



# KOHTUMÄÄRUS

<b>Kohus</b>	Harju Maakohus, Tallinna kohtumaja
<b>Kohtunik</b>	Vallo Kariler
<b>Määruse tegemise aeg ja koht</b>	26. veebruar 2019. a, Tallinn
<b>Tsiviilasja number</b>	<b>2-19-2281</b>
<b>Tsiviilasi</b>	Maa-ameti kinnistamisavaldus Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistamisasjas nr 95195201850 kinnistusraamatu kande tegemiseks
<b>Menetlusosalised ja nende esindajad</b>	<u>Avaldaja / määruskaebuse esitaja:</u> Maa-amet (registrikood 70003098), esindaja Heidi Tali (isikukood 47007032754) ja Kaire Bamberg (isikukood 47806132735)
<b>Menetlustoiming</b>	Määruskaebuse lahendamine

## RESOLUTSIOON

1. **Rahuldada Maa-ameti 05.02.2019 määruskaebus.**
2. **Tühistada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 21.01.2019 kandemäärus nr 71532019 kinnistamisasjas nr 95195201850.**
3. **Saata Maa-ameti 02.11.2018 kinnistamisavaldus Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale registrikannete tegemiseks.**
4. **Jätta määruskaebuse menetlemise kulud avaldaja kanda.**
5. **Edastada kohtumäärus avaldajale teadmiseks.**

## Edasikaebamise kord

Käesoleva määruse peale ei saa esitada määruskaebust.

## MENETLUSE KÄIK

1. Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati kinnistu nr 8162102, asukohaga Harju maakond, Saku vald, Kirdalu küla, Kuuse ja nr 13742902, asukohaga Harju maakond, Saku vald, Kirdalu küla, Kütermanni, kohta 02.11.2018 kinnistamisavaldus.

2. 02.11.2018 kinnistamisavaldusega palub avaldaja teha kinnistusregistriossa nr 13742902, nr 8162102 järgmise sisuga kanne: vastavalt maakorraldusseaduse (MaaKS) § 11 lg 4, maakatastriseaduse (MaaKatS) § 4 lg 4<sup>1</sup> ja kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 13 lg 4 muuta andmed kinnistusraamatu registriosade nr 13742902 ja nr 8162102 esimeses jaos vastavalt lisatud katastripidaja otsusele ja teatisele. Kinnistusraamatu registriosa 13742902: 71801:001:2095 Harju maakond, Saku vald, Kirdalu küla, Kütermanni, Maatulundusmaa 100%, 2,01 ha; Kinnistusraamatu registriosa 8162102: 71801:001:2096 Harju maakond, Saku

vald, Kirdalu küla, Kuuse, Maatulundusmaa 100%, 8,27 ha. Vastavalt kinnistusraamatuseaduse §13 lõikele 4 on esitatud omaniku ja puudutatud isiku nõusolekud.

**3.** Tartu Maakohtu kinnistusosakond tegi 28.11.2018 kandemääruse nr 1421602018, milles leidis, et esitatud kinnistamisavaldus on puudustega ja selle menetlemine on takistatud. Kandemäärusega kohustas kinnistusosakond avaldajat esitama kinnistusosakonnale vormikohase kinnistamisavalduse I jao andmete muutmiseks ning asjaõigusseaduse (AÕS) §-s 64<sup>1</sup> sätestatud notariaalselt tõestatud kokkuleppe (asjaõigusleping) kinnisomandite üleandmiseks ning kõigi kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud.

**4.** Kinnistusosakond jättis 21.01.2019 kandemäärusega nr 71532019 avaldaja 02.11.2018 kinnistamisavalduse rahuldamata põhjusel, et avaldaja ei ole esitanud AÕS §-s 64<sup>1</sup> sätestatud notariaalselt tõestatud kokkulepet (asjaõiguslepingut) kinnisomandite üleandmiseks.

**5.** Avaldaja esitas 05.02.2019 kandemäärusele määruskaebuse, milles palub tühistada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 21.01.2019 kandemäärus nr 71532019 kinnistamisasjas nr 95195201850 ning rahuldada Maa-ameti 02.11.2018 esitatud kinnistamisavaldus.

**6.** Kohtunikuabi leiab, et määruskaebus tuleb jätta rahuldamata ja Tartu Maakohtu kinnistamisosakond edastas TsMS § 663 lõigete 6 ja 6.1 alusel 11.02.2019 määruskaebuse lahendamiseks Harju Maakohtu kohtunikule. Kohtunikuabi leiab, et kui kinnistute piire muudetakse, siis ei ole võimalik kinnistusraamatus muuta katastriandmeid ilma AÕS sätestatud notariaalselt tõestatud asjaõiguslepinguta.

## **KOHTU PÕHJENDUSED**

**7.** Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 663 lg 4 kohaselt kui maakohus leiab, et määruskaebus on põhjendatud, rahuldab ta selle ise määrusega. Kui maakohus leiab, et määruskaebuse saab rahuldada üksnes osaliselt, ta seda ei rahulda, kui seadusest ei tulene teisiti.

Kohus leiab, et määruskaebus on põhjendatud ja see tuleb rahuldada ning Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 21.01.2019 kandemäärus nr 71532019 tuleb tühistada. Kohtunik saadab kinnistamisavalduse Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale selles taotletud registrikannete tegemiseks.

