



KOHTUMÄÄRUS

Kohus	Pärnu Maakohus
Kohtunik	Lea Pavelson
Määruse tegemise aeg ja koht	13.09.2019, Rapla
Tsiviilasja number	2-19-13369
Tsiviilasi	Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) määruskaebus Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 11.08.2019 kandemääruse nr 890902019 kinnistamisasjas nr 36793201950 tühistamiseks ja kinnistusosakonna kohustamiseks Maa-ameti kinnistamisavalaldus uuesti läbi vaadata
Menetluse liik	Kirjalik menetlus
Menetlusosalised ja nende esindajad	Avaldaja: Maa-amet (registrikood 70003098, asukoht Mustamäe tee 51, Tallinn); Avaldaja esindaja: Heidi Tali (isikukood 47007032754, e-post: maaamet@maaamet.ee).

RESOLUTSIOON

Tühistada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 11.08.2019 kinnistamisasjas nr 36793201950 tehtud kandemäärus nr 890902019 ja saata asi kande tegemiseks Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

Jätta menetluskulud Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) kanda.

Edasikaebamise kord

Määruse peale ei saa edasi kaevata.

ASJAOLUD

Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati 30.04.2019 kinnistu nr 931237, asukohaga Rapla maakond, Märjamaa vald, Riidaku küla, Muti ja nr 1286937, asukohaga Rapla maakond, Märjamaa vald, Kõrvetaguse küla, Lepiku, Rapla maakond, Rapla vald, Jalase küla, Lepiku, Rapla maakond, Märjamaa vald, Kõrvetaguse küla, Lepiku, Rapla maakond, Märjamaa vald, Riidaku küla, Lepiku, Rapla maakond, Märjamaa vald, Riidaku küla, Lepiku, Rapla maakond, Märjamaa vald, Riidaku küla, Lepiku, Rapla maakond, Märjamaa vald, Kõrvetaguse küla, Lepiku, kohta kinnistamisavalaldus.

Nimetatud kinnistamisavaldusega Eesti Vabariik (Maa-ameti kaudu) taotleb teha kinnistusregistriosas nr 1286937, nr 931237 järgmise sisuga kanne: Palume vastavalt maakorraldusseaduse § 11 lg 4, maakatastriseaduse § 4 lg 4¹ ja kinnistusraamatuseaduse § 13 lg 4 muuta andmed kinnistusraamatu registriosade nr 1286937, nr 931237 esimeses jaos vastavalt lisatud katastripidaja otsusele ja teatisele. Kinnistusraamatu registriosa 1286937: 50301:001:0297 rapla maakond, Märjamaa vald, Riidaku küla, Lepiku, Maatulundusmaa 100%, 10,57 ha; katastriüksuste 65401:001:0691, 65401:001:0692, 65401:001:0693, 65401:001:0695, 65401:001:0696, 65401:001:0697 ja 65401:001:0698 andmed ei muutu. Kinnistusraamatu registriosa 931237: 50301:001:0298 Rapla maakond, Märjamaa vald, Riidaku küla, Muti, Elamumaa 100%, 4064 m². esitatud on vastavalt Kinnistusraamatuseaduse § 13 lg-le 4 omanike ja puudutatud isikute nõusolekud.

