

# Mida kinnisasja pärimisel ja päritud kinnistuga tehingute tegemisel silmas pidada

Kinnistut saab võõrandada või koormata ainult kinnistusraamatusse kantud omanik. Pärand läheb küll pärandaja surmaga üle, kuid nii seadusjärgsel kui testamendijärgsel pärijal tuleb pärimismenetluse algatamiseks esmalt notari poole pöörduda. Pärimismenetluse käigus selgitab notari pärijad välja ja tõestab pärimistunnistuse. Alles pärast pärimistunnistuse tõestamist saab pärija uue omanikuna kinnistusraamatusse kanda ja ta saab kinnistu omanikuna soovitud tehinguid teha.



## Pärijaks saamine

Pärandi vastuvõtmiseks tähtaegselt soovi avaldama ei pea. Küll aga peab tähtaegselt esitama pärandist loobumise avalduse – kui pärija kolme kuu jooksul arvates hetkest, kui ta sai teada või pidi teada saada pärandaja surmast ning oma pärimisõigusest, ei ole pärandist loobumise avaldust esitanud, loetakse, et ta on pärandi vastu võtnud. Pärandist loobunu asemel pärivad need pärijad, kes oleksid pärinud siis, kui pärandist loobunu oleks surnud enne pärandaja surma. Näiteks kui pärandaja laps loobub pärandist, siis pärivad tema osa pärandist loobunu lapsed. Omal valikul kellegi kasuks pärandist loobuda aga ei saa.

## Kinnistu ei pruugi olla pärandaja ainuomandis

Tuleb ette ka juhtumeid, kui kinnistuga tehingut teha sooviv kinnistusraamatusse kantud omanik ei teagi, et kinnistu kuulub abikaasade ühisvara hulka. Kui teine abikaasa on surnud, aga pärimismenetlust ei ole läbi viidud, siis saab tehingu teha alles pärast surnud abikaasa pärimismenetluse läbiviimist.

## Kinnistu pärimisel tuleb arvestada:

- Pärimismenetluse algatamiseks võib pöörduda ükskõik millise Eesti notari poole, olenemata sellest, millises Eesti piirkonnas oli pärandaja viimane elukoht. Kui pärandaja viimane elukoht ei olnud Eestis, tuleb pärimismenetlus läbi viia pärandaja viimase elukoha riigis.
- Pärimismenetluse läbiviimine kuni pärimistunnistuse tõestamiseni võtab aega vähemalt üks kuu.

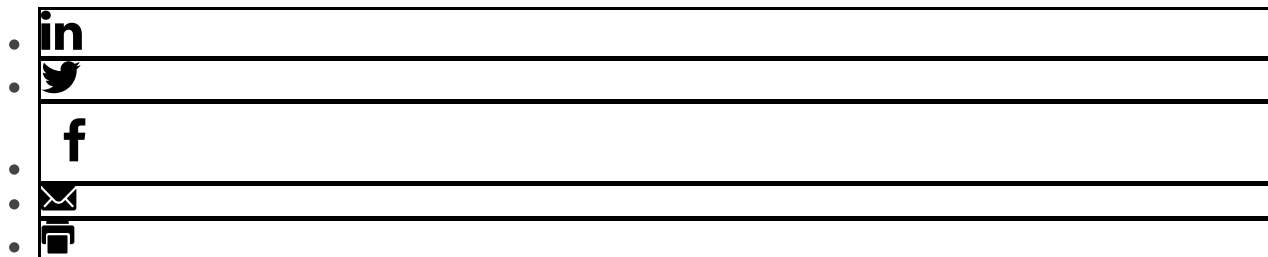
- Lisaks teadaolevale kinnistule võib pärandvara hulgas olla ka muid õigusi ja kohustusi. Kuigi notar teeb pärimismenetlust läbi viies päringud registritesse ja esitab järelpärimised Eesti Vabariigis tegutsevatele krediidasutustele, tasuks pärijal enda kaitsmiseks taotleda pärandvara inventuuri läbiviimist. Notar määrab pärandvara inventuuri tegijaks kohtutäituri ja inventuuri tegemiseks tähtaja. Pärast inventuuri tegemist on pärija vastutus pärandvaraga seotud kohustuste eest piiratud pärandvara väärtusega.

- Pärast pärimistunnistuse tõestamist saab pärija enda kui uue omaniku kinnistusraamatusse kandmiseks ise kinnistuportaali kaudu kinnistamisavalduse esitada või siis esitab notar kinnistusosakonnale notariaalselt kinnitatud avalduse. Kinnistamisavaldusele lisatakse pärimistunnistus. Pärija kandmine kinnistusraamatusse on riigilõivuvaba.

- Kui pärijaid on mitu (kaaspärijad), siis kantakse nad kinnistusraamatusse ühisomanikena ka ainult ühe pärija kinnistamisavalduse alusel. Kinnistuga saavad tehinguid teha kaaspärijad ainult ühiselt. Kui kaaspärijad soovivad pärandvara jagada, tuleb selleks sõlmida notariaalselt tõestatud kokkulepe. Sellise kokkuleppe saab sõlmida kohe pärast pärimistunnistuse väljastamist ning pärijate kinnistusraamatusse kandmiseks tehtava avaldusega üheaegselt.

- Kui pärimismenetlus on läbi viidud välisriigis, aga pärandvara hulka kuulub Eestis asuv kinnistu, tuleb samuti esitada kinnistamisavaldus omanikukande muutmiseks kinnistusraamatus. Kinnistamisavalduse juurde lisatakse vandetõlgi poolt tõlgitud välisriigis väljastatud pärimisõigust tõendav dokument (kas apostille'iga kinnitatud või legaliseeritud). Euroopa pärimistunnistus ei vaja apostille'iga kinnitamist ega tõlkimist, kuid selle kehtivusaeg on ainult 6 kuud.

- Pärimismenetluse algatamiseks, notariaalselt kinnitatava kinnistamisavalduse esitamiseks, pärandvara jagamiseks ega ka päritud kinnistuga tehingute tegemiseks ei pea notaribüroosse kohale minema. Kõiki neid toiminguid saab teha ka kaugtõestamise teel nii Eestis kui välismaal viibides.



**JELIZAVETA HENNO**  
VANDEADVOKAAT

(+372) 66 76 440

JELIZAVETA.HENNO@NJORDLAW.EE



**LIS RAIEND**  
JURIST

(+372) 66 76 440

LIS.RAIEND@NJORDLAW.EE