

**Tartu Maakohtu KINNISTUSOSAKOND**  
**K A N D E M Ä Ä R U S**  
Nr 1131192024

<b>Kinnistamisasja number</b>	80430202450
<b>Määruse tegemise aeg ja koht</b>	20.11.2024, Tartu
<b>Kohtunikuabi</b>	Jaan Unt
<b>Kinnistamisavalduse esitajad ja nende esindajad</b>	Tiit Pikma (isikukood 38907124219); Triin Pikma (isikukood 49010205228); Marko Pungar (isikukood 38207290014); Luminor Bank AS (registrikood 11315936), esindaja Karin Graf-Raiesmaa (isikukood 47711082729); Swedbank AS (registrikood 10060701), esindaja Siivi Raup (isikukood 46801096525)

## RESOLUTSIOON

**Jätta kinnistamisavaldus rahuldamata.**

Jätta rahuldamata 14.10.2024 lepingu punktis 11.2.2. sisalduv kinnistamisavaldus muuta kinnistute number 4405303 ja 4404603, 4404703, 4404803, 4404903, 4405003, 4405103, 4405203, 4405403, 4405503, 4405603, 4405703, 4405803, 4405903, 4406003, 4406103, 4406203, 4406303, 4406403, 4406503, 4406603, 4406703, 4406803, 4406903, 4407003, 4407103, 4407203, 4407303, 4407403, 4407503, 4407603, 4407703, 4407803, 4407903, 4408003, 4408103 registriosade kolmandatesse jagudesse Tiit Pikma kasuks kantud isikliku kasutusõiguse kannet ning kanda nimetatud kannetesse õigustatud isikuna Tiit Pikma asemel Marko Pungar.

## Edasikaebamise kord

Määruse peale võib esitada määruskaebuse ringkonnakohtule Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kaudu. Määruskaebuse esitamise tähtaeg on viisteist päeva määruse määruskaebuse esitajale kättetoimetamisest alates (TsMS § 599, § 661 lg 2). Määruskaebuses märkida määruse teinud kohtu nimetus, määruse kuupäev ja kandemääruse number. Määruskaebuse esitamisel kuulub tasumisele riigilõiv 70 eurot.

Määruskaebuse esitamisel tasuda riigilõiv Rahandusministeeriumi arvele:

SEB Pank EE571010220229377229;

Swedbank EE062200221059223099;

Luminor Pank EE221700017003510302.

Riigilõivu tasumisel märkida viitenumbriks **66611000851970**.

## ASJAOLUD

Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati kinnistu nr 4404603, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4404703, asukohaga Tartu maakond,

Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4404803, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4404903, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4405003, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4405103, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4405203, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4405403, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4405503, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4405603, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4405703, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4405803, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4405903, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4406003, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4406103, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4406203, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4406303, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4406403, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4406503, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4406603, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4406703, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4406803, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4406903, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4407003, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4407103, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4407203, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4407303, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4407403, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4407503, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4407603, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4407703, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4407803, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4407903, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4408003, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31; nr 4408103, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31 ja nr 4405303, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31 kohta 14.10.2024 kinnistamisavaldus (notar Tiina Tomberg, ametitoimingute raamatu registreerimise nr 2429/2024).

Lepingu punktis 11.1 Swedbank AS ja Tiit Pikma paluvad parandada registriosa number 4405303 neljandasse jakku kande nr 1 all kantud hüpoteegi kannet ning kustutada viide eelmiste omanike mõttelistele osadele vastavalt kohtu kinnistusosakonna kodukorra § 148 lg 6 ja 7.

Lepingu punktis 11.2 Tiit Pikma lubab ja Marko Pungar avaldab soovi järgmiste kannete tegemiseks kinnistusraamatusse:

11.2.1. kustutada registriosa number 4405303 teise jakku kantud ainuomanik Tiit Pikma ja kanda kinnistu ainuomanikuna kinnistusraamatusse Marko Pungar.

11.2.2. muuta kinnistute number 4405303 ja 4404603, 4404703, 4404803, 4404903, 4405003, 4405103, 4405203, 4405403, 4405503, 4405603, 4405703, 4405803, 4405903, 4406003, 4406103, 4406203, 4406303, 4406403, 4406503, 4406603, 4406703, 4406803, 4406903, 4407003, 4407103, 4407203, 4407303, 4407403, 4407503, 4407603, 4407703, 4407803, 4407903, 4408003, 4408103 registriosade kolmandatesse jagudesse Tiit Pikma kasuks kantud isikliku kasutusõiguse kannet ning kanda nimetatud kannetesse õigustatud isikuna Tiit Pikma asemel Marko Pungar. Kanded ei ole omavahel seotud.