Kandemääruses 11.08.2019 nr 890902019 leidis kinnistusosakonna kohtunikuabi, et kinnistamisavaldusele lisatud maakatastri teatise kohaselt külgnevate katastriüksuste 65401:001:0699 (kinnistusraamatu registriosa 1286937) ja 65401:001:0420 (kinnistusraamatu registriosa 931237) piiride muutmisel on tekkinud uued katastriüksused ja senised katastriüksused lõpetati. KRS V peatükist tulenevalt on tegemist ühe kinnistu osa liitmise teise kinnistuga. KRS § 57 lg 2 järgi kohaldatakse kinnistu osa liitmisele teise kinnistuga KRS §-de 53 - 56 ja 59 - 60 sätteid. Eeltoodust tulenevalt ja lähtuvalt asjaõigusseaduse §-st 64¹ on antud juhul tegemist kinnisomandist osa üleandmisega. AÕS § 64.1 sätestab, et kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping-käsitustehing), mis KRS § 35 lg 1 punktist 1 tulenevalt tuleb kinnistamisavaldusele lisada. Samuti on Riigikohus lahendi 3-2-1-67-12 punktis 27 selgitanud: Katastriandmete muutmisega kaasneb vastavalt ka kinnisasja koosseisu andmete muutmine kinnistusraamatus. Kui kinnisasja piiri kindlakstegemisel tegelikult piiri muudetakse, st kinnisasjast osa võõrandatakse või omandatakse, on ühtlasi tegemist kinnisasja käsutamisega AÕS § 64¹ mõttes, milleks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping ja kanne kinnistusraamatus. Vastavalt KRS § 34 lg 7.1 kui kinnistamisavaldusele tuleb seaduse kohaselt lisada notariaalselt tõestatud käsitustehing (notariaalselt tõestatud kokkulepe e. asjaõigusleping), peab kinnistamisavaldus olema notariaalselt kinnitatud. Sellisel juhul esitatakse kinnistamisavaldus koos kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse kinnitanud notari vahendusel. Tsiviilseadustiku üldosa seadus (TsÜS) § 83 lg 1 sätestab, et tehingu seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral on tehing tühine. TsÜS § 84 lg 1 kohaselt tühisel tehingul ei ole algusest peale õiguslikke tagajärgi.

Tulenevalt riigilõivuseaduse (RLS) § 3 on kannete tegemine kinnistusraamatusse lõivustatud toiming. KRS § 33 lg 2 järgi tehakse kanne pärast lõivu tasumist. KRS § 35 lõike 1 punkt 6 järgi tuleb kinnistamisavaldusele lisada andmed, mis võimaldavad kontrollida riigilõivu tasumist. Vastavalt RLS § 74 kinnistusraamatu toimingute tegemise eest tasutava riigilõivu suurus määratakse lähtudes tehinguväärtusest seaduse lisa järgi. Vastavalt RLS § 80 lg 1 kinnistu jagamise, kinnistute ühendamise või kinnistu osa teise kinnistuga liitmise kande eest tasutakse riigilõivu 25 protsenti täismäärast. RLS § 350 kohaselt määratakse kinnistute ühendamisel tehinguväärtus lähtuvalt ühendatavatest kinnisasjadest käesoleva seaduse § 348 kohaselt. Kinnistute ühendamise tehinguväärtust esitatud dokumendid ei sisalda. Seega ei ole võimalik määrusega määrata tasutava riigilõivu suurst.

KRS § 46 lõike 3 järgi, kui kinnistamisavalduses esineb kande tegemist takistav puudus või puudub vajalik dokument, määrab kande tegemiseks pädev isik tähtaja puuduse kõrvaldamiseks. Kui puudust määratud tähtaja jooksul ei ole kõrvaldatud, teeb kinnistamiseks

pädev isik määruse avalduse rahuldamata jätmise kohta (KRS § 46 lg 5). Kinnistamist takistavate puuduste kõrvaldamiseks vormistas kohtunikuabi 29.05.2019 kandemääruse 596032019, millega anti avaldajale tähtaeg esitada Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnisasjade nr 1286937 ja nr 931237 omanike vormikohane kinnistamisavaldus I jao andmete muutmiseks ja AÕS § 64.1 sätestatud notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) kinnisomandite üleandmiseks ning andmed vastavalt tehinguväärtusele riigilõivu tasumise kohta. Puuduste kõrvaldamiseks määratud tähtaeg on möödunud. Seetõttu tuleb jätta kinnistamisavaldus rahuldamata.

