



# K O H T U M Ä Ä R U S

<b>Kohus</b>	Tallinna Ringkonnakohus
<b>Kohtukoosseis</b>	Ele Liiv, Meeli Kaur, Margo Klaar
<b>Tsiviilasja number</b>	<b>2-19-8071</b>
<b>Määruse tegemise aeg ja koht</b>	12.11.2019, Tallinn
<b>Kohtuasi</b>	Eesti Vabariigi kandeavaldus
<b>Vaidlustatud kohtulahend</b>	Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 07.05.2019 kandemäärus nr 492762019
<b>Kaebuse esitaja ja kaebuse liik</b>	Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) määruskaebus
<b>Menetlusosaline ja tema esindaja</b>	Avaldaja (määruskaebuse esitaja): Eesti Vabariik (Maa-ameti kaudu, registrikood 70003098), lepinguline esindaja Kaire Bamberg
<b>Menetluse liik</b>	Kirjalik menetlus

## RESOLUTSIOON

1. Tühistada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 07.05.2019. a kandemäärus nr 492762019 kinnistamisasjas nr 18085201950.
2. Saata asi kande tegemise otsustamiseks Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.
3. Rahuldada Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) määruskaebus.
4. Jätta määruskaebuse menetlemisega seonduvad kulud Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) kanda. Kindlaksmääratavad menetluskulud puuduvad.

## Edasikaebamise kord

Kohtumääruse peale ei saa määruskaebust esitada (TsMS § 599, § 696 lg 1 esimene lause).

## Asjaolud ja menetluse käik

1. Eesti Vabariik (Maa-ameti kaudu, avaldaja) esitas 06.03.2019 Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse, milles taotles vastavalt maakorraldusseaduse (MaaKS) § 11 lg 4, maakatastriseaduse (MaaKatS) § 4 lg 4<sup>1</sup> ja kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 13 lg 4 andmete muutmist kinnistusraamatu registriosade nr 402636 ja nr 79336 esimeses jaos vastavalt lisatud katastripidaja otsusele ja teatisele. Kinnistusraamatu registriosade 402636:83401:001:0375 Järva maakond, Türi vald, Roovere küla, Kase, Maatulundusmaa 100%, 4,75 ha. Kinnistusraamatu registriosade 79336: 83401:001:0376 Järva maakond, Türi vald,

Roovere küla, Parkeli, Maatulundusmaa 100%, 14864 m<sup>2</sup>; katastriüksuste 93701:002:0143 ja 93701:002:0144 andmed ei muutu. Vastavalt KRS §13 lg 4 esitas avaldaja omanike nõusolekud.

2. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 02.04.2019 kandemäärusega nr 290262019 kinnistamisasjas nr 18085201950 määrati avaldajale tähtaeg järgmiste puuduste kõrvaldamiseks:

- kinnistute omanike vormikohase kinnistamisavalduse esitamiseks I jao andmete muutmiseks;
- asjaõigusseaduse (AÕS) §-s 64<sup>1</sup> sätestatud notariaalselt tõestatud kokkuleppe (asjaõiguslepingu) esitamiseks kinnisomandite üleandmiseks ja andmete esitamiseks tehinguväärtuse kohta;
- andmete esitamiseks riigilõivu tasumise kohta vastavalt tehinguväärtusele.

Kohtunikuabi leidis, et antud juhul on tegemist KRS V peatükist tulenevalt ühe kinnistu osa liitmisega teise kinnistuga. KRS § 57 lg 2 kohaselt kohaldatakse kinnistu osa liitmisele teise kinnistuga KRS §de 53-56 ja 59-60 sätteid. Lähtuvalt eeltoodust ja (AÕS) §-st 64<sup>1</sup> on tegemist kinnisomandist osa üleandmisega. Kohtunikuabi viitas Riigikohtu lahendile asjas nr 3-2-1-67-12, p 27. Kinnistamisavaldus peab olema notariaalselt kinnitatud (KRS § 34 lg 7<sup>1</sup>), kinnistamisavaldusele tuleb lisada notariaalselt tõestatud käsutustehing ning kinnistamisavaldus peab olema esitatud kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse kinnitanud notari vahendusel.

