



KOHTUMÄÄRUS

Kohus	Pärnu Maakohus
Kohtunik	Siiri Malmberg
Kohtujurist	Ave Roosvalt
Määruse tegemise aeg ja koht	07. august 2019 , Haapsalu kohtumaja
Tsiviilasja number	2-19-9653
Tsiviilasi	Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) määruskaebus Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 03.06.2019 kandemäärusele nr 615972019 kinnistamisasjas nr 18319201950
Menetlusosalised ja nende esindajad	Avaldaja (määruskaebuse esitaja): Eesti Vabariik (Maa-ameti kaudu, registrikood 12598250), lepinguline esindaja Kaire Bamberg
Menetlustoiming	Määruskaebuse lahendamine

RESOLUTSIOON

- 1. Rahuldada Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) määruskaebus.**
- 2. Tühistada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 03.06.2019 kandemäärus nr 615972019 kinnistamisasjas nr 18319201950. Saata asi tagasi Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse uueks läbivaatamiseks.**
- 3. Jätta määruskaebuse menetluskulud avaldaja kanda. Mitte mõista avaldajalt menetluskulusid välja.**

Edasikaebamise kord

Määrus ei ole edasikaevatav.

Asjaolud ja menetluskäik

- Avaldaja esitas Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse kannete muutmiseks kinnistusraamatu registriosade nr 2741832, nr 2741932 ja nr 492332 esimeses jaos vastavalt lisatud katastripidaja otsusele ja teatisele. Kinnistusraamatu registriosad 2741832 ja 2741932: 18401:001:0105 Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Kaluri tn 13, Elamumaa 100%, 1027 m². Kinnistusraamatu registriosa 492332: 18401:001:0104 Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Kaluri tn 15, Elamumaa 100%, 958 m². Kinnistusraamatu registriosa 492632 sulgeda ja liita registriosaga 492332.
- Tartu Maakohtu kinnistusosakond tegi 05.04.2019 kandemääruse nr 360982019, milles leiti, et esitatud kinnistamisavaldus on puudustega. Kinnistusosakond kohustas kinnistute omanikel esitama AÕS § 64¹ sätestatud notariaalselt tõestatud kokkulepe

kinnisomandite üleandmiseks ja täpsustada kinnistamisavaldusi, et oleks võimalik üheselt aru saada, milliseid kandeid lisaks kinnistu liitmisele soovitakse. Samuti kohustas kohtunikuabi avaldajat esitama andmed kinnistute ühendamise ja piiride muutmiste tehinguväärtuste kohta ja andmed riigilõivu tasumise kohta.

3. 03.06.2019 kandemäärusega nr 615972019 jättis Tartu Maakohtu kinnistusosakond kandeavalduse rahuldamata, kuna avaldaja ei kõrvaldanud puudusi.
4. 19.06.2019 esitas avaldaja määruskaebuse kinnistusosakonna 03.06.2019 kandemäärusele nr 615972019. Avaldaja on seisukohal, et vaidlustatud kandemäärus on õigusvastane ja põhjendamatu. Määruse tegemisel ei ole arvesse võetud avaldaja 03.05.2019 esitatud selgitusi ega analüüsitud avaldaja väiteid. Kandemääruse tegemisel ei ole arvestatud kehtivat õigust.
5. 01.07.2018 jõustusid koos kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusega (edaspidi *KAHOS*) mitmed maakorraldusseaduse (edaspidi *MaaKS*), maakatastriseaduse (edaspidi *MaaKatS*) ja kinnistusraamatuseaduse (edaspidi *KRS*) muudatused, mis sätestavad erisused kinnistamisavalduste esitamise kohta maakorraldustoimingute raames. Avaldaja kinnistamisavaldus vastab nimetatud seadusemuudatustega jõustunud normidele ning tuleb seetõttu rahuldada. *MaaKS* § 2 lõige 5 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 ehk AÕS § 64¹. Maakorraldustoiming on omanike taotluse alusel ja kokkuleppel või haldusorgani algatusel läbi viidav haldustoiming. Maakorralduse läbi viimisel ei toimu kinnisomandi üleandmist asjaõiguse mõistes ehk tehingut, milleks AÕS § 64¹ kohaselt on vajalik notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. 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 lõige 1 defineerib maakorralduse kui tegevuse, mille eesmärk on maakorraldustoimingute läbi viimisega 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*-is ja *KRS*-is sätestatust. *KRS* § 13 lõike 2 kohaselt esitab sama paragrahvi 2. lõike punktides 1-3 ja 5 (kinnistu katastritunnus, sihtotstarve, asukoht ja pindala) sätestatud andmed enne kinnistamist riigi maakatastri pidaja ja nimetatud andmed ei ole kanneteks AÕS ega *KRS* tähenduses. *MaaKS* ega *KRS* ei kohusta piiride muutmise kokkulepet sõlmima notariaalses vormis. Seega ei saa kinnistamisavalduse rahuldamise takistuseks olla asjaolu, et puudub notariaalne asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks ning notari poolt esitatud kinnistamisavaldus, kuna kehtiv õigus maakorralduse puhul neid dokumente ei nõua.