Avaldaja esindaja leiab, et Tartu Maakohtu kinnistusosakond on õigusvastaselt ja põhjendamatult seisukohal, et jätkuvalt esinevad takistused kinnistamisavalduse rahuldamiseks, kuna avaldaja ei esitanud nõutud notariaalseid dokumente ning andmeid riigilõivu tasumise kohta. Avaldaja esitas kinnistamiseks vajalikud dokumendid kinnistusosakonnale nõuetekohaselt ja nõutavas vormis ning seetõttu puuduvad takistused kinnistamisavalduse rahuldamiseks. Kuna avaldaja on pädev asutus ning esitas vastavalt oma seadusest tulenevale pädevusele kinnisasjaomanike tahte kohase kinnistamisavalduse piiride muutmiseks, ei ole antud asjas kinnistusraamatu kannete tegemisest keeldumiseks alust. Seetõttu tuleb tühistada 11.08.2019 kandemäärus nr 890902019 kinnistamisasjas nr 36793201950 ja rahuldada Maa-ameti esitatud kinnistamisavaldus.

Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kandemäärusega nr 966492019 30.08.2019 kinnistamisasjas nr 36793201950 anti vastavalt TsMS § 663 lg-de 6 ja 6¹ määruskaebus lahendamiseks Pärnu Maakohtu kohtunikule.

TsMS § 663 lg 4 sätestab, et kui maakohus leiab, et määruskaebus on põhjendatud, rahuldab ta selle ise määrusega.

Kohus leiab, et vaidlustatud määrus tuleb kooskõlas TsMS § 663 lg-ga 4 tühistada. Asi tuleb saata kinnistusosakonnale kande tegemise otsustamiseks. Määruskaebus rahuldatakse.

Maakorraldusseaduse § 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.

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 § 11 lg 4 sätestab, et maakorraldustoimingute läbiviimisel toimunud muudatused kantakse kinnistusraamatusse maakatastri pidaja esitatud kinnistamisavalduse 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 § 3 lg 1 sätestab, et katastri vastutav töötaja on Maa-amet.

MaaKatS § 4 lg 4¹ kohaselt, kui katastriandmeid ei vahetata elektroonilise riskasutuse 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.

KRS § 9 lg 3 sätestab, et kinnistu igakordsele omanikule kuuluvate piiratud asjaõiguste kohta tehakse kinnistu omaniku avalduse alusel märge ka tema kinnistu kinnistusregistrisse. 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 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.

Kohus nõustub avaldajaga, et antud juhul ei ole tegemist kinnisomandi osa ühendamise tehinguga, milleks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping ja selle oleks pidanud kinnistusosakonnale esitama tehingu tõestanud notar. 01.07.2018 jõustusid koos kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusega, mis reguleerivad just käesolevat olukorda ning sätestavad erisused kinnistamisavalduste esitamise kohta maakorraldustoimingute raames. MaaKS § 2 lg 5 on erinorm 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. Maakorraldustoiming on omanike taotluse alusel ja kokkuleppel või haldusorgani algatusel läbi viidab haldustoiming. puhul ei toimu kinnisomandi üleandmist AÕS § 64¹ mõistes ja seetõttu ei ole vajalik notariaalselt tõestatud kokkuleppe sõlmimine. Seadusmuudatusteta 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. Varasem käsitus maakorraldusest kui asjaõigustehingust erines maakorralduse ja ümberkruntimise algsest ideest ning ka teiste riikide maakorralduse praktikast. Maakorralduse idee on vältida liigseid, ebaotstarbekaid ja kulukaid toiminguid ja selle eesmärgiks on maatükkide korrastamine, mitte omandi üleandmine. Tulenevalt eeltoodust ei ole käesoleval ajal enam asjakohane ka Riigikohtu lahendis nr 3-2-1-67-12 toodud seisukoht, et piiride muutmise puhul on tegemist kinnisasja osa käsutamisega AÕS-i mõistes. Nimetatud lahendi tegemise ajal puudus MaaKS-s erinorm, mis oleks võimaldanud üheselt aru saada, et maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist AÕS-i tähenduses. Käesoleval ajal on olukord muutunud ja 01.07.2018 jõustunud MaaKS § 2 lg 5 kohaselt maakorraldustoimingute läbi viimisel AÕS § 64¹ enam ei kohaldu. Vastavalt MaaKS § 10 lg-le 4 lähtutakse kinnisasja jagamisel, kinnisasjade liitmisel, osade vahetamisel ja piiri muutmisel maakatastriseaduses ja KRS-is sätestatust. KRS § 13 lg 2 kohaselt esitab sama paragrahvi teise 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. Seega annab kehtiv õigus maakatastri pidajale pädevuse otsustada maakorralduse otstarbekuse ja võimalikkuse üle. Maakatastri pidaja peab maakorraldustoimingu lubamisel hindama, et maakorraldus vastaks MaaKS §-s 5 toodud maakorralduse nõuetele, sh kas kinnisasjast on võimalik moodustada iseseisev tehinguga üle antav kinnisasi. Lepiku ja Muti kinnisasjade vahelise piiri muutmise käigus ei ole võimalik

