



## **KURESSAARE NOTAR GERDA PITK**

*Notari ametitegevuse raamatu number 2008*

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Kuressaare notar Gerda Pitk notaribüroos Kuressaares, Raekoja 2-2, kahekümne seitsmendal oktoobril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (27.10.2025.a.) ning selles lepinguosaliste taotlusel videosilla vahendusel kaugtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on**

**BTF2 Gamma OÜ**, registrikood 10817506, asukoha aadress Tartu mnt 25, Tallinn, e-posti aadress [btf@birdeyecapital.com](mailto:btf@birdeyecapital.com), edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Sander Pullerits, isikukood 38602020257, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, viibimiskoht kaugtõestuse ajal Tallinn, Harju maakond (lepingu tõestaja tutvus juriidilise isiku ülaltoodud registriandmetega käesoleva lepingu tõestamise päeval ning kinnitab nende vastavust äriregistri andmetele),  
ja

**EESTI VABARIIK**, edaspidi nimetatud **Ostja**, riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutseva valitsusasutuse **Transpordiamet**, registrikood 70001490, asukoha aadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress [Agne.Magi@transpordiamet.ee](mailto:Agne.Magi@transpordiamet.ee), mille esindajana tegutseb volikirja alusel Agne Mägi, isikukood 48107266039, kes on tõestajale tuntud isik, viibimiskoht kaugtõestuse ajal Võistre küla, Viljandi maakond (lepingu tõestaja tutvus juriidilise isiku ülaltoodud registriandmetega käesoleva lepingu tõestamise päeval ning kinnitab nende vastavust äriregistri andmetele ja esindaja esindusõigus on kontrollitud Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer poolt 30.03.2022.a. tõestatud notari ametitegevuse raamatu nr 1059 all registreeritud volikirja alusel).

Eelnimetatud isikud edaspidi lepingus ühiselt nimetatud ka lepinguosalised, kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

### **KINNISTU JAGAMISE AVALDUS, JAGAMISEL TEKKIVA KINNISTU MÜÜGILEPING JA ASJAÕIGUSLEPING**

#### **1. LEPINGU ESE JA LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED**

**1.1.** Lepingu esemeks on lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud kinnistu jagamisel tekkiv Viljandi maakonnas Viljandi vallas Marjamäe külas asuv 52 Viljandi - Rõngu tee kinnistu, katastritunnusega 89901:001:3195, pindalaga

1243 m<sup>2</sup>, maa sihtotstarbega transpordimaa, koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

**1.2.** Jagatav kinnistu on kantud **Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr. 441839**, mille kinnistusraamatu andmed on alljärgnevad:

**1.2.1.** Registriosa esimesse jakku on kantud:

katastritunnus 89901:001:3196, pindala 35831 m<sup>2</sup>, aadress Suurkivi, Marjamäe küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);

katastritunnus 89901:001:3195, pindala 1243,0 m<sup>2</sup>, aadress 52 Viljandi - Rõngu tee, Marjamäe küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%);

katastritunnus 79704:004:0311, pindala 51299 m<sup>2</sup>, aadress Suurkivi, Maltsa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

**1.2.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud BTF2 Gamma OÜ (registrikood 10817506).

**1.2.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

**1.2.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.3.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (27.10.2025.a).

**1.4.** Infosüsteemi e-notar andmetel on lepingu punktis üks üks (1.1.) nimetatud kinnistuga seotud järgmised kitsendused:

**1.4.1.** Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ulatus: 1242,75 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

**1.4.2.** Tee avalik kasutus ulatus: 46,42 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee (Tee avalik kasutus tee nr 24179); seisund: kehtiv.

**1.5.** Lepingu eseme koosseisu kuuluva maa kõlvikuline koosseis Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi alusel on järgmine: haritav maa 27 m<sup>2</sup>, rohumaa 382 m<sup>2</sup>, metsamaa 834 m<sup>2</sup>.