Lepingu punktis 11.3 Swedbank AS ja Luminor Bank AS lubavad ja avaldavad soovi kustutada registriosa number 4405303 neljandasse jakku kannete nr 1, 3 ja 4 all kantud

hüpoteekide hüpoteegipidaja Swedbank AS ning kanda kinnistusraamatusse kõigi nimetatud hüpoteekide hüpoteegipidajana Luminor Bank AS.

Lepingu punktis 11.4 Marko Pungar lubab ja Luminor Bank AS avaldab soovi kanda registriosa number 4405303 neljandasse jakku HÜPOTEEK Luminor Bank AS kasuks SUMMAGA 69'500 eurot ning igakordse omaniku kohustus alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.

Kinnistusregistri andmetel lepingu punktis 11.2 nimetatud kinnistutest 4404603 - 4405703; 4405903 – 4408103 kohta avatud kinnistusregistriosade kolmandates jagudes on jooksva nr 16 all kehtivad ühesuguse sisuga kanded (kokku 35 kannet): Isiklik kasutusõigus Tiit Pikma (isikukood 38907124219) kasuks. Tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus rajatisele, parkimiskohale nr 16, mille sisu kohta kehtib 13.08.2004 lepingu punkt 2.2. Registriosas nr 4356603 sisse kantud 01.09.2004, siia üle kantud.

Kõiki siinnimetatud kinnistuid koormav isiklik kasutusõigus on kinnistusraamatusse kantud 13.08.2004 Tartu notar Mati Alliku tõestatud lepingu (notari ametitoimingute raamatu registri number 10941) alusel. Kinnistu nr 4405803 kohta avatud kinnistusregistriosa kolmandas jaos kannet isikliku kasutusõiguse Tiit Pikma kasuks ei ole.

Lepinguosalised ei ole seadnud kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 42 lg 2 lubatud tingimust, et ühte taotletud kannet ei tehtaks teist kannet tegemata.

24.10.2024 määruses nr 1045622024 kinnistusosakond leidis, et lepingus taotletud kinnistusraamatu toimingute tegemine on osaliselt takistatud ja määras: Esitada kinnistuid 4404603 - 4405203; 4405403 - 4405703; 4405903 – 4408103 hõlmav notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnistuid koormava isikliku kasutusõiguse Tiit Pikma kasuks üleandmise kohta Marko Pungarile ja kinnistute nr 4404603 - 4405203; 4405403 - 4405703; 4405903 – 4408103 omanike notariaalselt tõestatud nõusolek kinnistuid Tiit Pikma kasuks koormava isikliku kasutusõiguse üleandmiseks. Puuduse kõrvaldamiseks anda aega kuni 12.11.2024. Avaldajad said määruse nr 1045622024 kätte 25.10.2024. Määruses selgitati avaldajatele, et kuivõrd lepinguosalised ei ole seadnud KRS § 42 lg 2 lubatud tingimust, et ühte taotletud kannet ei tehtaks teist kannet tegemata, siis muud lepingus taotletud kanded on tehtud 24.10.2024.

## MÄÄRUSE PÕHJENDUSED

Vastavalt kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 46 lg 1 kinnistamisavalduse läbivaatamisel selgitab kinnistamiseks pädev isik välja, kas:

- 1) on esitatud nõutavad dokumendid (§ 35), mis vastavad nõutavale vormile;
- 2) kinnistusraamatusse kantud või märkega tagatud õigustest või seadusest tulenevalt ei ole kinnistamine välistatud.

Käesolevaks ajaks kinnistusosakonnale ei ole esitatud Tiit Pikma ja Marko Pungar kinnistuid 4404603 - 4405203; 4405403 - 4405703; 4405903 – 4408103 hõlmavat notariaalselt tõestatud kokkulepet kinnistuid koormava isikliku kasutusõiguse Tiit Pikma kasuks üleandmise kohta Marko Pungarile ja kinnistute nr 4404603 - 4405203; 4405403 - 4405703; 4405903 – 4408103 omanike notariaalselt tõestatud nõusolekut kinnistuid Tiit Pikma kasuks koormava isikliku kasutusõiguse üleandmiseks. Tulenevalt KRS § 46 lg 5 esimeses lauses sätestatust, kui puudust määratud tähtaja jooksul ei ole kõrvaldatud, teeb kinnistamiseks pädev isik määruse avalduse rahuldamata jätmise kohta.

