



KOHTUMÄÄRUS

Kohus	Tartu Maakohus
Kohtunik	Hiie Lindmets
Määruse tegemise aeg ja koht	12. detsember 2018, Tartu kohtumaja
Tsiviilasi number	2-18-18409
Tsiviilasi	kinnistamisasi nr 79992201850
Vaidlustatud kohtulahend	Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 15.11.2018 kandemäärus nr 1368102018
Kaebuse esitaja ja kaebuse liik	Maa-ameti määruskaebus
Menetlusosalised ja nende esindajad	avaldaja Maa-amet, e-post maaamet@maaamet.ee avaldaja esindaja Kaire Bamberg, e-post Kaire.Bamberg@maaamet.ee
Asja läbivaatamine	kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

1. Rahuldada Maa-ameti 29.11.2018 määruskaebus.
2. Tühistada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 15.11.2018 kandemäärus nr 1368102018 kinnistamisasjas nr 79992201850 ning saata Maa-ameti 18.09.2018 kinnistamisavaldus Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale registrikande tegemiseks.
3. Jätta määruskaebusega seotud menetluskulud Maa-ameti kanda.

Edastada määrus Maa-ametile ja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

Edasikaebamise kord

Seadus ei sätesta määruse peale määruskaebuse esitamise õigust.

ASJAOLUD

1. Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati kinnistu nr 2559604, asukohaga Tartu maakond, Luunja vald, Lohkva küla, Ratasvälja ning nr 4409350, asukohaga Tartu maakond, Luunja vald, Lohkva küla, Soo kohta 18.09.2018 kinnistamisavaldus.

Kinnistamisavalduse kohaselt palub Maa-amet (avaldaja) muuta registriosade nr 2559604 ja nr 4409350 esimeses jaos andmeid vastavalt lisatud katastripidaja otsusele ja teatisele järgmiselt: kinnistusraamatu registriosa nr 2559604 – 43201:001:1847 Tartu maakond, Luunja vald, Lohkva küla, Ratasvälja, elamumaa 100%, 9574 m² ning kinnistusraamatu registriosa nr 4409350 – 43201:001:1848 Tartu maakond, Luunja vald, Lohkva küla, Soo, elamumaa 100%, 5963 m². Kinnistamisavaldusele on lisatud omanike nõusolek vastavalt KRS § 13 lg-le 4.

2. Tartu Maakohtu kohtunikuabi määras 11.10.2018 kandemäärusega nr 1214612018 puuduste kõrvaldamiseks tähtaja kuni 12.11.2018. Kandemääruse kohaselt tuli kinnistute omanikel esitada kinnistusosakonnale vormikohane, so KRS § 34 lg 7¹ järgne notariaalselt kinnitatud kinnistamisavaldus esimese jao andmete muutmiseks ning AÕS §-s 64¹ sätestatud notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) kinnisomandite üleandmiseks. Kuna Maa-amet esitas 09.11.2018 kinnistusosakonnale omapoolsed vastuväited nõutud puudusi

kõrvaldamata, jättis kohtunikuabi 15.11.2018 kandemäärusega nr 1368102018 avaldaja 18.09.2018 kinnistamisavalduse rahuldamata.

3. Avaldaja esitas 29.11.2018 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 15.11.2018 kandemäärusele nr 1368102018 määruskaebuse, milles palub viidatud kandemääruse ja 11.10.2018 kandemääruse nr 1214612018 tühistada ning avaldaja 18.09.2018 kinnistamisavalduse rahuldada.

Määruskaebuse kohaselt ei ole kehtiva õiguse järgi antud asjas notariaalselt tõestatud asjaõigusleping ega notariaalselt kinnitatud kinnistamisavaldus nõutav. Avaldaja märgib, et alates 01.07.2018 jõustunud seadusemuudatustega nähakse ette mitmed erisused kinnistamisavalduste esitamisel maakorraldustoimingute raames. Muu hulgas muudeti ka senist tõlgendust, mille kohaselt tõi katastriüksuste piiride muutmine või kinnisasja osade vahetamine kaasa kinnisasja omandi üleandmise ja sellest lähtuvalt tuli igakordselt sõlmida ka notariaalsed käsutustehingud. Alates 01.07.2018 ei kohaldu maakorraldustoimingute läbiviimisel enam AÕS § 64¹. Avaldaja hinnangul ei ole antud asjas kinnistusraamatu kannete tegemisest keeldumiseks alust, kuna katastripidajast avaldaja esitatud kinnistamisavaldus maakorraldustoimingu alusel katastriandmete muutmiseks ning lisatud dokumendid (kinnisasja omanike vaheline kokkulepe) on nõuetekohased ning vastavad õigusaktides sätestatud tingimustele.

