



## TALLINNA NOTAR TARVO PURI

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

758

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

### NING

### ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Tarvo Puri notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 teisel aprillil kahe tuhande üheksateistkümnendal aastal (02.04.2019.a) ning selles notariaalaktis osalejad on**

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Omanik**, tegutsedes **Keskkonnaministeeriumi**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodiga 70001231, aadress Narva mnt 7a, Tallinn 15172, e-posti aadress Annika.Arro@maaamet.ee, kui riigivara valitseja, kaudu, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Annika Arro**, isikukood 49103174910, kes on tõestajale tuntud isik, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

**AS Tariston**, registrikood 10887843, aadress Pärnu mnt 158/1, Tallinn, e-posti aadress tariston@tariston.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Kaspar Kaldjärv**, isikukood 38109140013, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud,

**kes sõlmivad käesoleva lepingu (edaspidi nimetatud Leping) alljärgnevas:**

#### 1. LEPINGU ESE

**1.1. Lepingu esemeks** on kinnistu asukohaga **Kellamehe, Hundinurga küla, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond** koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud Lepingu Ese). Lepingu Esemekoosseisu kuuluv maaüksus on registreeritud riigi kinnisvararegistris koodiga KV44553 ning nimetatud riigivara valitsejana on riigi kinnisvararegistrisse kantud Keskkonnaministeerium.

**1.2.** Lepingu Ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **4959208** all.

**1.2.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 85101:001:0550, pindala 10,0600 ha, aadress Kellamehe, Hundinurga küla, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve

- maatulundusmaa (100%).
- 1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
  - 1.2.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
  - 1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
  - 1.3. **Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi** ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kohaselt ei ole registreeritud maaüksusel, mis kuulub Lepingu Esemega koosseisu, ehitisi (Lepingu Esemega on hoonestamata).
  - 1.4. Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Lepingu Esemega koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised:  
Katastriüksuse 85101:001:0550 kitsendused:  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 9713 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin 1-20 kV (Keskingeliin) (Sinimäe AJ - AJ 154).
  - 1.5. Käesoleva lepingu punktis 1 Lepingu Esemega kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (02.04.2019) infosüsteemi e-notar kaudu (kinnistusraamat, ehitisregister, maakataster) või internetiaadressil (ülejäänud andmebaasid).

## 2. OSALEJATE KINNITUSED

### 2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1. Käesolev leping sõlmitakse Maa-ameti peadirektori asetäitja 25.03.2019.a korralduse nr 1-17/19/717 „Isikliku kasutusõiguse seadmine Kellamehe kinnisasjale“ alusel.
- 2.1.2. Lepingu Esemega on Omaniku ainuomand ja Omanik ei ole Lepingu Eset kuni Lepingu sõlmimiseni kellelegi võõrandanud ning Lepingu Esemega ei ole arestitud, selle suhtes ei kehti käsutamiskeelde, selle suhtes ei ole vaidlusi, s.h kohtulikke vaidlusi, Lepingu Esemega ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.3. Lepingu Esemega suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.4. Omanik on kontrollinud kitsendusi ja piiranguid põhjustavate objektide andmeid maakatastri kitsenduste kaardilt ja Omanikule ei ole teada Lepingu Esemega valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes lepingu sõlmimise ajal kehtivaid kitsenduste kaardil kajastamata käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ja muid seadusest tulenevaid piiranguid. *Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ning kaardil kajastatud kitsendusi võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste kaardil kajastuvad andmed, mis katastripidaja on maakatastriseaduse § 12 alusel kitsenduste kaardile kandnud vastavalt maakatastriseaduse § 19<sup>1</sup> lõikele 2.* Omanik ei vastuta talle mitte teadaolevate kitsenduste ja piiranguid põhjustavate objektide olemasolu eest.
- 2.1.5. Ta omab kõiki vajalikke esindatava isiku nõusolekuid ja kooskõlastusi ning kõiki õigusi Lepingu sõlmimiseks.

### 2.2. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.2.1. Kasutaja on Lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik maatüki suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala suurusest, seisukorrast ja piiridest ega oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 2.2.2. Kasutaja on teadlik Lepingu Esemega suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku

kasutusõiguse teostamist.

**2.2.3.** Ta omab kõiki vajalikke esindatava isiku nõusolekuid ja kooskõlastusi ning kõiki õigusi Lepingu sõlmimiseks.

**2.3. Omaniku esindaja ja Kasutaja esindaja avaldavad ja kinnitavad, et:**

**2.3.1.** Nad on tutvunud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr kaks (2) oleva plaaniga, selle sisu on neile teada ning nad nõustuvad sellega.

