



KOHTUMÄÄRUS

Kohus	Harju Maakohus
Kohtunik	Kristi Rickberg
Määruse tegemise aeg ja koht	11. detsember 2018, Tallinn, Tallinna kohtumaja
Tsiviilasja number	2-18-17312
Tsiviilasi	<i>Maa-ameti kinnistamisavaldus Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistamisasjas nr 86307201850 kinnistusraamatu kande tegemiseks</i>
Menetlustoiming	Avalduse läbivaatamine
Menetlusosalised ja nende esindajad	Avaldaja: Maa-amet (registrikood 70003098); Avaldaja esindaja: Heidi Tali (isikukood 47007032754).

RESOLUTSIOON

- 1. Anda kinnistamisavaldus tagasi Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.*

Edasikaebamise kord

- 2. Määruse peale ei saa edasi kaevata.*

ASJAOLUD

- Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati 08.10.2018 kinnistamisavaldus kinnistute nr 8397450 ja nr 2898037 koosseisuandmete muutmiseks ja 02.11.2018 vastulause.
- Maa-amet palub kinnistusraamatu registriosa 8397450 esimesse jakku kanda järgmised andmed: 31701:001:1229 Rapla maakond, Kohila vald, Salutaguse küla, Uulu, Maatulundusmaa 100%, 2,04 ha; ning kinnistusraamatu registriosa 2898037 esimesse jakku kanda 31701:001:1228 Rapla maakond, Kohila vald, Salutaguse küla, Alesti, Maatulundusmaa 100%, 12,10 ha. Avaldusele on muuhulgas lisatud kinnistute omanike, ning kinnistuid koormavate piiratud asjaõiguste omajate katastripidajale adresseeritud digitaalselt allkirjastatud nõusolekud kinnistute katastriandmete muutmiseks.
- 19.10.2018 kandemääruses nr 1252162018 leidis kinnistusosakonna kohtunikuabi, et Maa-ameti avalduse alusel ei ole alust taotletud kinnistusraamatu toiminguid teha, vaid taotluse peavad esitama õigustatud isikud ning määras, et Evune OÜ ja Janek Põldsaar peavad esitama notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud kinnistamisavalduse kannete tegemiseks kinnistu nr 8397450 osa kinnistuga nr 2898037 liitmise kohta; kinnistute nr 2852137, 2969137 ja 3005437 omanike nõusolekud kinnistust nr 8397450 osa eraldamise kohta kande tegemiseks; ning andmed kinnistusraamatu toimingute tehinguväärtuse määramise aluse kohta ja riigilõivu

tasumise kohta vastavalt tehinguväärtusele. Maa-amet esitas 02.11.2018 vastulause kandemäärusele nr 1252162018.

