

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	25.03.2004
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	31.12.2005
Avaldamismärge:	

Kinnistusraamatuseadus

Vastu võetud 15.09.1993
[RT I 1993, 65, 922](#)
 jõustumine 01.12.1993

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
14.12.1994	RT I 1994, 94, 1609	29.12.1994
26.06.1996	RT I 1996, 51, 967	29.07.1996
20.01.1999	RT I 1999, 10, 155	01.01.2000
17.02.1999	RT I 1999, 27, 380	01.04.1999 , osaliselt 18.03.1999
terviktekst RT paberandjal	RT I 1999, 44, 511	
07.02.2001	RT I 2001, 21, 113	01.03.2001
06.03.2001	RT I 2001, 31, 171	29.03.2001
06.06.2001	RT I 2001, 56, 336	07.07.2001
14.11.2001	RT I 2001, 93, 565	01.02.2002
15.01.2003	RT I 2003, 13, 64	01.07.2003
25.02.2004	RT I 2004, 14, 91	25.03.2004

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Kinnistusraamatuseaduse ülesanded

- (1) Kinnistusraamatuseadus sätestab kinnistusraamatu pidamise korra.
- (1¹) Käesolevas seaduses sätestamata küsimustes juhindutakse tsiviilkohtumenetluse kohta käivast seadusest.;
- (1²) Kinnistusraamatut peetakse kirjalikus menetluses, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.
- (2) Justiitsministril on õigus anda määrusi käesoleva seaduse ellurakendamiseks ning kinnistusosakondade tegevuse korraldamiseks.
- (3) Justiitsminister võib oma määrusega kehtestada:
 - 1) arvutitöötamiseks vajalikud vorminõuded kinnistusosakonnale esitatavate dokumentide kohta;
 - 2) nõude, mille kohaselt kinnistusosakonnale esitatava avalduse ja muu notariaalselt kinnitatava dokumendi projekti peab koostama notar.
- (4) Kinnistusraamatule ja selle pidamisele ei kohaldata andmekogude seadust (RT I 1997, 28, 423; 1998, 36/37, 552; 1999, 10, 155; 2000, 57, 373; 92, 597; 2001, 7, 17; 17, 77), kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.
[\[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003\]](#)

§ 2. Maa- ja linnakohtute kinnistusosakonnad

- (1) Kinnistusraamatut peavad maa- ja linnakohtute kinnistusosakonnad.
- (2) Kinnistusosakond peab kinnistusraamatut tema kinnistuspiirkonnas asuvate kinnistute kohta.

(3) [Kehtetu]
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 3. Kinnistusosakonna koosseis

Kinnistusosakonna koosseisu sätestab kohtute seadus (RT 1991, 38, 472; 1993, 1, 2; RT I 1993, 24, 429; 65, 922; 1994, 81, 1382; 86/87, 1487; 94, 1609; 1995, 29, 358; 87, 1540; 1996, 31, 631; 42, 811; 51, 967; 1998, 4, 62).

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 4. Kinnistusosakonna pitsat

Kinnistusosakonnal on pitsat, mille jälg (edaspidi pitser) koos kinnistamiseks pädevate isikute allkirjanäidistega saadetakse kõigile kinnistusosakondadele.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 5. Kinnistuspiirkond

(1) Kinnistuspiirkond on vastava maa- või linnakohtu tööpiirkond. Justiitsminister võib oma määrusega teha sellest erandeid.

(2) Justiitsministri määrusega võib kinnistuspiirkonna jaotada kinnistusjaoskondadeks, kus peetakse eraldi kinnistusraamatuid.

§ 5¹. Kinnistu

Kinnistu on kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud:

- 1) kinnisasi (maatükk);
- 2) hoonestusõigus;
- 3) korteriomand;
- 4) korterihoonestusõigus.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 6. Kinnistuspiirkonna vahetus

(1) Kinnistuspiirkonna muutumisel läheb kinnistu kohta kinnistusraamatu pidamine üle kinnistusosakonnale, mille tööpiirkonda jääb kinnistu.

(2) Senises kinnistusosakonnas peetud kinnistusregistriosad ja kinnistustoimikud antakse üle uuele kinnistusosakonnale.

(3) Üleantud kinnistusregistriosa ja kinnistustoimiku pealkirjas muudetakse kinnistuspiirkond, kinnistusjaoskond ja kinnistu number.

(4) [Kehtetu]

(5) Käesoleva paragrahvi 1.-4. lõikes sätestatu kehtib ka kinnistu üleminekul teise kinnistusjaoskonda sama kinnistuspiirkonna piires.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 7. Mitmes kinnistuspiirkonnas asuvad kinnistud

Kui kinnistu asub mitmes kinnistuspiirkonnas, peetakse selle kohta kinnistusraamatut ainult ühes kinnistusosakonnas, mille suhtes teeb valiku omanik kinnistusregistriosa avamisel.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 8. Kinnistusraamatusse kantavad kinnisasjad

(1) Kinnistusraamatusse kantakse kõik kinnisasjad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Iga kinnistusraamatusse kantud kinnisasja kohta avatakse iseseisev registriosa ja sellele antakse eraldi number (kinnistu number).

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud registriosa loetakse kinnisasja suhtes kinnistusraamatuks.

(3) Riigile või kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv kinnisasi kantakse kinnistusraamatusse, kui see koormatakse asjaõigusega või kui kande tegemist soovib omanik.

(4) Kinnistusregistriosa avatakse omaniku avalduse alusel.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 8¹. Registriosa avamine

(1) Enne registriosa avamist kinnistusraamatusse kandmata kinnisasja kohta avaldab kinnistusosakond selle kohta teate ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ning vajadusel muul puudutatud isikutele kättesaadaval viisil.

(2) Teates märgitakse:

- 1) sissekantava kinnisasja asukoht ja pindala;
- 2) omanikuna sissekantava isiku nimi;
- 3) ettepanek isikutele teatada kinnistusosakonnale ühe kuu jooksul, arvates teate avaldamisest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, teates esitatud andmetes esinenud ebatäpsustest või vigadest;
- 4) kinnistusosakonna nimetus ja asukoht.

(3) Registriosa avamise ja tehtava kande suhtes esitatud kaebus ei takista registriosa avamist. Kaebuse esitanud isik võib nõuda märke tegemiseks avatavasse kinnistusregistri ossa nõusolekut isikult, kes kantakse omanikuna kinnistusraamatusse.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 9. Kinnistusraamatusse kantavad asjaõigused

(1) Kinnistusraamatusse kantakse kinnisasjaga seotud asjaõigused.

(2) Asjaõiguse kanne tehakse koormatava kinnisasja kinnistusregistriossa.

(3) Kinnistu igakordsele omanikule kuuluvate piiratud asjaõiguste kohta tehakse kinnistu omaniku avalduse alusel märge ka tema kinnistu kinnistusregistriossa. Avaldus võib olla lihtkirjalik.

(4) Kui käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud asjaõigus muudetakse või lõpetatakse, on kinnistusosakond kohustatud märke parandama.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

2. peatükk KINNISTUSRAAMATU SISU

§ 10. Kinnistusraamatu koosseis

Kinnistusraamatu koosseisu kuuluvad:

- 1) kinnistusregister;
- 2) kinnistuspäevik;
- 3) kinnistustoimik.

§ 11. Kinnistusregister

(1) Kanded tehakse kinnistusregistrisse.

(2) Ühes kinnistuspiirkonnas, kinnistusjaoskondade olemasolul kinnistusjaoskonnas, on kinnistutel ühtne numeratsioon.

(3) [kehtetu]

(4) Kinnistusregistriosal on pealkiri ja neli jagu, jaod jagunevad lahtriteks.

(5) Kinnistusregistreid peetakse väljavõetavate vahelehtedega vihikutena.

(6) Kui registriosa mõnes jaos ei ole kannete jaoks enam ruumi, lisatakse registriossa vastav lisaleht.

§ 12. Registriosa pealkiri

Kinnistusregistriosa pealkirjas näidatakse:

- 1) kinnistuspiirkond;
- 2) kinnistusjaoskond, kui see on olemas;
- 3) kinnistu number;
- 4) kinnistu nimetus, kui see on olemas;
- 5) lisalehed.

