

KOHTUMÄÄRUS

|  |  |
| --- | --- |
| **Kohus** | Tartu Maakohus |
| **Kohtunik** | Hele Kaldma |
| **Määruse tegemise aeg ja koht** | 9. detsember 2024, Tartu |
| **Tsiviilasja number** | 2-24-17718 |
| **Tsiviilasi** | **Jean Karkoneni kandeavaldus**  **Tartu Maakohus kinnistusosakond kandemäärus nr 1153102024 edastamiseks kohtunikule TsMS § 595 lg 2 p 1 alusel** |
| **Menetlustoiming** | Kohtuniku seisukoht kinnistamisasjas nr 82768202450 |
| **Asja läbivaatamine** | kirjalik menetlus |
| **RESOLUTSIOON** | |
| **Anda, Jean Karkoneni kinnistamisavaldus, kande tegemiseks tagasi Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kohtunikuabile, arvestades käesolevast määrusest tulenevaid seisukohti.** | |
| **Edasikaebamise kord** | |
| Kohtumäärus ei ole edasikaevatav. | |

**ASJAOLUD**

1. Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati kinnistu nr 3246350, asukohaga Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Lammasküla, Kastani kohta 22.10.2024 kinnistamisavaldus (notar Kaja Tenisson, ametitoimingute raamatu registreerimise nr 2021/2024). 22.10.2024 kinnistamisavaldusega palub Jean Karkonen kanda kinnistusregistri registriosa nr 3246350 ainuomanikuna sisse Jean Karkonen (isikukood 37406035244).
2. Kinnistusregistri registriosa nr 3246350 teises jaos on omanikuna kantud Anna Karkonen (isikukood 41408115219). Kinnistamisavaldusele on lisatud Anna Karkoneni ja Voldemar Karkoneni pärimistunnistused.
3. Anna Karkoneni pärijaks on Voldemar Karkonen. Pärimistunnistusest nähtub, et Anna Karkonen oli abielus Matvei Karkoneniga ning abielu sõlmiti 12.10.1948, rahvastikuregistris staatus: andmed puuduvad. Notarile ei ole esitatud andmeid pärandaja abikaasa Matvei Karkoneni kohta, puuduvad andmed aadressi, surma või elusoleku kohta, eeltooduga seoses on notar 16.09.2024 viinud läbi üleskutsemenetluse, sh puuduvad andmed pärandaja ja tema abikaasa ühisvara jagamise kohta. Notar ei ole tõestanud omandiõiguse tunnistust selle kohta, milline vara kuulub abikaasade ühisvara hulka, milline vara kuulub pärandaja lahusvara hulka.
4. Voldemar Karkoneni (isikukood 34806285215) pärijaks on 1/2 suuruses mõttelises osas Jean Karkonen ja 1/2 suuruses mõttelises osas Andžela Karkonen. 01.11.2017 lepinguga on Andžela Karkonen loovutanud 1/2 suuruse mõttelise osa pärandaja Voldemar Karkoneni pärandvara ühisusest Jean Karkonenile.
5. Tartu Maakohtu kohtunikuabi edastas 21. novembri 2024 kandemäärusega nr 1153102024 kinnistamisavalduse tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 595 lg 2 p 1 alusel Tartu Maakohtu kohtunikule. Kohtunikuabi selgitas, et edastab kinnistamisasja, kuna avalduse läbivaatamisel ilmnesid õiguslikud raskused.

Esitatud dokumentide põhjal ei ole kohtunikuabi veendunud, kas korteriomand nr 3246350 oli Anna Karkoneni lahusvara. Kohtunikuabi palub kohtunikul anda seisukoht, kas korteriomandi nr 3246350 omanikuna on esitatud dokumentide alusel võimalik kinnistusraamatusse kanda ainuomanikuna Jean Karkonen (isikukood 37406035244).