4. Vastavalt kinnistusregistri andmetele registriosas 8397450 kantud kinnistu pindala on 22 759 m². Registriosas 2898037 kantud kinnistu pindala on 11,87 ha. Seega tuleks Maa-ameti avalduse alusel sisuliselt teha kanded kinnistu nr 8397450 osa liitmise kohta kinnistuga nr 2898037, sealjuures kinnistu nr 8397450 pindala väheneks ligikaudu 0,23 ha võrra ja kinnistu nr 2898037 pindala suureneks ligikaudu 0,13 ha võrra. Kinnistuga teise kinnistu osa liitmise ja kinnistust osa eraldamise kohta tuleb kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 13 lg 1 p 6 järgi teha kanded vastava kinnistu kohta avatud kinnistusregistriosas esimesse jakku «Kinnistu koosseis». KRS § 13 lg 2 ja 3 sätestatust tulenevalt riigi maakatastri pidaja esitab andmeid kinnistusregistriosas esimese jao muudatuste kohta, kui muudetakse kinnistu katastritunnust, kinnistu sihtotstarvet, kinnistu asukohta, kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõiguseid (§ 9 lg 3) või kinnistu pindala. Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 593 lg-le 1 teeb kohus registrisse kandeid avalduse alusel. Vastavalt KRS § 34 lg-le 1 on kinnistamisavalduse esitamise õigus isikul, kelle õigusi kanne puudutab või kelle kasuks kanne tehakse. Evune OÜ-le kuuluva kinnistu osa liitmine Janek Jõesaarele kuuluva kinnistuga ei puuduta Eesti Vabariigi õigusi. Seega ei ole Maa-ametil KRS § 13 lg 1-3 ja § 34 lg 1 sätestatust tulenevalt õigust esitada avaldust kinnistu osa teise kinnistuga liitmise kohta kannete tegemiseks, käesoleval juhul kinnistute nr 8397450 ja nr 2898037 kohta.
5. Alates 01.07.2018 on KAHOS vastuvõtmise käigus muudetud KRS § 13 lg-t 4, mida tõlgendab Maa-amet selliselt, et kinnistusraamatu kanne ühe isiku maaomandi osalise ülemineku kohta (sealjuures pindala suuruse piiranguta) teisele isikule tuleks teha Maa-ameti avalduse alusel, millele on lisatud katastripidajale adresseeritud kinnistute omanike digitaalselt allkirjastatud nõusolekud kinnistute katastriandmete muutmiseks. Kuni 01.07.2018 on kinnistusraamatu pidaja juhindunud asjaõigusseaduse (AÕS) § 64¹ sätestatust, mille kohaselt kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Sama seisukoht on väljendatud õiguskirjanduses (P. Varul jt, Asjaõigusseadus I. Kommentaarid 2014, lk 109). Samas sisaldub AÕS §-s 64¹ kaudne viide „kui seadus ei sätesta teisti“.
6. Kohtunikuabi leiab, et kinnistust nr 8397450 osa eraldamise kohta kande tegemiseks on kinnistut koormavate piiratud asjaõiguste, reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste omajate nõusolek vajalik. Kinnistust osa eraldamine võib kahjustada piiratud asjaõiguste omajate õigusi või muuta täiesti võimatuks õiguse teostamise. Kui kohus peaks leidma, et Maa-ameti 08.10.2018 avalduse alusel tuleb teha kanne kinnisomandi osalise ülemineku kohta, siis juhib kohtunikuabi tähelepanu, et KAHOS muudatused kinnisomandi üleminekut puudutavas osas võivad olla vastuolus Põhiseaduse § 32 sätestatud omandi kaitstuse põhimõttega. Kuni 01.07.2018 oli Eesti Vabariigis kinnisomandi kaitse tagatud mh omandi ülemineku tehingu notariaalse tõestuse vorminõudega ja vastava kinnistamisavalduse esitamiseks õigustatud isiku seaduses sätestamisega. Eriti kõrge kvalifikatsiooniga jurist, notar, selgitas välja tehingus osalejate tegeliku tahte ja hoolitses selle eest, et kellegi huvid (nt piiratud teovõimega osaleja) ei saaks tema tahte vastaselt kahjustatud, misjärel kohus teostas tehingu eelduste täiendava formaalse kontrolli (KRS § 46) enne õigusmuudatust jõustava kinnisturaamatu kande tegemist. Kohtunikuabil on kahtlus, et täitevvõimu esindaja avalduse alusel kinnisomandi üleminek rikub märgatavalt omandi kaitstuse põhimõtet. Sisuliselt võib olla jäänud ühe täitevvõimu esindaja otsustada, kellelt ja kui palju maad ära võtta ning kellele ja kui palju maad juurde anda, võib-olla ka jätkuvalt riigi omandis

oleva maa arvel. Kaheldav on garantii, et protsessi käigus on välja selgitatud maaomanike tegelik tahe ja soov oma maast loobuda.

