



Justiitsministeerium  
info@just.ee

26.06.2024 nr 1-11/24/14

### Selgitustaotlus asjaõigusseaduse § 59 osas

Märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seaduse §-i 3 kohaselt annab riigi- ja kohaliku omavalitsuse üksuse asutus annab tasuta selgitusi tema poolt väljatöötatud õigusaktide, nende eelnõude ja asutuse tegevuse aluseks olevate õigusaktide ning asutuse pädevuse ja õigusloome tegevuse kohta. Maa-amet palub Justiitsministeeriumilt kui asjaõigusseaduse (AÕS) ja kinnistusraamatuseaduse (KRS) välja töötajalt selgitust viidatud õigusaktide rakendamise kohta. Nimelt on meil praktikas tekkinud ebaselgus piiratud asjaõiguste järjekohtadega olukorras, kus toimub piiride muutmine maakorraldusseaduse (MaaKS) § 2 lg 5 ja § 12 tähenduses selliselt, et asjaõiguslikku käsutustehingut ei tehta.

Piiride muutmisel esitab kinnistamisavalduse Maa-amet tulenevalt maakatastriseaduse § 4 lg-st 4<sup>1</sup>, MaaKS § 2 lg-st 5 ja § 11 lg-st 4 ning KRS § 13 lg-st 4 ja § 15 lg-st 3. Kui piiride muutmisest puudutatud kinnisasjal on kitsendus, mis on ruumiliselt piiritletud ja selle kohta on kanne kinnistusraamatus, siis piiride muutmisel võib kitsendus jääda kas osaliselt või tervikuna teise kinnisasja koosseisu ja seetõttu tuleb kanne kinnistusraamatusse teha ka teise kinnistu registriosas.

AÕS § 59 sätestab, et asjaõigused saavad järjekoha kinnistusraamatusse kandmisega ja kanded kinnistusraamatusse tehakse avalduste saabumise järjekorras. Maa-ametil on tekkinud küsimus, kas selles paragrahvis on mõeldud kinnistusraamatut üleüldiselt või on mõeldud kinnistu registriosas. Nimelt olukorras, kus toimub kahe või enama kinnisasja piiride muutmine ja kinnistute registriosades on kanded erinevate kitsenduste kohta (peamiselt sellised, milline ruumiline paiknemine on selgelt määratletud), on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kohtunikuabidega tekkinud eriarvamusi järjekohtade osas. Piiratud asjaõiguse ülekandmisel teise registriosas on praktika ebaühtlane. Nimelt kannavad osad kohtunikuabid piiratud asjaõiguse kinnistusraamatu registriosas esimesele vabale järjekohale, kuid teised lähtuvad kannete algselt kinnistusraamatusse tegemise kuupäevadest. Nt kui selles registriosas, kuhu piiratud asjaõiguse kanne tuleb üle kanda, on juba ees mõni kitsendus, mis on kinnistusraamatusse kantud ajaliselt hiljem, siis osadel juhtudel kantakse ülekantav õigus esimesele vabale järjekohale, viidates ülekandmise kuupäevale, kuid teistel juhtudel soovitakse juurde piiratud asjaõiguse omaja nõusolekut järjekohas tagasiastumise kohta ja lähtutakse kannete esmakordselt kinnistusraamatusse kandmise kuupäevadest järjekohtade andmisel.

Kokkuvõtvalt palume Justiitsministeeriumi seisukohta, kas mitme kinnisasjaga seotud kinnistamistoimingute puhul tuleb AÕS §-i 59 tõlgendada kinnistusraamatu kui andmekogu põhiselt või kinnistu registriosa põhiselt nii, et kanded saavad järjekoha konkreetseesse registriosa avalduste esitamise järjekorras.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kaire Bamberg  
õigusosakonna juhataja