

**TARTU MAAKOHTU KINNISTUSOSAKOND**  
**M Ä Ä R U S**  
**Nr 40532025**

**Kinnistamisasja number** 82768202450  
**Määruse tegemise aeg ja koht** 13.01.2025, Tartu  
**Kohtunikuabi** Siiri Lend  
**Kinnistamisavalduse esitajad ja nende esindajad** Jean Karkonen (isikukood 37406035244)

## RESOLUTSIOON

1. Esitada kinnistusosakonnale notariaalselt tõestatud omandiõiguse tunnistus, millest nähtuks kinnistusregistri registriosas nr 3246350 kantud kinnisasja kuulumine pärandaja Anna Karkonen lahusvarasse.
2. Puuduse kõrvaldamiseks anda aega kuni 10.02.2025.
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 **66611000868277**.

## ASJAOLUD

Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati kinnistu nr 3246350, asukohaga Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Lammasküla, Kastani kohta 22.10.2024 kinnistamisavaldus (notar Kaja Tenisson, ametitoimingute raamatu registreerimise nr 2021/2024).

22.10.2024 kinnistamisavaldusega palub Jean Karkonen kanda kinnistusregistri registriosas nr 3246350 ainuomanikuna sisse Jean Karkonen (isikukood 37406035244).

Kinnistusregistri registriosas nr 3246350 teises jaos on omanikuna kantud Anna Karkonen (isikukood 41408115219).

Kinnistamisavaldusele on lisatud Anna Karkonen ja Voldemar Karkonen pärimistunnistused.

Anna Karkonen (isikukood 41408115219) pärijaks on Voldemar Karkonen. Pärimistunnistusest nähtub, et Anna Karkonen oli abielus Matvei Karkoneniga ning abielu sõlmiti 12.10.1948, rahvastikuregistris staatus: andmed puuduvad. Notarile ei ole esitatud andmeid pärandaja abikaasa Matvei Karkonen kohta, puuduvad andmed aadressi, surma või elusoleku kohta, eeltooduga seoses on notar 16.09.2024 viinud läbi üleskutsemenetluse, sh puuduvad andmed pärandaja ja tema abikaasa ühisvara jagamise kohta. Notar ei ole tõestanud omandiõiguse tunnistust selle kohta, milline vara kuulub abikaasade ühisvara hulka, milline vara kuulub pärandaja lahusvara hulka.

Voldemar Karkonen (isikukood 34806285215) pärijaks on 1/2 suuruses mõttelises osas Jean Karkonen ja 1/2 suuruses mõttelises osas Andžela Karkonen.

01.11.2017 lepinguga on Andžela Karkonen loovutanud 1/2 suuruse mõttelise osa pärandaja Voldemar Karkonen pärandvara ühisusest Jean Karkonenile.

## MÄÄRUSE PÕHJENDUSED

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.

KRS § 65<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatakse, et kui kinnistusraamat on muutunud valeks asjaõiguse kinnistusraamatuvälise ülemineku tõttu, parandab kinnistusosakond kande asjaõiguse uue omaja kinnistamisavalduse alusel. Kinnistamisavaldusele tuleb lisada asjaõiguse üleminekut tõendav dokument.

KRS § 65<sup>1</sup> lg 4 kohaselt, kui asjaõigus on üle läinud pärijale ja pärimistunnistuse kohaselt oli abikaasade varalise suhte liigiks ühisvarasuhe, kohaldatakse kinnistusraamatu kande parandamisele vastavalt ka käesoleva seaduse § 63<sup>1</sup> 3. lõikes sätestatut.

KRS § 65<sup>1</sup> lg 5 kohaselt, kui asjaõigus kuulus pärandaja lahusvara hulka, tuleb kande parandamiseks kinnistamisavaldusele lisada omandiõiguse tunnistus, mis tõendab asjaõiguse kuulumist pärandaja lahusvara hulka.

KRS § 63<sup>1</sup> lg 3 kohaselt, kui asjaõigus kuulub abikaasade ühisvara hulka, kuid kinnistusraamatusse on ebaõige kandemääruse alusel selle omajana kantud ainult üks abikaasa, tuleb kande parandamiseks kinnistamisavaldusele lisada omandiõiguse tunnistus, mis tõendab asjaõiguse kuulumist abikaasade ühisvara hulka.

Pärimistunnistusest nähtub, et pärandaja Anna Karkoneni abikaasa oli Matvei Karkonen, abielu sõlmiti 12.10.1948.

Kinnistusregistri registriossa nr 3246350 kantud kinnisasja omanikuna on kinnistusraamatusse 29.10.2015 kantud Anna Karkonen.

Praegu kehtiva perekonnaseaduse kohaselt loetakse varaese abikaasade ühisvara hulka kuuluvaks seni, kuni ei ole tõendatud selle kuulumine abikaasa lahusvara hulka (PKS § 27 lg 6). Kohtunikuabile ei ole esitatud dokumente, millest nähtuks, et Anna Karkonen

ja Matvei Karkonen oleks abielu sõlmimisel valinud seadusest erineva varasuhte liigi. Seega tuleb eeldada, et nende varale kehtis ühisvara režiim. PKS § 35 lg 1 sätestab, et varasuhe lõpeb kui üks abikaasa sureb. Kuivõrd rahvastikuregistris puuduvad andmed selle kohta, millal Matvei Karkonen suri, ei saa tõsikindlalt väita, et Anna Karkoneni kinnistusraamatuse kandmise hetkel oli tema abikaasa surnud ning tegemist on Anna Karkoneni lahusvaraga.

Seega ei ole kohtunikuabil võimalik kandeavaldust rahuldada enne kui registriosakonnale esitatakse tõendid selle kohta, et korteriomand kuulus lahusvarana Anna Karkonenile. Kohus selgitab, et juhul kui pärijatele teadaolevalt on Matvei Karkonen surnud, kuid pärijatel puudub Matvei Karkoneni surmatunnistus on tõenäoliselt vajalik viia läbi kohtumenetlus isiku surnuks tunnistamiseks ja surmaaja tuvastamiseks.

Kõnealuse kinnisasja kuulumine abikaasade ühisvarasse või Anna Karkoneni lahusvarasse teeb kindlaks notar omandiõiguse tunnistuse vormistamisel.

Siiri Lend  
Kohtunikuabi