**1.6. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

**1.6.1.** Lepingu ese on Müüja omand ning temale teadaolevalt ei ole lepingu ese arestitud, sellel ei lasu käsutamiskeelde, selle suhtes ei ole vaidlusi, Müüja ei ole lepingu eset kellelegi võõrandanud, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud;

**1.6.2.** Müüja ei ole jagatava kinnistu suhtes kinnistusosakonnale esitanud lahendamata kinnistamisavaldusi;

**1.6.3.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid;

- 1.6.4.** Lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel;
- 1.6.5.** Lepingu esemeks oleval kinnistul ei paikne ehitisi;
- 1.6.6.** Müüjale teadaolevalt on lepingu esemele juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt;
- 1.6.7.** Müüjale teadaolevalt ei ole lepingu esemega seotud keskkonnakahjusid ning Müüjale ei ole esitatud ühtegi keskkonnavalast lepingu esemega seotud ettekirjutust, viimase kolmekümne kuue (36) kalendrikuu jooksul;
- 1.6.8.** Müüjale teadaolevalt puuduvad kinnistul projekteeritavad kaitsealad ja Müüja ei ole saanud kaitse alla võtmise teatist;
- 1.6.9.** Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed, mis kuuluvad Müüja poolt tasumisele ning mille maksetähtaeg on saabunud;
- 1.6.10.** Lepingu eseme koosseisu kuuluval maal ei paikne Müüjale teadaolevaid kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetatata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi;
- 1.6.11.** Müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, täitemenetlust ega likvideerimismenetlust;
- 1.6.12.** Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolevat lepingut ja et tal on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 1.7. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 1.7.1.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud talle Müüja poolt esitatud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest;
- 1.7.2.** Ostja on teadlik punktis üks neli (1.4.) kirjeldatud piirangutest ning ei pea neid lepingu eseme puudusteks;
- 1.7.3.** Ostjal puuduvad mistahes vastuväited, nõuded või muud sarnased pretensioonid, sh rahalised ja mitterahalised, lepingu eseme osas ning pärast käesoleva lepingu sõlmimist ei ole Ostjal mistahes nõudeid Müüja vastu seoses lepingu esemega;
- 1.7.4.** Lepingu eseme omandamise aluseks on Transpordiameti maade osakonna juhataja 08.10.2025 korraldus nr 1.1-3/25/628;
- 1.7.5.** Omandatava maaüksuse valitsejaks on Kliimaministeerium;
- 1.7.6.** Lepingu ese omandatakse Marjamäe külas riigitee 52 Viljandi - Rõngu km 25,093 - 41,42 Mustla - Kaubi lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks;
- 1.7.7.** Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolevat lepingut ja et tal on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel ning käesoleva lepingu sõlmimisele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas

riigivaraseaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega.

### **1.8. Lepinguosaliselised avaldavad ja kinnitavad, et:**

- 1.8.1.** Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt;
- 1.8.2.** Käesoleva lepingu sõlmimine ja täitmine ei ole takistatud ühegi kohtuotsuse või -määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe või dokumendi sättega, mille pooleks lepinguosaline on või mis on lepinguosalisele siduv;
- 1.8.3.** Käesolevas lepingus nimetatud teine notariaalakt (volikiri) on Lepinguosalistele tõestamise juures esitatud originaalina, selle sisu on Lepinguosalistele teada ning Lepinguosaliselised loobuvad selle ettelugemisest ja lisamisest käesolevale notariaalaktile.

## **2. KINNISTU JAGAMINE NING LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHIND**

- 2.1.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Müüja jagab lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud kinnistu lepingu punktis neli üks (4.1.) toodud viisil selliselt, et moodustatakse iseseisva kinnistuna ka lepingu punktis üks üks (1.1.) nimetatud lepingu ese.
- 2.2.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Lepingu eseme ostmisel tasub Ostja Müüjale vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusele (edaspidi KAHOS) alljärgnevad tasud:
  - 2.2.1.** Tasu kinnisasja osa eest vastavalt osaühing DOMUS KINNISVARA (10887990) poolt koostatud hindamisaruandele nr 043-24-VIL maa eest summas 509,63 eurot (0,41 eurot/m<sup>2</sup>) ehk 510 eurot ja kaasnev varaline kahju summas 368 eurot ehk 370 eurot, kokku summas 880 eurot;
  - 2.2.2.** Motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8 kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk, summas 1632 eurot;
  - 2.2.3.** Täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest KAHOS § 17 lg 1 kohaselt Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest vastavas summas 197 eurot.
- 2.3.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu punktis kaks kaks (2.2.) nimetatud tasud ehk kaks tuhat seitsesada üheksa (2 709) eurot ja 25 senti tasub Ostja viie (5) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest Müüja kontole nr EE132200221065554163 Swedbankis.

## **3. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE**

- 3.1.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme otsene valdus antakse Ostjale üle käesoleva lepingu sõlmimise päeval (27.10.2025.a). Kõik lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid on Müüja poolt Ostjale üle antud enne käesoleva lepingu sõlmimist.
- 3.2.** Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisega.
- 3.3.** Maamaksu maksavad Müüja ja Ostja vastavalt maamaksuseadusele.

