



## KOHTUMÄÄRUS

<b>Kohus</b>	Tartu Maakohus
<b>Kohtunik</b>	Hiie Lindmets
<b>Määruse tegemise aeg ja koht</b>	3. detsember 2018, Tartu kohtumaja
<b>Tsiviilasi number</b>	2-18-17534
<b>Tsiviilasi</b>	kinnistamisasi nr 75843201850
<b>Vaidlustatud kohtulahend</b>	Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 31.10.2018 kandemäärus nr 1304442018
<b>Kaebuse esitaja ja kaebuse liik</b>	Maa-ameti määruskaebus
<b>Menetlusosalised ja nende esindajad</b>	avaldaja Maa-amet, e-post maaamet@maaamet.ee avaldaja esindaja Kaire Bamberg, e-post Kaire.Bamberg@maaamet.ee
<b>Asja läbivaatamine</b>	kirjalik menetlus

### RESOLUTSIOON

1. Rahuldada Maa-ameti 14.11.2018 määruskaebus.
2. Tühistada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 31.10.2018 kandemäärus nr 1304442018 kinnistamisasjas nr 75843201850 ning saata Maa-ameti 06.09.2018 kinnistamisavaldus Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale registrikande tegemiseks.
3. Jätta määruskaebusega seotud menetluskulud Maa-ameti kanda.

Edastada määrus Maa-ametile ja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

### Edasikaebamise kord

Seadus ei sätesta määruse peale määruskaebuse esitamise õigust.

### ASJAOLUD

1. Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati kinnistu nr 4575850, asukohaga Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Visusti küla, Metsaste ning nr 754535, asukohaga Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Visusti küla, Laaritoa kohta 06.09.2018 kinnistamisavaldus.

Kinnistamisavalduse kohaselt palub Maa-amet (avaldaja) muuta registriosade nr 4575850 ja nr 754535 esimeses jaos andmeid vastavalt lisatud katastripidaja otsusele ja teatisele järgmiselt: kinnistusraamatu registriosa nr 4575850 – 24701:001:0207 Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Visusti küla, Metsaste, elamumaa 100%, 19991 m<sup>2</sup> ning kinnistusraamatu registriosa nr 754535 – 24701:001:0208 Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Visusti küla, Laaritoa, elamumaa 100%, 3639 m<sup>2</sup>. Kinnistamisavaldusele on lisatud omanike nõusolek vastavalt KRS § 13 lg-le 4.

2. Tartu Maakohtu kohtunikuabi määras 04.10.2018 kandemäärusega nr 1181612018 avaldajale puuduste kõrvaldamiseks tähtaja kuni 26.10.2018. Kandemääruse kohaselt tuli kinnistute omanikel esitada kinnistusosakonnale vormikohane, so KRS § 34 lg 7<sup>1</sup> järgne notariaalselt kinnitatud kinnistamisavaldus esimese jao andmete muutmiseks ning AÕS §-s 64<sup>1</sup> sätestatud notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) kinnisomandite üleandmiseks. Kuna Maa-amet esitas 17.10.2018 kinnistusosakonnale omapoolsed selgitused

nõutud puudusi kõrvaldamata, jättis kohtunikuabi 31.10.2018 kandemäärusega nr 1304442018 avaldaja 06.09.2018 kinnistamisavalduse rahuldamata.

**3.** Avaldaja esitas 14.11.2018 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 31.10.2018 kandemäärusele nr 1304442018 määruskaebuse, milles palub viidatud kandemääruse tühistada ning avaldaja 06.09.2018 kinnistamisavalduse rahuldada.

Määruskaebuse kohaselt ei ole kehtiva õiguse järgi antud asjas notariaalselt tõestatud asjaõigusleping nõutav. Avaldaja märgib, et alates 01.07.2018 jõustunud seadusemuudatustega nähakse ette mitmed erisused kinnistamisavalduste esitamisel maakorraldustoimingute raames. Muu hulgas muudeti ka senist tõlgendust, mille kohaselt tõi katastriüksuste piiride muutmine või kinnisasja osade vahetamine kaasa kinnisasja omandi üleandmise ja sellest lähtuvalt tuli igakordselt sõlmida ka notariaalsed käsutustehingud. Alates 01.07.2018 ei kohaldu maakorraldustoimingute läbiviimisel enam AÕS § 64<sup>1</sup>. Avaldaja hinnangul ei ole antud asjas kinnistusraamatu kannete tegemisest keeldumiseks alust, kuna katastripidajast avaldaja esitatud kinnistamisavaldus maakorraldustoimingu alusel katastriandmete muutmiseks ning lisatud dokumendid (kinnisasja omanike vaheline kokkulepe) on nõuetekohased ning vastavad õigusaktides sätestatud tingimustele.