§ 13. Registriosa esimene jagu

(1) Kinnistusregistriosa esimesse jakku «Kinnistu koosseis» kantakse:

- 1) kinnistu katastritunnus;
- 2) kinnistu sihtotstarve;
- 3) kinnistu asukoht;
- 4) kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused (§ 9 lg 3);
- 5) kinnistu pindala;
- 6) kinnistute ühendamine ja jagamine, samuti kinnistuga kinnistu osa liitmine ja kinnistu osa eraldamine.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõike punktides 1–3 ja 5 sätestatud andmed esitab enne kinnistamist riigi maakatastri pidaja. Nimetatud andmed ei ole kanneteks asjaõigusseaduse (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579) ega käesoleva seaduse tähenduses.

(3) Käesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud andmete muutumisel, kui sellega ei kaasne kinnistu piiride muutmist katastriüksuse plaanil, parandab kinnistamiseks pädev isik need andmed registriosa esimeses jaos riigi maakatastri pidaja kirjaliku taotluse alusel.

(4) Kui kinnistu pindala muutumisega kaasneb kinnistu piiride muutumine katastriüksuse plaanil, esitab riigi maakatastri pidaja koos andmete parandamise taotlusega kinnistu omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusoleku nende andmete parandamiseks kinnistusregistris. Omaniku ja puudutatud isiku nõusolek peab olema notariaalselt kinnitatud.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 14. Registriosa teine jagu

(1) Kinnistusregistriosa teise jakku «Omanik» kantakse:

- 1) füüsilisest isikust omaniku puhul nimi ja isikukood (selle puudumisel sünniaeg), eraõiguslikust juriidilisest isikust omaniku puhul nimi, asukoht ja registrikood selle olemasolu korral ning avalik-õigusliku juriidilise isiku puhul nimi;
- 2) kui kinnistu on ühises omandis - omanike nimed, see, kas kinnistu on ühis- või kaasomandis, ning kaasomandi korral kaasomanike osade suurus;
- 3) kande õiguslik alus.

(2) Isikukoodi täiendav sissekandmine ja isikuandmete parandamine toimub omaniku lihtkirjaliku avalduse ja isikuandmeid parandanud ametiasutuse tõendi alusel.

(3) Registrikoodi täiendav sissekandmine ja parandamine toimub juriidilise isiku esindaja lihtkirjaliku avalduse ja vastava registri registrikaardi kinnitatud ärakirja alusel.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 15. Registriosa kolmas jagu

(1) Kinnistusregistriosa kolmandasse jakku «Koormatiseid ja kitsendused» kantakse:

- 1) kinnistut koormavad piiratud asjaõigused, välja arvatud hüpoteek, kinnisomandi kitsendused ja märged nende kohta;
- 2) kinnistu omaniku käsutusõiguse kitsendused, samuti muud märged omandi kohta;
- 3) käesoleva paragrahvi punktides 1 ja 2 nimetatud kannete muudatused, sealhulgas puudutatud isikute kitsendused oma õiguste käsutamisel;
- 4) käesoleva paragrahvi punktides 1-3 nimetatud kannete kustutamine.

(2) Riigi omandis oleva kinnistu korral kantakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud jakku märkus riigivara valitseja kohta.

§ 16. Registriosa neljas jagu

Kinnistusregistriosa neljandasse jakku «Hüpoteegid» kantakse:

- 1) hüpoteegipidaja;
- 2) hüpoteegi rahaline suurus (hüpoteegi summa);
- 3) --4)

[Kehtetud - RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

- 5) märged hüpoteegi kohta;
- 6) käesoleva paragrahvi punktides 1-5 nimetatud kannete muudatused;
- 7) käesoleva paragrahvi punktides 1-6 nimetatud kannete kustutamine.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 17. [Kehtetu - RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 18. Registri asendusosa

(1) Kui kinnistusregistriosa on hävinud, kadunud või rikutud, seab kohus erimenetluse korras sisse asendusosa.

(2) Menetlus algatatakse kinnistusosakonna juhataja või puudutatud isiku avalduse alusel. Vähemalt kolm kuud enne avalduse sisulist läbivaatamist avaldab kohus ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded teate, milles märgitakse avalduse sisu.

(3) Asendusosa sisseseadmise otsuse teeb maa- või linnakohtu esimehe nimetatud kohtunik.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 19. Kinnistuspäevik

(1) Kinnistuspäevikus registreeritakse kinnistamisavaldused (§ 34), milles on väljendatud soov kande tegemiseks.

(2) Kinnistuspäevikusse kantakse lisaks avalduse vastuvõtmise kuupäev, puudutatud kinnistu number, määrase tegemise aeg, kestus, täiendavate dokumentide saabumise aeg, kinnistamisotsuse tegemise, sissekandmise ja teatavakstelemise aeg, kinnistamist läbiviivate isikute allkirjad, tehinguväärtus ja riigilõiv.

§ 20. Kinnistustoimik

(1) Kinnistu jaoks seatakse sisse kinnistustoimik, mis tähistatakse selle kinnistu kinnistusregistriosa numbriga.

(2) Kinnistustoimikusse pandud dokumendid nummerdatakse jooksvalt.

(3) Kinnistustoimik koosneb:

- 1) registriosa ära kirjalik;
- 2) kõigist kinnistu kohta käivatest dokumentidest.

(4) Kinnistusosakond tagab kinnistustoimikus oleva registriosa ära kirja ja muude dokumentide vastavuse algdokumentidele.

§ 21. [kehtetu]

§ 22. Kinnistusosakonna arhiiv

(1) Kinnistusraamatud säilitatakse alaliselt kinnistusosakonnas asuvas arhiivis.

(2) Kinnistusosakonna arhiivi pidamise korra ja arhiivile esitatavad nõuded määrab justiitsminister.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

3. peatükk KINNISTUSREGISTRI KANDED

§ 23. Kande sisu

Kinnistusregistri kande sisaldab:

- 1) kande teksti;
- 2) kande tegemise kuupäeva;
- 3) kande teinud isikute allkirja.

§ 23¹. Kanded

Kanded tehakse asjaõiguste ja märgete kohta.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 24. Kande tekst

Kande tekst sisaldab:

1) kinnistatud asjaõiguse või märke sisu, selle isiku nime, kelle kasuks kande tehakse, füüsilise isiku puhul isikukoodi (selle puudumisel sünniaega) ning juriidilise isiku puhul asukohta ja registrikoodi selle olemasolu korral;

2) viidet algdokumentidele ja dokumentidele, mille alusel soovitakse asjaõiguse sisu täpsemalt tõendada;

3) viidet järjekohale, kui samal päeval tehakse samasse registriosa mitu kande (§ 49).

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 25. Kinnistusregistri kannete numeratsioon

Kanded kinnistusregistriosas nummerdatakse iga registrijao piires nende tegemise järjekorras. Muutmise ja kustutamise kanded saavad selle kande numbri, mille kohta need käivad.

§ 26. Kande vormistamine

(1) Kanded tuleb teha selgelt ja lühenditeta, välja arvatud üldkasutatavad lühendid.

(2) Mahatõmbamised ja juurdekirjutused kande tekstis, välja arvatud õiguslikku tähendust mitteomavate kirjavigade parandamine, samuti teksti kustutamine või muul viisil loetamatuks muutmine ei ole lubatud.

§ 27. Märke kandmine kinnistusregistrisse

(1) --(4)

[Kehtetud - RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

(5) Registrisse ei ole lubatud kanda märget, milles ei ole ära näidatud isikut, kelle kasuks märke tehakse.

(6) Märke kandmise avaldus peab olema notariaalselt kinnitatud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 28. Märke asukoht registris

Märke kantakse:

1) kinnistusregistriosa kolmandasse jakku, kui märke tagab omandi ülekandmise nõuet;

2) lõpliku kande jaoks ettenähtud lahtrisse, kui märke tagab nõuet mingi muu õiguse seadmiseks kinnistule või seda koormavale õigusele;

3) ülejäänud juhtudel muudatuste lahtritesse selles jaos, kuhu on kantud õigus, mille kohta märke käib.

§ 29. [kehtetu]

§ 30. Kande järjekohast ja selle tähistamine

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

(1) Kui kinnistusregistriosa ühte jakku tehakse mitu kannet, saavad need järjekoha, mis vastab registreerimise järjekohale kinnistuspäevikus. Kui avaldused on esitatud samaaegselt, antakse neile üks ja sama järjekohast.

(2) Kui eri aegadel esitatud kinnistamisavalduste alusel tehakse kandeid eri jagudesse samal päeval, tuleb neis ära näidata, et hiljem taotletud kande asub varem taotletud kandest järjekohas tagapool.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõiget ei kohaldata, kui asjaosalised on määranud teisiti.

