

TARTU MAAKOHTU KINNISTUSOSAKOND
M Ä Ä R U S
Nr 232972025

Kinnistamisasja number	12727202550
Määruse tegemise aeg ja koht	07.03.2025, Tartu
Kohtunikuabi	Sigrid Orumets
Kinnistamisavalduse esitajad ja nende esindajad	OÜ Antidolorosum (registrikood 16641327), esindaja Paavo Paas (isikukood 36905032713)

RESOLUTSIOON

1. Võtta 05.03.2025 esitatud määruskaebus 05.03.2025.a. kandemäärusele nr 223442025 menetlusse.
2. Jätta määruskaebus rahuldamata.
3. Anda määruskaebus
TsMS § 663 lg 6 alusel lahendamiseks üle Tartu Maakohtu kohtunikule.

Edasikaebamise kord

Määruse peale ei saa esitada määruskaebust.

ASJAOLUD

Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati kinnistu nr 3533404, asukohaga Tartu maakond, Luunja vald, Sirgumetsa küla, Tagaõue kohta 18.02.2025 kinnistamisavaldus (notar Tea Tüرنpuu, ametitoimingute raamatu registreerimise nr 580/2025), 05.03.2025 määruskaebus, 05.03.2025 riigiloivu tasumist tõendavad andmed.

18.02.2025 esitas Tallinna notar Tea Tüرنpuu (asendaja notari ülesannetes Kätlin Haus) pärandavara ühisuse mõttelise osa võõrandamise lepingu ja asjaõiguslepingu lepingu eseme üleandmiseks (notari ametitegevuse raamatu registri nr 580).

18.02.2025 Lepingu punktis 1.2. on märgitud, et lepingu esemeks on võõrandajale kuuluv ühe kaheksandiku (1/8) suurune

mõtteline osa Elgi Koormann'i pärandvara ühisusest (edaspidi nimetatud lepingu ese).

18.02.2025 Lepingu punktis 4 sisaldub Asjaõigusleping lepingu eseme omandiõiguse üle andmiseks, mille kohaselt

Lepinguosalised on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud ning võõrandaja (Eha Müürisepp) annab omandajale (OÜ Antidolorosum) üle

võõrandajale kuuluva ühisomandi osa Elgi Koormann'i pärandvara ühisusest koos selle oluliste osadega ja päraldistega ning omandaja võtab eelnimetatud omandi vastu.

18.02.2025 Lepingu punktis 6 Kinnistamisavalduse kohaselt

on palutud tulenevalt lepingu punktis 4 kokkulepitust ja vastavalt

kinnistusraamatuseaduse §-dele 34 ja 62.1 lg 1 p 2 paluvad lepinguosalised kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 3533404 kantud kinnistu teisest (II) jaost senine kanne võõrandaja kohta ning kanda omanikena,

arvestades kehtivaid kandeid:

- Ühisomanikud Tulju Koormann (isikukood 36612044215), Eve Müürisepp (isikukood 48008082741), Aires Riitel (isikukood 47210062750), OÜ Antidolorosum (registrikood 16641327).

05.03.2025 jättis kohtunikuabi kinnistamisavalduse rahuldamata.

05.03.2025 esitas OÜ Antidolorosum, registrikood 16641327, esindaja Paavo Paas määruskaebuse kinnistamisasjas nr 12727202550 05.03.2025 tehtud kandemäärusele nr 223442025. Riigilõiv on tasutud.

MÄÄRUSE PÕHJENDUSED

05.03.20285 kandemääruse nr 223442025 kinnistamisavalduse rahuldamata jätmise kohta 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.

18.02.2025 esitas Tallinna notar Tea Tüürpoo (asendaja notari ülesannetes Kätlin Haus) pärandvara ühisuse mõttelise osa võõrandamise lepingu ja asjaõiguslepingu lepingu eseme üleandmiseks (notari ametitegevuse raamatu registri nr 580).

18.02.2025 Lepingu punktis 1.2. on märgitud, et lepingu esemeks on võõrandajale kuuluv ühe kaheksandiku (1/8) suurune

mõtteline osa Elgi Koormann'i pärandvara ühisusest (edaspidi nimetatud lepingu ese).

