING

- ▶ Kolmanda astme seadusejärgseteks pärijateks on pärandaja vanavanemad ja nende alanejad sugulased (PärS § 15 lg 1). Kui pärandi avamise hetkel on elus mõlemad vanavanemad, pärivad nad võrdsetes osades pärandi. Kui aga üks vanavanematest on surnud, pärivad tema alanejad sugulased, nende puudumisel pärib kogu pärandi teine vanavanem. Juhul kui ka teine vanavanem on surnud pärivad tema alanejad sugulased.





pärimisasjad

-Kes pärivad? IV RING? Ei... KOV!

- ▶ **§ 18. Kohaliku omavalitsusüksuse ja riigi seadusjärgne pärimisõigus**
- ▶ (1) Käesoleva seaduse § 11 lõikes 1 nimetatud pärijate (ehk siis I, II ja III ring) puudumisel on seadusjärgne pärija pärandi avanemise koha kohalik omavalitsusüksus.
- ▶ (2) Kui pärand on avanenud välisriigis ja pärimisele kohaldatakse Eesti õigust, on käesoleva seaduse § 11 lõikes 1 (ehk sugulased pärivad kolmes järjekorras) nimetatud pärijate puudumisel seadusjärgne pärija Eesti Vabariik.



pärimisasjad

-Pärandi üleminek kohalikule omavalitsusele

- Kui **pärijaid ei ole** või kõik pärijad on pärandist loobunud, läheb pärand **riigile või kohaliku omavalitsuse üksusele** vastavalt seaduses sätestatud korrale. Tavaliselt muutub selline vara **munitsipaalomandiks**, kui see asub konkreetse omavalitsuse territooriumil.
- Sellisel juhul on kohaliku omavalitsuse ülesanded:
 - võtta pärandvara vastu,
 - korraldada selle **valitsemine ja kasutamine**,
 - otsustada vara kasutamise või võõrandamise üle.



pärimisasjad

-Pärandvara haldamine ja säilitamine

- Kui pärandvara vajab ajutist haldamist (näiteks puuduvad teadaolevad pärijad), võib kohalik omavalitsus osaleda:
 - pärandvara **säilitamise korraldamisel**,
 - vara **hooldamise või valvamise tagamisel**,
 - ohu või kahju vältimisel (nt lagunev kinnistu).

Seda tehakse sageli koostöös notarite ja teiste ametiasutustega.



pärimisasjad

-Pärاندvara haldamine ja säilitamine

➤ Pärاندvara hooldaja olemus

- Pärاندvara hooldaja on **ajutine haldaja**, kelle ülesanne on kaitsta ja säilitada pärاندvara olukorras, kus:
 - pärijad ei ole veel teada,
 - pärijad ei ole pärاندit vastu võtnud,
 - pärijate vahel on vaidlus,
 - vara vajab kiiret haldamist või kaitset.

Hooldaja ei ole pärija, vaid **neutraalne isik**, kes tegutseb pärاندvara huvides.



pärimisasjad

-Sotsiaal- ja matusekorralduslik roll

- Praktikas on omavalitsusel oluline roll juhul, kui:
 - lahkunu **lähedased puuduvad**,
 - pärijad ei korralda matuseid.

Sel juhul korraldab **kohalik omavalitsus matuse** ja kannab sellega seotud kulud, mis võivad hiljem olla nõutavad pärandvarast.



pärimisasjad

-Pärandvara inventuur

Mis on pärandvara inventuur?

- Viib läbi kohtutäitur, mitte notar!
- Pärandvara inventuur tähendab **pärandvara täieliku nimekirja koostamist**, kus fikseeritakse:
 - kõik **varad** (nt kinnisvara, raha, sõidukid, väärisesemed),
 - kõik **kohustused** (nt laenud, võlad, lepingulised kohustused).
- Inventuuri eesmärk on saada täpne ülevaade pärandvara **tegelikust seisust**.



pärimisasjad -Pärandvara inventuur

Miks inventuuri tehakse?

- Inventuur on oluline eelkõige siis, kui:
 - ei ole selge, kui suured on pärandaja võlad,
 - pärija soovib **piirata oma vastutust pärandaja kohustuste eest**,
 - pärijate vahel on vaidlus vara üle.
- Kui pärija nõuab inventuuri, siis vastutab ta pärandaja võlgade eest **ainult pärandvara ulatuses**, mitte oma isikliku varaga.



pärimisasjad

-Pärandvara inventuur

- Millal inventuur on kohustuslik?
- Pärandvara inventuur tuleb teha siis, kui pärijate hulgas on isikuid, kes vajavad seaduse järgi **erilist kaitset**. Näiteks kui pärijaks on:
 - alaealine,
 - piiratud teovõimega isik,või on pärijaks:
 - kohalik omavalitsus.



pärimisasjad

-Pärandvara pankrot ja avalduse esitamine

- PankrS § 9 lg 2 kohaselt võib võlgniku surma korral pankrotiavalduse tema vara suhtes esitada võlgniku pärija, testamenditäitja või pärandi hooldaja. Sel juhul kohaldatakse pankrotiavaldusele vastavalt võlgniku pankrotiavalduse kohta sätestatut.
- Kuulutatakse isiku pankrot välja postuumselt. Sarnane füüsilise isiku pankrotiga.
- Pärandvara pankrotiavaldus on mõistlik esitada siis, kui pärandvara inventuurist nähtub, et pärandvaral lasuvad kohustused on suuremad kui pärandvaras oleva vara väärtus.



pärimisasjad

-Pärandvara pankrot ja avalduse esitamine

- ▶ PankrS § 13 lg 2 kohaselt peab pankrotiavaldusele lisama võlanimekirja, kus on märgitud võlausaldajate nimed, nende elu- või asukohad ning nõuete suurused, samuti andmed võlgniku vara kohta.
- ▶ Tavaliselt piisab, kui pankrotiavaldusele lisatakse pärimistunnistus ja pärandvara inventuur, kuid kindluse mõttes võib koostada pankrotiavalduse lisana vara ja võlgade nimekirja.
- ▶ Riigilõiv pärandvara pankrotiavalduselt on 10 eurot.



Küsimused

- ▶ Aitäh tähelepanu eest!
- 