**4.** Tartu Maakohtu kohtunikuabi edastas 19.11.2018 kandemäärusega nr 1374592018 avaldaja määruskaebuse TsMS § 663 lg-te 6 ja 6<sup>1</sup> alusel kohtunikule. Kohtunikuabi jäi seejuures varem esitatud seisukoha juurde, et kuivõrd antud juhul muudetakse kinnistute piire (kinnistu nr 4575850 pindala väheneks ja kinnistu nr 754535 pindala suureneks 195 m<sup>2</sup> võrra), ei ole võimalik kinnistusraamatus muuta katastriandmeid ilma AÕS-s sätestatud notariaalselt tõestatud asjaõiguslepinguta.

## **KOHTU SEISUKOHT**

**5.** Kohus leiab, et avaldaja määruskaebus tuleb rahuldada, Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 31.10.2018 kandemäärus nr 1304442018 TsMS § 663 lg 4 alusel tühistada ning saata Maa-ameti 06.09.2018 kinnistamisavaldus Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale selles taotletud kannete tegemiseks.

Antud juhul on Maa-amet katastripidajana 06.09.2018 esitanud Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse maakorraldustoimingu (kinnistu piiride muutmine looduses) alusel kinnisasjade nr 4575850 ja nr 754535 koosseisu andmete (katastritunnus, sihtotstarve, pindala) muutmiseks kinnistusraamatus ning lisanud sellele külgnevate kinnisasja omanike (ainuomanik Leinar Metsaste ning abikaasadest ühisomanikud Aimar Metsaste ja Jane Metsaste) digitaalselt allkirjastatud kokkuleppe.

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. 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 registreerimisele.

Maakorraldustoiminguks MaaKS § 2 lg 2 p 3 alates 01.07.2018 kehtiva regulatsiooni järgi on 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

käsitamist (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 § 64<sup>1</sup> 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 64<sup>1</sup> 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 vähenemine 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 eesmärki ehk sisulise kontrollimise pädevus on katastril. Antud juhul on ühist piiri omavad kinnisasja omanikud esitanud 12.05.2018 Maa-ametile ühise avalduse kinnisasjade ülemõõdistamiseks ehitistele parema juurdepääsu tagamiseks, kuivõrd esmasel mõõdistusel määratud piir ehitise seinast umbes 20-30 cm ei võimalda omanikul ehitisi teenindada ja kasutada. Omanikud pidasid vajalikuks ehitiste ustepoolsesse külge määrata juurdepääsu umbes 2 m ribana, märkides avalduses ka seda, et on nõus mõõdistusest tuleneva kinnistute pindalade muutustega. Katastripidaja on kinnistamismenetluses selgitanud, et vaidlusaluste kinnisasjade vahelise piiri korrastamise käigus ei ole võimalik ühe kinnisasja koosseisust teise kinnisasja koosseisu üle minevatest ribadest moodustada MaaKS §-s 5 sätestatud maakorralduse nõuetele vastavaid iseseisvaid kinnisasju ning seetõttu on õiguspärane ja ühtlasi ainuke võimalik viis lahendada piiriküsimus lihtsa maakorralduse ehk kinnisasja piiri muutmise teel.

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.

Eeltoodud kohtu põhjendustel rahuldab kohus avaldaja määruskaebuse ja saadab kinnistamisavalduse Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale selles taotletud registrikannete tegemiseks.

**6.** Kohus jätab menetluskulud TsMS § 172 lg 1 ja 2 alusel avaldaja kanda. Kohus selgitab, et riigilõiv määruskaebuselt tagastatakse määruskaebuse rahuldamise korral vastavalt TsMS §-s 150 sätestatule, st avaldajal tuleb riigilõivu tagastamiseks esitada kohtule avaldus ja teatada pangakonto number ja isiku nimi, kelle kontole riigilõivu tagastamist taotletakse (TsMS § 150 lg 1 p 5 ja lg 4).

*/allkirjastatud digitaalselt/  
kohtunik*