Lepingu punktis 11.2.2 sisalduvas kinnistamisavalduses Tiit Pikma lubab ja Marko Pungar avaldab soovi järgmiste kannete tegemiseks kinnistusraamatusse: muuta kinnistute number 4405303 ja 4404603, 4404703, 4404803, 4404903, 4405003, 4405103, 4405203, 4405403, 4405503, 4405603, 4405703, 4405803, 4405903, 4406003, 4406103, 4406203, 4406303, 4406403, 4406503, 4406603, 4406703, 4406803, 4406903, 4407003, 4407103, 4407203, 4407303, 4407403, 4407503, 4407603, 4407703, 4407803, 4407903, 4408003, 4408103 registriosade kolmandatesse jagudesse Tiit Pikma kasuks kantud isikliku kasutusõiguse kannet ning kanda nimetatud kannetesse õigustatud isikuna Tiit Pikma asemel Marko Pungar.

Vastavalt KRS § 35 lg 1 p 1 kinnistamisavaldusele tuleb lisada vormikohane käsutustehing. Vastavalt asjaõigusseaduse (AÕS) § 64.1 kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping). Lepingu järgi kinnistamisavaldusele lisatud nõutav käsutustehing sisaldub lepingu punkti 11.2 teises lauses:

Tiit Pikma annab üle registriosa number 4405303 III jakku kande nr 16 all kantud isikliku kasutusõiguse ja kõik sellest tulenevad õigused ja kohustused ning Marko Pungar võtab isikliku kasutusõiguse ning kõik sellest tulenevad õigused ja kohustused vastu.

Isikliku kasutusõiguse üleandmise kokkuleppe sõlmijatel on jäänud tähelepanuta, et isiklik kasutusõigus Tiit Pikma kasuks koormab kokku 35 kinnistut (4404603 - 4405703; 4405903 - 4408103). Nimetatud isiklik kasutusõigus on kinnistusregistriosas nr 43566 sisse kantud 13.08.2004 Tartu notar Mati Alliku tõestatud lepingu (notari ametitoimingute raamatu registri number 10941) alusel 1.09.2004 ja kinnistu jagamisel tekkinud korteriomandite registriosadesse üle kantud 2.09.2004. 13.08.2004 lepingu punktis 4.3 on mh märgitud, et kinnistut koormavat kasutusõigust ei jagata ja see jääb koormama kõiki tekkivaid korteriomandeid. Isikliku kasutusõiguse üleandmise kokkuleppes on koormatud kinnistuna märgitud ainult nr 4405303, st kokkuleppe ese on määratletud puudulikult. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 475 lg 1 p 10, § 477 lg 1, § 363 lg 1 p 1, KRS § 1 lg 1.1 esimeses lauses sätestatu järgi kinnistusosakonnale esitatav kokkulepe peab olema selge.

Vastavalt AÕS § 226 lg 1 isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda. Õiguskirjanduses (vt Varul, P. et al, Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2014, AÕS § 64 ülaindeksiga 1 kommentaar 3.2.3b lk 208) on selgitatud, et paragrahv 226 võimaldab isikliku kasutusõiguse üleandmist üldjuhul üksnes kinnisasja omaniku nõusolekul, seega ka käesoleval juhul. Õiguskirjanduses (vt Varul, P. et al, Asjaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2014, AÕS § 226 kommentaar 3.4 lk 58) on selgitatud, et nõusoleku vorminõue tuleneb TsÜS §-st 111 ja AÕS §-st 64.1, st notariaalselt tõestatud. Vastavalt KRS § 35 lg 1 p 2 kinnistamisavaldusele tuleb lisada nõutavad nõusolekud.

Eeltoodu alusel ja kuivõrd lepingu punktis 11.2.2 sisalduvas kinnistamisavalduses taotletud kande tegemise takistust määratud tähtjaks ei kõrvaldatud, on selle kinnistamisavalduse alusel kinnistamine, registriosade nr 4404603 - 4405703; 4405903 - 4408103 kolmandate jagude kannete Tiit Pikma kasuks isikliku kasutusõiguse muutmine, välistatud AÕS § 226 lg 1, KRS § 35 lg 1 p 1 ja p 2 sätestatust tulenevalt ja kinnistamisavaldus tuleb jätta rahuldamata. Lepingu punktis 11.2.2 sisalduv taotlus muuta registriosa nr 4405803 kolmanda jao kannet isikliku kasutusõiguse Tiit Pikma kasuks kohta tuleb jätta rahuldamata kinnistusraamatu seisust tulenevalt, kinnistusregistriosa nr 4405803 kolmandas jaos ei ole kannet isikliku kasutusõiguse Tiit Pikma kasuks kohta, mida oleks võimalik muuta.

Jaan Unt  
Kohtunikuabi