



KOHTUMÄÄRUS

Kohus	Tartu Ringkonnakohus
Kohtukoosseis	Triin Uusen-Nacke, Andra Pärsimägi, Kersti Kerstna-Vaks
Määruse tegemise aeg ja koht	1.aprill 2020, Tartu
Tsiviilasja number	2-20-154
Tsiviilasi	Sten Sulevi, Aivar Ernitsa, Valdur Kase, Elle-Mall Kase, Helena Oselini, Andres Oselini, Linda Viia, Andres Viia, Viljar Vahtra, Ene Vahtra, Tartu linna, kohtutäitur Oksana Kutšmei esindaja Vladimir Kutšmei kinnistamisavaldus
Vaidlustatud kohtulahend	Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kohtunikuabi 23. detsembri 2019 määrus
Kaebuse esitaja ja kaebuse liik	Sten Sulevi, Aivar Ernitsa, Valdur Kase, Elle-Mall Kase, Helena Oselini, Andres Oselini, Linda Viia, Andres Viia, Viljar Vahtra, Ene Vahtra, Tartu linna, kohtutäitur Oksana Kutšmei määruskaebus
Kohtuistungi toimumise aeg	Kirjalik menetlus
Menetlusosalised ja nende esindajad	Määruskaebuse esitajad (avaldajad): 1. XX 2. Tartu linn , volitatud esindaja Urmas Ahven 3. Kohtutäitur Oksana Kutšmei , esindaja Vladimir Kutšmei Määruskaebuse esitajaid esindab notar Anne Kuill Puudutatud isik: Eesti Vabariik (Maa-ameti kaudu) , esindaja Kaire Bamberg

RESOLUTSIOON

1. Kaasata Eesti Vabariik (Maa-ameti kaudu) tsiviilasja nr 2-20-154 menetlusse puudutatud isikuna.
2. Võtta Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) 19. märtsil 2020 esitatud tõendid asja materjalide juurde.
3. Rahuldada XX, Tartu linna, kohtutäitur Oksana Kutšmei määruskaebus osaliselt.
4. Tühistada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kohtunikuabi 23. detsembri 2019 kandemäärus nr 1465412019 ning saata asi Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kandeavalduse uueks läbivaatamiseks.
5. Jätta määruskaebemenetlusega seotud menetluskulud määruskaebuse esitajate kanda. Kindlaksmääratavad menetluskulud puuduvad.

Edasikaebamise kord

Avaldajatel on õigus esitada määruskaebuse rahuldamata jätmise osas määruskaebus Riigikohtule 15 päeva jooksul alates käesoleva määruse kättetoimetamisest.

Hagita menetluses võib menetlusosaline Riigikohtus menetlustoiminguid teha ning avaldusi ja taotlusi esitada ise või advokaadi vahendusel.

Juhul, kui menetlusosaline taotleb menetlusabi, peab ta esitama tähtaja kestel määruskaebuse. Kaebuse põhjendamiseks või riigilõivu tasumiseks või kaebuses esineva sellise puuduse kõrvaldamiseks, mis on seotud menetlusabi taotlemisega, annab kohus mõistliku tähtaja pärast menetlusabi taotluse lahendamist, kui nimetatud taotlus ei ole esitatud põhjendamatult või tähtaja pikendamise eesmärgil.

ASJAOLUD JA MAAKOHTU SEISUKOHT

1. Avaldajaid (XX, Tartu linn, kohtutäitur Oksana Kutšmei) esindav notar Anne Kuill koostas ja tõestas 30. septembril 2019 kinnistute piiride muutmiste kokkulepped, asjaõiguslepingud ja kandeavaldused (edaspidi: leping).

30. septembril 2019 esitatud lepingu p-des 5.1., 5.2. ja 5.3 taotletakse järgmiste kannete tegemist:

- kohtutäitur taotleb kinnistusregistri registriosa nr 3309403 III jakku AS Astra Invest kasuks sisse kantud kinnisasja käsutamise keelumärke kustutamist;

- lepingupooled on kokku leppinud kinnistute registriosa numbritega 2308803, 3309403, 434903, 2465503, 376203, 2110803, 3998903, 4655750 katastriüksuste piiride muutmises ning nad paluvad vastavad õigusmuudatused kinnistusraamatusse kanda;

- kohtutäitur taotleb kanda registriosa nr 3309403 III jakku kinnisasja käsutamise keelumärke AS Astra Invest kasuks.