18.02.2025 Lepingu punktis 4 sisaldub Asjaõigusleping lepingu eseme omandiõiguse üle andmiseks, mille kohaselt

Lepinguosalised on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud ning võõrandaja (Eha Müürisepp) annab omandajale (OÜ Antidolorosum) üle võõrandajale kuuluva ühisomandi osa Elgi Koormann'i pärandvara ühisusest koos selle oluliste osadega ja päraldistega ning omandaja võtab eelnimetatud omandi vastu.

18.02.2025 Lepingu punktis 6 Kinnistamisavalduse kohaselt

on palutud tulenevalt lepingu punktis 4 kokkulepitust ja vastavalt

kinnistusraamatuseaduse §-dele 34 ja 62.1 lg 1 p 2 paluvad lepinguosalised kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 3533404 kantud kinnistu teisest (II) jaost senine kanne võõrandaja kohta ning kanda omanikena, arvestades kehtivaid kandeid:

- Ühisomanikud Tulju Koormann (isikukood 36612044215), Eve Müürisepp (isikukood 48008082741), Aires Riitel (isikukood 47210062750), OÜ Antidolorosum (registrikood 16641327).

Kinnistusraamatust nähtuvalt on registriosas number 3533404 kolmandasse jakku kantud Keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks Tulju Koormann (isikukood 36612044215), kohtutäitur Anne Böckler (isikukood 46711062724) kasuks. 7.02.2022 kohtutäituri avalduse alusel sisse kantud 9.02.2022.

Täitedokumendi (Täiteasi 182/2021/2198) kohaselt on täitemenetluse algatamise aluseks Tartu Maakohtu 07.12.2021 otsus tsiviilasjas nr. 2-21-9760 ja sissenõudja/ omanik Tulju Koormann (isikukood 36612044215) avaldus. Nõude sisu on avaliku enampakkumise korraldamine.

Kohtutäituri avaldusele on lisatud 7.12.2021 kohtumäärus (jõustunud 25.03.2022), mille

resolutsiooni punkt 3 kohaselt:

Rahuldada hagiavaldu täies ulatuses ning lõpetada Tulju Koormann, Eha Müürisepp, Koit Müürisepp, Eve Müürisepp ja Aires Riieel pärandvara  hisus ja müüa kinnisasi asukohaga Taga  e, Sirgumetsa küla, Luunja vald, Tartu maakond (registriora nr 3533404) avalikul enampakkumisel ning tule  jagada selliselt, et Tulju Koormann saab

tulemist 4/8, Eha Müürisepp 1/8, Koit Müürisepp 1/8, Eve Müürisepp 1/8 ja Aires Riieel 1/8.

Asjaõigusseaduse   63 lg 2 järgi Keelumärge keelab vastavalt m rke sisule kannete tegemise kinnistusraamatusse kas täielikult või osaliselt.

Tsiviilseadustiku  ldosa seaduse   88 lg 1 järgi kohaselt Kohtu või muu seadusega selleks õigustatud ametiasutuse või ametiisiku poolt antud käsutuskeeldu rikkuv k sustustehing on tühine. T hine on ka täitemenetluses, hagi tagamiseks või pankrotihalduri poolt tehtud k sutus, mis rikub eelmises lauses nimetatud käsutuskeeldu.

Kuivõrd kinnistule registriora number 3533404 on kantud keelumärge kinnisasi käsutamise keelamiseks on seadusest tulenevalt välistatud lepingu punktis 4 sisalduv lepingu eseme omandi üleandmine (asjaõigusleping) ja lepingu punktis 6 sisalduv kinnistamisavaldu kande muutmiseks selliselt, et kustutakse kanne võõrandaja Eha Müürisepp, isikukood 48303252749 kohta ja kantakse võõrandaja asemel pärandvara  hisuse omanikuna kehtivaid kandeid arvestades omandaja O  Antidolorosum (registrikood 16641327).

KOHTUNIKUABI PÕHJENDUSED 05.03.2025 m  ruskaebusele kandemäärusele number 223442025 kinnistamisasjas number 12727202550.