3. Avaldaja esitas 12.04.2019 kinnistusosakonnale täiendava selgituse, milles märkis järgmist. 03.09.2018 ja 09.09.2018 esitasid Kase kinnistu (registriosa nr 402636) ja Parkeli kinnistu (registriosa nr 79336) asukohaga Roovere küla, Türi vald, Järva maakond, omanikud Maa-ametile ühise avalduse nimetatud katastriüksuste piiride muutmiseks. Samuti on omanikud allkirjastanud 03.09.2018 ja 09.09.2018 maakorralduskava, milleks on piiride muutmise plaan. 28.08.2018 andis Türi Vallavalitsus korralduse nr 309 „Katastriüksuste vahelise piiri muutmisel moodustatavatele katastriüksustele sihtotstarvete määramine“, millega kohalik omavalitsus, võttes aluseks mh omanike avalduse katastriüksuste vahelise piiri asukoha muutmiseks, nõustus kinnistute piiri muutmise ja määras moodustatavatele maaüksustele sihtotstarbed. 03.03.2019 ja 04.03.2019 esitasid kinnistute omanikud katastripidajale kandeavalduse, milles palusid moodustatud katastriüksused registreerida maakatastris ja esitada Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavaldus kinnistusraamatu andmete muutmiseks. 04.03.2019 tegi Maa-amet katastripidajana kande maakatastrisse Kase ja Parkeli katastriüksuste piiride muutmise kohta vastavalt omanike taotlusele ning maamõõtja esitatud katastrimõõdistamise toimikule. 06.03.2019 esitas Maa-amet kinnistamisavalduse Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale. Avaldaja ei nõustu sellega, et praegusel juhul on tegemist kinnisomandi osa üleandmise tehinguga, milleks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping ja selle oleks pidanud kinnistusosakonnale esitama tehingu tõestanud notar. Avaldaja selgitas, et 01.07.2018 jõustusid koos kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusega mitmed maakorraldusseaduse, maakatastriseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muudatused, mis reguleerivad käesolevat olukorda ning sätestavad erisused kinnistamisavalduste esitamise kohta maakorraldustoimingute raames. Samuti ei nõustu avaldaja sellega, et tegemist lõivustatud toiminguga.

Kase ja Parkeli kinnisasjade vahelise piiri muutmise käigus ei ole võimalik vastastikuselt ühe kinnisasja koosseisust teise kinnisasja koosseisu üle minevast maatükist moodustada MaaKS §-s 5 sätestatud maakorralduse nõuetele vastavat iseseisvalt kasutatavat kinnisasja ja selle

moodustamine oleks vastuolus maakorraldusseaduse nõuetega, kuivõrd tegemist on ribadega, millest ei saaks moodustada iseseisva kasutusega kinnisasja. Antud juhtumil on tegemist kinnisasjade osade vahetamisega, kusjuures vahetatavate osade suurused ei pea olema võrdsed. Piiride muutmisel arvestatakse ka looduslikke piire ja maa tegelikku kasutust. Seetõttu on õiguspärane ja ühtlasi ainuke võimalik viis lahendada piiriküsimus lihtsa maakorralduse ehk kinnisasja piiri muutmise teel.

4. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 07.05.2019 kandemäärusega nr 492762019 jäeti kinnistamisavaldus rahuldamata puuduste kõrvaldamata jätmise tõttu. Maakatastri pidaja avalduse alusel saab muuta vaid kinnisasjade I jao andmeid, kuid I jao andmete muutusega ei toimu automaatset omandi üleandmist kinnistu selles osas, mis kinnisasja omanik juurde sai. Maakatastri esitatud dokumentidest nähtuvalt on üle antud maad ühe kinnistu koosseisust teiste kinnistute koosseisu. Seetõttu võib muutuda omaniku kanne ebaõigeks ning kinnistusraamatust nähtuvad andmed on eksitavad. Maakorraldusliku toiminguga ei saa peita kinnisasja üleandmist. Kinnistusraamatu I jao kannete muutmiseks võib olla kinnisasja omaniku kanne ebaõige ning omandit kinnisasjale ei teki. Omanikuks saamine eeldab asjaõiguslikku käsutustehingut AÕS § 64<sup>1</sup> mõttes, milleks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping, ja selle alusel kande tegemist kinnistusraamatusse. Ainuüksi I jao andmete muutmiseks ei piisa, et kinnistusraamatu andmed õigeks saaksid ning selliseid kandeid ei ole ka kinnistusraamatusse lubatud teha. Eelnevast tulenevalt on ei ole võimalik muuta vaid I jao kannet ning jätta eksliku muljet, et kinnisasja omanik on saanud muutunud piiridega maa omanikuks. Tulenevalt riigilõivuseaduse (RLS) § 3 on kannete tegemine kinnistusraamatusse lõivustatud toiming. Vastavalt RLS § 74 kinnistusraamatu toimingute tegemise eest tasutava riigilõivu suurus määratakse lähtudes tehinguväärtusest lisa järgi. Seega on täpselt määratletud, milliste kinnistusraamatu kannete tegemisel riigilõivu ei võeta. Sinna hulka ei kuulu kinnistu piiride muutmine, sega tuleb tasuda riigilõiv kinnistute piiride muutmiseks seotud I jao kannete tegemise eest.