(4) --(7)

[Kehtetud - RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 31. Mitme isiku asjaõiguse kande

Üheaegselt mitmele isikule kuuluva asjaõiguse kinnistusregistrisse kandmisel märgitakse ära vastav õigussuhe ja iga isiku osa suurus.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 32. Mitme kinnistu koormamise kande

(1) Kui mitut kinnistut koormatakse sama asjaõigusega, märgitakse igas registriosas teised sama õigusega koormatud kinnistud. Sama kehtib ka siis, kui ühte kinnistut koormava õigusega koormatakse hiljem veel teist kinnistut või kui kinnistu osa ülekandmisel teise kinnistusregistriosas kantakse üle ka seda koormav asjaõigus.

(2) Kui käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud koormatis mõne kinnistu suhtes kustutatakse, tuleb see märkida teiste kinnistute registriosades.

4. peatükk KINNISTAMINE

§ 32¹. Kohtunikuabi ja kohtuniku pädevus kinnistamisel

(1) Kohtunikuabi on pädev tegema kinnistamisotsuseid ning kinnistusraamatu pidamisega seotud kohtumäärusi.

(2) Kohtunikuabi peab kinnistamisotsuse tegemise andma vastava kohtu esimehe poolt määratud kohtunikule, kui:

- 1) ta soovib kõrvale kalduda talle teadaolevast kohtuniku seisukohast;
- 2) kinnistamisavalduse läbivaatamisel ilmnevad õiguslikud raskused.

(3) Kohtunik võib kinnistamisotsuse tegemise tagasi anda kohtunikuabile. Sellisel juhul on kohtunikuabi kohustuslikult seotud kohtuniku kirjaliku seisukohaga.

(4) Kinnistamisotsus, mille kohtunik tegi kohtunikuabi pädevuses oleva kinnistamisavalduse kohta, on kehtiv.

(5) Kinnistamisotsus, mille kohtunikuabi tegi kinnistamisavaldust 2. lõike kohaselt üle andmata, on kehtiv.

(6) Kohtunikuabi peab kinnistamismenetluses oma allkirjale lisama sõna «kohtunikuabi».

(7) Kinnistamiseks pädev isik ei või teha kandeotsust, kui ta on poolte sugulane või hõimlane või kui muud asjaolud tekitavad kahtlust tema erapooletuses.

[RT I 2001, 93, 565- jõust. 01.02.2002]

§ 32². Kinnistussekretäri pädevus

(1) Kinnistussekretär on pädev läbi vaatama kinnistamisavaldusi ja tegema kinnistamisotsuse eelnõusid.

(2) [Kehtetu - RT I 2001, 93, 565- jõust. 01.02.2002]

(3) Kinnistusosakonna juhataja võib lubada kinnistussekretäril teha kõiki kohtunikuabi pädevuses olevaid töid peale kinnistamisotsuse tegemise.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 33. Kinnistamine

(1) Kinnistamine on kinnistamiseks pädeva isiku otsuse alusel kinnistusraamatusse kande tegemine, sealhulgas kande muutmine või kustutamine.

(2) Kanne tehakse pärast lõivu tasumist, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 34. Kinnistamisavalduse esitamine

(1) Kinnistamisavalduse esitamise õigus on isikul, kelle õigusi kanne puudutab või kelle kasuks kanne tehakse.

(2) .

[Kehtetu - RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

(2¹) Kinnistamisavaldus peab olema notariaalselt kinnitatud. Kohtulahendi alusel kande tegemiseks, samuti kohtutäituri poolt esitatud kinnistamisavaldus võib olla kirjalikus vormis.

(3) --(4)

[Kehtetud - RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

(5) Ametiasutus ja kohtutäitur võib seaduses sätestatud juhtudel esitada kinnistamisavalduse lihtkirjalikus vormis. Sellisel juhul peab avaldus olema allkirjastatud selleks pädeva isiku poolt ja varustatud pitseriga. Kinnistusosakond peab kahtluse korral kontrollima allakirjutanud isiku pädevust.

(6) Kinnistamisavaldus peab sisaldama füüsilisest isikust avaldaja puhul nime, isikukoodi (selle puudumisel sünniaega) ja aadressi (elukoha), eraõigusliku juriidilise isiku puhul nime, aadressi ja registrikoodi selle olemasolu korral ning avalik-õigusliku isiku puhul nime. Kinnistamisavalduses peavad olema näidatud kinnistu registriosa number, millesse taotletakse kande tegemist (välja arvatud kande taotlemisel avatavasse registriosas), ning taotletava asjaõiguse sisu.

(7) Kuni kinnistamisotsuse tegemiseni võib kinnistamisavalduse esitaja selle osaliselt või täielikult tagasi võtta. Tagasivõtmise avaldus, samuti volitus kinnistamisavalduse tagasivõtmiseks peab olema samas vormis nagu kinnistamisavaldus.

(7¹) Kui kinnistamisavaldus on notariaalselt kinnitatud või notariaalselt tõestatud, siis on avalduse kinnitanud või tõestanud notaril õigus esitada kinnistamisavaldus õigustatud isiku nimel, kui pooled ei ole määranud teisiti.

(8) Kui notarit on õigustatud kinnistamisavaldust esitama ja ta on seda teinud, siis on avalduse tagasivõtmise õigus kas ainult sellel notaril või asjaõiguslepingu osalisel teiste osaliste notariaalselt kinnitatud nõusolekul.

[RT I 2004, 14, 91- jõust. 25.03.2004]

§ 34¹. Puudutatud isiku nõusolek

(1) Kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks on nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriossa kantud õigust kanne kahjustaks (puudutatud isik), kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Kui seaduses ei ole sätestatud teisiti, on puudutatud isikuks eelkõige:

- 1) asjaõiguse kinnistusraamatusse kandmisel koormatava kinnisasja omanik või koormatava asjaõiguse omaja;
- 2) asjaõiguse kustutamisel või selle sisu muutmisel kustutatava või muudetava asjaõiguse omaja, samuti isik, kes omab asjaõigust kustutatavale või muudetavale asjaõigusele;
- 3) asjaõiguse üleandmisel või koormamisel asjaõiguse omaja, kelle õigus üle kantakse või koormatakse;
- 4) järjekoha muutmisel järjekohas tagasi astuvate õiguste omajad, nendele õigustele asjaõiguste omajad; hüpoteegi järjekohas tagasi astumise korral ka kinnisasja omanik;
- 5) märke kinnistusraamatusse kandmisel kinnisasja, mille suhtes märke tehakse, omanik või asjaõiguse, mille suhtes märke tehakse, omaja;
- 6) kinnisasja või asjaõigust puudutava märke muutmisel või kustutamisel märke järgi õigustatud isikud, samuti isikud, kes omavad asjaõigust märkest tulenevale õigusele;
- 7) käsutuspiirangu kandmisel kinnistusraamatusse kinnisasja omanik ja puudutatud õiguse omaja.

(3) Puudutatud isiku nõusolek võib sisalduda ka kinnistamisavalduses.

(4) Hoonestusõiguse ja hüpoteegi kustutamiseks vastavalt hoonestaja või hüpoteegipidaja avalduse alusel on vaja kinnisasja omaniku nõusolekut.

(5) Puudutatud isiku nõusolek peab olema notariaalselt kinnitatud.

(6) Puudutatud isiku nõusolek ei ole tagasivõetav.

(7) Puudutatud isiku nõusolek ei ole nõutav, kui kande tegemist taotletakse jõustunud kohtuotsuse või -määruse või kohtutäituri avalduse alusel.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 35. Kinnistamiseks vajalikud dokumendid

(1) Kinnistamisavaldusele tuleb lisada järgmised dokumendid:

- 1) vormikohane käsustehing;
- 2) nõutavad nõusolekud;
- 3) kohtuotsuse või sundenampakkumise akti ärakiri, kui kinnistamist taotletakse kohtuotsuse või sundenampakkumise akti alusel;
- 4) --5) [kehtetud]
- 6) tõend lõivu tasumise kohta;
- 7) muud seadusest tulenevad kinnistamiseks vajalikud dokumendid.

(2) Kui dokument asub selles kinnistusosakonnas, kus kinnistamist sooritatakse, ei ole seda dokumenti vaja uuesti esitada. Kinnistamisavalduses tuleb märkida selle dokumendi asukoht.