Avaldajad palusid Tartu Maakohtu kinnistusosakonnal teha kanded kinnistusraamatusse vastavalt asjaõiguslepingu p-is 5 toodud järjekorras.

Lepingu p-s 3.3 on märgitud, et Maa-amet on notarile väljastanud allkirjastamata otsuse ja nõuetekohaselt vormistamata õiendi, mille kohaselt on 22. märtsil 2019 maakatastrisse kantud kaheksa katastriüksust, ehkki reaalseid kandeid lepingu tõestamise hetkeks maakatastrisse tehtud ei ole.

2. Maa-amet rahuldab 16. oktoobri 2019 otsusega avaldajate kandeavalduse ja tegi kande maakatastrisse piiride muutmise kohta. Piiride muutmisel tekkisid uued katastriüksused ja senised katastriüksused lõpetati. Kande õiguslikuks aluseks olid Tartu linna 22. augusti 2018 korraldus nr 854 28. augusti 2018 korraldus nr 899 ja notari 30. septembri 2019 leping nr 644/2019.

3. Kohtunikuabi andis avaldajatele 17. novembri 2019 määrusega tähtaja puuduste kõrvaldamiseks. Määrusega kohustati avaldajaid esitama AÕS § 64¹ kohane asjaõigusleping kinnisasja omandi üleandmise kohta ning kinnistamisavaldus, mis vastab KRS § 34 lg 6 nõuetele. Kinnistamisavalduses tuleb märkida, missugune katastritunnus kantakse millisesse registriossa.

Määruse põhjenduste kohaselt eraldatakse lepingu järgi Tartu linnale kuuluvast maaüksusest osad, mis liidetakse kinnistutele aadressitel Vasara põik 1, 3, 5, 7, 9, 11 ja 13. Kohtunikuabi leidis, et lepingu p-s 5.2 olev taotlus kinnistusraamatu kande tegemise kohta ei vasta KRS § 34 lg-le 6, sest taotletava kande sisu ei ole välja toodud. Kinnistamisavalduses tuleb märkida, missugune katastritunnus kantakse millisesse registriossa.

Avaldajad esitasid 5. detsembril 2019 kohtunikuabi 17. novembri 2019 määruse peale vastulause, milles selgitasid, et 30. septembri 2019 leping on kinnistute piiride muutmise kokkuleppeid tõestav tehing, milles tulemusena muutuvad katastriüksuste piirid looduses.

Avaldajad selgitasid, et 30. septembri 2019 seisuga ei olnud uusi katastriüksuseid maakatastrisse kantud, mistõttu ei olnud 30. septembri 2019 lepingus võimalik esitada kinnistamisavaldust uute katastriüksuste registreerimiseks kinnistusraamatusse.

Avaldaja rõhutas, et tegemist ei ole kinnisasja omandamise lepinguga ning see nähtub ka lepingu märkustest. Avaldajad on seisukohal, et kinnistu piiride muutmise kokkuleppe korral peab uute katastriüksuste kinnistusraamatus I jao andmete muutmise kandeavalduse esitama Maa-amet (MaaKS § 11 lg 4), mitte avaldajad ega notar.

4. Kohtunikuabi jättis 23. detsembri 2019 määrusega kinnistamisavalduse rahuldamata, sest avaldajad ei kõrvaldanud puuduseid.

Kohtunikuabi märkis, et avalduses on vajalik märkida, missuguse kande tegemist soovitakse, st missuguse katastritunnuse kandmist missugusesse registriossa. Kohtunikuabi kontrollis, et Maa-amet ei ole esitanud avaldust piiride muutmiseks kinnistusraamatus. Lepingu p 5.2 kandeavaldus ei sisalda andmeid, mida soovitakse kinnistusraamatusse kanda ning andmeid ei ole esitatud ka puuduste kõrvaldamise määruse järgselt.

MÄÄRUSKAEBUSE ESITAJATE TAOTLUS JA PÕHJENDUSED

5. Avaldajad (määruskaebuse esitajad) esitasid kohtunikuabi määruse peale määruskaebuse, milles paluvad maakohtu määrus tühistada.

Kohtunikuabil tuleb kohustada Maa-ametit esitama kinnistamisavaldust. Kui kohtunikuabi kohustab Maa-ametit esitama kinnistamisavaldust, siis on avaldajatel võimalik Maa-ameti poolt kinnistamisavalduse mitteesitamisel Maa-ametilt kinnistamisavaldust nõuda/hageda.