**KOHTU PÕHJENDUSED**

1. Kohus lahendab registriasjad TsMS § 475 lg 1 p 10 kohaselt hagita menetluses. Vastavalt TsMS § 595 lg 2 p 3 kohaselt peab kohtunikuabi määruse või kande tegemise andma Tartu Maakohtu kohtunikule, kui avalduse läbivaatamisel ilmnevad õiguslikud raskused.
2. Kohus, tutvunud kinnistamisavalduse ja sellele lisatud materjalidega, leiab, et kinnistamisavaldus tuleb edastada lahendamiseks kohtunikuabile, arvestades käesolevast määrusest tulenevaid seisukohti.
3. Vastavalt Kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 46 lg 1 p 1 ja p 2 kohaselt kinnistamisavalduse läbivaatamisel selgitab kinnistamiseks pädev isik välja, kas on esitatud nõutavad dokumendid (§ 35), mis vastavad nõutavale vormile ja kinnistusraamatusse kantud või märkega tagatud õigustest või seadusest tulenevalt ei ole kinnistamine välistatud.
4. Kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 651 lg 1 järgi kui kinnistusraamat on muutunud valeks asjaõiguse kinnistusraamatuvälise ülemineku tõttu, parandab kinnistusosakond kande asjaõiguse uue omaja kinnistamisavalduse alusel. Kinnistamisavaldusele tuleb lisada asjaõiguse üleminekut tõendav dokument. KRS § 361 lg 3 kohaselt tõendatakse kandeavalduses pärimisjärglust pärimistunnistusega. KRS § 65¹ lg 5 kohaselt, kui asjaõigus kuulus pärandaja lahusvara hulka, tuleb kande parandamiseks kinnistamisavaldusele lisada omandiõiguse tunnistus, mis tõendab asjaõiguse kuulumist pärandaja lahusvara hulka.
5. Anna Karkonen on kantud kinnistusaamatusse korteriomandi registriossa nr 3246350 ainuomanikuna.
6. Kinnistamisavalduse lahendamisel on kohtunikuabil tekkinud õiguslik küsimus, kas esitatud dokumentide põhjal oli korteriomand nr 3246350 Anna Karkonen lahusvara.
7. Kinnistusraamatust nähtuvalt on Anna Karkoneni omanikukanne tehtud 21.05.2015 Rakke vallavalitsuse kinnistamisavalduse alusel. Kinnistamisavalduse kohaselt on kanne tehtud korteriomandi erastamise teel, ESS § 211 alusel, mis sätestab, et korteriomandi omanikuks on õigus saada eluruumi vallasasjana omaval isikul.
8. Kohus selgitab, et tehingu, asjaolu ja toimingu suhtes kohaldatakse nende tegemise ajal kehtinud materiaalõigust ning tehingu ja toimingu tegemisest hiljem jõustunud materiaalõiguse kohaldamine varem tehtud tehingu ja toimingu suhtes on võimalik ainult erandkorras, kui selline tagasiulatuv jõud on selgelt väljendatud seaduse rakendussätetes.
9. Rahvastikuregistri kohaselt abiellus Anna Karkonen Matvei Karkoneniga 12.10.1948. aastal.

Eesti NSV Ajutise Ülemnõukogu Presiidiumi seadluse § 1 sätestas, et vastavalt NSVL Ülemnõukogu presiidiumi seadlusele 6. novembrist 1940 pandi ENSV territooriumil alates 1. jaanuarist 1941 perekonnaasjades kehtima VNFSV Abielu, perekonna ja eestkoste seaduste koodeks.

1948. aastal Eesti NSV territooriumil kehtinud abielu, perekonna ja eestkoste seaduste koodeksi § 10 sätestas, et abikaasadele enne abiellumist kuulunud vara jääb nende lahusvaraks. Abikaasade poolt abielu kestel soetatud vara loetakse nende ühisvaraks. § 13 kohaselt võivad abikaasad astuda omavahel igasugustesse seadusega lubatud varalis-lepingulistesse vahekordadesse.

1. Riigikohus on korduvalt asunud seisukohale, et abielusuhte ajal maa ostueesõigusega erastamise korral tekib erastatud maale PKS § 14 lg 1 alusel abikaasade ühisomand ka siis, kui hooned, mille juurde maa erastati, kuulusid ühele abikaasale lahusvarana (vt Riigikohtu 11. aprilli 2005. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-164-05 ja 17. veebruari 2004. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-14-04).
2. Praegu kehtiva perekonnaseaduse kohaselt loetakse varaese abikaasade ühisvara hulka kuuluvaks seni, kuni ei ole tõendatud selle kuulumine abikaasa lahusvara hulka (PKS § 27 lg 6). Kohtunikuabile ei ole esitatud dokumente, millest nähtuks, et Anna Karkonen ja Matvei Karkonen oleks abielu sõlmimisel valinud seadusest erineva varasuhte liigi. Seega tuleb eeldada, et nende varale kehtis ühisvara režiim. PKS § 35 lg 1 sätestab, et varasuhe lõpeb kui üks abikaasa sureb. Kuivõrd rahvastikuregistris puuduvad andmed selle kohta, millal Matvei Karkonen suri, ei saa tõsikindlalt väita, et Anna Karkoneni kinnistusraamatuse kandmise hetkel oli tema abikaasa surnud ning tegemist on Anna Karkoneni lahusvaraga.
3. Seega ei ole kohtunikuabil võimalik kandeavaldust rahuldada enne kui registriosakonnale esitatakse tõendid selle kohta, et korteriomand kuulus lahusvarana Anna Karkonenile. Kohus selgitab, et juhul kui pärijatele teadaolevalt on Matvei Karkonen surnud, kuid pärijatel puudub Matvei Karkoneni surmatunnistus on tõenäoliselt vajalik viia läbi kohtumenetlus isiku surnuks tunnistamiseks ja surmaaja tuvastamiseks.
4. Eelnevast tulenevalt ei ole kohtu hinnangul kinnistusosakonnale esitatud dokumentide põhjal avaldaja pärimisjärglus piisavalt tõendatud ning kinnistamisavaldus tuleb jätta rahuldamata.
5. TsMS § 595 lg-st 3 tulenevalt annab kohus kande tegemise tagasi kohtunikuabile. Kohtunikuabi on seotud kohtuniku seisukohaga.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

kohtunik