

TARTU MAAKOHTU KINNISTUSOSAKOND
M Ä Ä R U S
Nr 1206992024

Kinnistamisasja number	92811202450
Määruse tegemise aeg ja koht	06.12.2024, Tartu
Kohtunikuabi	Sigrid Orumets
Kinnistamisavalduse esitajad ja nende esindajad	AS SEB Pank (registrikood 10004252), esindaja Annika Mürsepp (isikukood 47701286529); Roland Kallaste (isikukood 38609220260), esindaja Tiina Kallaste (isikukood 46603170321); Diana Rajasalu (isikukood 48704240275)

RESOLUTSIOON

Anda kande tegemine Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 595 lg 2 punkt 3 alusel otsustamiseks Tartu Maakohtu kohtunikule.

Edasikaebamise kord

Määruse peale ei saa esitada määruskaebust.

ASJAOLUD

Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati kinnistu nr 1054201, asukohaga Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Kaheküla tee 19, Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Kaheküla tee 17 kohta 29.10.2024 kohtumäärus, 30.09.2024 kohtumäärus, 25.11.2024 kinnistamisavaldus (notar Lee Mõttus, ametitoimingute raamatu registreerimise nr 3678/2024), 13.04.2020 volikiri (notar Rainis Int, ametitoimingute raamatu registreerimise nr 1564/2020).

MÄÄRUSE PÕHJENDUSED

TsMS § 475 lg 1 p 10 kohaselt lahendab kohus registriasjad hagita menetluses. TsMS § 595 lg 2 punkti 3 kohaselt peab kohtunikuabi määruse või kande tegemise andma Tartu Maakohtu kohtunikule, kui avalduse läbivaatamisel ilmnevad õiguslikud raskused.

25.11.2024 Tartu maakohtu kinnistusosakonnale esitatud notariaalakti, mille on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Lee Mõttus (notari ametitegevuse raamatu registri number 3678) osalejad on Diana Rajasalu, isikukood 48704240275 (omanik 1), Roland Kallaste, isikukood 38609220260 eestkostja Tiina Kallaste isikukood 46603170321 (omanik 2) ja hüpoteegipidaja AS SEB Pank, registrikood 10004252, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel Annika Mürsepp, isikukood

47701286529.

Kinnistusraamatusse registriosas number 1054201 kantud 1/2 kaasomandist omaniku Roland Kallaste (isikukood 38609220260) esindaja on rahvastikuregistrisse kantud eestkostja Tiina Kallaste (isikukood 46603170321) 30.09.2024 kohtumääruse (Tsiviilasja number 2-24-12413) alusel.

Tiina Kallaste' l on 29.10.2024 kohtumääruse (Tsiviilasja number 2-24-12413) resolutsiooni kohaselt kohtu nõusolek eestkostetava nimel tehingu tegemiseks. Kohtumäärus on jõustunud 15.11.2024.

25.11.2024 notariaalakti (notari ametitegevuse raamatu registri number 3678) punktis 1.4. Omaniku 2 esindaja kinnitab, et tema esindusõigus Omaniku 2 nimel tegutsemiseks on piisav ja kehtiv, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping vastavalt Harju

Maakohtu kohtumäärusele tsiviilasjas nr 2-24-12413, ta ei ületa talle kohtu poolt antud nõusoleku piire ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva

lepingu sõlmimist.

Notar on osalejatele selgitanud, et eelnimetatud kohtumääruses ei ole esindajale otsesõnu

antud nõusolekut kinnistu jagamiseks, võib olla vajalik kohtumääruse täpsustamine, kuid

kuna kinnistu võõrandamine on lubatud ka eraldi katastriüksuste pinnalt tekkivate kinnistute

suhtes, on selleks eelneva abitoiminguna vajalik kinnistu jagamine ning osalejad soovivad

praegusel kujul avalduse tõestamist.

Notariaalakti (notari ametitegevuse raamatu registri number 3678) punktis 3 (Kinnistamisavaldus) on palutud teha järgmised kanded:

3.1. Omanikud paluvad ja Hüpoteegipidaja annab nõusoleku, jagada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 1054201 all kantud kinnistu ning avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosas järgmiselt:

3.1.1. kustutada jagatava kinnistu registriosas esimesest jaost katastritunnus 78401:101:7247, pindala 755,0 m², aadress Kaheküla tee 17, Tallinn, maa sihtotstarve elamumaa (100%).

3.1.2. jätta kehtima jagatava kinnistu registriosas esimeses jaos katastritunnus 78401:101:7248, pindala 1321,0 m², aadress Kaheküla tee 19, Tallinn, maa sihtotstarve elamumaa (100%); jätta muutmata teise jao kanne kaasomanike kohta; neljanda jao kanded jätta muutmata.

3.1.3. avada jagamisel tekkivale kinnistule registriosas, mille esimesse jakku kanda katastritunnus 78401:101:7247, pindala 755,0 m², aadress Kaheküla tee 17, Tallinn, maa sihtotstarve elamumaa (100%); teise jakku kanda kaasomanikena Omanikud; neljandasse jakku üle kanda punktis 1.2. nimetatud kanne nr 3.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 593 lg 1 järgi kohus teeb registrisse kandeid üksnes avalduse või kohtulahendi alusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Kinnistusraamatuseadus (KRS) § 46 lg 1 järgi kinnistamisavalduse läbivaatamisel selgitab kinnistamiseks pädev isik välja, kas on esitatud nõutavad dokumendid (§ 35),

mis vastavad nõutavale vormile ja kas kinnistusraamatusse kantud või märkega tagatud õigustest või seadusest tulenevalt ei ole kinnistamine välistatud.

29.10.2024 kohtumääruse resolutsiooni punkti 2. kohaselt:

Anda Tiina Kallaste'le (isikukood 46603170321) kohtu nõusolek eestkostetava Roland Kallaste (isikukood 38609220260) nimel eestkostetavale Roland Kallastele kaasomandina (Roland Kallastele kuuluv osa $\frac{1}{2}$ kaasomandist) kuuluva kinnisasja asukohaga Kaheküla tee 17, Tallinn ja Kaheküla tee 19, Tallinn (registriosa nr 1054201) võõrandamiseks (s.h selleks vajalike kokkulepete, võlaõigus- ja asjaõiguslepingute sõlmimiseks ning kinnistamisavalduste tegemiseks, hüpoteegi kustutamiseks jms) turuhinnaga. Turuhinna määramiseks tuleb koostada asjatundja arvamus kutsetunnistusega (vähemalt tase 6) vara hindaja poolt. Ajavahemik müügilepingu sõlmimise ja asjatundja arvamuse väärtuspäeva vahel ei tohi olla pikem kui kuus kuud. Anda luba kinnistu müügiga seotud Roland Kallastele langeva osa kulude kandmiseks.

Kinnistamisavalduse läbivaatamisel selgus, et eelnimetatud kohtumääruses ei ole kohus andnud Roland Kallaste esindajale Tiina Kallaste'le nõusolekut kinnistu jagamiseks. Eeltoodule tuginedes ja juhindudes TsMS § 595 lg 2 punkt 3 annab kohtunikuabi kannete tegemise otsustamise Tartu Maakohtu kohtunikule.

Sigrid Orumets
Kohtunikuabi