4. Tartu Maakohtu kohtunikuabi edastas 04.12.2018 kandemäärusega nr 1439602018 avaldaja määruskaebuse TsMS § 663 lg-te 6 ja 6¹ alusel kohtunikule. Kohtunikuabi jäi seejuures varem esitatud seisukoha juurde, et kuivõrd antud juhul on tegemist kinnisomandist osa üleandmisega (kinnistu nr 2559604 pindala väheneks 1816 m² võrra ja kinnistu nr 4409350 pindala suureneks 1840 m² võrra), ei ole võimalik kinnistusraamatus muuta katastriandmeid ilma AÕS-s sätestatud notariaalselt tõestatud asjaõiguslepinguta. Sellest tulenevalt peab ka kinnistamisavaldus olema notariaalselt kinnitatud.

KOHTU SEISUKOHT

5. Kohus leiab, et avaldaja 29.11.2018 määruskaebus tuleb rahuldada, Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 15.11.2018 kandemäärus nr 1368102018 TsMS § 663 lg 4 alusel tühistada ning saata Maa-ameti 18.09.2018 kinnistamisavaldus Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale selles taotletud kannete tegemiseks. Kohus märgib, et jätab tähelepanuta avaldaja taotluse kinnistusosakonna 11.10.2018 kandemääruse nr 1214612018 tühistamiseks, kuivõrd seadus ei näe ette viidatud määruse (puuduste kõrvaldamiseks tähtaja määramine) peale määruskaebuse esitamise õigust.

Antud juhul on Maa-amet katastripidajana 18.09.2018 esitanud Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse maakorraldustoimingu (kinnistu piiride muutmine looduses) alusel kinnisasjade nr 2559604 ja nr 4409350 koosseisu andmete (katastritunnus ja pindala) muutmiseks kinnistusraamatus ning lisanud sellele külgnevate kinnisasjade ainuomanike (Herman Tilba ning Kevin Veeber) digitaalselt allkirjastatud kokkuleppe.

Kohus märgib, et 01.07.2018 jõustusid mitmed MaaKatS, MaaKS ja KRS muudatused, mis täpsustavad maakorralduse mõistet, selle läbiviimise korda ja põhimõtteid ning sätestavad erisused kinnistamisavalduste esitamiseks maakorraldustoimingute raames.

Alates 01.07.2018 kehtiv MaaKatS § 4 lg 4¹ sätestab, et katastripidaja esitab Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse maakorraldustoimingu alusel kande tegemiseks, katastriandmete muutmiseks või katastriandmete parandamiseks. Avaldusele lisatakse kinnisasja omanike vaheline kokkulepe või maakorralduskava kinnitamise või kande muutmise või parandamise otsus. Sama regulatsioon, mille kohaselt on katastripidajale antud õigus kinnistamisavalduse esitamiseks, on alates 01.07.2018 ette nähtud ka KRS § 13 lg-s 4 ja MaaKS § 11 lg-s 4.

Maakorraldustoiminguks MaaKS § 2 lg 2 p 3 alates 01.07.2018 kehtiva regulatsiooni järgi on ka kinnisasja piiri muutmine. Piiride muutmisel ei ole tegemist kinnistu osaga (eraldi