(3) Õigustatud isiku poolt kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldus ja muud kinnistamiseks vajalikud dokumendid ei muutu kehtetuks, kui õigustatud isiku käsutusõigust piiratakse pärast dokumentide kinnistusosakonnale esitamist.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 35¹. Kohtu eelteade

(1) Kohus võib edastada eelteate keelumärke või kohtuliku hüpoteegi sissekandmiseks registriossa telefaksi teel või elektrooniliselt, saates määruse posti või muul teel järele. Telefaksi teel või elektrooniliselt saadud eelteade kantakse kinnistuspäevikusse ning kanne kinnistusregistrisse tehakse määruse saabumisel varem saabunud teate kuupäevaga.

(2) Justiitsministril on õigus anda määrusi käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud eelteatamise korraldamiseks.

§ 36. Plaani esitamine

(1) Maatüki kinnistusregistrisse kandmiseks on nõutav katastriüksuse plaani koopia, mis on kinnitatud riigi maakatastri pidaja poolt.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud plaani koopia on nõutav ka kinnistu jagamise, kinnistust osa eraldamise ja kinnistule maatüki liitmise kande tegemisel.

(3) Muude kannete tegemisel esitatakse kinnistu plaani koopia või skeem siis, kui see on vajalik kande mõistmiseks.

(4) Notariaalsel tõestamisel kasutatud kinnistu plaani koopia või skeem on notariaalakti osa.

[RT I 2001, 93, 565- jõust. 01.02.2002]

§ 36¹. Muud dokumendid

(1) Kui isik tegutseb teise isiku nimel, peab ta kinnistusosakonnale esitama vormikohased esindusõigust tõendavad dokumendid. Nendeks võivad olla registrikaardi kinnitatud ära kiri, notariaalselt tõestatud volikiri või muu seadusega ettenähtud dokument.

(2) Seadusest tulenevast erinevaid abikaasade varalisi suhteid tõendatakse abieluvararegistri kinnitatud väljavõttega.

(3) Pärimisjärglust tõendatakse pärimisõiguse tunnistusega.

(4) Äriregistri, mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri ning abieluvararegistri andmete elektroonilise kasutamise võimaluse korral ei nõua kinnistusosakond registrikaardi ära kirja, vaid kontrollib vajalikke andmeid ise arvutivõrgu kaudu.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 37. Kinnistusraamatu kannete keel

(1) Kinnistusraamatut peetakse eesti keeles.

(2) Võõrkeelsed dokumendid esitatakse koos notariaalselt kinnitatud eestikeelse tõlkega.

(3) [Välja jäetud -- RT I 2001, 93, 565 - jõust. 1. 02. 2002]
[RT I 2001, 93, 565- jõust. 01.02.2002]

§ 37¹. Kasutatav vääring

Rahasummad kantakse kinnistusregistrisse Eesti kroonides.

§ 38. Kinnistamisavalduste vastuvõtmine

(1) .

[Kehtetu - RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

(2) Esitatud avaldusele teeb kinnistusosakonna pädev töötaja kohe oma allkirjaga pealdise selle avalduse saamise kuupäeva ja kellaaja kohta.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 39. Kinnistamisavalduse registreerimine

(1) Kinnistusosakonda saabunud kinnistamisavaldus registreeritakse kohe kinnistuspäevikus ja nummerdatakse vastavalt avalduse saabumise ajale.

(2) Samal päeval posti teel saabunud kinnistamisavaldused loetakse üheaegselt saabunuiks ja registreeritakse päevikus sellel päeval saabunud avaldustest viimastena. Vastuvõtmise kellaajaks märgitakse kinnistamisavalduste vastuvõtu lõpetamise kellaeg.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 40. Tõend kinnistamisavalduse vastuvõtmise kohta

Kinnistamisavalduse vastuvõtmisel väljastab kinnistusosakond avaldaja soovil tõendi, mis kinnitab avalduse vastuvõtmist.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 41. Kinnistamisavalduse läbivaatamine

(1) [Kehtetu]

(2) Kui ühe kinnistu või ühe õiguse kohta on esitatud mitu kinnistamisavaldust, ei tohi hiljem esitatud avalduse alusel teha kannet enne varem esitatud avalduse alusel kande tegemist.

(3) [kehtetu]

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 42. Tingimuslik avaldus

(1) Kinnistamisavaldust, mille täitmine on seotud tingimusega, ei rahuldata.

(2) Kui kinnistamisavalduses soovitakse mitut kannet, võib avaldaja seada tingimuseks, etühtekannet ei tehtaks teist kannet tegemata.

§ 42¹. Mitme kandetaotlusega kinnistamisavaldus

Kui kinnistamisavalduses taotletakse mitme kande tegemist kinnistusregistrisse, tuleb iga taotletav kanne eraldi välja tuua.

§ 43. Täiendavate dokumentide esitamine

Kuni kinnistamisotsuse tegemiseni võib kinnistamisavalduse esitanud isik esitada kinnistusosakonnale täiendavaid dokumente.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 44. .

[Kehtetu - RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 45. [kehtetu]

§ 46. Kinnistamisotsus

(1) Kinnistamisavalduse läbivaatamisel selgitab kinnistamiseks pädev isik välja, kas:

- 1) on esitatud nõutavad dokumendid (§ 35), mis vastavad nõutavale vormile;
- 2) kinnistusraamatusse kantud või märkega tagatud õigustest või seadusest tulenevalt ei ole kinnistamine välistatud.

(2) Vaadanud kinnistamisavalduse läbi, teeb kinnistamiseks pädev isik hiljemalt kolme kuu jooksul avalduse laekumise päevast arvates kinnistamisotsuse, millega rahuldab avalduse täielikult või osaliselt või jätab avalduse rahuldamata. Avaldus kinnistu võõrandamise või koormamise või märke tegemise kohta vaadatakse läbi hiljemalt ühe kuu jooksul, alates avalduse laekumise päevast. Maa- või linnakohtu esimehe poolt nimetatud kohtunik võib käesoleva lõike teises lauses nimetatud tähtaega kontrollimist vajavate asjaolude esinemise korral pikendada.

(3) Kui kinnistamisavalduses esineb kande tegemist takistav puudus või puudub vajalik dokument, määrab kande tegemiseks pädev isik tähtaja puuduse kõrvaldamiseks.

(4) Kui ühe kinnisasja kohta on esitatud mitu kinnistamisavaldust ja kui takistusega seotud avaldus on registreeritud kinnistuspäevikus varem, peab enne hiljem laekunud avalduse alusel kande tegemist kandma kinnistusregistri kande jaoks ettenähtud veergu varem esitatud avalduses taotletava kande kohta ametiülesande korras eelmärke või vastuväite. Eelmärke või vastuväide kustutatakse ametiülesande korras, kui takistusega seotud kanne tehakse või kui avaldus tagasi lükatakse.

(5) Kui puudust määratud tähtaja jooksul ei ole kõrvaldatud, teeb kinnistamiseks pädev isik otsuse avalduse rahuldamata jätmise kohta. Pärast kõigi puuduste kõrvaldamist ja nõutavate dokumentide esitamist peab kande tegemiseks pädev isik avalduse ühe kuu jooksul läbi vaatama.

(6) Kinnistamisotsus on maa- või linnakohtu lahend, mis jõustub otsuse tegemise päevast.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 47. [Kehtetu - RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 48. Kinnistamisotsuse sisu

Kinnistamisotsuses peab sisalduma:

- 1) otsuse tegemise aeg ja koht;
- 2) kande tekst, samuti viide kinnistusregistriosale, selle jaole ja lahtrile, kuhu kanne tehakse;
- 3) otsuse põhistus ja õiguslik alus, kui kinnistamisavaldust ei rahuldata;
- 4) otsuse peale edasikaebamise kord ja tähtaeg;
- 5) otsuse teinud isiku nimi ja ametikoht.

§ 49. Kande tegemine kinnistusregistrisse

(1) Kinnistamisotsuse alusel tehakse kanne kinnistusregistrisse.

(2) Kui kinnistusregistriosas tehakse mitu kannet, siis saavad need järjekorra, mis vastab avalduse esitamise ajalisele järjekorrale.

(3) Kui ühe kinnistusregistriosa erinevatesse jagudesse tehakse samal päeval mitu kannet, mille avaldused polnud esitatud üheaegselt, siis kantakse muudatuste veergu ametiülesande korras märkus, et hiljemesitatud avalduse alusel tehtav kanne on varem esitatud avalduse alusel tehtavast kandest järjekohas tagapool.

