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 Müürsepp (isikukood 47701286529); [redacted] (isikukood [redacted]), esindaja [redacted] (isikukood [redacted]); [redacted] (isikukood [redacted])

RESOLUTSIOON

Anda kande tegemine Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 595 lg 2 punkt 3 alusel otsustamiseksTartu 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 [redacted], isikukood [redacted] (omanik 1), [redacted], isikukood [redacted] eestkostja [redacted] isikukood [redacted] (omanik 2) ja hüpoteegipidaja AS SEB Pank, registrikood 10004252, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel Annika Müürsepp, isikukood

47701286529.

Kinnistusraamatusse registriossa number 1054201 kantud 1/2 kaasomandist omaniku [redacted] (isikukood [redacted]) esindaja on rahvastikuregistrisse kantud eestkostja [redacted] (isikukood [redacted]) 30.09.2024 kohtumääruse (Tsiviilasja number [redacted]) alusel.
[redacted]' l on 29.10.2024 kohtumääruse (Tsiviilasja number [redacted]) 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 [redacted], 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 [redacted] all kantud kinnistu ning avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa järgmiselt:
3.1.1. kustutada jagatava kinnistu registriosa esimesest jaost [redacted], pindala 755,0 m², aadress [redacted], maa sihtotstarve elamumaa (100%).
3.1.2. jätta kehtima jagatava kinnistu registriosa esimeses jaos [redacted], pindala 1321,0 m², aadress [redacted], maa sihtotstarve elamumaa (100%); jätta muutmata teise jao kanne kaasomanike kohta; neljanda jao kanded jätta muutmata.
3.1.3. avada jagamisel tekkivale kinnistule registriosa, mille esimesse jakku kanda [redacted], pindala 755,0 m², aadress [redacted], 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 [redacted] (isikukood [redacted]) kohtu nõusolek eestkostetava [redacted] (isikukood [redacted]) nimel eestkostetavale [redacted] kaasomandina ([redacted] kuuluv osa ½ kaasomandist) kuuluva kinnisasja asukohaga [redacted] ja [redacted] ([redacted]) 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 [redacted] langeva osa kulude kandmiseks.

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

Sigrid Orumets
Kohtunikuabi