MÄÄRUSKAEBUSE PÕHJENDUSED

4. Määruskaebuse esitaja rõhutab, et 18.02.2025.a lepingu sisuks oli pärandvara  hisuse osa (mitte kinnistu osa!) m  k ühelt kaasp rijalt teisele. Pärimisseaduse (PärS) 148 lg 1 esimese lause kohaselt võib kaasp rija käsutada temale kuuluvat mõttelist osa pärandvara  hisusest. Pärandvara  hisuse osa müümise suhtes piirangud või k sutuskeelud puuduvad. Pärandvara  hisuse osa müüki ei saa keelata ka kinnistusraamatusse kantud kinnistu käsutuskeeld, kuna see ei puuduta pärandvara ühisust.

Määruskaebuse põhjendava osa punktis 4. märgituga nõustub kohtunikuabi osas, et 18.02.2025.a lepingu sisuks oli pärandvara  hisuse osa (mitte kinnistu osa!) m  k ühelt kaasp rijalt teisele ja (PärS) 148 lg 1 esimese lause kohaselt võib kaasp rija käsutada temale kuuluvat mõttelist osa pärandvara  hisusest.

Kohtunikuabi ei nõustu määruskaebuse esitaja väidetega, et pärandvara  hisuse osa müümise suhtes piirangud või k sutuskeelud puuduvad ja pärandvara  hisuse osa müüki ei saa keelata ka kinnistusraamatusse kantud kinnistu käsutuskeeld, kuna see ei puuduta pärandvara ühisust.

Asjaõigusseaduse (A S)   63 lg 2 järgi keelumärge keelab vastavalt m rke sisule kannete tegemise kinnistusraamatusse kas täielikult või osaliselt.

Kinnistusraamatusse on sisse kantud: Keelumärge kinnisasi käsutamise keelamiseks Tulju Koormann (isikukood 36612044215), kohtutäitur Anne Böckler (isikukood 46711062724) kasuks. 7.02.2022 kohtutäituri avalduse alusel sisse kantud 9.02.2022.

Tsiviilseadustiku  ldosa seaduse (TsüS)   87 järgi seadusest tuleneva keeluga vastuolus olev tehing on tühine, kui keelu m  teks on keelu rikkumise korral tuua kaasa tehingu tühisus, eelkõige juhul, kui seaduses on sätestatud, et teatud tagajärg ei tohi saabuda. TsüS   88 lg 1 esimese lause kohaselt kohtu või muu seadusega selleks õigustatud

ametiasutuse või ametiisiku poolt antud käsutuskeeldu rikkuv käsutustehing on tühine. Kohtunikuabi hinnangul puudutab käsutuskeeld pärandvara ühisust, sest on kinnistusraamatusse kantud kohtumääruse täitmise tagamiseks. Praegusel juhul ei täideta kohtumäärust, mille tagamiseks käsutamise keelumärge on kantud.

7.12.2021 kohtumääruse (jõustunud 25.03.2022 tsiviilasja nr. 2-21-9760) kohaselt on pärandvara ühisus lõpetatud. Kuivõrd pärandvara ühisus on kohtu poolt lõpetatud, siis ei saa võõrandada pärandvara ühisuse mõttelist osa.

5. Ka pärandvara ühisuse võõrandamisel sõlmitakse asjaõigusleping (käsutustehing) - kokkulepe õiguste kogumi ühelt isikult teisele ülemineku kohta.

Pärimisseadus (PärS) § 148 lg 4 järgi tehing, millega kaaspärija kohustub omandama või võõrandama osa pärandvara ühisusest või käsutab temale kuuluvat osa pärandvara ühisusest, peab olema notariaalselt tõestatud.

Määruskaebuse põhjendava osa punktis 5. märgituga kohtunikuabi nõustub.