(4) Käesoleva paragrahvi 2. ja 3. lõiget ei rakendata, kui sissekantavate õiguste vahel pole järjekohasuhet või puudutatud isikute poolt on kannete tegemise järjekohad määratud.

(5) Kandlele kirjutavad alla esmalt kande teostanud isik ja peale kande kinnistamisotsusele vastavuses veendumist kinnistamisotsuse teinud isik. Kandel on allakirjutamise kuupäev. Kanne jõustub päevast, mil kinnistamisotsuse teinud isik sellele alla kirjutab.

(6) Kui kande teostab kinnistamisotsuse teinud isik, kirjutab kandlele alla vaid see isik.

§ 49¹. Kanne järelepärija kohta ja eelpärija vabastamise kohta kitsendustest ja kohustustest

(1) Eelpärija kandmisel kinnistusregistrisse kantakse sinna ka märkus järelepärija kohta.

(2) Kui testaator on eelpärija seaduses sätestatud kitsendustest ja kohustustest vabastanud, kantakse koos eelpärijaga kinnistusregistrisse ka märkus tema vabastamise kohta nimetatud kitsendustest ja kohustustest.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud märkused kantakse ametiülesande korras:

- 1) kinnistusregistri kolmandasse jakku, kui pärimise esemeks on kinnisasi;
- 2) kinnistusregistri kolmanda jao muudatuste veergu, kui pärimise esemeks on kolmandasse jakku kantud õigus;
- 3) kinnistusregistri neljanda jao muudatuste veergu, kui pärimise esemeks on hüpoteek.

§ 49². Kanne testamenditäitja kohta

(1) Kui testaator on testamenditäitjale andnud õiguse osaleda pärimise eseme käsutamisel, kantakse koos pärijaga kinnistusregistrisse märkus testamenditäitja kohta.

(2) Märkus testamenditäitja kohta kantakse sõltuvalt pärimise esemest ametiülesande korras kinnistusregistri samadesse jagudesse ja veergudesse nagu käesoleva seaduse § 49¹ lõikes 2 nimetatud märkused.

§ 49³. Hoonestusõiguse kandmine kinnistusregistrisse

(1) Kinnistu koormamisel hoonestusõigusega avatakse hoonestusõigusele ametiülesande korras iseseisev registriosa.

(2) Hoonestusõigusele avatud registriosale antakse number üldises järjekorras. Registriosa pealkirjas näidatakse, et registriosa on avatud hoonestusõigusele.

(3) Registriosa esimesse jakku kantakse:

- 1) sõna «hoonestusõigus», samuti koormatud kinnistu koosseisuandmed vastava registriosa esimese jao lahtritest 2 ja 3;
- 2) hoonestusõiguse sisu;
- 3) koormatud kinnistu omanik;
- 4) käesoleva lõike punktide 1-3 muudatused.

(4) Hoonestusõiguse sisu osas võib kandes viidata kinnistamisavaldusele. Käsutuspiirangud ning piirangud hoonestusõiguse tingimuste ja tähtaegade osas peavad kandest otseselt nähtuma.

(5) Kui hoonestusõiguse sisu osas on hoonestusõiguse ja hoonestusõigusega koormatud maatüki registriosade kannetes erinevusi, on määravaks hoonestusõiguse registriosas olev kanne.

(6) Muus osas kohaldatakse kannete tegemisel hoonestusõiguse registriosas kinnisomandi registriosade suhtes sätestatud.

§ 49⁴. Kande kustutamine õigustatud isiku surma järel

(1) Õigust, mis on piiratud õigustatud isiku elueaga ja mille korral on võimalikud tema kasuks tehtavate soorituste võlgnevused, võib aasta jooksul õigustatud isiku surmast või surnukstunnistamisest arvates kustutada ainult tema pärija nõusolekul.

(2) Pärijal, kes ei anna nõusolekut käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud õiguse kustutamiseks kinnistusregistrist, on õigus nõuda võlguolevate soorituste tagamiseks vastuväite kandmist kinnistusregistrisse.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud nõusolek pole vajalik, kui kinnistusregistrisse on kantud märkus, et õiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest.

§ 49⁵. Kande kustutamine tähtpäeva saabumisel

Käesoleva seaduse § 49⁴ sätteid rakendatakse vastavalt ka õiguse suhtes, mis kustub õigustatud isiku jõudmisel teatud vanuseni või mõne muu kindlaksmääratud tingimuse täitumisel.

§ 49⁶. Kohtumääruse alusel tehtud märke kustutamine

Kohtumääruse alusel tehtud märke kustutamiseks ei ole vaja õigustatud isiku nõusolekut, kui määrus, mille alusel märke tehti, on tühistatud jõustunud kohtuotsusega.

§ 50. Kinnistamisotsuse teatavakstegemine

Pärast kande tegemist antakse või saadetakse kinnistamisotsuse ärakiri kohe avalduse esitanud isikutele, kinnistu omanikule, kõigile kinnistusregistrist nähtuvatele isikutele, kelle kasuks kanne tehti või kelle kinnistusregistrisse kantud õigust kanne kahjustab, ja teistele seaduses sätestatud isikutele ning ametiasutustele. Kinnistamisotsuse ärakirjale märgitakse kinnistusregistrisse vastava kande tegemise kuupäev.

§ 51. Dokumentide ja lõivu tagastamine

(1) Kui kinnistamiseks pädev isik jätab kinnistamisavalduse rahuldamata, tagastatakse avaldajale allkirja vastu avaldus ning koos sellega esitatud dokumendid.

(2) Avalduse täielikul või osalisel rahuldamata jätmisel tagastatakse tasutud lõiv kinnistusosakonna õiendi alusel. Tagastatavast lõivust arvatakse maha kinnistamismenetluse tegelikud kulud.

(3) Tagastatud dokumentide ärakirjad lisatakse kinnistustoimikule.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 52. Kustutamine

(1) Kannete kustutamine toimub vastava kustutuskande tegemisega kinnistusregistri osa vastavasse jakku.

(2) Kanne või selle osa, mis kustutatakse, tõmmatakse punase joonega alla.

5. peatükk KINNISTUTE JAGAMINE JA ÜHENDAMINE

§ 53. Uue registriosa avamine

(1) Kui kinnistu jagamisel soovitakse eraldatud osast moodustada uus kinnistu, avab kinnistusosakond uue registriosa.

(2) Endises kinnistusregistriosas näidatakse pindala vähenemine jagamise tulemusena ja uue kinnistu number.

(2¹) Kinnistamiseks pädev isik võib kinnistusregistri ülevaatlikkuse huvides otsustada avada kõigi kinnistu jagamisel tekkinud kinnistute kohta uued registriosad. Sel juhul endine registriosa suletakse.

(3) Uutes kinnistusregistriosades viidatakse endise kinnistusregistriosa numbriole.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 54. Kinnistu osa koormamine

(1) Kui kinnistu osa soovitakse koormata piiratud asjaõigusega, tuleb see osa eraldada kinnistust ja sisse kanda iseseisva kinnistuna.

(2) Kinnistu osa koormamisel servituudiga ei ole jagamine nõutav, kui sellest ei teki segadust. Koormatud osa tähistatakse kinnistamisavalduse juurde kuuluval kinnistu plaani koopia või skeemil.

§ 55. Piiratud asjaõiguste kannete ülekandmine jagamisel

(1) Piiratud asjaõigusega koormatud kinnistu jagamisel jäetakse vastav kanne endises registriosas püsima ja ühtlasi tehakse kanne ka uude registriosas, kui kinnistu omaniku ja puudutatud isiku vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega ei ole määratud teisiti.

(2) [Kehtetu]

(3) Kinnistute jagamisel tuleb kinnistusosakonnale esitada asjaõigusseaduse §-s 356 sätestatud kokkulepe.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 56. Märke ülekanndmine

- (1) Kinnistu jagamisel jääb märke püsima endises registriosas ja kantakse üle ka uutesse registriosadesse.
- (2) Kui märke käib kinnistu ühe osa kohta, kantakse see kinnistu jagamisel isiku nõusolekul, kelle kasuks märke tehti, ainult vastavasse registriosas.

§ 57. Kinnistu osa liitmine teise kinnistuga

- (1) Kui ühe kinnistu osa liidetakse teise kinnistuga, tehakse muudatus mõlema kinnistu kannetes ja märgitakse nendes mõlema kinnistu number.
- (2) Muus osas kohaldatakse vastavalt §-de 53-56 ja 59-60 sätteid.