Kehtiv õigus annab maakatastri pidajale pädevuse otsustada maakorralduse otstarbekuse ja võimalikkuse üle. Maakatastri pidaja peab maakorraldustoimingu lubamisel hindama, et maakorraldus vastaks *MaaKS* §-s 5 toodud maakorralduse nõuetele. Kaluri 13 ja Kaluri 15 kinnisasjade vahelise piiri muutmise käigus ei ole

võimalik ühe kinnisasja koosseisust teise kinnisasja koosseisu üle antavast maatükist moodustada MaaKS §-s 5 sätestatud maakorralduse nõuetele vastavat iseseisvalt kasutatavat kinnisasja ja selle moodustamine oleks vastuolus MaaKS nõuetega, kuivõrd tegemist on ribaga. 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 muutmine läbi kinnisasjade omanike kokkuleppel. Lihtne maakorraldus viiakse MaaKS § 10 lõike 3 kohaselt läbi maakorralduskava alusel, milleks on antud juhul piiri muutmise plaan. Piiri muutmise plaan on allkirjastatud mõlema kinnisasja omaniku poolt digitaalselt, seega on üheselt tuvastatav omanike tahe maakorralduse läbi viimiseks.

Alates 01.07.2018 on Maa-amet katastripidajana pädev asutus esitama kinnistamisavaldusi maakorraldusega kavandatavate muudatuste kinnistusraamatusse kandmiseks MaaKS § 11 lõike 4, MaaKatS § 4 lõike 4¹ ja KRS § 13 lõike 4 kohaselt. MaaKS § 11 lõike 4 sätestab, et maakorraldustoimingute läbiviimisel toimunud muudatused kantakse kinnistusraamatusse maakatastri pidaja esitatud kinnistamisavalduse alusel. MaaKatS § 4 lõike 4¹ kohaselt esitab katastripidaja Tartu Maakohtu kinnistuosakonnale kinnistamisavalduse maakorraldustoimingu alusel kande tegemiseks, katastriandmete muutmiseks või katastriandmete parandamiseks ja avaldusele lisatakse kinnisasja omanike vaheline kokkulepe. KRS § 13 lõike 4 kohaselt esitab riigi maakatastri pidaja kinnistamisavalduse andmete muutmiseks, kui katastriüksuse piirid muutuvad looduses. Nimetatud normide koostoimest tuleneb katastripidaja pädevus esitada maakorraldustoimingute ellu viimiseks kinnistamisavaldusi, kui olemas on nõuetekohane kinnisasjaomanike kokkulepe piiride muutmiseks ning muud õigusaktides ette nähtud dokumendid (nt puudutatud isikute nõusolekud).