7. Kohtunikuabi palub kohtunikul anda seisukoht, kas KRS § 13 lg 4 sõnastus alates 01.07.2018 (ja muud Maa-ameti viidatud sätted) ongi see seadus, mis muudab ära seni kehtinud notariaalse tõestamise ja õigustatud isiku kinnistamisavalduse vajalikkuse kinnisomandi ülemineku kohta kande tegemisel. Samuti palub kohtunikuabi kohtunikul anda seisukoht, kas enam ei ole vajalik ka KRS § 34¹ lg 1 nimetatud puudutatud isiku kinnistusosakonnale adresseeritud nõusolek vastava kande tegemiseks, sest ka selles sättes sisaldub kaudne viide „kui seadus ei sätesta teisiti“.

KOHTUMÄÄRUSE PÕHJENDUSED

8. Avaldaja taotleb Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistriosas nr 8397450 ja nr 2898037 koosseisuandmete muutmist. Sellise avalduse lahendab kohus tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 475 lg 1 p 10 ja 58 peatüki sätete järgi hagita menetluses.
9. TsMS § 595 lg 2 p 3 ja 4 alusel peab kohtunikuabi andma kinnistamisavalduse menetlemise üle kohtunikule, kui avalduse läbivaatamisel ilmnevad õiguslikud raskused ja tema arvates on kohaldamisele kuuluv säte vastuolus põhiseadusega või Euroopa Liidu õigusega. Käesolevas asjas on Tartu Maakohtu kinnistusosakond edastanud 08.10.2018 esitatud kinnistamisavalduse koos lisadega kinnistamisasjas nr 86307201850 Harju Maakohtu kohtunikule. Kandemääruse kohaselt palub kohtunikuabi esitada kohtul seisukoht, kas KRS § 13 lg 4 sõnastus alates 01.07.2018 (ja muud Maa-ameti viidatud sätted) ongi see seadus, mis muudab ära seni kehtinud notariaalse tõestamise ja õigustatud isiku kinnistamisavalduse vajalikkuse kinnisomandi ülemineku kohta kande tegemisel ning, kas enam ei ole vajalik ka KRS § 34¹ lg 1 nimetatud puudutatud isiku kinnistusosakonnale adresseeritud nõusolek vastava kande tegemiseks, sest ka selles sättes sisaldub kaudne viide „kui seadus ei sätesta teisiti“.
10. Kohtule on esitatud Maa-ameti 08.10.2018 kinnistamisavaldus ja vaidlusaluste kinnistuste omanike ning kinnistuid koormavate piiratud asjaõiguste omajate katastripidajale adresseeritud digitaalselt allkirjastatud nõusolekud kinnistuste katastriandmete muutmiseks.
11. Maakorraldusseaduse (MaaKS) § 2 lg 1 kohaselt on maakorraldus MaaKS tähenduses tegevus, mille eesmärk on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Sama paragrahvi lg 2 kohaselt on maakorraldustoimingud kinnisasja või selle osa ümberkruntimine, kinnisasjade osade vahetamine, kinnisasja piiri muutmine, kinnisasja jagamine, kinnisasjade liitmine, kinnisasja piiri kindlakstegemine ja kinnisomandi kitsenduste selgitamine. MaaKS § 2 lg 5 kohaselt MaaKS alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses.
12. MaaKS § 10 lg 1 kohaselt on lihtsad maakorraldustoimingud MaaKS §-des 12–15 loetletud toimingud, mis viiakse läbi korraldatavate kinnisasjade omanike taotlusel. Sama paragrahvi lg 6² kohaselt kinnisasja osade vahetamisel, jagamisel, liitmisel ja piiride muutmisel registreeritakse katastriüksused maakatastris maakorralduse läbiviija esitatud katastriüksuse moodustamise toimiku ja kinnisasja omaniku avalduse või

kinnisasjade omanike vahelise kokkuleppe alusel. MaaKS § 12 lg 1 kohaselt kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine viiakse läbi kinnisasjade omanike kokkuleppel kinnisasja või selle osa koondamiseks ja osade vahetamiseks ning piiri korrastamiseks ja planeeringu- või maakorraldusnõuetega vastavusse viimiseks. Maakatastriseaduse (MaaKatS) § 4 lg 4¹ kohaselt, kui katastriandmeid ei vahetata elektroonilise ristkasutuse teel, esitab katastripidaja 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. MaaKatS § 3 lg 1 kohaselt on katastri vastutav töötleja Maa-amet.