30. septembri 2019 leping on nõuetekohane ja piisav I jao andmete muutmiseks. MaaKS § 2 lg 5 kohaselt maakorraldusseaduse alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses.

Lepingus kinnistamisavaldus puudub ning p 5.2 ei vastagi KRS § 34 lg 4 kinnistamisavalduse nõuetele. Seetõttu jääb arusaamatuks, milline kinnistamisavaldus rahuldamata jäeti.

Kui kõrvaldamist vajav puudus on valesti defineeritud, siis ei ole võimalik ka selle puuduse kõrvaldamata jätmise tõttu keelduda kande tegemisest kinnistusraamatusse.

30. septembri 2019 lepingus ei ole võimalik esitada uute katastriüksuste andmeid, kuivõrd maakatastrit peab Maa-amet. Notari pädevuses ei ole maakatastrisse kannete tegemine, et siis nende kohta kinnistamisavaldust esitada. Kui notari pädevuses ei ole riigi maakatastri pidamine, siis puudub notaril ka viidatud veendumus, et katastrisse kantud informatsioon on õige.

Maakorraldustoimingute osas ei nõua seadus notariaalselt tõestatud käsutustehingut. MaaKS § 2 lg 5 ja KRS § 13 lg 2 järgi on maakorraldustoimingu käigus kinnistamisavalduse esitajaks Maa-amet.

6. Eesti Vabariik (Maa-ameti kaudu) leidis, et maakohtu kinnistusosakonna kandemäärus tuleb tühistada ning notarit tuleb kohustada esitama notari 30. septembri 2019 tõestatud omandiõiguse üleandmise lepingute elluviimiseks vajalikud kinnistamisavaldused.

Maa-ameti hinnangul on lepingu p-s 3 tõestatud asjaõiguslikud kokkulepped kinnisasjade osade omandiõiguse üleandmise kohta tasu eest, samuti sisaldab leping kinnistamisavaldust käsutamise keelumärke kustutamiseks. Leping p-s 5.2 sisalduvad kinnisasjade omanike tahteavaldused kinnisasjade piiride muutmiseks ning nõusolekud õigusmuudatuste kinnistusraamatusse kandmiseks, kuid notar ei ole tõestanud ega kinnistusosakonnale esitanud asjaõiguslepingutele vastavaid kinnistamisavaldusi.

Maa-amet nõustub avaldajatega, et kinnistusosakond ei saa jätta rahuldamata kinnistamisavaldust, mida ei ole esitatud. Maa-amet ei nõustu avaldajate seisukohaga, et kinnistamisavalduse peaks esitama Maa-amet. Maa-amet leiab, et kinnistamisavalduse peab esitama notar, kes on asjaõiguslepingu tõestanud.

Eristada tuleb lihtsat maakorraldust ja asjaõiguslikku omandi üleandmise kokkulepet. Maa-ameti pädevus maakorraldustoimingute raames kinnistamisavalduste esitamiseks tuleneb MaaKS § 11 lg-st 4, MaaKatS § 4 lg-st 4¹ ja KRS § 13 lg-st 4. Nimetatud normide koostoimest tuleneb otseselt katastripidaja pädevus esitada lihtsate maakorraldustoimingute ellu viimiseks kinnistamisavaldusi I jao kannete muutmiseks, kui olemas on nõuetekohane kinnisasjaomanike kokkulepe piiride muutmiseks ning muud õigusaktides ette nähtud dokumendid.

Kui kinnisasja ei koorma piiratud asjaõigused või piiratud asjaõiguste sisu ja seda puudutavat kannet ei ole vaja muuta ning kinnistusraamatusse ei ole kantud muid kinnistamist takistavaid märkeid, saab lihtsa maakorralduse raames maakorralduseks vajalikud toimingud teha, sh kinnistamisavalduse esitada, Maa-amet. Sellisel juhul ei ole maaomanikel vaja piiride muutmise kokkuleppe notariaalselt tõestamist ega kinnistamisavalduse esitamist notari vahendusel. Maa-amet esitab kohaliku omavalitsuse korralduse ja maaomanike lihtkirjalike avalduste alusel kinnistamisavalduse maakorraldustoimingute raames kande tegemiseks kinnisturaamatu I jaos.