katastritunnus), mida on võimalik ühest kinnistust eraldada ja teisega liita. Sealhulgas ei toimu MaaKS alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus kinnisasjaõiguse käsutamist AÕS tähenduses (MaaKS § 2 lg 5), vaid vastavalt MaaKS § 10 lg-le 4 lähtutakse piiri muutmisel MaaKatS-s ja KRS-s sätestatust. Seega eristatakse alates 01.07.2018 seaduse tasandil selgelt kinnisasjaõiguste tehingulist käsutamist (sh kinnisomandi üleandmist) ja maakorraldust. Järelikult ei ole alates 01.07.2018 asjakohane Riigikohtu poolt 12.06.2012 kohtuotsuse nr 3-2-1-67-12 p-s 27 toodud seisukoht, et piiri muutmisel on ühtlasi tegemist kinnisasja käsutamisega AÕS § 64¹ mõttes, milleks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping ja kanne kinnistusraamatus. Seaduses sätestatakse üheselt, et maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguste käsutamist AÕS tähenduses ja seetõttu ei kohaldu maakorraldustoimingutele AÕS §-s 64¹ sätestatu.

Maakorralduse eesmärgiks on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks (MaaKS § 2 lg 1). MaaKS § 2 lg 3 sätestab, et maakorralduse läbiviimisel lähtutakse maakorralduse nõuetest, kehtestatud planeeringu korral planeeringulahendusest, kinnisasja omaniku õigustest ja avalikest huvidest. Maakorralduse nõuded tulenevad MaaKS §-st 5. Maakorralduse läbiviimisel lähtutakse eelkõige omaniku taotlusest kinnisasja otstarbekaks kasutamiseks ja kinnisasja sobivusest ettenähtud sihtotstarbeks, aga ka kinnisasjale otstarbeka juurdepääsutee tagamise, looduslike piiride arvestamise, kinnisasja kiildumise ja ribasuse vältimise nõuetest (MaaKS § 5 lg 2 p-d 1, 3-6). Maakorraldustoimingu ja kinnisasja käsutamise eristamisel on esmatähtis hinnata, kas kinnisasja olemus jääb samaks või on siiski eesmärgiks omandi varjatud üleandmine teisele isikule. Seejuures on katastripidaja isikuks, kes suudab hinnata toimingu sisu ja eesmärki ehk sisulise kontrollimise pädevus on katastril.

Antud juhul on ühist piiri omavad kinnisasja omanikud kokku leppinud piiri muudatuse eesmärgiga tagada Soo kinnisasja (nr 4409350) otstarbekas kasutamine ja majandamine. Vaidlust ei ole selles, et Soo kinnisasi on ette nähtud elamiseks. Õige on katastripidaja seisukoht, et arvestades kinnisasjal paiknevat veekogu (maatüki looduslikku seisundit) ja elamu asukohta, on juurdepääs kinnisasjale lahendatud maakorralduslikult kõige sobivama asukoha kaudu. Soo kinnisasi moodustab pärast maakorraldustoimingu (kinnistu piiride muutmine looduses) läbiviimist ühtse majanduslikult tervikliku elamiseks sobiva kinnisasja ja maatükk on sellisel kujul juba varasemalt kasutusse võetud. Mõlema kinnisasja omaniku huvides on moodustada kinnisasjad vastavalt väljakujunenud maakasutusele ehk lõppeesmärgist lähtuvalt. Luunja Vallavalitsus on valla territooriumil kehtivate planeeringute nõuetega arvestades andnud vaidlusaluse maakorralduse läbiviimiseks omapoolse nõusoleku, seega on kohalik omavalitsus kasutanud seadusega temale antud diskretsiooni maakorraldustoimingute lubamisel või nendest keeldumisel (MaaKS § 3 lg 1).

Kuna Maa-ametil on pädevus maakorraldustoimingute raames kinnistamisavalduste esitamiseks, lisatud on kinnisasja omanike kokkulepe piiride muutmiseks, maakorraldustoimingu sisu on maaüksuse piiride muutmine, mitte omandi üleandmine, ei ole vajalik dokumentide notariaalne vormistamine, mistõttu ei ole kinnistusosakonnal antud juhul alust kinnistusraamatu kannete tegemisest keeldumiseks.

Eeltoodud kohtu põhjendustel rahuldab kohus avaldaja määruskaebuse ja saadab kinnistamisavalduse Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale selles taotletud registrikannete tegemiseks.

6. Kohus jätab menetluskulud TsMS § 172 lg 1 ja 2 alusel avaldaja kanda.

*/allkirjastatud digitaalselt/
kohtunik*