**2.3.2.** Lepingu punktis 2.1.1 nimetatud haldusakti sisu on neile teada, nad loobuvad nimetatud dokumendi ettelugemisest ning käesolevale notariaalaktile lisamisest.

### **3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE**

**3.1.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks Lepingu Esemele tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni 04.07.2027.a, mille sisuks on Lepingu Esemel asuva **juurdepääsutee** kasutamine riigile kuuluvale Liivakarjääri kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks.

**3.2.** Lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse kohaselt on Kasutajal õigus kasutada Lepingu lisaks nr kaks (2) oleval plaanil sinise värviga tähistatud ala, seejuures on Lepingu Esemel koormatava ala pindala 531 m<sup>2</sup> (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).

**3.3.** Käesolev isiklik kasutusõigus seatakse järgmistel tingimustel:

**3.3.1.** isiklik kasutusõigus seatakse tähtajaliselt kaevandamisloa kehtivusaja lõpuni tähtajaga kuni 04.07.2027.a;

**3.3.2.** Kasutajal tekib õigus Kellamehe kinnisasja punktis 3.1 nimetatud viisil kasutamiseks pärast notariaalse lepingu sõlmimist;

**3.3.3.** Kasutaja on kohustatud juurdepääsutee ehitamise kooskõlastama riigi kui Kellamehe kinnisasja omanikuga ning Kellamehe kinnisasja omanikul on õigus seada tee ehitamiseks tingimusi;

**3.3.4.** juurdepääsutee ehitus- või parandustööde teostamisel kasutusõiguse alal kohustub Kasutaja kandma kõik ehitamisega seotud kulud;

**3.3.5.** Kasutaja kohustub tagama juurdepääsutee hoolduse ja Kellamehe kinnisasja korrashoiu servituudiala ulatuses, kandma kõik sellega seotud kulud ning arvestama Kellamehe kinnisasjal kehtivate kitsendustega;

**3.3.6.** Kasutaja kohustub Kellamehe kinnisasja omanikuga sõlmima kokkuleppe, mille kohaselt võib Kellamehe kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste juurdepääsu või tehnovõrkudega seotud piiratud asjaõigustega;

**3.3.7.** Kasutaja kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku Lepingu Esemel jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevale lepingule lisatud asendiplaanil näidatud kasutusõiguse ala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;

**3.3.8.** Kellamehe kinnisasja igakordsel omanikul on turusituatsiooni muutumise korral õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist;

**3.3.9.** Kellamehe kinnisasja igakordsel omanikul on õigus servituudiala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta servituudiala ega takista isikliku kasutusõiguse omaniku õiguste teostamist.

### **4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

Lepinguosalised on isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4959208 kolmandasse jakku esimesele järjekohale isiklik

**kasutusõigus AS Tariston, registrikood 10887843, kasuks tähtajaga kuni 04.07.2027.a vastavalt 02.04.2019.a sõlmitud lepingu punktile 3 ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.**

## **5. KASUTAJA NÕUSOLEK NING OMANIKU JA KASUTAJA KOKKULEPE**

- 5.1.** Kasutaja annab käesolevaga oma tagasivõetamatu nõusoleku Lepingu Esemel jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevas lepingus kirjeldatud tingimustele vastav ja käesoleva lepingu lisaks nr kaks (2) oleval asendiplaanil näidatud tee ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.
- 5.2.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et Lepingu Esemel omanik võib vajadusel koormata käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõigusega sama kasutusõiguse ala teiste juurdepääsu või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega.

## **6. ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 6.1.** Notariaalakto on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 6.2.** Osalejatele väljastatakse notariaalakto ära kirjad osaleja valikul digitaalselt või paberkandjal.
- 6.3.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale. Notar esitab notariaalakto digitaalse ära kirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.
- 6.4.** Vastavalt maakatastriseaduse § 20<sup>1</sup> esitab notar kümne (10) päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist katastripidajale tehingu õiendi.

## **7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 7.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 7.2.** Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakto ära kirja notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 7.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava maksedokumendi notaribüroosse. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakto on osalejatele akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Osalejad loobusid aktile lisatud dokumentide ettelugemisest, lisatud dokumendid esitati osalejatele tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt.

Käesolevas notariaalaktois viidatud ning aktile lisatud plaan on esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 8 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10, 22, 23 p 2).