Kui kinnisasja koormavad piiratud asjaõigused või kinnisasja kohta on sisse kantud märked, mis kannet ei takista ning mida muuta vaja ei ole, lisatakse Maa-ameti esitatavale kinnistamisavaldusele ka puudutatud isikute nõusolekud vastavalt KRS § 34¹ lg-le 1. Ka sel juhul ei ole vajalik tahteavalduste, sh puudutatud isikute nõusolekute, notariaalne tõestamine ega kinnitamine ning kinnistamisavaldust ei tule esitada notari vahendusel.

KRS § 13 lg 4 võimaldab erandina katastriüksuse piiride muutmist maakatastripidaja kinnistamisavalduse alusel. Kui toimub asjaõiguslik omandi üle andmine, kohaldu

kinnisomandi puhul jätkuvalt AÕS § 64¹. Seega tuleb selgelt eristada, kas tegemist on notariaalset tõestamist nõudva asjaõigusliku omandi üleandmise tehinguga ehk kinnisasja käsutusega või on tegemist lihtsa maakorraldusega, mille raames kinnisasja piirid küll muutuvad, kuid asjaõigusseaduses sätestatud omandi üle andmise regulatsioon ei kohaldu.

Lihtsa maakorralduse raames vajalikke tahteavaldusi on võimalik esitada ka notariaalses vormis. Sellisel juhul fikseerib notar lepingus poolte tahte viia läbi lihtne maakorraldustoiming ning tõestab vastavad tahteavaldused, kuid ei tõesta müügilepingut. Kui notar on aga tõestanud asjaõigusliku omandi üleandmise lepingu, on tegemist asjaõigusliku omandi üleandmisega, on tegemist asjaõigusliku omandi üleandmisega ning kinnistamisavalduse peab seaduse kohaselt esitama notar, kuna Maa-ametil ei ole pädevust esitada kinnistamisavaldust asjaõigusliku omandi üleandmise kohta kinnistusraamatu kannete tegemiseks.

7. Avaldajaid esindav notar ei nõustu Maa-ameti seisukohaga.

Notari arvates ei ole oluline, kas kinnisasja käsutatakse maakorralduse huvides mitteasjaõiguslikult või asjaõiguslikult, sest notar tõestab nii asjaõiguslikke kui mitteasjaõiguslikke tahteavaldusi, oluline on eesmärk - 30 m² maad ei ole piiritletud maatükiks ja iseseisvaks käsutusobjektiks, vaid maakorraldustoimingu esemeks. 30. septembri 2019 lepingus on maakorralduse huvides tehtud käsutused. Tegelikult lahendaks kõik probleemid, kui Maa-amet koostaks abi korras 30. septembri 2019 lepingu alusel notari jaoks kinnistamisavalduse, mis praegu lepingus puudub, kuivõrd nende arvates on toimunud asjaõiguslik käsutus ja kinnistamisavaldusega tuleks 30 m² maa omandiõiguse üleminek kinnistusraamatusse kanda, s.t kellegi omandiõigus lõpetada ning kellegi omandiõigus sätestada.

Ükski vastuses esitatud selgitus ei sisalda viidet õigusnormile. Vastuses viidatud õigusnormid MaaKS § 11 lg 4, MaaKatS § 4 lg 4¹ ja KRS § 13 lg 4 üksnes kohustavad katastripidajana Maa-ametit kinnistamisavalduste esitamiseks.

8. Tartu Maakohus jättis määruskaebuse rahuldamata ja edastas selle lahendamiseks ringkonnakohtule.

9. Tartu linn teatas vastuseks ringkonnakohtu päringule, et vaidlusaluse küsimuse puhul ei ole tegemist Tartu linna pädevusse kuuluva küsimusega.

RINGKONNAKOHTU SEISUKOHT

10. Ringkonnakohus rahuldab määruskaebuse osaliselt, tühistab kohtunikuabi 23. detsembri 2019 määruse ja saadab avalduse uueks läbivaatamiseks Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale (TsMS § 667 lg 2). Ringkonnakohus jätab määruskaebuse rahuldamata osas, milles avaldajad taotlevad Maa-ameti kohustamist kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse esitamiseks.

11. Ringkonnakohus kaasab menetlusse puudutatud isikuna Eesti Vabariigi Maa-ameti kaudu. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 198 lg 3 kohaselt kaasab kohus hagita menetluse osalised omal algatusel. Kuna avaldajad on määruskaebuses taotlenud Maa-ameti kohustamist kinnistamisavalduse esitamiseks, on põhjendatud Maa-amet menetlusse kaasata.