6. Pärandvara ühisuse osa võõrandamise tehing jõustub poolte vahel kokkulepitud ajal, see ei eelda registrikande tegemist. Kuna võõrandaja ei saa peale talle kuulunud pärandvara ühisuse osa võõrandamist olla enam ei pärija ega ka kinnistu (ühis)omanik, on kinnistusraamatu kanne muutunud ebaõigeks ja kuulub parandamisele (KRS § 62.1 lg 1 p 2). Samale seisukohale on jõudnud ka Tallinna Ringkonnakohus 07.12.2018 kohtumääruses tsiviilasjas 2-18-15458 punktis 7: „PärS § 148 lg 1 esimene lause annab kaaspärijale õiguse käsutada temale kuuluvat mõttelist osa pärandvara ühisusest. ... Kui mõtteline osa pärandvara ühisusest on võõrandatud, on põhjendatud, et see nähtuks ka pärandvara ühisusse kuuluva kinnistu registriosast selliselt, et ühisomanikuna on sisse kantud pärandvara ühisusest mõttelise osa omandaja, mitte algupärane pärija. Kinnistusraamatuseaduse § 62.1 lg 1 p 2 võimaldab parandada kannet juhul, kui kanne on muutunud ebaõigeks asjaõiguse kinnistusraamatuvälise ülemineku tõttu.“

Kohtunikuabi nõustub, pärandvara ühisuse mõttelise osa võõrandamise tehingu alusel tuleb kanne parandada KRS § 62.1 lg 1 p 2 alusel. Praegusel juhul ei ole kande parandamine võimalik kinnistusraamatusse kantud käsutamise keelumärke sisust lähtuvalt. Keelumärge on kantud kohtumääruse täitmise tagamiseks.

7.12.2021 kohtumäärus (jõustunud 25.03.2022) Resolutsiooni punkt 3. kohaselt: Rahuldada hagiavaldus täies ulatuses ning lõpetada Tulju Koormann, Eha Müürisepp, Koit Müürisepp, Eve Müürisepp ja Aires Riitel pärandvara ühisus ja müüa kinnisasi asukohaga Tagaõue, Sirgumetsa küla, Luunja vald, Tartu maakond (registriosa nr 3533404) avalikul enampakkumisel ning tuleb jagada selliselt, et Tulju Koormann saab tulemist 4/8, Eha Müürisepp 1/8, Koit Müürisepp 1/8, Eve Müürisepp 1/8 ja Aires Riitel 1/8.

Kohtulahendit, mille tagamiseks keelumärge kinnistusraamatusse on kantud, antud juhul ei täideta.

Eelnimetatud jõustunud kohtulahendi alusel on pärandvara ühisus lõpetatud.

Kohtulahendi resolutsiooni kohaselt tuli müüa kinnistu (mitte osa pärandvara ühisusest) avalikul enampakkumisel ja kinnistu müümisel avalikul enampakkumisel saadav tulem on jagatud vastavalt kohtumääruses märgitud osadele.

7. Kinnistusraamatusse kantud käsutuskeeld ei saa olla takistuseks väljaspool kinnistusraamatut toimunud õigusmuudatuse tõttu ebaõigeks muutunud kande parandamisel. Käsutuskeeldu eesmärgiks ei saa olla ebaõigeks muutunud ja eksitavate kinnistusraamatu kannete jätkuvalt registris hoidmine. Antud juhul on käsutuskeeldu

eesmärgiks tagada ühisomandi lõpetamise kohtuotsuse täitmine. Nimetatud kohtuotsuse täitmiseks on kohtutäitur Anne Böckler algatanud täiemenetlused (nr 182/2021/2198; 182/2021/2199; 182/2021/2200 ja 182/2021/2201), milles Eha Koormann on juba asendatud OÜ-ga Antidolorosum. Kinnistusraamatu kande parandamine ei takista kuidagi kohtuotsuse täitmist.

Määruskaebuse põhjendava osa punktis 7. märgituga nõustub kohtunikuabi, et antud juhul on käsutuskeelu eesmärgiks tagada ühisomandi lõpetamise kohtuotsuse täitmine. Kohtunikuabi märgib, et kohtuotsuse täitmise tagamiseks on praegusel juhul kantud kinnistusraamatusse käsutamise keelumärge.

Ei saa nõustuda määruskaebuse esitaja väitega, et kinnistusraamatusse kantud käsutuskeeld ei saa olla praegusel juhul takistuseks väljaspool kinnistusraamatut toimunud õigusmuudatuse tõttu ebaõigeks muutunud kande parandamisel.

Keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks on sisse kantud kohtutäitur Anne Böckler poolt täiemenetluses täiteasjas nr 182/2021/2198.

Täiemenetluse algatamise aluseks on Tartu Maakohtu 07.12.2021 otsus tsiviilasjas nr. 2-21-9760.

Märgitud otsuse resolutsioonist nähtuvalt kohus rahuldab hagiavalduse täies ulatuses ning lõpetas pärandvara ühisuse ja müüa kinnisasi asukohaga Tagaõue, Sirgumetsa küla, Luunja vald, Tartu maakond (registriosa nr 3533404) avalikul enampakkumisel ning tulem jagada.

Kohtuotsuse täitmise, lähtuvalt Tartu Maakohtu 07.12.2021 otsuse tsiviilasjas nr. 2-21-9760 resolutsioonist, peab tagama kohtutäitur.

8. Määruskaebuse esitaja märgib ka seda, et 15.12.2023 omandas ta Elgi Koormanni pärandvara ühisusest mõttelise osa kohtutäituri poolt korraldatud enampakkumise kaudu (enampakkumise akt ja kohtutäituri kinnistamisavaldus on olemas kinnistustoimikus) ning kanti seejärel ka kinnistu nr 3533404 ühisomanikuna kinnistusraamatusse. Vaidlustatud kohtumääruses viidatud käsutuskeeld oli kantud kinnistusraamatusse ka sel ajal, kuid kande tegemist see ei takistanud. Seega on vaidlustatud kohtumäärus vastuolus ka Tartu Maakohtu kinnistusosakonna enda senise praktikaga.

Määruskaebuse põhjendava osa punktis 8. on märgitud, 15.12.2023 omandas ta Elgi Koormanni pärandvara ühisusest mõttelise osa kohtutäituri poolt korraldatud enampakkumise kaudu (enampakkumise akt ja kohtutäituri kinnistamisavaldus on olemas kinnistustoimikus) ning kanti seejärel ka kinnistu nr 3533404 ühisomanikuna kinnistusraamatusse.

Kaebaja väide, et kohtutäituri kinnistamisavaldus on olemas kinnistustoimikus on väär. Kinnistusraamatust nähtuvalt kinnistamisasja nr 331202450 all on registreeritud 3.01.2024 OÜ Antidolorosum (registrikood 16641327), esindaja PAAVO PAAS (isikukood 36905032713) poolt esitatud 3.01.2024.a kinnistamisavaldus kande parandamiseks.

Kinnistamisavaldusele on lisatud 15.12.2023 enampakkumise akt (Täiteasi 182/2015/418) ja 21.01.2016 pärimistunnistus (notari ametitoimingu number 154). Täiemenetluse seadustiku (TMS) § 160 lg 1 järgi esitab kohtutäitur kinnistusosakonnale enampakkumise akti ära kirja ning avaldused ostja kinnistusraamatusse omanikuna sissekandmiseks ja keelumärke ja lõppevate õiguste kustutamiseks viivitamata pärast kogu ostuhinna tasumist, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.

Eeltoodud sätte kohaselt esitab enampakkumise akti ära kirja ja avalduse ostja kinnistusraamatusse kandmiseks kohtutäitur, mitte parima pakkumise teinud

enampakkumisel osaleja (ostja).

Määruskaebuse esitaja väide, et vaidlustatud kohtumäärus on vastuolus ka Tartu Maakohtu kinnistusosakonna enda senise praktikaga, kohtunikuabi ei nõustu. Kinnistamispraktika peab tuginema seadusele ja sarnastes asjades Riigikohtu lahenditele.

Kohtunikuabi teeb otsuseid sõltumatult, järgides seaduses sätestatud ulatuses kohtuniku juhiseid (Kohtute seadus (KS § 114).

Lähtuvalt ülaltoodust jään 5.03.2025 kandemääruses nr 223442025, kinnistamisasi nr 12727202550, võetud seisukohale ja määruskaebust ei rahulda.

Sigrid Orumets
Kohtunikuabi