



K O H T U M Ä Ä R U S

Kohus	Viru Maakohus
Kohtunik	Marika Leimann
Määruse tegemise aeg ja koht	22. veebruar 2019, Rakvere
Tsiviilasja number	2-19-2097
Tsiviilasi	Tartu Maakohtu kinnistusosakonna taotlus kinnistamisasjas nr 98999201850 kohtu seisukoha saamiseks
Menetlustoiming	Avalduse läbi vaatamine
Menetlusosalised ja nende esindajad	<u>Avaldaja</u> : Tartu Maakohtu kinnistusosakond

RESOLUTSIOON

Võtta menetlusse Tartu Maakohtu kinnistusosakonna taotlus kohtult seisukoha saamiseks.

Anda Eesti Vabariigi, Maa-ameti kaudu, 15.11.2018 kinnistamisavaldus kinnistamisasjas nr 98999201850 kande tegemiseks tagasi Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale, lähtuvalt käesoleva määruse p. 3 antud seisukohast.

Edasikaebamise kord

Määruse peale ei saa edasi kaevata.

ASJAOLUD JA KOHTUMÄÄRUSE PÕHJENDUSED

1. TsMS § 595 lg 2 p 3 alusel peab kohtunikuabi andma kinnistamisavalduse menetlemise üle kohtunikule, kui avalduse läbivaatamisel ilmnevad õiguslikud raskused. Käesolevas asjas on Tartu Maakohtu kinnistusosakond edastanud kinnistamisavalduse koos lisadega kohtunikule. Kandemääruse kohaselt palub kohtunikuabi esitada kohtul seisukoht, kas käesoleval ajal ei ole enam asjakohane Riigikohtu lahendis nr 3-2-1-67-12 toodud seisukoht, et piiride muutumise puhul on tegemist kinnisasja osa käsutamisega AÕS mõistes ning kannete tegemiseks piisab Maa-ameti poolt esitatud dokumentidest ja kas avaldusele lisatud nõusolekud on piisavalt selged.
2. Kohus on tutvunud kinnistusosakonna poolt esitatud materjaliga, sh Maa-ameti vastuväitega 14.12.2018 kandemäärusele nr 1492152018 ja leiab, et vastuväites põhjalikult esitatuga tuleb

nõustuda ja seda kinnitab ka Maa-ameti vastuväites viidatud juba kujunenud asjakohane kohtupraktika.

3. 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. 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.

MaaKS § 2 lg 2 p 3 kohaselt on alates 01.07.2018 kehtiva regulatsiooni järgi maakorraldustoiminguks ka kinnisasja piiri muutmine. 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 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. Seaduseelnõu 598 SE seletuskirja kohaselt on maakorralduse eesmärk üldises mõttes kinnisasja piiride korrastamine kinnisasja otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Kuna maakorralduse käigus muudetakse kinnisasja piire kinnisasja endise väärtuse alusel, ei tehta maakorralduse käigus käsutamistehingut omandi üleminekuks. Kinnisasi muudab küll piire ja asukohta, kuid maakorraldustoimingu tegemisega jääb kinnisasja väärtus üldjuhul samaks. Looduslikest tingimustest tulenev väärtuse erinevuse vähene hüvitis on omanike omavaheline kokkulepe ega ole käsitletav tehinguna. Tegemist on maakorraldusnõuetest lähtuvalt maatüki piiride määramisega riiklikus registris (kataster). 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 eesmärgi ehk sisulise kontrollimise pädevus on katastril.

Kuna Maa-ametil on pädevus maakorraldustoimingute raames kinnistamisavalduste esitamiseks, lisatud on puudutatud kinnisasjade 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. Kohus leiab et Maa-ameti poolt avaldusele lisatud nõusolekud on piisavalt selged.

4. Kohus annab TsMS § 595 lg 3 alusel kinnistamisasja tagasi kohtunikuabile. Kohtunikuabi on seotud kohtuniku seisukohaga.
5. 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. Seega puudub võimalus esitada määruskaebus käesoleva määruse peale.

(allkirjastatud digitaalselt)

Marika Leimann

kohtunik