**8.** Avaldaja on katastripidajana 02.11.2018 esitanud Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse maakorraldustoimingu (kinnistu piiride muutmine looduses) alusel kinnisasjade (registriosade nr 13742902 ja nr 8162102) koosseisu andmete (pindala) muutmiseks kinnistusraamatus ning on lisanud sellele digitaalselt allkirjastatud puudutatud isikute nõusolekud. Avalduse kohaselt väheneks kinnistu nr 8162102 pindala ja kinnistu nr 13742902 pindala suureneks 0,43 ha võrra.

**9.** Alates 01.07.2018 kehtiv MaaKatS § 4 lg 4<sup>1</sup> 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. MaaKS § 11 lg 4 kohaselt kantakse maakorraldustoimingute läbiviimisel toimunud muudatused kinnistusraamatusse maakatastri pidaja esitatud kinnistamisavalduse alusel. KRS § 13 lg 1 kohaselt kantakse kinnistusregistriosa esimesse jakku «Kinnistu koosseis» kinnistu katastritunnus, kinnistu sihtotstarve, kinnistu asukoht, kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused (§ 9 lg 3), kinnistu pindala, kinnistute ühendamise 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. Alates 01.07.2018 kehtiv KRS § 13 lg 3<sup>1</sup> sätestab, et kui käesoleva

paragrahvi 2. lõikes nimetatud andmete muutmise või parandamise aluseks on ümberkruntimiskava kinnitamise või maakatastri andmete muutmise või parandamise otsus, parandab kinnistamiseks pädev isik need andmed registriosa esimeses jaos riigi maakatastri pidaja kinnistamisavalduse alusel. Alates 01.07.2018 kehtiv KRS § 13 lg 4 sätestab, et kui katastriüksuse piirid muutuvad looduses, esitab riigi maakatastri pidaja kinnistamisavalduse andmete muutmiseks. Avaldusele lisatakse kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud. Seaduseelnõu 598 SE seletuskirjast nähtuvalt on muudatuse peamiseks eesmärgiks kinnisasjaomanike halduskoormuse vähendamine ja maakatastri andmete operatiivsem kandmine kinnistusraamatusse, et tagada katastri ja kinnistusraamatu esimese jao andmete identsus. Lähtutud on põhimõttest, et maatoimingute registreerimise protseduur oleks isikule vähem koormav ja et ta ei peaks tegema samasisulisi avaldusi erinevatele registritele.

**10.** Kohus ei nõustu kohtunikuabi seisukohaga, et alati peaks kinnisasjade piiride muutmisel kinnistamisavaldusele lisama AÕS-is sätestatud notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu.

MaaKS § 2 lg 5 kohaselt MaaKS alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses. MaaKS § 10 lg 1 kohaselt on lihtsad maakorraldustoimingud MaaKS §-des 12–15 loetletud toimingud, mis viiakse läbi korraldatavate kinnisasjade omanike taotlusel. Sama paragrahvi lg 6<sup>2</sup> 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 kohaselt on lihtsaks maakorraldustoiminguks kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine. MaaKS § 12 lg 1 kohaselt viiakse kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine läbi kinnisasjade omanike kokkuleppel kinnisasja või selle osa koondamiseks ja osade vahetamiseks ning piiri korrastamiseks ja planeeringu- või maakorraldusnõuetega vastavusse viimiseks. Seega on kinnisasja piiride muutmine alates 01.07.2018 lihtsaks maakorraldustoiminguks, mille puhul ei ole reeglina tegemist kinnisasjaõiguse käsutamisega asjaõigusseaduse tähenduses.

**11.** Kohus leiab, et alates 01.07.2018 ei ole alati kohaldatav Riigikohtu 12.06.2012 kohtuotsuse nr 3-2-1-67-12 p-s 27 toodud seisukoht, et piiri muutmisel on ühtlasi tegemist kinnisasja käsutamisega AÕS § 64<sup>1</sup> mõttes, milleks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping ja kanne kinnistusraamatus. 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. Avaldaja on selgitanud, et MaaKS §-s 5 sätestatud maakorralduse nõuete kohaselt ei ole Kütermanni ja Kuuse kinnisasjade puhul ühe kinnisasja koosseisust teise kinnisasja koosseisu üle antavast siilust võimalik moodustada iseseisvat mõistlikult kasutatavat kinnisasja. Samuti ei ole maakorralduse nõuetega kooskõlas ajutise maatüki moodustamine ja iseseisva kasutusvõimaluseta riba tekitamine. Avaldaja hinnangul on õiguspärane ja ühtlasi ainuke võimalik viis lahendada antud maakasutuslihtsa maakorralduse ehk kinnisasja piiri muutmise teel. Kohus on seisukohal, et antud juhul on katastripidaja õigesti jõudnud järeldusele, 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. Kohtu hinnangul on antud juhul kinnisasjade piiride muutus toimunud maakorraldustoimingu käigus MaaKS § 12 lg 1 mõttes.

**12.** Kuna avaldajal on pädevus maakorraldustoimingute raames kinnistamisavalduste esitamiseks, lisatud on puudutatud isikute nõusolekud piiri 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 põhjendustel on kohus seisukohal, et kinnistamisavaldust ei saa jätta rahuldamata.

**13.** 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.

Määruskaebuse menetlemise kulud jäävad avaldaja kanda.

**14.** Vastavalt TsMS § 660 lg-le 1 võib maakohtu määruse peale määrusega puudutatud menetlusosaline esitada määruskaebuse ringkonnakohtule üksnes juhul, kui määruskaebuse esitamine on seaduse järgi lubatud. Käesoleva kohtumääruse peale ei ole lubatud esitada määruskaebust.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Vallo Kariler  
kohtunik