§ 58. Kinnistute ühendamine

- (1) Mitme kinnistu ühendamisel üheks kinnistuks tuleb kinnistusregis­tris sulgeda ühendatava kinnistu registriosa, märkides selles, millise kinnistuga nimetatud kinnistu ühendati.
- (2) Kinnistusregistriosas, mida edasi peetakse, märgitakse kinnistu pindala suurenemine ja suletud registriosa number.
- (3) Ühendada saab kinnistuid, mis asuvad ühes kinnistuspiirkonnas või kinnistusjaoskondade olemasolul ühes kinnistusjaoskonnas.

§ 59. Kannete ülekanndmine ühendamisel

- (1) Kinnistute ühendamisel kantakse kanded edasi peetavasse kinnistusregistriosas üle ja need kehtivad kogu kinnistu kohta.
- (2) Reaalservituudid, reaalkoormatise­d ja ostueesõigus, mis koormavad ühte ühendatavat kinnistut teise ühendatava kinnistu kasuks, kustutatakse kinnistusosakonna poolt, kui omanik ei määra teisiti.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 60. Kinnistusdokumentide esitamine

Kinnistu jagamisel ja ühendamisel tuleb esitada käesoleva seaduse §-des 35 ja 36 nimetatud dokumendid.

6. peatükk KINNISTUSREGISTRI KANDE PARANDAMINE

§ 61. Kan­de parandamine enne allakirjutamist

Kui kinnistusregistriosa kanne ei vasta kinnistamisotsusele ja kan­de ebaõigsus ilmneb enne, kui kinnistamisotsuse teinud isik sellele alla kirjutab, tehakse parandus uut kinnistamisotsust tegemata.

§ 62. Kan­de parandamine pärast allakirjutamist

Kui kinnistusregistriosa kanne ei vasta kinnistamisotsusele ja kan­de ebaõigsus ilmneb pärast seda, kui kinnistamisotsuse teinud isik sellele alla kirjutab, kannab kinnistusosakond kinnistusregis­trisse ametiülesande korras vastuväite ebaõigesti sissekantud õiguse parandamise tagamiseks ja teatab parandusettepanekust puudutatud isikutele, kellel on tema poolt määratud aja jooksul õigus esitada vastuväiteid. Tähtaja möödumisel otsustab kinnistamiseks pädev isik kan­de parandamise.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 63. [Kehtetu]

§ 63¹. Ebaõige kinnistamisotsus

Kui kinnistusregis­tri kanne on ebaõige kinnistamisotsuse ebaõigsuse tõttu ja kinnistamisotsuse ebaõigsus ilmneb pärast kan­dele allakirjutamist kinnistamiseks pädeva isiku poolt, kannab kinnistusosakond kinnistusregis­trisse ametiülesande korras vastuväite ebaõige kan­de parandamise tagamiseks ja teatab parandusettepanekust puudutatud isikutele, kellel on tema poolt määratud aja jooksul õigus esitada vastuväiteid. Tähtaja möödumisel otsustab kinnistamiseks pädev isik kan­de parandamise.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 64. [kehtetu]

§ 65. Kande kustutamine õigusliku tähenduse kadumisel

(1) Kui kanne on kaotanud täielikult õigusliku tähenduse, teeb kinnistamiseks pädev isik otsuse kande kustutamiseks kandest puudutatud isiku avalduse ja vastava kohtuotsuse alusel.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud isiku kande kustutamise avalduse tagasilükkamise korral peab kinnistusosakond seda põhjendama.

(3) Kui kinnistusosakond saab teada, et mingi kanne on kaotanud õigusliku tähenduse, kohaldatakse vastavalt käesoleva seaduse §-s 63¹ sätestatud.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 65¹. Kande parandamine asjaõiguse kinnistusraamatuvälise ülemineku korral

Kui kinnistusraamat on muutunud valeks asjaõiguse kinnistusraamatuvälise ülemineku tõttu, võib kinnistusosakond kohustada omanikku või testamentitajät esitama kinnistusraamatu parandamiseks avalduse ja kande tegemiseks vajalikud dokumendid.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 66. Kande parandamise viis

(1) Kande parandamiseks tõmmatakse ebaõigete kandlele joon alla ja tehakse õige kanne vastavalt käesoleva seaduse §-le 23.

(2) Uues kandes märgitakse, et see asendab eelmist.

(3) Kande parandamine muul viisil on keelatud.

7. peatükk ÜMBERKIRJUTAMINE JA -SÕNASTAMINE

§ 67. [kehtetu]

§ 68. Ümberkirjutamine ebaülevaatlikkuse tõttu

(1) Kui kinnistusregistriosa jagu on muutunud ebaülevaatlikuks, kirjutatakse see ametiülesande korras ümber.

(2) [kehtetu]

(3) Kustutatud kanne kirjutatakse uude registrijakku ümber, kui see on vajalik kehtivate kannete mõistmiseks.

§ 69. Ümbersõnastamine

Kui registri kannete mõistmine on raskendatud, võib need ümberkirjutamisel kinnistamiseks pädeva isiku otsuse alusel ümber sõnastada nende sisu muutmata.

8. peatükk KAEBUSED

§ 69¹. Vastulause kohtunikuabi otsuse peale

(1) Kohtunikuabi otsuse peale võib esitada ühe kuu jooksul, arvates otsuse ärakirja saamisest, vastulause. Kandlele ei saa esitada vastulauset. Vastulause vaatab kahe nädala jooksul läbi otsuse teinud kohtunikuabi. Vastulause rahuldamise korral teeb kohtunikuabi uue otsuse.

(1¹) Kohtunikuabi tehtud määruse peale võib esitada vastulause määruses näidatud aja jooksul, kuid mitte hiljem kui kuu aja jooksul, arvates määruse saamisest. Vastulause vaatab kahe nädala jooksul läbi määruse teinud kohtunikuabi.

(1²) Lõigetes 1 ja 1¹ nimetatud kohtunikuabi ajutisel äraolekul kauem kui viis päeva annab kinnistusosakonna juhataja vastulause lahendada teisele kohtunikuabile. Kõigi kohtunikuabide äraolekul kauem kui viis päeva vaatab vastulause läbi kohtunik käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud korras.

(2) Kui kohtunikuabi ei rahulda vastulauset, peab ta selle esitama läbivaatamiseks kinnistamiseks pädevale kohtunikule. Kohtunik vaatab vastulause läbi kahe nädala jooksul. Kohtuniku otsuse peale võib kaevata §-s 70 sätestatud korras.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 70. Kaebus kohtuniku otsuse peale

(1) Kohtuniku otsuse peale võib edasi kaevata ringkonnakohtule ühe kuu jooksul, arvates otsuse ära kirja saamisest.

(2) Kaebuse esitaja võib nõuda vastuväite kandmist kinnistusregistrisse selle kande parandamise tagamiseks, mille kohta kaebus on esitatud.

(2¹) Keelumärke selle õiguse käsutamise keelamiseks, mille kohta kaebus on esitatud, kantakse kinnistusregistrisse ringkonnakohtu määruse alusel. Kinnistusosakond kustutab keelumärke ametiülesande korras, kui kaebus tagasi võetakse või tagasi lükatakse.

(3) Ringkonnakohus vaatab kaebuse läbi tsiviilkohtupidamise seadustikus (RT I 1998, 43-45, 666; 108/109, 1783; 1999, 16, 271; 31, 425) sätestatud apellatsioonimenetluses.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 71. [kehtetu]

9. peatükk KINNISTUSREGISTRIOSA SULGEMINE

§ 72. Kinnistusregistriosa sulgemise alused

(1) Kinnistusregistriosa suletakse:

- 1) kinnistu ühendamisel teise kinnistuga;
- 2) kinnistusregistriosa ümberkirjutamisel;
- 3) kinnistuspiirkonna vahetumisel (§ 6);
- 4) kohapeal kinnistu mittetõendamisel;
- 5) muudel seaduses sätestatud juhtudel.

(2) Avalik-õiguslikule isikule kuuluva kinnisasja kohta avatud registriosa suletakse omaniku lihtkirjaliku avalduse alusel, kui kinnisasja kinnistusraamatusse kandmine ei ole käesoleva seaduse § 8 3. lõike järgi kohustuslik ning kinnisasi ei ole koormatud piiratud asjaõigustega ega antud teise isiku valdusse.

