



# KOHTUMÄÄRUS

<b>Kohus</b>	Harju Maakohus
<b>Kohtunik</b>	Kairi Piirisild
<b>Kohtujurist</b>	Eva-Liis Tuul
<b>Määruse tegemise aeg ja koht</b>	16. detsember 2021, Tallinn
<b>Tsiviilasja number</b>	2-20-16312
<b>Tsiviilasi</b>	<b>Tallinna linna (Tallinna Linnakantselei kaudu) hagi Avtokredit Grupp OÜ vastu kinnistute ebaseaduslikust valdusest väljanõudmiseks</b>
<b>Menetlusosalised ja nende esindajad</b>	Hageja: Tallinna linn (Tallinna Linnakantselei kaudu) (registrikood 75014920), lepinguline esindaja Jaan Lindsaar Kostja: Avtokredit Grupp OÜ (pankrotis, registrikood 12877576), esindaja pankrotihaldur Ene Ahas
<b>Menetlustoiming</b>	Hagi tagamise taotluse lahendamine

## RESOLUTSIOON

- 1. Rahuldada Tallinna linna (Tallinna Linnakantselei kaudu) 14. detsembri 2021 hagi tagamise taotlus.**
- 2. Kanda hagi tagamiseks Tallinna linnale kuuluvate kinnistute, mis on kantud kinnistusraamatu registriosadesse nr 1434201, 62701, 151701, 27127601 kinnistusregistriosa III jakku järgmise sisuga märkus: „tsiviilasjas nr 2-20-16312 on Tallinna linn esitanud nõude kinnistu otsese valdaja vastu valduse üleandmiseks Tallinna linnale“.**
- 3. Käesoleva määruset täitmiseks tuleb pöörduda registripidaja poole.**

## Edasikaebamise kord

Kohtumääruse peale võib esitada määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtule Harju Maakohtu kaudu 15 päeva jooksul määruse kättetoimetamisest alates, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel käesoleva määruse tegemisest. Määruskaebuse esitamisel tuleb tasuda riigilõiv. Seaduses sätestatud alustel võib menetlusosaline taotleda riigipoolset menetlusabi menetluskulude kandmiseks. Seaduses sätestatud tähtaja järgimiseks peab menetlusabi taotleja tegema tähtaja kestel ka menetlustoimingu, mille tegemiseks ta menetlusabi taotleb, eelkõige esitama kaebuse. Kaebuse põhjendamiseks või riigilõivu tasumiseks või kaebuses esineva sellise puuduse kõrvaldamiseks, mis on seotud menetlusabi taotlemisega, annab kohus mõistliku tähtaja pärast menetlusabi andmise taotluse lahendamist, kui nimetatud taotlus ei

olnud esitatud põhjendamatult või tähtaja pikendamise eesmärgil. See ei välista menetlustähtaja ennistamist.

## **ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

**1.** Harju Maakohtu menetluses on Tallinna linna (Tallinna Linnakantselei kaudu) 06.11.2020 (täiendatud 24.11.2020) hagi Avtokredit Grupp OÜ vastu kinnistute ebaseaduslikust valdusest väljanõudmiseks.

**2.** Hagiavalduse kohaselt sõlmis Lasnamäe Linnaosa Valitsus SVAJENE OÜ-ga üürilepingud Tallinna linnale kuuluvate kinnistuste registriosa nr 1434201, 62701, 151701, 27127601 kasutamiseks parkimisteenuse osutamiseks. Üürilepingute lõppemise tähtpäeval SVAJENE OÜ valduseid ei vabastanud ja jätkas parkimisteenuse osutamist. Lasnamäe Linnaosa Valitsusele saabus 19.06.2020 kiri Avtokredit Grupp OÜ-lt, milles teatati, et SVAJENE OÜ on vaidlusalustel kinnistutel parkimisteenuse osutamise lõpetanud ja kinnistutel asuvat vara valdab alates 30.04.2020 Avtokredit Grupp OÜ, s.o kostja. Kontrollimise käigus selgus, et vaidlusalustel kinnistutel osutab parkimisteenust kostja. Seega teostab kostja kinnistute otsesest valdust. SVAJENE OÜ-l ei olnud õigust anda lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi üle kolmandatele isikutele ilma linnaosa vanema loata.

**3.** Hageja esitas 14.12.2021 hagi tagamise taotluse, milles palub kanda kinnistusraamatusse Tallinna linnale kuuluvatele kinnistutele registriosa nr 1434201, 62701, 151701, 27127601 III jakku järgmise sisuga märkuse: „tsiviilasjas nr 2-20-16312 on Tallinna linn esitanud nõude kinnistu otsese valdaja vastu valduse üleandmiseks Tallinna linnale“. Koos hagi tagamise taotlusega esitas hageja ka taotluse senise kostja asendamiseks Autoparkhof OÜ-ga, kellele kostja on kinnisasjade valduse üle andnud.

**4.** Taotluse kohaselt on põhjendatud kahtlus, et praegune kinnistute otsene valdaja võib otsese valduse kolmandale isikule üle anda muutes sellega kohtuotsuse täitmise raskemaks kui mitte võimatuks. Selleks, et kohtuotsuste täitmine ei oleks raskendatud ega võimatu, juhuks kui kostja valduse üle annab, siis on otstarbekas kanda kinnistusraamatusse märkus. Märkusega soovib hageja teha nähtavaks, et hageja ja kostja vahel on kohtuvaidlus, kus hageja soovib valdust endale tagasi.

