

TARTU MAAKOHTU KINNISTUSOSAKOND
K A N D E M Ä Ä R U S
Nr 380072024

Kinnistamisasja number	18736202450
Määruse tegemise aeg ja koht	18.04.2024, Tartu
Kohtunikuabi	Lii Hallikvee
Kinnistamisavalduse esitajad ja nende esindajad	Eesti Vabariik, esindaja Siseministeerium (registrikood 70000562), esindaja Katrin Varik (isikukood 47912040250); Vabadusel, Turvalisusel ja Õigusel Rajaneva Ala Suuremahuliste ITsüsteemide Operatiivjuhtimise Euroopa Amet (registrikood 98000032), esindaja Krzysztof Zbigniew Czekalowski (isikukood 36101070072)

RESOLUTSIOON

- 1. Vabadusel, Turvalisusel ja Õigusel Rajaneva Ala Suuremahuliste IT süsteemide Operatiivjuhtimise Euroopa Ameti peadirektor peab esitama kinnistusosakonnale notariaalset tõestatud heakskiidu 12.03.2024 kohta.**
- 2. Puuduse kõrvaldamiseks anda aega kuni 20.05.2024.**
- 3. Määratud tähtpäevaks puuduste mittekõrvaldamisel ja sellekohaste dokumentide kinnistusosakonnale esitamata jätmisel jäetakse kinnistamisavaldus rahuldamata.**

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 **66611000792220**.

ASJAOLUD

Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati kinnistu nr 26433001, asukohaga Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Vesilennuki tänav T3 ja nr 26432901, asukohaga Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kalaranna tänav T9 kohta 12.03.2024 kinnistamisavaldus (notar Piret Press, ametitoimingute raamatu

registreerimise nr 691/2024).

12.03.2024 kinnistamisavaldusega taotlevad pooled kanda kinnistusregistri registriosa nr 26432901 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus piirderajatise omamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 12.03.2024.a. lepingu punktidele 2, 3.1 ja 3.2, lisaks nr 2 olevale plaanile, lisaks nr 3 olevale ruumikujule (PARI kood 15313) Vabadusel, Turvalisusel ja Õigusel Rajaneva Ala Suuremahuliste IT-süsteemide Operatiivjuhtimise Euroopa Ameti (registrikood 98000032) kasuks.

Kanda kinnistusregistri registriosa nr 26433001 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus piirderajatise omamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 12.03.2024.a. lepingu punktidele 2, 3.1 ja 3.2, lisaks nr 4 olevale plaanile ja lisaks nr 5 olevale ruumikujule (PARI kood 15280) Vabadusel, Turvalisusel ja Õigusel Rajaneva Ala Suuremahuliste IT-süsteemide Operatiivjuhtimise Euroopa Ameti (registrikood 98000032) kasuks.

MÄÄRUSE PÕHJENDUSED

Kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 46 lõikes 1 sätestatakse, et 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.

12.03.2024 lepingupooleks on Vabadusel, Turvalisusel ja Õigusel Rajaneva Ala Suuremahuliste IT süsteemide Operatiivjuhtimise Euroopa Amet, keda esindab Krzysztof Zbigniew Czekalowski.

Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määruse (EL) nr 1077/2011 artikli 10 punkti 1 kohaselt Amet on ELi asutus ja juriidiline isik. Punkti 3 kohaselt Ametit esindab ameti tegevdirektor.

Kinnistamisavaldusele on lisatud peadirektori 19.02.2024.a. volikiri, mis ei ole notariaalselt tõestatud ja on inglise keeles.

Lepingu punktis 1.3.2. avaldab kasutaja, et tal on kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks vastavalt ameti peadirektori 19.02.2024.a. volitusele ning tal ei ole käesoleva lepingu sõlmimiseks vaja täiendavaid dokumente, sest Euroopa Liidu erinevate agentuuride direktoritele on halduskogude (liikmesriikide esindajate) poolt antud vastavad õigused selliste volituste väljastamiseks, mis ei pea ameti hinnangul olema notariaalsed.

AÕS § 64¹ kohaselt kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti.

TsÜS § 118 lg 3 kohaselt kui seaduses on tehingu tegemiseks ette nähtud teatud vorm, mille järgimata jätmise korral on tehing tühine, peab tehingu tegemiseks antud volitus olema samas vormis.