§ 73. Sulgemise viis

Kinnistusregistriosa sulgemisel kriipsutatakse kõik selle osa lehed punase joonega diagonaalselt läbi ja tehakse pealkirjas märges sulgemise kohta. Sulgemise märkes näidatakse sulgemise alus ja kuupäev, sellele kirjutavad alla kinnistamiseks pädev isik ja sulgemise teostanud isik.

10. peatükk TUTVUMINE JA VÄLJAVÕTTED

§ 74. Õigus tutvuda kinnistusraamatuga ja saada väljavõtteid

(1) Igaüks võib kinnistusregistriaga tutvuda ja saada sellest väljavõtteid. Tutvumiseks piisab kinnistu registriosa numbri, aadressi või omaniku nime teadmistest. Teiste kinnistusraamatu koosseisus olevate dokumentidega võib tutvuda ja saada väljavõtteid õigustatud huvi olemasolul.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatu kehtib ka käesoleva seaduse §-s 4 nimetatud pitseri ning kinnistamiseks pädevate isikute allkirja näidiste suhtes.

(3) Kinnistusraamatuga tutvumiseks ja väljavõtte saamiseks tuleb esitada isikut tõendav dokument. Kinnistusregistriosaga tutvumiseks ja sellest väljavõtte saamiseks ei pea dokumenti esitama. Tutvumise ja väljavõtte andmise kord sätestatakse kinnistusosakonna reeglendis.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 75. Väljavõtte tegemine

- (1) Väljavõtteid kinnistusraamatust tehakse ärakirjadena.
- (2) Väljavõtte peab sisaldama kinnistusregistriosa vastava jao kõiki kehtivaid kandeid. Keelatud on väljavõtte tegemine üksikutest kannetest.
- (3) Taotleja soovil võib väljavõtte sisaldada ka kustutatud kandeid.
- (4) Kinnistusraamatu väljavõtte kinnitab kohtunikuabi või kinnistussekretär.
[RT I 2001, 93, 565- jõust. 01.02.2002]

§ 76. Viide esitatud avaldusele

Kui kinnistusosakonnale on esitatud kinnistamisavaldus, mille kohta ei ole veel tehtud kinnistamisotsust, peab kinnistusraamatu väljavõtte sisaldama viidet kinnistamisavaldusele, mis on kantud kinnistuspäevikusse.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 77. Kinnistusraamatu hoidmine

Kinnistusraamatuid hoitakse kinnistusosakonna arhiivis ja neid on keelatud sealt välja viia, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

10¹. peatükk ELEKTROONILINE KINNISTUSRAAMAT

§ 77¹. Mõiste

- (1) Elektroonilise kinnistusraamatu puhul on kinnistusraamatuks käesoleva seaduse § 8 lõike 2 mõttes selleks määratud andmekandjale salvestatud kinnistusregistriosa, mida on võimalik kestvalt muutumatuna loetavas vormis taasesitada.
- (2) Elektroonilise kinnistusraamatu korral peetakse elektrooniliselt ka kinnistuspäevikut, mis on ette nähtud kinnistusosakonnasiseseks kasutamiseks ja millega tutvumist ei võimaldata. Elektroonilise kinnistuspäeviku pidamise korra kinnitab justiitsminister.
- (3) Käesoleva seaduse §-s 17 nimetatud abiregistreid elektroonilise kinnistusraamatu korral ei peeta.
- (4) Elektroonilise kinnistusraamatu suhtes kohaldatakse käesoleva seaduse §-de 1-77 sätteid, kui käesolevast peatükist ei tulene teisiti.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 77². Elektroonilise kinnistusraamatu pidamine ja paiknemine

- (1) Kinnistusosakonnad peavad elektroonilist kinnistusraamatut oma kinnistuspiirkonna kohta.
- (2) Kõigi kinnistusosakondade registriosade andmed salvestatakse ja säilitatakse ühes andmetöötluskeskuses, millega kinnistusosakondadel on otseside ja mille määrab justiitsminister.
- (2¹) Andmetöötluskeskus ei ole kinnistusosakond ega pea kinnistusregistrit, vaid tagab üksnes kinnistusregistri andmete elektroonilise salvestamise, kestvalt muutumatu säilitamise ja taasesitamise kinnistusosakondadele ning õigustatud ametiasutustele ja isikutele.
- (3) Justiitsministril on õigus anda määrusi andmetöötluse korraldamiseks.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 77³. Andmetöötluse nõuded

Kinnistusraamatu töötlemisel tuleb:

- 1) tarvitusele võtta abinõud informatsiooni kadumise vastu, tehes iga tööpäeva lõpus andmekogudest vajalikud koopiad ning tagades originaalandmete ja koopiade nõuetekohase säilitamise;
- 2) kindlustada kannete tegemine, muutmine ja kustutamine ainult selleks pädevate isikute poolt ning välistada mittepädevate isikute juurdepääs andmetele;
- 3) tagada elektroonilise kinnistusraamatu andmete tõrgeteta taasesitamise võimalused kuvaril ja väljatrükis;
- 4) protokollida kõik pöördumised kinnistusraamatu poole.

§ 77⁴. Kannete väline vorm

Kande taasesituse välise vormi määrab käesoleva seaduse 3. peatükk.

§ 77⁵. Registriosa vormi erisus

Registriosa pealkiri ei pea asuma iseseisval leheküljel.

§ 77⁶. Märge sissetulnud kinnistamisavalduse kohta

(1) Kinnistamisavalduse registreerimisel tuleb kanda registriosa pealkirja viide esitatud avaldusele (plomm). Plomm koosneb kinnistuspäeviku jooksvast numbrist ja aastaarvust.

(2) Plomm peab olema nähtav nii kinnistusraamatuga tutvumisel kui ka kinnistusraamatu väljatrükil.

(3) Plomm kustutatakse kas pärast eitava kinnistamisotsuse või kinnistuskande tegemist.

§ 77⁷. Kinnistamisotsuse tegemine

(1) Elektroonilise kinnistusraamatu korral tehakse eraldi vaid eitav otsus.

(2) Jaatava kinnistamisotsuse asemel teeb kinnistamiseks pädev isik kohe registrikande. Kandlele kirjutab erinevalt § 49 lõikest 5 alla vaid kande teinud isik.

(3) Justiitsminister võib kinnistusosakonna juhataja avalduse alusel määrata, et kinnistusosakonnas rakendatakse elektroonilise kinnistusraamatu pidamisel kinnistusraamatuseaduse §-des 47 ja 49 sätestatud korda.

(4) Kanned teostav isik peab kontrollima kande õigsust, täielikkust ja andmekandjale vastuvõtmist. [RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 77⁸. Elektrooniline allkiri

(1) Registrikandele lisatakse kande teinud isikut identifitseeriv teave. Kanne ja identifitseeriv teave salvestatakse elektroonilise allkirjaga, mis moodustatakse kande tekstist ja allkirjutajast sõltuvana.

(2) Elektroonilist allkirja peab saama kontrollida pädev asutus.

§ 77⁹. Kande jõustumine

(1) Kande jõustumise eelduseks on selle allkirjutamine kinnistamiseks pädeva isiku poolt.

(2) Kanne jõustub vastuvõtmisel kinnistusraamatu kannetele määratud andmekandjale.

(3) Kõik kanded, välja arvatud § 13 lõikes 2 nimetatud, peavad olema varustatud jõustumise kuupäevaga.

§ 77¹⁰. Teatamine

Jaatava kinnistamisotsuse korral saadetakse puudutatud ja teistele seaduses sätestatud isikutele ning asutustele §-s 50 nimetatud kinnistamisotsuse ärakirja asemel registrikande väljatrükk.

§ 77¹¹. Kande muutmine ja kustutamine

(1) Elektroonilise kinnistusraamatu kande muutmine toimub senise kande kustutamise ja uue kande tegemise teel. Senist kannet asendav uus kanne omandab senise kande järjekoha.

(2) Kande muutmisel ja kustutamisel peab kustutatud osa olema võimalik kehtvalt taasesitada.

(3) Kinnistusraamatuga tutvumisel ja väljatrükil esitatakse kustutatud kanded vaid siis, kui seda eraldi taotletakse.

(4) Kustutatud kannete taasesitamisel peavad need kuvaril ja väljatrükil olema alla joonitud.

§ 77¹². Kinnistustoimik

(1) Kinnistustoimikut peetakse ka pärast elektroonilise kinnistusraamatu sisseseadmist vastavalt käesoleva seaduse §-le 20.