Notari tasu kokku 38,30 eurot

Käibemaks 7,66 eurot

Kokku 45,96 eurot

Isikliku kasutusõiguse seadmise riigilõiv 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 354 lg 1).  
KO

Notariaalakti ärakirjade maksumus (sh käibemaks):

Paberkandjal ära kiri osalejale 0.23 EUR / lk

Digitaalära kiri osalejale 0.23 EUR / lk

Digitaalära kiri ametiasutusele 15.30 EUR + 0.23 EUR / lk

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

*allkiri*

*Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser*

## Notariaalakti lisa number 1

### **1. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED**

- 1.1.** Lepingus taotletavad õigusmuudatused jõustuvad kinnistusraamatusse kandmisega, mitte Lepingu tõestamisega.
- 1.2.** Isiklik kasutusõigus tekib vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte Lepingu sõlmimisega ning lõpeb vastava kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 1.3.** Asjaõigusseaduse §-de 225, 226 ja 228 sisu ja õiguslikku tähendust.
- 1.4.** Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes ja koormab kinnisaja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust.
- 1.5.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> (1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektroonilise side seaduse § 72 lõikes 1, elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lõikes 1 ja maagaasiseaduse § 18 lõikes 2 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda. (3) Käesolevas paragrahvis sätestatu ei välista talumiskohustuse tekkimist käesoleva seaduse §-s 158 sätestatud korras.
- 1.6.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>2</sup> (1) Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu käesoleva seaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15<sup>4</sup> kehtestatud suuruses. Riigile kuuluvale maale ehitatud § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu ei maksta. (2) Tehnovõrgu või -rajatise talumise eest tasu saamiseks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud alustel esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu või -rajatise omanikule. Taotluse vormi ja esitamise korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister. (3) Jooksva aasta eest on tasu saamise õigus isikul, kes oli vastava kinnisasja omanik sama aasta 1. märtsi seisuga, juhul kui ta esitab käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud taotluse jooksva aasta 1. juuliks. (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud taotluse alusel makstakse tasu ka järgmistel aastatel kuni uue taotluse esitamiseni. Tasu saamise aluseks olevate asjaolude muutumisel tekib õigus suuremale tasule pärast täiendava taotluse esitamist lõikes 3 sätestatud korras. Kinnisasja omaniku vahetumisel tekib uuel omanikul tasu saamise õigus pärast lõikes 2 sätestatud taotluse esitamist lõikes 3 sätestatud tähtaegadest lähtudes. (5) Tasu jooksva aasta eest makstakse välja hiljemalt sama aasta 1. detsembriks. (6) Korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul võib käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud taotluse esitada korteriühistu

või korteriomandite valitseja. Sellisel juhul makstakse hüvitis korteriühistule või korteriomandite valitsejale, kes on kohustatud vastava hüvitise maksma korteriomanikele või tasaarvestama selle majandamiskulude nõudega. (7) Tasu saamise nõude aegumistähtaeg on kolm aastat. Aegumistähtaeg algab iga aasta 1. juulist.

- 1.7.** Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>2</sup> (1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist, kui esmakinnistamine toimus enne 1999. aasta 1. aprilli. Kinnisasja omanik peab taluma tehnovõrku või -rajatist ka juhul, kui esinevad asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud eeldused või muu talumiskohustus. (2) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma ka tehnovõrku või -rajatist, mille suhtes ei ole käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust, kui see tehnovõrk või -rajatis kuulub asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud võrguettevõtjale ja on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning seda tehnovõrku või -rajatist kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides.
- 1.8.** Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>4</sup> (1) Kui tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustus tuleneb seadusest ning kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku vahel ei ole kehtivat lepingut tehnovõrgu või -rajatise talumiskohustuse eest makstava tasu suuruse kohta, on kinnisasja omanikul õigus taotleda tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest asjaõigusseaduse § 158<sup>2</sup> lõikes 2 sätestatud korras. Tasu tehnovõrgu või -rajatise talumise eest hakatakse arvestama tagasiulatuvalt alates 2004. aasta 1. novembrist eeldusel, et vastav taotlus esitatakse hiljemalt 2010. aasta 1. juuliks.
- 1.9.** Riigikohtu 17.04.2012.a otsusega nr 3-4-1-25-11 on tunnistatud põhiseadusega vastuolus olevaks ning arvates Riigikohtu otsuse jõustumisest kehtetuks AÕSRS § 15<sup>4</sup> lõiked 2-4 ja AÕS § 158<sup>2</sup> lõike 1 esimese lause osa „asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 15<sup>4</sup> kehtestatud suurusel“, seega ei ole õigusaktidega reguleeritud isikliku kasutusõiguse tasu määramise täpsed alused.
- 1.10.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb Lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped. Kokkulepped, mida kinnistusraamatusse ei kanta või mille kohta märgest kinnistusraamatusse ei tehta, on võlaõiguslikud kokkulepped ja ei kehti kolmandate isikute suhtes. Võlaõiguslikud kokkulepped lähevad kinnisasja võõrandamise korral uuele omanikule üle vaid juhul kui kinnisasja omanik ja uus omandaja on selles kokku leppinud.