Käesolevas asjas toimus maakorralduse raames nii kinnisasjade liitmine kui ka piiride muutmine, mis on kaks erinevat lihtsa maakorralduse toimingut. Kaluri tn 15 ja Kaluri tn 17 kinnisasjad liideti ning Kaluri tn 13 ja Kaluri tn 15 kinnisasjade omavahelist piiri muudeti. Avaldaja selgitab, et piiride muutmine maakorraldustoiminguna on riigilõivuvaba, kuid nõustub, et kinnisasjade liitmine on lõivustatud toiming. Vastustaja leiab, et piiride muutmisel maakorraldustoimingu raames on kohustus tasuda riigilõivu vastavalt riigilõivuseaduse (edaspidi RLS) §-le 81, kuna seadusandja on täpselt määratlenud, milliste kinnistusraamatu kannete tegemisel riigilõivu ei võeta ning sinna hulka kinnistu piiride muutmine ei kuulu. Avaldaja selgitab, et RLS § 2 kohaselt on riigilõiv seaduses sätestatud juhul ja RLS-s sätestatud määras tasutav summa lõivustatud toimingu tegemise eest. Seega on väga selgelt määratletud, et riigilõivu tuleb tasuda ainult seaduses selgesõnaliselt sätestatud juhul. RLS 2. jao 5. jaotis nimetab kinnistusraamatu toimingud, mille eest tasutava riigilõivu suurus määratakse RLS § 74 kohaselt lähtuvalt tehinguväärtusest RLS lisa 2 järgi või kindla summamana. Kuna tegemist on piiride muutmise lihtsa maakorralduse käigus ja RLS ei sätesta kohustust tasuda riigilõivu kinnisasja piiride muutmisel maakorraldustoimingu raames, ei ole nimetatud toiming lõivustatud.

6. 25.06.2019 kandemäärusega andis Tartu Maakohtu kinnistuosakond määruskaebuse lahendamiseks Pärnu Maakohtule.

Kohtumääruse põhjendus

7. Kohus on seisukohal, et määruskaebus on põhjendatud ja see tuleb rahuldada. Kohus tühistab Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kandemääruse ja saadab asja tagasi Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse uueks läbivaatamiseks.
8. Maa-amet esitas katastripidajana kinnistamisavalduse Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale maakorraldustoimingute (kahe kinnistu liitmine ja kahe kinnisasja omavahelise piiri muutmine) alusel kinnisasjade koosseisu andmete muutmiseks kinnistusraamatus, s.t katastriüksuste numbrite ja pindalade muutmiseks ja ühe registriosa sulgemiseks.
9. Kohus ei nõustu kohtunikuabi seisukohaga, et igal juhul peaks kinnisasjade piiride muutmisel kinnistamisavaldusele lisama AÕS-s sätestatud notariaalselt tõestatud vormis asjaõiguslepingu.

Alates 01.07.2018 kehtiva MaaKatS § 4 lg 4¹ sätestavad, 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 sätestatud MaaKS § 11 lg-s 4.

Vastavalt MaaKS § 2 lg 2 p-dele 3 ja 5 on kinnisasja piiri muutmine ja kinnisasjade liitmine maakorraldustoimingud ja vastavalt MaaKS § 10 lg-s 1, MaaKS §-s 12 ja 13 sätestatule on tegemist lihtsate maakorraldustoimingutega.