(2) Kinnistustoimikus säilitatakse kõik eitavad kinnistamisotsused ja määrused. Jaatav kinnistamisotsus säilitatakse kinnistamistoimikus vaid siis, kui see on eelnevalt paberil koostatud.

(3) Elektroonilise kinnistusraamatu korral ei hoita kinnistustoimikus registriosa ära kirja.

(4) Justiitsministril on õigus kehtestada kord kinnistusraamatu edasipidamiseks mittevajalike dokumentide kinnistustoimikust eraldamiseks.

§ 77¹³. Koostöö katastripidajaga

(1) Kui kinnistusraamat on elektrooniliselt seotud maakatastriga, siis kutsub kinnistusosakond kinnistusraamatu I jao pidamiseks vajalikud maakatastriseaduse (RT I 1994, 74, 1324; 1995, 29, 356; 59, 1006; 1996, 36, 738; 1997, 16, 261) § 4 lõikes 2 nimetatud andmed maakatastrist ise välja.

(2) Kui kinnistusraamat on elektrooniliselt seotud maakatastriga, siis kutsub katastripidaja katastri pidamiseks vajalikud maakatastriseaduse § 4 lõikes 3 nimetatud kinnistusregistri esimese ja teise jao andmed ise välja.

(3) Andmete väljakutsumiseks käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud juhtudel ei ole vaja eraldi luba või kokkulepet.

(4) Kinnistusosakonna teatamiskohustus ei kehti käesoleva paragrahvi lõike 1 kohaselt maakatastrist kinnistusraamatusse ülevõetud andmete kinnistusraamatusse kandmise kohta.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 77¹⁴. Tutvumine

(1) Igaüks võib tutvuda elektroonilise kinnistusraamatuga ja saada sellest väljavõtteid.

(2) Tutvumine toimub vastava registriosa taasesitamise teel kuvaril. Tutvuv isik võib registriosa ise esile kutsuda, kui tehniliselt tagatakse, et lubatud tutvumise mahtu ei ületata ja et tutvujal ei ole võimalik muuta kinnistusraamatu sisu.

(3) Taasesitamise asemel kuvaril võib lubada ka tutvumist väljatrükiga.

(4) Elektroonilise kinnistusraamatuga võib tehniliste võimaluste olemasolu korral käesoleva paragrahvi lõigete 1 või 2 järgi tutvuda ka kinnistusosakonnas, kus vastavat registriosa ei peeta.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 77¹⁵. Väljatrükk

(1) Elektroonilise kinnistusraamatu korral asendab ära kirja väljatrükk ning kinnitatud ära kirja kinnitatud väljatrükk. Kinnitamata väljatrükile alla ei kirjutata.

(2) Väljatrükk elektroonilisest kinnistusraamatust tuleb varustada pealkirjaga «Väljatrükk» ja väljatrüki tegemise kuupäevaga.

(3) Väljatrüki võib avalduse esitajale edastada ka elektroonilisel teel.

(4) Ametlikus väljatrükis võib pitseri asemel vormile olla eelnevalt trükitud või trükitakse väljatrüki valmistamise käigus kinnistusosakonna pitsati jälgend.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 77¹⁶. Kinnistusraamatu arvutiandmete kasutamise kord

Justiitsminister kehtestab kinnistusraamatu arvutiandmete kasutamise tingimused, korra ja tasumäärad.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 77¹⁷. Asenduskinnistusraamat

Kui kannete tegemine elektroonilises kinnistusraamatus pole ajutiselt võimalik, siis võib kandeid teha kinnistusosakonna juhataja loal paberil olevasse asenduskinnistusraamatusse. Need võetakse üle elektroonilisse kinnistusraamatusse niipea, kui see on jälle võimalik. Justiitsministril on õigus reguleerida määrusega menetluse üksikasju.

[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 77¹⁸. Elektroonilise kinnistusraamatu sulgemine

- (1) Suletud elektroonilise kinnistusraamatu sisu peab olema võimalik kestvalt taasesitada.
- (2) Registriosa loetakse suletuks, kui kuvarilt ja väljatrukilt nähtub, etregistriosalehed on diagonaalselt läbi joonitud.

11. peatükk SEADUSE RAKENDAMINE

§ 78. [Käesolevast tekstist välja jäetud]

§ 79. Kinnistusosakonna koosseisu erisused

- (1) -(2) [kehtetud]
- (3) [Kehtetu - RT I 2001, 93, 565- jõust. 01.02.2002]
- (4) Kinnistussekretäriks võib nimetada isiku, kes on töötanud vähemalt kolm kuud kinnistusosakonna tehnilise töötajana ja sooritanud seejärel kinnistussekretäri eksami justiitsministri moodustatud eksamikomisjoni ees. Kinnistussekretäri eksam hõlmab kinnistusraamatu pidamiseks vajalikku materiaal- ja menetlusõigust kinnistussekretäri pädevuse piires.
- (5) Kinnistussekretäri nimetab ametisse ja vabastab ametist kohtu haldusdirektor kinnistusosakonna juhataja ettepanekul.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 79¹. Andmekandja

Kuni üleriigilise kinnistusraamatute andmetöötluskeskuse loomiseni võib justiitsminister lubada elektroonilise kinnistusraamatu pidamist kohalikel andmekandjatel, mis paiknevad kas kinnistusosakonnas või mõnes teises riigiasutuses.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 79². Elektroonilise kinnistusraamatu jõustamine

- (1) Elektrooniline kinnistusraamat astub paberkinnistusraamatu asemele, kui:
 - 1) kinnistusosakonna kõigi registriosade kanded on andmekandjale salvestatud;
 - 2) on tagatud salvestatud andmete säilivus ja muutumatul kujul taasesitamise võimalus;
 - 3) kinnistusosakond on ette valmistatud elektroonilise kinnistusraamatu pidamiseks.
- (2) Elektroonilise kinnistusraamatu avamise otsustab justiitsminister.
- (3) Elektroonilise kinnistusraamatu katselisel rakendamisel enne avamist võib justiitsminister lubada jaatava kinnistamisotsuse tegemist ja teatavakstegemist käesoleva seaduse § 77⁷ 2. lõikes ja §-s 77¹⁰ sätestatud korras.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 79³. Registriosa ümberkirjutamine ja avamine ametiülesande korras

- (1) Paberil peetava registriosa kanded kirjutatakse ja vajadusel sõnastatakse ümber vastavalt käesoleva seaduse §-dele 68 ja 69.
- (1¹) Muudetud kande ümberkirjutamisel kantakse elektroonilisse kinnistusraamatusse üle ainult kande kehtiv sõnastus, lisades muudatuste veergu märkuse kande ümberkirjutamise ja muutmise kohta.
- (1²) Kui kande sõnastatakse ümberkirjutamisel ümber, kantakse muudatuste veergu märkus ümberkirjutamise ja ümbersõnastamise kohta.
- (1³) Kande kustutamise korral kantakse elektroonilisse kinnistusraamatusse üle ainult kande jooksev number ja sulgemise kuupäev. Kustutatud kande kantakse tervikuna üle vaid siis, kui see on vajalik kehtivate kannete mõistmiseks.
- (1⁴) Suletud registriosa ümber ei kirjutata. Nende alusel avatud registriosades näidatakse suletud registriosa number.

(2) Ümberkirjutatud registriosa suletakse vastavalt käesoleva seaduse §-le 73 ja säilitatakse kinnistusosakonna arhiivis.

(3) Sulgemismärkele senises kinnistusraamatus kirjutavad alla käesoleva seaduse § 49 lõikes 5 nimetatud isikud.

(4) Andmekandjale salvestatud registriosa säilitab oma senise numbri.

(5) Korteriomandi ja -hoonestusõiguse registriosade avamisel kinnistusraamatusse kandmata maatükkidel avab kinnistusosakond vastava maatüki registriosa ametiülesande korras.

(6) Justiitsminister kehtestab registriosade ümberkirjutamise korra.
[RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 79⁴. .

[Kehtetu - RT I 2003, 13, 64- jõust. 01.07.2003]

§ 79⁵. Riigi vastutus

Riik vastutab elektroonilisele kinnistusraamatule üleminekuga seotud kahjude eest, mis tulenevad kinnistusraamatu pidamise, automatiseeritud andmetöötuse või andmetöötuseadme vigadest.

§ 80. [Käesolevast tekstist välja jäetud]

§ 81. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub asjaõigusseaduse rakendamise seaduse jõustumisega.