## **KOHTUMÄÄRUSE PÕHJENDUSED**

**5.** Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 377 lg 1 kohaselt võib kohus hageja taotlusel hagi tagada, kui on alust arvata, et tagamata jätmine võib raskendada kohtuotsuse täitmist või selle võimatuks teha. Kohus kontrollib hagi tagamisel, kas hagi tagamise taotlus vastab TsMS § 381 lg 1 sätestatud nõuetele (sh on esitatud TsMS § 377 nimetatud asjaolud), kas hagiavaldus vastab TsMS § 363 lg 1 p 1 – 3 sätestatud nõuetele, kas hagi on lubatav (eelkõige TsMS § 371 lg 1, § 423 lg 1, § 428), õiguslikult perspektiivikas (TsMS § 371 lg 2, § 423 lg 2) ning kas nõude ja tagamise aluseks olevad asjaolud on põhjendatud (TsMS § 381 lg 2), (vt Riigikohtu 21.05.2020 määrus nr 2-19-17384 p 10).

**6.** Hageja nõuab kostjalt asjaõigusseaduse (AÕS) § 80 lg 1 alusel kinnisasjade omanikuna nende valduse üleandmist. Hagiavaldus vastab seaduses sätestatud nõuetele ja on õiguslikult perspektiivikas. Kohus on hagi 24.11.2020 määrusega menetlusse.

**7.** Hageja palub kanda hagi tagamiseks kinnistusraamatusse märkuse selle kohta, et kohtumenetluses on vaidlus, kus hageja soovib kinnisasjade valdust endale. Nimelt on hageja esile toonud, et tema andis kinnisasjad rendilepingute alusel üle SVAJENE OÜ-le, kes andis need pärast rendilepingu lõppemist ilma hageja vastava nõusolekuta edasi kostjale, kes on need omakorda menetluse ajal üle andnud Autoparkhof OÜ-le. Pooled ei vaidle selle üle, et kinnisasjade valdus on edasi antud. TsMS § 210 lg 2 kohaselt ei mõjuta vaidlusaluse eseme omandi või muu sellesarnase õiguse üleandmine või nõude loovutamine kolmandale isikule (eriõigusjärglus) iseenesest asja menetlust.

**8.** Kohus leiab, et esile toodud asjaoludel on õigusvaidluse kohta kinnistusraamatusse märkuse kandmine hageja õiguste ja kohtuotsuse täitmise tagamiseks vajalik. TsMS § 460 lg 1 kohaselt kehtib jõustunud kohtuotsus ka isikute kohta, kes on saanud pärast hagi esitamist menetlusosaliste õigusjärglaseks. Otsus kehtib lisaks vaidlusaluse asja otsese valdaja suhtes, kes sai valduse selliselt, et üks pooltest või tema õigusjärglane on saanud asja kaudseks valdajaks. Sama paragrahvi teise lõike kohaselt ei kehti otsus menetlusosalise õigusjärglase suhtes, kes on omandanud vaidlusaluse eseme ega teadnud omandamise ajal kohtuotsusest või hagi esitamisest. Seega aitab märkuse kandmine tagada kohtuotsuse kehtivust õigusjärglase suhtes ka juhuks, kui ka Autoparkhof OÜ valduse üle annab, kuna kolmas isik ei saa sellisel juhul tugineda heausksusele. Arvestades esile toodud asjaolusid ja valduse senist üleandmist ühelt isikult teisele, on valduse järjekordse üleandmise oht pigem reaalne.

**9.** TsMS § 378 lg 1 p 10 kohaselt võib kohus hagi tagamise abinõuna kohaldada ka sama lõike punktides 1 – 9 nimetatud abinõusid. Isikute kaitse eesmärki silmas pidades ei ole TsMS § 378 sätestatud hagi tagamise abinõude loetelu ammendav. AÕS § 63 lg 1 p 4 kohaselt võib kinnistusraamatusse kanda märke muude seadusega kinnistusraamatusse kanda lubatud asjaolude nähtavakstegemiseks (märkus). § 63<sup>1</sup> lg 7 kohaselt kantakse märkus kinnistusraamatusse seaduses sätestatud juhul. Õigusvaidluse kohta märkuse kinnistusraamatusse sissekandmine on tulenevalt TsMS § 378 lg 1 p 10 hagi tagamise korras lubatud. Õigusvaidluse kohta märkuse kinnistusraamatusse sissekandmisel on üldine seos TsMS § 378 lg 1 p 2 nimetatud abinõuga (keelumärke sissekandmine) ja ka AÕS § 63<sup>1</sup> lg 2 esimeses lauses ja lg 5 esimeses lauses nimetatud abinõudega (hagi tagamise korras võib kinnistusraamatusse kanda eelmärke ja vastuväite). (vt Riigikohtu 11.04.2018 määrus 2-17-3903 p 14). Kohus peab vastavat hagi tagamise abinõud proportsionaalseks ja leiab, et see ei kahjusta kostja huve.

**10.** Hagi tagamise taotlus tuleb seega rahuldada. Käesoleva määruse täitmiseks tuleb hagejal pöörduda registripidaja poole (TsMS § 387 lg 2).

**11.** Hageja esitas kohtule taotluse ka kostja asendamiseks. Kohus lahendab taotluse eraldi määrusega.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kairi Piirisild  
kohtunik