#### **4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED**

**4.1. Müüja palub jagada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number 441839 all kantud kinnistu ning avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa järgmiselt:**

**4.1.1. avada jagamisel tekkivale kinnistule registriosa, mille esimesse jakku kanda katastritunnus 89901:001:3195, pindala 1243 m<sup>2</sup>, aadress 52 Viljandi - Rõngu tee, Marjamäe küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve transpordimaa; teise jakku omanikuna Müüja; kolmandasse ja neljandasse jakku kandeid mitte teha;**

**4.1.2. kustutada jagatava kinnistu registriosa esimeses jaos katastritunnus 89901:001:3195, pindala 1243 m<sup>2</sup>, aadress 52 Viljandi - Rõngu tee, Marjamäe küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve transpordimaa.**

**4.2. Lepinguosalised on lepingu eseme 1 omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada käesoleva lepingu punkti 4.1.1 kohaselt avatud registriosa, mille esimesse jakku on kantud katastritunnus 89901:001:3195, pindala 1243 m<sup>2</sup>, aadress 52 Viljandi - Rõngu tee, Marjamäe küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve transpordimaa, teises jaos kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.**

**4.3. Lepinguosalised seavad tingimuseks, et ühte käesolevas lepingus taotletud kannet ei tehtaks teist kannet tegemata.**

#### **5. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE, LEPINGUOSALISTE VOLITUSED NOTARIAALAKTI TÕESTAJALE**

**5.1. Toimingu digitaalne originaaldokument on kasutusel elektroonilises käibes. Käesolev toiming digitaalsest originaaldokumendist tehtud paberil kinnitatud ära kiri jääb notari kätte hoiule.**

**5.2. Käesoleva akti koostamise päeval ei väljastata Lepinguosalistele notariaalakti ära kirja nende soovil.**

**5.3. Käesoleva akti koostamise päeval antakse lepinguosalistele infosüsteemide andmevahetuskihi (X-tee) kaudu juurdepääsuõigus lepingu digitaalsele ära kirjale. Leping digitaalne ära kiri on lepinguosalistele kättesaadav riigiportaalil [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja [www.notar.ee](http://www.notar.ee).**

**5.4. Lepinguosalised paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.**

**5.5. Lepinguosalised volitavad notariaalakti tõestajat esitama vajaduse korral Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale avaldusi täpsustusteks ja parandusteks, mis on seotud lepinguosaliste taotlustega käesoleva lepinguga seatud eesmärkide saavutamiseks. Ühtlasi annavad lepinguosalised notariaalakti tõestajale nõusoleku viia käesolev leping kooskõlla kohtunikuabi ettekirjutusega ja volitavad notariaalakti tõestajat**

tegema lepingus parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda lepinguosaliste vahelisi kokkuleppeid ning ei too kaasa lepinguosaliste tahte vastaseid tagajärgi.

## **6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

**6.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.

**6.2.** Lepinguosalised tasuvad notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kahe (2) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seadusele vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

**6.3.** Lepinguosalised tasuvad riigilõivu kahe (2) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitavad riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notariaalakti tõestajale.

Notari tasu kinnistu jagamise avalduse tõestamisel 24,90 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 4 lg 1, 8, 22, 23 p 1).  
Notari tasu kinnistu müügilepingu ja asjaõiguslepingu tõestamisel 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 4 lg 1, 22, 23 p 2).  
Kaugtõestus 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2-1).

Notari tasu 94,70 eurot.

Käibemaks 22,73 eurot.

Kokku 117,43 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Ära kirjade maksumus on järgmine (summad sisaldavad käibemaksu):

Paberkandjal ära kiri osalejale 0.23 EUR / lk

Digitaalära kiri osalejale e-postiga 0.23 EUR / lk

Digitaalära kiri kinnistusosakonnale 15.30 EUR + 0.23 EUR / lk

Digitaalära kiri eesti.ee portaalis tasuta (menüü > e-teenused > notariaalsed dokumendid ja täitedokumendid)

Digitaalära kiri notar.ee portaalis tasuta (sisene iseteenindusse > notariaalsed dokumendid)

Riigilõiv kinnistu jagamisel 1,75 eurot (tehinguväärtus 2 709,00 eurot: riigilõivuseaduse § 80 lg 1).

Riigilõivuvaba (riigilõivuseadus § 25).