Vastavalt MaaKS § 2 lg-s 5 sätestatule, ei toimu MaaKS-i alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus kinnisasjaõiguse käsutamist AÕS tähenduses, vaid vastavalt MaaKS § 10 lg-le 4 lähtutakse kinnisasjade liitmisel ja kinnisasja piiri muutmisel MaaKatS-s ja KRS-s sätestatust. Seega eristatakse kehtivas õiguses selgelt kinnisasjaõiguste tehingulist käsutamist (sh kinnisomandi üleandmist) ja maakorraldust. Maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguste käsutamist AÕS tähenduses ja seetõttu ei kohaldu maakorraldustoimingutele AÕS §-s 64¹ sätestatu. Kuna tegemist on regulatsiooniga, mis jõustus 01.07.2018, siis järelikult ei ole alates 01.07.2018 asjakohane Riigikohtu poolt 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. Maakatastri pidaja peab maakorraldustoimingu lubamisel hindama, et maakorraldus vastaks MaaKS §-s 5 toodud maakorralduse nõuetele. Seadusest ei tulene kinnistusosakonnale pädevust Maa-ameti hinnangu ümberhindamiseks. Samale järeldusele sarnases asjas on jõudnud Pärnu Maakohus 04.06.2019 määruses tsiviilasjas nr 2-19-4870.

Antud juhul on avaldaja selgitanud, et Kaluri 13 ja Kaluri 15 kinnisasjade vahelise piiri muutmise käigus ei ole võimalik ühe kinnisasja koosseisust teise kinnisasja koosseisu üle antavast maatükist moodustada MaaKS §-s 5 sätestatud maakorralduse nõuetele vastavat iseseisvalt kasutatavat kinnisasja ja selle moodustamine oleks vastuolus MaaKS nõuetega, kuivõrd tegemist on ribaga. Eeltoodust tulenevalt on Maa-amet kohtu hinnangul õigesti tuvastanud, et antud juhul on tegemist maakorraldustoimingutega MaaKS § 12 lg 1 ja MaaKS § 13 lg 1¹ mõttes, millest tulenevalt ei ole vajalik tehingu notariaalne tõestamine. Kohus nõustub avaldajaga selles, et MaaKS § 11 lg 1 kohaselt loetakse maakorraldustoimingud lõpetatuks, kui kinnisasi on registreeritud riigi

maakatastris ning maakorraldusest tulenevad muudatused on kantud kinnistusraamatusse. Seega oleks tulnud kinnistamisavaldus läbi vaadata koosmõjus KRS, AÕS, MaaKS ja MaaKatS-s sätestatuga. Seega ei saanud Tartu Maakohtu kinnistusosakond sellel põhjusel teha eitavat kandemäärust.

10. Kohus nõustub avaldajaga selles, et kinnistusakonnale esitatud taotlused kannete tegemiseks on selged ja nende alusel on võimalik soovitud kandeid teha. Maa-amet on selgitanud oma taotlusi ka kinnistusosakonnale esitatud korduvas avalduses, mistõttu ei saanud kinnistusosakond keelduda kannete tegemisest taotluste ebaselguse tõttu. Samuti on avaldaja selgitanud Siiri Madi avalduse osatähtsust asjas. Kohus on seisukohal, et avaldus ja sellele lisatud dokumendid vastavad kehtiva seaduse nõuetele.
11. Kinnisasjade liitmise eest on riigilõiv tasutud ja seda on võimalik kontrollida. Kohus nõustub avaldajaga selles, et piiride muutmine ei ole lõivustatud toiming, seega ei ole vajalik esitada andmeid kinnistute piiride muutmise tehinguväärtuse kohta. Analoogses situatsioonis on nimetatut analüüsinud Tallinna Ringkonnakohus oma 27.05.2019 määruses nr 2-19-7411 ja Pärnu Maakohus 04.06.2019 lahendis nr 2-19-4870 ja jõudnud järeldusele, et tegemist ei ole lõivustatud toiminguga. Ka antud asjas taotletakse kannete tegemist seetõttu, et maakorralduse käigus muutusid külgnevate katastriüksuste piirid (v.a liitmine). Arvestades 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.
12. Võttes arvesse eeltoodut tuleb asi saata tagasi Tartu Maakohtule kinnistamisavalduse uueks läbivaatamiseks.
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. Seega tuleb menetluskulud jätta avaldaja kanda. Kuivõrd teisi menetlusosalisi ei osalenud, ei mõista kohus menetluskulusid avaldajalt välja.
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)

Siiri Malmberg
kohtunik