



KOHTUMÄÄRUS

Kohus	Tartu Maakohus
Kohtunik	Hiie Lindmets
Määruse tegemise aeg ja koht	25. november 2019, Tartu kohtumaja
Tsiviilasi number	2-19-16795
Tsiviilasi	kohtuniku seisukoht kinnistamisasjas nr 87176201950
Asja läbivaatamine	kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

Anda Maa-ameti 08.10.2019 kinnistamisavalaldus kande tegemiseks tagasi Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kohtunikuabile arvestades käesolevast määrusest tulenevaid seisukohti.

Edasikaebamise kord

Seadus ei sätesta määruse peale määruskaebuse esitamise õigust.

ASJAOLUD

Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati kinnistu nr 1832304, asukohaga Tartumaa, Kambja vald, Pulli küla, Läti ja nr 4763204, asukohaga Tartu maakond, Kambja vald, Pulli küla, Põdra kohta 08.10.2019 kinnistamisavalaldus.

Kinnistamisavalalduse kohaselt palub Maa-amet muuta registriosade nr 1832304 ja nr 4763204 esimeses jaos andmeid vastavalt lisatud katastripidaja otsusele, teatisele ja katastriüksuse väljavõttele järgmiselt: kinnistusraamatu registriosa nr 4763204 – 28201:001:0277 Tartu maakond, Kambja vald, Pulli küla, Põdra, elumumaa 100%, 4673 m² ning kinnistusraamatu registriosa nr 1832304 – 28201:001:0278 Tartu maakond, Kambja vald, Pulli küla, Läti, maatulundusmaa 100%, 3,08 ha. Kinnistamisavalaldusele on lisatud puudutatud isiku (Kambja Hoiu-Laenuühistu) ja omanike (Risto Põder ja Fred Peetso) nõusolekud vastavalt KRS § 13 lg-le 4.

Tartu Maakohtu kohtunikuabi 29.10.2019 kandemäärusega nr 1219342019 anti TsMS § 595 lg 2 p 3 alusel kinnistamisasi nr 87176201950 üle kohtunikule seoses kinnistamisavalalduse läbivaatamisel ilmnenu õigusliku raskusega.

KRS § 36 lg-le 1 tuginedes palus kohtunikuabi kande mõistmiseks esitada Maa-ametil piiride muutmise plaani kahe kinnistu vahel. Plaanilt nähtuvalt ei muutu kinnistu piir nn piki piiri, vaid toimub nn osaline maatüki üleandmine, mille tulemusel suureneb Põdra kinnistu pindala 45,94%. Kohtunikuabi palub anda seisukoha, milliseid asjaolusid tuleb tal kinnistamiseks pädeva isikuna hinnata otsustamiseks, kas toimub piiride muutmine või kinnisasja käsutamine ning kas Maa-ameti 08.10.2019 kinnistamisavalalduses taotletud kannete osas on tegemist kinnisasja käsutamisega.

KOHTU SEISUKOHT

Maa-amet katastripidajana on 08.10.2019 esitanud Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalalduse maakorraldustoiminguga (kinnisasja piiri muutmine) alusel kinnistute nr 1832304 ja nr 4763204 koosseisu andmete (katastritunnus, pindala) muutmiseks kinnistusraamatus. Piiride muutmise tulemusel on suurenenud Põdra kinnistu pindala 45,94%.

Kuivõrd maakorralduse eesmärk on tagada maakorraldustoimingute kaudu kinnisasja otstarbekas kasutamine ja majandamine (MaaKS § 2 lg 1), tuleb kohtu hinnangul nii katastripidajal maakorraldustoimingu lubamisel kui kohtunikuabil kinnistamiseks pädeva isikuna maakorralduse lubatavuse üle otsustamisel igakordselt hinnata, et maakorraldus vastaks MaaKS §-s 5 toodud maakorralduse nõuetele, sh kas kinnisasjast on võimalik moodustada iseseisev tehinguga üle antav kinnisasi.

MaaKS § 5 lg 2 sätestab, et maakorralduse läbiviimisel lähtutakse eelkõige järgmistest nõuetest: 1) omaniku taotlus kinnisasja otstarbekaks kasutamiseks; 2) loodusvarade säästlik kasutamine, terve elukeskkonna tagamine ja maastiku omapära hoidmine; 3) kinnisasja sobivus ettenähtud sihtotstarbeks; 4) kinnisasjale otstarbeka juurdepääsutee tagamine; 5) kinnisasja terviklikkuse ja otstarbeka kuju tagamine, lihtsate ja selgete piiride loomine ning looduslike piiride arvestamine; 6) kinnisasja kiildumise ja ribasuse vältimine; 7) teede, liinide, muude ehitiste ja maaparandussüsteemide otstarbekas rajamine ja kasutamine.

Maa-amet on 20.11.2019 selgitanud kohtule, et antud juhul on piiride muutmisega loodud võimalus kasutada Põdra kinnisasja elamumaa eesmärgil. Moodustatud on ühtne terviklik kinnisasi ja seeläbi on tagatud Põdra kinnisasja otstarbekas kasutamine – kinnisasi uutes piirides sobib majanduslikult paremini elamumaaks. Läti ja Põdra kinnistute vahelise piiri muutmise käigus ei ole võimalik Läti kinnistust Põdra kinnistu koosseisu üle antavast maatükist moodustada MaaKS §-s 5 sätestatud maakorralduse nõuetele vastavat iseseisvalt kasutatavat kinnisasja, kuna antud omavalitsusüksuse (Kambja vald) territooriumil on üldplaneeringuga kehtestatud elamumaa suuruseks väljaspool Kambja alevikku 3000 m² (maakorralduse läbiviimise üle oma territooriumil otsustab kohalik omavalitsus ja tema ei saa anda nõusolekut maakorraldusnõuetega vastuolus olevale maakorralduskavale) ning nimetatud tükile puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (see tuleks tagada läbi Põdra kinnistu). Lisaks on piiride muutmisel arvestatud looduslikke piire (piir kulgeb mööda põllumaa ja rohumaa serva). Maa-amet märgib täiendavalt, et Põdra kinnistu omanik on käesolevaks ajaks vaidlusaluse maatüki kasutusse võtnud, kuna tegemist on vana menetlusega, kus katastrikanne tehti juba 28.06.2017, kuid kinnistusraamatus on kanded tegemata jäänud.

Kohus on eeltoodust tulenevalt seisukohal, et antud juhul on valitud sobiv maakorraldustoiming (MaaKS § 2 lg 2 p 3, § 12) ning toimingu sisu ja eesmärki hinnates on järgitud MaaKS §-s 5 toodud maakorraldusnõudeid. Kohtu hinnangul on põhjendatud Maa-ameti 08.10.2019 kinnistamisavaldus rahuldada.

TsMS § 595 lg-st 3 tulenevalt annab kohus kande tegemise tagasi kohtunikuabile. Kohtunikuabi on seotud kohtuniku seisukohaga.

*/allkirjastatud digitaalselt/
kohtunik*