Riigilõiv tuleb kanda Rahandusministeeriumi arvele Swedbankis EE062200221059223099, SEB Pangas EE571010220229377229, Luminor Bankis EE221700017003510302, LHV Pangas EE567700771003819792, Coop Pangas EE604204278601694436 (viitenumber 77760008953862) selgitusega Tartu Maakohtu kinnistusosakond registriosa 441839 kanded.

Lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et käesoleva akti tõestamisel ajal oli videosilla ühenduse heli ja pilt tõrgeteta.

*Käesolev notariaalakt on lepinguosalistele notari poolt videosilla vahendusel ette loetud, lepinguosalistele ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel lepinguosaliste poolt heaks kiidetud ja notariaalakti lepinguosaliste poolt ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud.*

*Kõik lepinguosaliselised kinnitavad ühtlasi, et nad on andnud lepingule digitaalallkirjad isiklikult.*

*Müüja esindaja /digitaalselt allkirjastatud/*

*Ostja esindaja /digitaalselt allkirjastatud/*

*Kuressaare notar Gerda Pitk /digitaalselt allkirjastatud/*

**LISA**  
**NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT LEPINGUOSALISTELE ANTUD**  
**SELGITUSED**

- Kinnistu jagamine loetakse toimunuks kande tegemisega kinnistusraamatusse ning Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- Müüjale on ohtlik omandi üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimine enne ostuhinna täielikku tasumist, samuti seda, et lepingu esemele oleks võimalik ostuhinna tasumata osa tasumise tagamiseks seada hüpoteek Müüja kasuks.
- Ostjale on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.
- Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind notarikontole ning notariaalakti tõestaja väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.
- Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 lg 1 kohaselt peab Müüja Ostjale lepingu eseme valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui Müüjal on õigustatud huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal Ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut Ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt. Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma. Kinnisasja müüja ei vastuta asjal avalike maksude ja muude avalike koormiste olemasolu eest.
- Võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.
- Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115 ja 225) või alandada ostuhinda (võlaõigusseadus § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine,



võib Ostja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepinguosalisele (võlaõigusseadus § 112 lg 2 ja 188 lg 1).

- Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 142, 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Eelnimetatud nõude aegumistähtaeg on kümme aastat, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuse täitmisest.

- Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 on kinnisasja olulised osad sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Kinnisasja osa ei ole võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis, samuti maaga mõõduvaks otstarbeks ühendatud asi. Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus, ei ole kinnisasja osa. Asjaõiguse lõppemisel maatükile jäänud ehitis muutub maatüki oluliseks osaks. Kinnisasjaga seotud asjaõigused on kinnisasja olulised osad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

- Vastavalt maakatastriseaduse § 20<sup>1</sup> on notar kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale tehingu õiendi, kus on järgmised andmed: 1) notariaalregistri number; 2) tehingu liik (müük, vahetus, kinge või muu); 3) tehinguobjekti kinnistu number (numbrid) ja katastritunnus(ed); 4) tehinguobjekti liik (kinnisasi, hoonestusõigus, korteriomand või korterihoonestusõigus); 5) tehinguobjekti omandiosa suurus; 6) tehingu sooritamise kuupäev; 7) tehingu hind, sealhulgas andmed käibemaksu sisaldumise kohta, hinna puudumisel tehinguväärtus; 8) andmed iga võõrandaja ja omandaja kohta tehingus (juriidilise isiku puhul registreerimisriigi tunnus, füüsilise isiku puhul alalise elukohariigi tunnus), samuti andmed nende poolt võõrandatud või omandatud kinnistu mõtteliste osade kohta; 9) andmed koormatiste olemasolu kohta, välja arvatud juhul, kui kinnistusraamatu andmed koormatiste olemasolu kohta on katastripidajale elektrooniliselt kättesaadavad; 10) andmed kinnistu hoonestatuse kohta, välja arvatud juhul, kui need on katastripidajale elektrooniliselt kättesaadavad.

- Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja või pärimisregistri andmete kohaselt kinnisasja pärija.

- Maamaksu tasumisest on vabastatud maa omanik tema omandis oleva elamumaa või maatulundusmaa õuema kolviku osas linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsusüksuse või maakonnaplaneeringuga maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal kuni 0,15 ha ning mujal kuni 2,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.

- Notar on juhtinud lepinguosaliste tähelepanu asjaolule, et kinnistamisavalduses taotletu sisse kandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud kinnistamise eest tasumisele kuuluv riigilõiv ning kinnistusosakonna nõudmisel tuleb esitada sellekohane maksekorraldus.