12. Avaldajad on seisukohal, et 30. septembri 2019 lepingu puhul on tegemist lihtsa maakorraldustoimingu käigus piiride muutmise kokkuleppega MaaKS § 2 lg 2 p 3 ja lg 5 tähenduses, mistõttu ei tule kinnistamisavaldust kinnistusraamatu I jao kannete muutmiseks esitada mitte avaldajatel, vaid Maa-ametil.

Maa-amet on seisukohal, et notar on tõestanud lepingu p-s 3 asjaõiguslikud kokkulepped kinnisasja osade omandiõiguse üleandmise kohta tasu eest, mistõttu pole Maa-ametil pädevust kinnistamisavaldusi lihtsa maakorraldustoimingu raames teha.

Ringkonnakohus nõustub Maa-ameti seisukohaga, et oluline on eristada, kas tegemist on notariaalset tõestamist nõudva asjaõigusliku omandi üleandmise tehinguga või lihtsa maakorraldustoimingu raames kinnisasja piirid küll muutuvad, kuid omandi üleandmise regulatsioon ei kohaldu.

13. Kinnisasja piiri muutmine on MaaKS § 2 lg 2 p 3 alusel maakorraldustoiming. MaaKS § 2 lg 5 sätestab, et maakorraldusseaduse alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses.

MaaKS § 11 lg 4 kohaselt 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. Avaldusele lisatakse kinnisasja omanike vaheline kokkulepe või maakorralduskava kinnitamise või kande muutmise või parandamise otsus.

KRS § 13 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.

Maakatastri pidaja on Maa-amet (MaaKatS § 3 lg 1). Maa-ameti kohustused kinnistamisavalduse esitamiseks kehtivad avaliku halduse poolt läbiviidava maakorraldustoimingu korral.

14. Ringkonnakohus nõustub avaldajatega, et avaldajad ei ole 30. septembri 2019 lepinguga asjaõiguslikku kokkulepet kinnisasja omandiõiguse osa üleandmiseks sõlminud, nagu väidab Maa-amet. Sellele asjaolule ei tugine kande tegemisest keeldumisel enam ka kohtunikuabi. Kuigi lepingu p-s 3 (võlaõiguslik kokkulepe) on märgitud, et kinnistust Vasara põik T1 eraldatakse ja antakse tasu eest kinnistutele Vasara põik 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 üle maa omandiõigus, ei ole lepinguosalistel omandi üleandmises (käsutamises) kokku leppinud. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et kinnistute piiride muutmise looduses ei tekitata omandiõigusi iseseisvatele kinnisasjadele ning märkinud, et seetõttu ei ole notaril võimalik esitada kinnistamisavaldust piiride muutmise kaasneva maaosa omandiõiguse iseseisvaks kinnistamiseks selle omandanud isikute nimele.

Avaldajad on menetluses läbivalt väitnud, et nende soov ei olnud kinnisasja võõrandamise tehingut sõlmida ja tegemist on kinnistute piiride muutmise kokkuleppega.

15. MaaKS § 12 sätestab kinnisasjade osade vahetamise ja kinnisasja piiri muutmise regulatsiooni. Nimetatud paragrahvi esimese lõike 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. Seaduseelnõu seletuskirjas (598 SE) on selgitatud, et maakorraldustoiming kinnisasjade osade vahetamiseks ja nende vahelise piiri muutmiseks peab olema eristatav kinnisasjade omandi üleandmise tehingust, sest maakorralduse käigus ei moodustata kinnisasja vahetatavast osast eraldi kinnisasja ehk ei tekitata tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 50 lg 1 kohast eraldi maatükki. Samuti ei toimu maakorraldustoimingu käigus käsutustehingut, sest menetluses osalevate kinnisasjade piirid muudetakse kinnisasjade omanike kokkuleppel.

Ringkonnakohus märgib, et kinnistute piiride muutmine on võimalik läbi viia lihtsa maakorraldustoiminguna MaaKS § 2 lg 2 p 3 alusel ning tegemist ei ole kinnisasjaõiguse käsutamisega asjaõigusseaduse tähenduses. Toimingu tegemine on võimalik ka avaliku halduse korras ja ilma notariaalselt tõestatud vormis kokkulepet sõlmimata.