### **Määruskaebus**

5. Avaldaja esitas kandemääruse peale määruskaebuse, milles palub kandemääruse tühistada ja avaldaja 06.03.2019 esitatud kinnistamisavalduse rahuldada.

Kandemääruse tegemisel ei ole arvestatud kehtivat õigust. 01.07.2018 jõustus MaaKS § 2 lõige 5, mis sätestab, et MaaKS alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses. Tegemist on erinormiga AÕS-is sätestatud kinnisasja käsutamise regulatsiooni suhtes ning see tähendab, et maakorralduse puhul ei kohaldu need normid, mis reguleerivad kinnisasjaõiguse käsutamist ja tehingu notariaalset vorminõuet. Maakorraldustoiming on kas omanike taotluse alusel ja kokkuleppel või haldusorgani algatusel läbi viidav haldustoiming, mille puhul ei ole tegemist kinnisomandi üleandmise ega kinnisasja koormamisega asjaõigusega, samuti mitte kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmise, koormamise või sisu muutmiseks ehk tehingutega, milleks AÕS § 64<sup>1</sup> kohaselt on vajalik notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Seega ei kohaldu maakorraldustoimingute läbiviimisel enam AÕS § 64<sup>1</sup>.

2018. aastal jõustunud seadusemuudatustega muudeti senist tõlgendust, mille kohaselt tõi katastriüksuste piiride muutmine või kinnisasja osade vahetamine varem kaasa kinnisasja omandi üleandmise ja sellest lähtuvalt tuli igakordselt sõlmida ka notariaalsed käsutustehingud. MaaKS § 2 lg defineerib maakorralduse kui tegevuse, mille eesmärk on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa

otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Maakorralduse eesmärgiks on vältida igasuguste ajutiste maatükkide tekitamist ning selle asemel moodustada kohe lõppeesmärgist lähtuvad maaüksused. Vastavalt MaaKS § 10 lõikele 4 lähtutakse kinnisasja jagamisel, kinnisasjade liitmisel, osade vahetamisel ja piiri muutmisel MaaKatS ja KRS sätestatust.

Kinnistamisavalduse rahuldamise takistuseks ei saa olla asjaolu, et puudub notariaalne asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks ning notari poolt esitatud kinnistamisavaldus, sest kehtiva õiguse kohaselt maakorralduse puhul neid dokumente vaja ei ole.

Maakorralduse nõuete kohaselt ei ole Kase ja Parkeli kinnisasjade vahelise piiri muutmise käigus võimalik vastastikuselt ühe kinnisasja koosseisust teise kinnisasja koosseisu üle minevast maatükist moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja ja selle moodustamine oleks vastuolus maakorraldusseaduse nõuetega, kuivõrd tegemist on iseseisvalt mittekasutatavate ribadega. Praegusel juhul on tegemist kinnisasjade osade vahetamisega, kusjuures vahetatavate osade suurused ei pea olema võrdsed. Piiride muutmisel arvestatakse ka looduslikke piire ja maa tegelikku kasutust. Samuti ei ole maakorralduse nõuetega kooskõlas ajutise maatüki või iseseisva kasutusvõimaluseta maatüki moodustamine. Seetõttu on õiguspärane ja ühtlasi ainuke võimalik viis lahendada antud maakasutus lihtsa maakorralduse ehk kinnisasja piiri muutmise teel. Vastavalt MaaKS §-le 12 viiakse kinnisasja piiri muutmise läbi kinnisasjade omanike kokkuleppel. Lihtne maakorraldus viiakse MaaKS § 10 lõike 3 kohaselt läbi maakorralduskava alusel, milleks on antud juhul piiri muutmise plaan. Piiride muutmise plaan on allkirjastatud mõlema kinnisasja omaniku poolt digitaalselt, seega on üheselt tuvastatav omanike tahe maakorralduse läbi viimiseks.

