

Tartu Ringkonnakohus
Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kaudu

Määruskaebuse esitaja: OÜ Antidolorosum,
registrikood 16641327
Esindaja: Paavo Paas,
juhatuse liige
paavo@abpp.ee
56 617 523

Menetluse ja kandemääruse andmed:

Kandemääruse teinud kohtu

nimi: Tartu Maakohtu
kinnistusosakond

Kinnistamisasja number: 12727202550

Kandemääruse tegemise
kuupäev: 05.03.2025

Kandemääruse number: 223442025

MÄÄRUSKAEBUS

kinnistamisasjas nr 12727202550 05.03.2025 tehtud kandemäärusele nr 223442025

Allpool esitatud põhjendustel ning lähtudes TsMS §-st 599 ja 667 lg-st 2
määruskaebuse esitaja:

p a l u b

- 1. Võtta määruskaebus menetlusse.**
- 2. Rahuldada määruskaebus.**
- 3. Tühistada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 05.03.2025 kinnistamisasjas nr 12727202550 tehtud kandemäärus nr 223442025 täies ulatuses ning saata asi uuesti Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale 18.02.2025 esitatud kinnistamisavalduse alusel kande tegemise otsustamiseks.**
- 4. Tagastada määruskaebuse esitajale määruskaebuselt tasutud riigilõiv.**

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

- 1. Kinnistusregistrist nähtuvalt on kinnistusregistri registriosa nr 3533404 ühisomanikena sisse kantud Elgi Koormann'i pärijad Eha Müürisepp (isikukood**

48303252749), Tulju Koormann (isikukood 36612044215), Eve Müürisepp (isikukood 48008082741), Aires Riitel (isikukood 47210062750), OÜ Antidolorosum (registrikood 16641327).

2. 18.02.2025. a sõlmisid Eha Müürisepp võõrandajana ja OÜ Antidolorosum omandajana Elgi Koormann'i pärandvara ühisuse mõttelise osa müügilepingu, mille tõestas Tallinna notar Tea Türnpuu asendaja Kätlin Haus. Lisaks taotlesid pooled kinnistusraamatu kande parandamist selliselt, et kinnistu ühisomanike hulgast kustutatakse Eha Müürisepp'a nimi (kuna OÜ Antidolorosum on juba ühisomanikuna kinnistusraamatusse kantud, puudub vajadus tema uuesti sisse kandmiseks).

3. Vaidlustatava kandemäärusega jättis Tartu Maakohtu kinnistusosakond kinnistamisavalduse rahuldamata. Kandemääruse kohaselt välistab registriosa kolmandasse jakku kantud kinnistu käsutamise keelumärge lepingu eseme omandi üleandmise ning takistab kinnistusraamatu kande tegemist.

MÄÄRUSKAEBUSE PÕHJENDUSED

4. Määruskaebuse esitaja rõhutab, et 18.02.2025.a lepingu sisuks oli pärandvara ühisuse osa (mitte kinnistu osa!) müük ühelt kaaspärijalt teisele. Pärimisseaduse (PärS) 148 lg 1 esimese lause kohaselt võib kaaspärija käsutada temale kuuluvat mõttelist osa pärandvara ühisusest. Pärandvara ühisuse osa müümise suhtes piirangud või käsutuskeelud puuduvad. Pärandvara ühisuse osa müüki ei saa keelata ka kinnistusraamatusse kantud kinnistu käsutuskeeld, kuna see ei puuduta pärandvara ühisust.

5. Ka pärandvara ühisuse võõrandamisel sõlmitakse asjaõigusleping (käsutustehing) - kokkulepe õiguste kogumi ühelt isikult teisele ülemineku kohta.

6. Pärandvara ühisuse osa võõrandamise tehing jõustub poolte vahel kokkulepitud ajal, see ei eelda registrikande tegemist. Kuna võõrandaja ei saa peale talle kuulunud pärandvara ühisuse osa võõrandamist olla enam ei pärija ega ka kinnistu (ühis)omanik, on kinnistusraamatu kanne muutunud ebaõigeks ja kuulub parandamisele (KRS § 62¹ lg 1 p 2). Samale seisukohale on jõudnud ka Tallinna Ringkonnakohus 07.12.2018 kohtumääruses tsiviilasjas 2-18-15458 punktis 7: „PärS § 148 lg 1 esimene lause annab kaaspärijale õiguse käsutada temale kuuluvat mõttelist osa pärandvara ühisusest. ... Kui mõtteline osa pärandavara ühisusest on võõrandatud, on põhjendatud, et see nähtuks ka pärandavara ühisusse kuuluva kinnistu registriosast selliselt, et ühisomanikuna on sisse kantud pärandvara ühisusest mõttelise osa omandaja, mitte algupärane pärija. Kinnistusraamatuseaduse § 621 lg 1 p 2 võimaldab parandada kannet

juhul, kui kanne on muutunud ebaõigeks asjaõiguse kinnistusraamatuvälise ülemineku tõttu.“

7. Kinnistusraamatusse kantud käsutuskeeld ei saa olla takistuseks väljaspool kinnistusraamatut toimunud õigusmuudatuse tõttu ebaõigeks muutunud kande parandamisel. Käsutuskeelu eesmärgiks ei saa olla ebaõigeks muutunud ja eksitavate kinnistusraamatu kannete jätkuvalt registris hoidmine. Antud juhul on käsutuskeelu eesmärgiks tagada ühisomandi lõpetamise kohtuotsuse täitmine. Nimetatud kohtuotsuse täitmiseks on kohtutäitur Anne Böckler algatanud täiemenetlused (nr 182/2021/2198; 182/2021/2199; 182/2021/2200 ja 182/2021/2201), milles Eha Koormann on juba asendatud OÜ-ga Antidolorosum. Kinnistusraamatu kande parandamine ei takista kuidagi kohtuotsuse täitmist.

8. Määruskaebuse esitaja märgib ka seda, et 15.12.2023 omandas ta Elgi Koormanni pärandvara ühisusest mõttelise osa kohtutäituri poolt korraldatud enampakkumise kaudu (enampakkumise akt ja kohtutäituri kinnistamisavaldus on olemas kinnistustoimikus) ning kanti seejärel ka kinnistu nr 3533404 ühisomanikuna kinnistusraamatusse. Vaidlustatud kohtumääruses viidatud käsutuskeeld oli kantud kinnistusraamatusse ka sel ajal, kuid kande tegemist see ei takistanud. Seega on vaidlustatud kohtumäärus vastuolus ka Tartu Maakohtu kinnistusosakonna enda senise praktikaga.

Lugupidamisega

/digiallkiri/

Paavo Paas