



## KOHTUMÄÄRUS

<b>Kohus</b>	Pärnu Maakohus
<b>Kohtunik</b>	Siiri Malmberg
<b>Kohtujurist</b>	Ave Roosvalt
<b>Määruse tegemise aeg ja koht</b>	<b>19. november 2019</b> , Pärnu kohtumaja
<b>Tsiviilasja number</b>	2-19-17608
<b>Tsiviilasi</b>	<b>Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) määruskaebus Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 17.10.2019 kandemäärusele nr 1170942019 kinnistamisasjas nr 62418201950</b>
<b>Menetlusosalised ja nende esindajad</b>	Avaldaja (määruskaebuse esitaja): Eesti Vabariik (Maa-ameti kaudu, registrikood 12598250), lepinguline esindaja Kaire Bamberg
<b>Menetlustoiming</b>	Määruskaebuse lahendamine

### RESOLUTSIOON

- 1. Rahuldada Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) määruskaebus.**
- 2. Tühistada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 17.10.2019 kandemäärus nr 1170942019 kinnistamisasjas nr 62418201950. 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 19.07.2019 Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse, milles palub vastavalt Maakorraldusseaduse § 11 lg 4, Maakatastriseaduse § 4 lg 4<sup>1</sup> ja Kinnistusraamatuseaduse § 13 lg 4 muuta andmed kinnistusraamatu registriosade nr 873506 ja nr 2818006 esimeses jaos vastavalt lisatud katastripidaja otsusele ja teatisele järgmiselt: kinnistusraamatu registriosa 873506 - kustutada katastriüksuse 33404:002:0191 andmed; sisse kanda järgmised andmed: 43001:001:0236 Pärnu maakond, Lääneranna vald, Hõbeda küla, Endriku-Hansu, Maatulundusmaa 100%, 2,28 ha. Kinnistusraamatu registriosa 2818006 - kustutada katastriüksuste 33404:002:0080 ja 33404:002:0193 andmed; sisse kanda järgmised andmed: 43001:001:0237 Pärnu maakond, Lääneranna vald, Hõbeda küla, Allika, Maatulundusmaa 100%, 17240 m<sup>2</sup>. Vastavalt Kinnistusraamatuseaduse § 13 lõikele 4 esitas avaldaja omanike ja puudutatud isikute nõusolekud.

2. Tartu Maakohtu kinnistusosakond tegi 19.08.2019 kandemääruse nr 915902019, milles leidis, et esitatud kinnistamisavaldus on puudustega. Kinnistusosakond kohustas esitama kinnistusosakonnale AÕS § 64<sup>1</sup> sätestatud notariaalselt tõestatud kokkuleppe (asjaõigusleping) kinnisomandite üleandmiseks; kinnistamisavalduse täpsustuse, mis saab piiride muutmisel ostueesõigustest; puudutatud isikute nõusolekud, millest nähtuks, kas seoses piiride muutmisega tuleb õigused üle kanda ka teise registriosas ja esindusõigust tõendavad dokumendid.
3. Avaldaja esitas 13.09.2019 korduva kinnistamisavalduse kinnistusraamatu kannete tegemiseks kinnistamisasjas nr 62418201950, milles esitas omapoolsed selgitused ja põhjendused.
4. 17.10.2019 kandemäärusega nr 1170942019 jättis Tartu Maakohtu kinnistusosakond kandeavalduse rahuldamata, kuna avaldaja ei kõrvaldanud puudusi.
5. 04.11.2019 esitas avaldaja määruskaebuse kinnistusosakonnale 17.10.2019 kandemäärusele nr 1170942019. Avaldaja on seisukohal, et vaidlustatud kandemäärus on õigusvastane ja põhjendamatu. Määruse tegemisel ei ole arvesse võetud avaldaja 17.10.2019 esitatud selgitusi ega analüüsitud avaldaja väiteid. Kandemääruse tegemisel ei ole arvestatud kehtivat õigust.
6. 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 § 64<sup>1</sup>. 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 § 64<sup>1</sup> 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. Endriku-Hansu ja Allika kinnisasjade vahelise piiri muutmise käigus ei ole võimalik vastastikuselt kummagi kinnisasja koosseisu üleantavast ribast moodustada MaaKS §-s 5 sätestatud maakorralduse nõuetele vastavat iseseisvalt kasutatavat kinnisasja lisaks arvestatakse looduslikke piire (piir hakkab kulgema 1,5 m kaugusel teljest). Samuti ei ole maakorralduse nõuetega kooskõlas ajutise maatüki või iseseisva kasutusvõimaluseta maatüki moodustamine. 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. Maakorralduskava on digitaalselt allkirjastatud mõlema kinnisasja omaniku poolt, 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 4<sup>1</sup> 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 4<sup>1</sup> kohaselt esitab katastripidaja Tartu Maakohu 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).