Kinnistut Vasara põik 3 koormab küll kohtutäituri avalduse alusel kantud käsutamise keelumärke, kuid ka see poleks takistanud Maa-ametil lihtsa maakorraldustoimingu raames piire muuta ja uusi katastriüksuseid kinnistusraamatusse kanda, kuivõrd kohtutäitur oleks saanud keelumärke katastriüksuse muutmiseks eemaldada ja tagasi kanda ka ilma notarit kaasamata. Ka kohtutäituri kui puudutatud isiku nõusolekut KRS § 34¹ lg 7 p 6 alusel vaja poleks olnud.

Seega puudub avaldajatel kohustus esitada kohtunikuabile asjaõigusleping kinnisasja omandi üleandmiseks.

16. Ringkonnakohus tuvastas, et Maa-amet rahuldab 30. septembri 2019 kandeavalduse 16. oktoobril 2019 otsusega ja tegi kanded uute katastriüksuste kohta maakatastrisse.

Seega on käesolevaks ajaks õiguslik olukord võrreldes 30. septembri 2019 seisuga ja lepingu sõlmimise ajaga muutunud ning katastripidaja on uued katastriüksused maakatastrisse kandnud (vt notari esimene selgitus lepingus). Kohtunikuabi ei ole nimetatud asjaolule keelduvas kandemääruses viidanud.

17. Ringkonnakohus leiab, et käesoleval juhul tuleb avaldajaid esindaval notaril esitada vajalik kinnistamisavaldus kinnistusraamatu I jao kannete muutmiseks KRS § 34 lg 2¹ ja lg 7¹ alusel.

Avaldajad ei ole pöördunud lihtsa maakorraldustoimingu läbiviimiseks Maa-ameti poole, vaid on otsustanud teha maakorraldustoimingud eraõigusliku kokkuleppe alusel. Seejuures on avaldajad kokku leppinud kannete tegemise järjekorras ning tingimuses, et ühte kannet ei tehtaks teist kannet tegemata (lepingu p 5).

Sellises olukorras tuleb avaldajatel endal esitada kinnistusametile asjakohane kandeavaldus kokkulepitud õigusmuudatuste kokkulepitud järjekorras kinnistusraamatusse sissekandmiseks. Avaldajatel tuleb esitada kinnistamisavaldus kinnistusregistriosade esimese jao andmete muutmiseks ja uute katastriüksuste kinnistusraamatusse kandmiseks. Kandeavalduse koostamiseks vajalikud katastriüksuste andmed on võimalik saada maakatastrist ning Maa-ameti 16. oktoobri 2019 otsusest.

Puudub õiguslik alus panna kohustusi eraõigusliku kokkuleppe täitmiseks Maa-ametile. Maa-amet ei ole puudutatud isikuks KRS § 34¹ tähenduses ja tema nõusolek kande tegemiseks ei ole nõutav.

18. Ringkonnakohus leiab, et olukorras, kus kohtunikuabi juhised 7. novembri 2019 puuduste kõrvaldamise määruses ei ole üheselt mõistetavad ja selged, puudus kohtunikuabil alus jätta kandeavaldus rahuldamata. Kohtunikuabi nõudis avaldajatelt ebaõigesti puuduse kõrvaldamiseks kinnistamisavalduse esitamist omandi üleandmise kannete tegemiseks ning jättis vaidlustatud määruses avalduse rahuldamata puuduste kõrvaldamata jätmise tõttu.

Seetõttu tuleb kohtunikuabi 23. detsembri 2019 määrus tühistada ja asi saata tagasi Tartu maakohu kinnistusosakonnale kande tegemise otsustamiseks. Asja uuel läbivaatamisel tuleb kinnistusosakonnal arvestada ringkonnakohtu seisukohtadega ja määrata vajadusel avaldajatele tähtaeg avalduses puuduse kõrvaldamiseks.

19. TsMS § 172 lg 1 kohaselt kannab hagita menetluses menetluskulud isik, kelle huvides lahend tehakse. Kuivõrd käesolev määrus on tehtud avaldajate huvides, jäävad menetluskulud avaldajate kanda. Kindlaksmääratavad menetluskulud puuduvad.

Määruskaebuse osalise rahuldamise tõttu ei kuulu määruskaebuselt tasutud riigilõiv tagastamisele (TsMS § 150 lg 1 p 5).

/allkirjastatud digitaalselt/

Triin Uusen-Nacke

/allkirjastatud digitaalselt/

Andra Pärsimägi

/allkirjastatud digitaalselt/

Kersti Kerstna-Vaks