### **Menetluse edasine käik**

6. Kohtunikuabi jättis määruskaebuse rahuldamata ning edastas selle 27.05.2019 TsMS § 663 lg 6 alusel lahendamiseks Pärnu Maakohtu kohtunikule.

7. Pärnu Maakohus jättis 03.06.2019 määruskaebuse rahuldamata ja edastas selle TsMS § 663 lg 5 alusel lahendamiseks Tallinna Ringkonnakohtule.

### **Ringkonnakohtu seisukoht**

8. Ringkonnakohtus leiab, et Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 02.04.2019. a kandemäärus nr 290262019 tuleb TsMS § 667 lg 2 alusel tühistada ja saata kinnistamisavaldus läbivaatamiseks tagasi Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kohtunikuabile.

9. Avaldaja esitas Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse, milles palub muuta kinnisasjade kinnistusregistriosa esimeses jaos kinnistute katastritunnused ja pindala. Avaldaja on selgitanud, et tegemist on piiride muutmisega ja kinnisasjade osade vahetamisega.

MaaKS § 2 lg 2 p-de 2 ja p 3 kohaselt on maakorraldustoiminguteks kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmise. MaaKS § 12 sätestab kinnisasjade osade vahetamise ja kinnisasja piiri muutmise regulatsiooni. Nimetatud paragrahvi esimese lõike kohaselt viiakse kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmise läbi kinnisasjade omanike kokkuleppel kinnisasja või selle osa koondamiseks ja osade vahetamiseks ning piiri korrastamiseks ja planeeringu- või maakorraldusnõuetega vastavusse viimiseks. Seaduseelnõu seletuskirjas (598 SE) on selgitatud MaaKS § 12 kohta järgmist. Maakorraldustoiming kinnisasjade osade vahetamiseks ja nende vahelise piiri muutmiseks peab olema eristatav kinnisasjade omandi üleandmise tehingust, sest maakorralduse käigus ei moodustata kinnisasja vahetatavast osast eraldi kinnisasja ehk ei tekitata TsÜS § 50 lõike 1 kohast eraldi maatükki.

Samuti ei toimu maakorraldustoimingu käigus käsutustehingut, sest menetluses osalevate kinnisasjade piirid muudetakse kinnisasjade omanike kokkuleppel. Sellisel juhul viiakse maakorraldustoiming läbi vähemalt kahe kinnisasja omaniku kokkuleppe alusel. Olemuselt on kinnisasjade osade vahetamine ja nende piiri muutmine sarnased. Praktikas esineb olukordi, kui kinnisasjade esmamoodustamisel määratud kinnisasja piirid ei ole vastavuses maakorralduse nõuetega või asuvad looduses omanikele ebasobivas asukohas. Kui üksteisega külgnevate kinnisasjade omanikud soovivad ühiselt piiri asukohta muuta, näiteks viia see valduse tegeliku ulatusega vastavusse, siis peab seda olema võimalik teha nendevahelise kokkuleppe alusel. Sageli on naaberkinnisasjade omanikud ühiselt huvitatud oma valduse ulatuse täpsustamisest või lepivad kokku võrdse suurusega kinnisasjade osade vahetamises ning kokkulepe tehakse ilma täiendavate hüvitiste nõudeta. Juhul kui piiri asukoha muutmise kaasnab ka kinnisasja väärtuse muutus, tuleb see lahendada omanike omavahelise hüvitamiskokkuleppega.

Seega nähtub seaduseelnõu seletuskirjast, et 01.07.2018 jõustunud MaaKS kohaselt on võimalik kinnisasjade omanike kokkuleppel kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine. Maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses. MaaKS muudatustega eristatakse kinnisasjaõiguste tehingulist käsutamist (sealhulgas kinnisomandi üleandmist) ja maakorraldust. Seaduses sätestatakse selgelt, et maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguste käsutamist AÕS tähenduses ja seetõttu ei kohaldu maakorraldustoimingutele AÕS §-s 64<sup>1</sup> sätestatu. Maakorraldustoiming on kas omanike taotluse alusel ja kokkuleppel või haldusorgani algatusel läbiviidav haldustoiming, kuid tegemist ei ole kinnisomandi üleandmisega ehk tehinguga, milleks §-s 64<sup>1</sup> kohaselt on vajalik notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Sellega muudeti senist tõlgendust, et katastriüksuste piiride muutmine või kinnisasja osade vahetamine toob kaasa kinnisasja omandi üleandmise, mistõttu tuleks iga kord sõlmida ka notariaalsed käsutustehingud.