13. KRS § 13 lg 1 kohaselt kantakse kinnistusregistriosas esimesse jakku «Kinnistu koosseis» kinnistu katastritunnus, kinnistu sihtotstarve, kinnistu asukoht, kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused (§ 9 lg 3), kinnistu pindala, kinnistute ühendamine ja jagamine, samuti kinnistuga kinnistu osa liitmine ja kinnistu osa eraldamine. KRS § 13 lg 2 kohaselt esitab KRS § 13 1. lõike punktides 1–3 ja 5 sätestatud andmed enne kinnistamist riigi maakatastri pidaja. Nimetatud andmed ei ole kanneteks asjaõigusseaduse ega käesoleva seaduse tähenduses. Sama paragrahvi lg 4 kohaselt, kui katastriüksuse piirid muutuvad looduses, esitab riigi maakatastri pidaja kinnistamisavalduse andmete muutmiseks. Avaldusele lisatakse kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud.
14. Kohus on seisukohal, et antud juhul ei ole tegemist kinnistute ühendamise ja jagamise, samuti kinnistuga kinnistu osa liitmise ja kinnistu osa eraldamisega KRS § 13 lg 1 p 6 mõttes. Kohus hinnangul on antud juhul kinnisasjade piiride muutus toimunud maakorraldustoimingu käigus MaaKS § 12 lg 1 mõttes. MaaKS § 2 lg 5 kohaselt MaaKS alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses, mistõttu on Maa-ametil KRS § 13 lg 4 kohaselt õigus kinnistamisavalduse esitamiseks andmete muutmiseks. KRS § 13 lg 4 teise lause kohaselt lisatakse avaldusele kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud, mistõttu on KRS § 13 lg 4 alusel kinnistamisavalduse esitamisel vajalik puudutatud isikute nõusolek. Kuivõrd kinnistamisavaldusele peab olema lisatud ka puudutatud isikute nõusolek, ei leia kohus, et antud juhul toimuks põhisseaduse §-s 32 sätestatud omandi kaitstuse põhimõtte rikkumist.
15. Tulenevalt eeltoodust leiab kohus, et KRS § 13 lg 4 sõnastus alates 01.07.2018 (ja muud Maa-ameti viidatud sätted) ei muuda sisuliselt ära seni kehtinud nõudeid kinnisomandi üleandmise kande, kuid võimaldab erandina katastriüksuse piiride muutmist maakatastri pidaja kinnistamisavalduse alusel. Olukorras, kus toimub katastriüksuse piiride muutumine, peab avaldusele oleme liidetud ka kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud. Seega on kohus seisukohal, et KRS § 13 lg-s 4 sätestatu näol on tegemist olukorraga, mille puhul ei ole tarvilik esitada notariaalselt tõestatud õigustatud isiku kinnistamisavaldust, kuid vastav säte ei ole vastuolus põhiseadusega, kuna puudutatud isikute õigused on kaitstud tulenevalt täiendavast tingimusest, mille kohaselt peab kinnistamisavaldusele olema lisatud omaniku ja teiste puudutatud isikute nõusolek.
16. Kohus annab TsMS § 595 lg 3 alusel kinnistamisavalduse tagasi kohtunikuabile. Kohtunikuabi on seotud kohtuniku seisukohaga.

17. TsMS § 660 lg 1 kohaselt võib maakohtu määruse peale esitada määruskaebuse ringkonnakohtule üksnes juhul, kui see on seaduse järgi lubatud. TsMS § 599 näeb ette, milliste maakohtu määruste peale registriasjades võib esitada määruskaebuse. Antud juhul puudub võimalus esitada määruskaebus käesoleva määruse peale.

18. Tsiviilasja hind on TsMS § 122 lg 3, § 132 lg 1 ja § 477 lg 1 alusel 3 500 eurot.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Rickberg

kohtunik