KRS § 37 lg 1 kohaselt kinnistusraamatut peetakse eesti keeles. KRS § 37 lg 2 kohaselt võõrkeelsed dokumendid esitatakse kinnistusosakonnale vandetõlgi tehtud eestikeelse tõlkega. Samuti võib võõrkeelsed dokumendid esitada kinnistusosakonnale notari tehtud

eestikeelse tõlkega, kui notar on koostanud notariaalakti või -märke võõrkeeles tõestamise seaduse § 5 lõike 2 alusel.

03.04.2024 määrusega andis kohtunikuabi kinnistamismenetluse üle Tartu Maakohtu kohtunikule ja palus anda seisukoha kas 12.03.2024 lepingule lisatud volikirja alusel (inglise keelne ja ei ole notariaalselt tõestatud) saab kinnistusraamatusse kanda isiklikud kasutusõigused.

17.04.2024 kohtumääruses leidis kohus järgnevat.

Kandeavaldusele on lisatud inglise keelne volikiri, millega Euroopa Liidu IT-agentuuri (eu-LISA) tegevdirektor Agnes Diallo annab Krzysztof Czekałowskiile volitused seoses tehingutega, mis puudutavad Ameti vara Tallinnas, niivõrd, kui need on vajalikud piirkondade ümber Ameti peakorteri planeerimiseks ja arendamiseks, välistades müügi või võõrandamise.

AÕS § 64¹ kohaselt kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti. TsÜS § 118 lg 3 kohaselt kui seaduses on tehingu tegemiseks ette nähtud teatud vorm, mille järgimata jätmise korral on tehing tühine, peab tehingu tegemiseks antud volitus olema samas vormis.

EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU MÄÄRUS (EL) nr 1077/2011 artikkel 10 (3) sätestab, et ametit esindab tegevdirektor. Kohtul ei ole kahtlusi selles, et Agnes Diallol on õigus Krzysztof Czekałowskiile volitused anda.

Samas ei ole määrusega nr 1077/2011 sätestatud, et IT-agentuuri tegevdirektoril on õigus esitada kandeavaldus ilma, et see oleks notariaalselt tõestatud vormis. Kohus ei tea ühtegi siseriiklikult kohaldatavat õigusakti, millest tuleneks, et IT-agentuuri tegevdirektor võib kandeavalduse tegemiseks anda kirjaliku volituse. Ilma vastava erisätteta kuuluvad kohaldamisele TsÜS § 118 lg 3 ja AÕS § 64¹.

Kohtunikuabi on õigesti märkinud, et KRS § 37 lg 2 kohaselt peaks volitus olema tõlgitud eesti keelde.

Kohus leiab, et seega ei ole kohtunikuabil võimalik esitatud dokumentide alusel kandeavaldust rahuldada.

Kohus annab TsMS § 595 lg 3 alusel kande tegemise tagasi kohtunikuabile. Kohtunikuabi on seotud kohtuniku seisukohaga.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜs) § 111 lg 1 kohaselt kui tehingu kehtivus sõltub kolmanda isiku nõusolekust, võib kolmas isik nõusoleku andmise või sellest keeldumise avaldada tehingu teinud isikule, mitmepoolse tehingu puhul ka tehingupoolele.

Nõusolek võib olla tehingu tegemisele eelnev või antud tagantjärele (heakskiit). TsÜs § 111 lg 2 kohaselt kui tehingu jaoks on seaduses ette nähtud teatud vorm, peab nõusolek tehingu tegemiseks olema samas vormis.

TsÜS § 114 lg 2 kohaselt kui õigustamata isikul ei olnud eseme käsutamiseks õigustatud isiku eelnevat nõusolekut, muutub tema poolt eseme käsutamine kehtivaks, kui õigustatud isik kiidab käsutuse heaks.

Asjaõiguse seaduse § 64¹ kohaselt kinnisasja koormamiseks asjaõigusega on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti.

Aluseks võttes eeltoodut peab 12.03.2024 lepingule lisatud heakskiit olema notariaalselt tõestatud vormis.

Arvestades eeltoodut ja tuginedes KRS § 46 lg 3- le kui kinnistamisavalduses esineb kande tegemist takistav puudus või puudub vajalik dokument, määrab kande tegemiseks pädev isik tähtaja puuduse kõrvaldamiseks.

Lii Hallikvee
Kohtunikuabi