Eeltoodust tulenevalt on põhjendatud katastripidaja seisukoht, et tegemist on piiride muutmise ja kinnisasjade osade vahetamisega ning kinnisasjade piiride muutus on toimunud maakorraldustoimingu käigus MaaKS § 12 lg 1 mõttes, millest tulenevalt ei ole vajalik tehingu notariaalne tõestamine. Seega ei saanud Tartu Maakohtu kinnistusosakond sellel alusel jätta kinnistamisavaldust rahuldamata.

Vaidlusaluse kinnistamisavalduse alusel kannete tegemisel ei tule riigilõivu tasuda. Kannete tegemist taotletakse seetõttu, et maakorralduse käigus muutusid külgnevate katastriüksuste piirid. MaaKatS § 4 lg 4<sup>1</sup> esimese lause kohaselt, kui katastriandmeid ei vahetata elektroonilise riskasutuse teel, esitab katastripidaja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse maakorraldustoimingu alusel kande tegemiseks, katastriandmete muutmiseks või katastriandmete parandamiseks. MaaKS § 2 lg 5 järgi ei toimu MaaKS-i alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses.

Kinnistamisavalduse alusel taotletakse kannete tegemist kinnistusregistriosade esimesse jakku „Kinnistu koosseis“. KRS § 13 lg 4 esimese lause järgi, kui katastriüksuse piirid muutuvad looduses, esitab riigi maakatastri pidaja kinnistamisavalduse andmete muutmiseks. Keskkonnaministri 2. mai 2016 määruse nr 7 „Maa-ameti põhimäärus“ § 5 lg 2 järgi on tegemist Maa-ameti kui katastripidaja ametiülesannete täitmisega. KRS § 13 lg 1 p-des 1–3 ja 5 sätestatud andmed (katastritunnus, sihtotstarve, asukoht, pindala) esitab enne kinnistamist riigi maakatastri pidaja. Nimetatud andmed ei ole kanneteks asjaõigusseaduse ega KRS-i tähenduses (KRS § 13 lg 2). Kolleegiumi hinnangul, arvestades taotletavate kinnistusraamatu kannete sisu

ja eesmärki ning RLS §-st 3 tulenevat lõivustatud toimingu mõistet, ei ole KRS § 13 lg 4 alusel esitatud kinnistamisavalduses taotletavad toimingud lõivustatavad RLS-i mõttes.

Seetõttu ei kohaldu vaidlusalusele olukorrale ka RLS § 80, sest tegemist ei ole kinnistu jagamise, ühendamise või teise kinnistuga liitmisega asjaõiguse käsutamise mõttes, vaid maakorraldustoiminguga. Seega ei saanud Tartu Maakohtu kinnistusosakond sellel alusel jätta kinnistamisavaldust rahuldamata.

Ringkonnakohus saadab kinnistamisavalduse kande tegemise otsustamiseks Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

10. TsMS § 172 lg 1 kohaselt kannab hagita menetluses menetluskulud isik, kelle huvides lahend tehakse. TsMS § 172 lg 1 kohaselt kui menetluses osaleb üksnes avaldaja või kui kohus ei jäta menetluskulusid mõne teise menetlusosalise kanda, kannab avaldaja ise menetluskulud, muu hulgas oma kulud esindajale, ka juhul, kui tema avaldus rahuldatakse. Eeltoodust tulenevalt jätab ringkonnakohus menetluskulud avaldaja kanda. Kuivõrd teisi menetlusosalisi menetluses ei osalenud, siis puuduvad kindlaksmääratavad menetluskulud.

11. TsMS § 696 lg 1 esimese lause kohaselt võib ringkonnakohtu määruse peale määrusega puudutatud menetlusosaline esitada määruskaebuse Riigikohtule üksnes juhul, kui selle esitamine on seadusega lubatud. Käesoleva määruse peale ei ole seaduses edasikaebamise õigust ette nähtud. Seetõttu ei saa käesoleva määruse peale määruskaebust esitada.

(allkirjastatud digitaalselt)

Meeli Kaur, Margo Klaar, Ele Liiv