

## Kõne notariaadi 20. aastapäeva konverentsil

01.11.2013

Priit Pikamäe, Riigikohtu esimees

Kirjanduse andmetel pärinevad vanimad kirjalikud teated notariaaltegevusest Eesti territooriumil 14. sajandist, kindlama korralduse sai notarite töö siiski alles 19. sajandil.<sup>1</sup> See tähendab, et tegemist on väga vana elukutsega. Ja eriline on ehk seegi, et pärast notari elukutse tekkimist on see ühel või teisel kujul kuni tänaseni kogu aeg olemas olnud. Nõukogude ajal ei saanud muidugi olla juttu mingist iseseisvast, korporatiivsel põhimõttel ülesehitatud notariaadist, sest selleks perioodiks said iseseisvate ja isikliku vastutuse alusel tegutsevatest notaritest kuupalgalised ametnikud.

1. novembril 2013 möödub juba 20 aastat iseseisva Eesti notariaadiseaduse jõustumisest, millega pandi alus notariaadi reformile Eesti Vabariigis. Vahepealsesse aega on jäänud veelgi reforme ning seega võib öelda, et notari amet on olnud pidevas muutumises ja arengus. Majanduselu on muutunud pidevalt keerukamaks ja see on esitanud üha suuremaid väljakutseid ka notaritele. Samuti on maailm olulisel määral avardunud, Eestist on saanud osa Euroopa Liidust ja ilmselgelt ei piisa enam sellest, et notar tunneb hästi Eesti õigust, tänapäeval peavad õigusteadmised olema oluliselt laiemad.

Paljudes olukordades on just notarid pidanud olema uue seaduse esmarakendajateks. Seadusandja on „hoolitsenud“ selle eest, et notaritel oleks pidevalt vaja õppida. Ühe näitena võib siinkohal tuua pärimisõiguse, mida on eraõiguse reformimisel jõutud muuta juba isegi kaks korda.

Notariaadiseaduse 1999. a uue redaktsiooni eelnõu seletuskirjas on rõhutatud notari kui vaba elukutse esindaja omapärast õiguslikku seisundit ja märgitud, et „Mandri-Euroopas üldkäibiva arusaama kohaselt on vabade elukutsete esindajad kõrgendatud kvalifikatsiooninõuetele vastavad isikud, kellele on usaldatud vastutusrikka ameti pidamine oma nimel ja vastutusel. Vaba elukutse esindaja võib täita avalik-õiguslikke ülesandeid, kuid ei saa ametipidamise eest tavapäraselt ametnikupalka. Samas ei ole ta ka ettevõtja, sest ta täidab talle usaldatud ülesandeid isiklikult ega või seda neid oma palgalistele edasi delegeerida (ehk ajaloolise võrdluse kohaselt on tegemist käsitöömeistri, mitte vabrikandiga). Vaba elukutse omapäraks on muuhulgas see, et vabadus klienti valida on sageli kitsendatud (notar ei või toimingust alusetult keelduda, arst peab osutama esmaabi, advokaat peab täitma riigi määratud kaitsja ülesandeid jne)“.

Notaritel on olnud ja on ka praegu oluline roll tehinguosalistele nende õiguse selgitamisel. Sellest tulenevalt on notari amet märkimisväärse tähendusega ka kohtusüsteemi vaatenurgast, sest tehingute tõestamisega kaasneva ülesandena jagavad notarid inimestele õigusteadmisi, ja see peaks aitama hoida ära kohtuvaidlusi.

Viimane notariaadiõiguse reform toimus 2009. aastal. Üheks tolleaegse reformi eesmärgiks oli luua inimestele täiendavad mugavad võimalused asjaajamiseks ja vaidluste lahendamiseks kohtuväliselt ning muuta kvaliteetne õigusteenus paremini kättesaadavaks. Seda, kuidas see eesmärk realiseerunud on, ilmestab teatud mõttes ka Riigikohtu üldkogu menetluses olnud tsiviilasi (3-2-1-169-12), milles üldkogu kontrollis, kas põhiseadusega on kooskõlas see, et notaril on õigus saada üksnes tehingu projekti koostamise eest pool tasust, mida ta oleks saanud siis, kui projekti koostamisele oleks järgnenud ka tehingu tõestamine. Kohtu poole pöördunud isik leidis, et tasu, mida notar saab üksnes tehingu projekti ettevalmistamise eest, ei ole proportsionaalne.

Üldkogu asus seisukohale, et kõnealune seadusesäte oli põhiseadusega kooskõlas küll selles konkreetses asjas, kuid mõnel teisel juhtumil ei pruugi see nii olla, mistõttu oleks mõistlik seda

---

<sup>1</sup> Lauri Vahre. Eesti Notariaadi ajalugu 1918-2003, lk 209.

sätet muuta. Üldkogu märkis siiski, et olukorras, kus isik pöördub notari poole tehingu tõestamiseks, kuid enne tehingu tõestamist loobub selle notari juures tehingut tegemast, teeb notar kuni loobumiseni tööd ja valmistab tehingu tõestamise ette. Ka tõestamistoimingu puhul seisneb suur osa notari tööst just projekti koostamises. Üldkogu rõhutas, et notarid on isemajandavad ja oluliste tehingute kättesaadavuse tagamiseks, sealhulgas väikese sissetulekuga elanikele, on osa ametitoimingute notaritasud madalad ega kata notari tegelikke bürookulusid. Need kulud kaetakse muude tehingute kõrgemate tasudega. Notarite tasustamissüsteemi kujundamisel on seadusandja pidanud silmas nii seda, et oleks tagatud teatud toimingute kättesaadavus kõigile, kui ka seda, et notarid tuleksid kohustuslikke ametitoiminguid tehes majanduslikult toime.

Üldkogu määrusele kirjutati kolm eriarvamust kokku 9 riigikohtuniku poolt. Eriarvamustest jäi kõlama, et põhiseaduspärane ei ole olukord, kus tehingu tõestamata jäämisel arvestatakse notari tasu tõestamise tasu ja seega tehinguväärtuse järgi, sest notari pakutav ja poolte vastusooritus ei ole sel juhul tasakaalus. Leiti, et põhiseaduspärane võiks olla arvestada notari tasu tehinguprojekti koostamise eest tunnitase või muul kulupõhisel alusel.

Vaadates tagasi notari ameti arengule viimase 20 aasta jooksul tuleb tõdeda, et vaatamata tehnika tormilisele arengule, millega seoses on mitmed varem notari kaudu tehtavad toimingud nüüdseks asendunud internetipõhiste infosüsteemide lahendustega, ei asenda ükski arvuti elusat inimest, õigusteadmistega professionaali, kes on toimingute õiguspärasuse garandiks.