Muti kinnisasja koosseisu üle antavast tükist moodustada MaaKS §-s 5 sätestatud maakorralduse nõuetele vastavat iseseisvalt kasutatavat kinnisasja, lisaks tagatakse maakorralduse käigus üle antava maaosa kaudu juurdepääs Muti kinnistule avalikult kasutatavalt teelt. Seetõttu on õiguspärane ja ühtlasi ainuke võimalik viis lahendada piiriküsimus lihtsa maakorralduse ehk kinnisasja piiri muutmise teel Vastavalt MaaKS §-le 12 viiakse MaaKS § 10 lg 3 kohaselt läbi maakorralduskava alusel, milleks on antud juhul piiride muutmise plaan. Maakorralduskava on allkirjastatud mõlema kinnisasja omaniku poolt vastavalt 27.11.2018 ja 16.01.2019 digitaalselt. MaaKS ega KRS ei kohusta piiride muutmise kokkulepet sõlmima notariaalses vormis.

MaaKatS § 3 lg 1 sätestab, et katastri vastutav töötleja on Maa-amet, nimetatud ka kui katastripidaja. Katastripidaja pädevus maakorraldustoimingute raames kinnistamisavaluste esitamiseks tuleneb MaaKS § 11 lg-st 4, MaaKatS § 4 lg-st 4¹ ja KRS § 13 lg-st 4. MaaKS § 11 lg 4 sätestab, et maakorraldustoimingute läbiviimisel toimunud muudatused kantakse kinnistusraamatusse maakatastri pidaja esitatud kinnistamisavalduse alusel. MaaKatS § 4 lg 4¹ kohaselt esitab katastripidaja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse maakorraldustoimingu alusel kande tegemiseks, katastriandmete muutmiseks või katastriandmete parandamiseks, kui katastriandmeid ei vahetata elektroonilise riskasutuse teel KRS § 13 lg 4 kohaselt esitab riigi maakatastripidaja kinnistamisavalduse andmete muutmiseks, kui katastriüksuse piirid muutuvad looduses. Avaldusele lisatakse kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud.

Kohus nõustub Maa-ametiga, et kinnistusraamatu kannete tegemine maakorraldustoiminguna kinnisasjade piiride muutmisel ei ole lõivustatud toiming. RLS § 2 kohaselt on riigilõiv seaduses sätestatud juhul ja RLS-is sätestatud määras tasutav summa lõivustatud toimingu tegemise eest. Seega tuleb riigilõivu tasuda ainult seaduses sätestatud juhul. RLS 2. ja 5. jaotis nimetab kinnistusraamatu toimingud, mille eest tasutava riigilõivu suurus määratakse RLS § 74 kohaselt lähtuvalt tehinguväärtusest RLS lisa 2 järgi või kindla summana. 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.

Kohus nõustub Maa-ametiga, et antud asjas kinnistamisavalduse menetlemine ei ole takistatud, kuna esitatud kinnistamisavaldus ning lisatud dokumendid on nõuetekohased ning vastavad õigusaktides sätestatud tingimustele, samuti on lisatud kinnisasjade omanike nõusolekuavaldused ning toimingu tegemine ei ole riigilõivuga lõivustatud. Tulenevalt eeltoodust on Maa-ameti kinnistamisavaldus esitatud puudusteta. Määruskaebus on põhjendatud ja tuleb rahuldada. Asi tuleb saata kinnistusosakonnale kande tegemiseks.

Menetluskulude jaotus

Menetluskulud tuleb jätta avaldaja kanda.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lea Pavelson
kohtunik