7. Puudutatud isiku nõusoleku osas täpsustab avaldaja järgmist: KRS § 34<sup>1</sup> lg 5<sup>2</sup> sätestab, et puudutatud isiku nõusolek peab sisaldama § 34 lg 6 sätestatud andmeid. KRS § 34 lg 6 sätestab, et kinnistamisavalduses peab olema väljendatud soov kande tegemiseks, märgitud selle registriosa number, milles taotletakse kande tegemist ja taotletava asjaõiguse sisu. Seaduses ei ole sätestatud, et nõusolekutest peab nähtuma, kas seoses piiride muutmisega tuleb õigused üle kanda ka teise registriosa. Looduskaitseadusest tulenevalt on nõusoleku andjaks Keskkonnaamet, mille nõusolekus on toodud välja, et Allika (katastritunnus 33404:002:0080), Endriku-Hansu (katastritunnus 33404:002:0191) ja Allika karjamaa (katastritunnus 33404:002:0193) katastriüksused ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega ka piirne nende aladega. Nimetatud katastriüksused ei asu ka ühegi veekogu ehituskeeluvööndis. Eeltoodust tulenevalt ei ole Keskkonnaameti nõusolek katastriüksuse jagamiseks nõutav ja vastavaks kooskõlastuseks puudub õiguslik alus. Keskkonnaametil puuduvad vastuväited katastriüksuste piiride muutmiseks. Seega on Maa-ameti hinnangul üheselt mõistetav, et looduskaitseadusest tulenevat ostueesõigust ei ole vaja teise registriosa üle kanda.

Muinsuskaitseadusest tulenevalt on nõusoleku andjaks Muinsuskaitseamet, mille nõusolekus on toodud välja, et Muinsuskaitseamet nõustub Pärnu maakonnas Lääneranna vallas Hõbeda külas asuvate Endriku-Hansu (KÜ tunnus 33404:002:0191), Allika (33404:002:0080) ja Allika karjamaa (33404:002:0193) katastriüksuste piiride muutmiseks. Maaüksused asuvad arheoloogiamälestisel Asulakoht (reg-nr 11759) ja selle kaitsevööndis ning neil kehtivad muinsuskaitseadusest tulenevad nõuded ja piirangud. Avaldaja märgib täiendavalt, et 20.02.2019 vastu võetud ja 01.05.2019 jõustunud muinsuskaitseaduse kohaselt on loobutud riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse ostueesõigusest. Seaduse kehtivast regulatsioonist on need välja jäetud, kuna leiti, et ostueesõigus ei ole kohane vahend mälestise säilitamiskohustuse tagamiseks. Seega nimetatud ostueesõiguse kohta kinnistusraamatusse tehtud kanded ei pruugi käesoleval ajal enam vajalikud ja asjakohased olla.

8. 08.11.2019 kandemäärusega andis Tartu Maakohtu kinnistusosakond määruskaebuse lahendamiseks Pärnu Maakohtule.

### **Kohtumääruse põhjendus**

9. 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.
10. Maa-amet esitas katastripidajana kinnistamisavalduse Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale maakorraldustoimingute (kahe kinnisasja omavahelise piiri muutmine) alusel kinnisasjade koosseisu andmete muutmiseks kinnistusraamatus, s.t katastriüksuste numbrite ja pindalade muutmiseks.
11. 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 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 sätestatud MaaKS § 11 lg-s 4.

Vastavalt MaaKS § 2 lg 2 p-le 3 on kinnisasja piiri muutmine maakorraldustoiming ja vastavalt MaaKS § 10 lg-s 1, MaaKS §-s 12 ja 13 sätestatule on tegemist lihtsa maakorraldustoiminguga.

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. Seaduses sätestatakse selgelt, et maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguste käsutamist AÕS tähenduses ja seetõttu ei kohaldu maakorraldustoimingutele AÕS §-s 64<sup>1</sup> sätestatu. Maakorraldustoiming on kas omanike taotluse alusel ja kokkuleppel või haldusorgani algatusel läbiviidav haldustoiming, kuid

tegemist ei ole kinnisomandi üleandmisega ehk tehinguga, milleks §-s 64<sup>1</sup> kohaselt on vajalik notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Sellega muudeti senist tõlgendust, et katastriüksuste piiride muutmine või kinnisasja osade vahetamine toob kaasa kinnisasja omandi üleandmise, mistõttu tuleks iga kord sõlmida ka notariaalsed käsutustehingud.

Antud juhul on avaldaja selgitanud, et Endriku-Hansu ja Allika 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 Maaamet kohtu hinnangul õigesti tuvastanud, et antud juhul on tegemist maakorraldustoimingutega MaaKS § 12 lg 1 mõttes, millest tulenevalt ei ole vajalik tehingu notariaalne tõestamine. Sellisele seisukohale jõudis ka Tallinna Ringkonnakohus 12.11.2019 määruses tsiviilasjas nr 2-19-8071. 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 alusel jätta kinnistamisavaldust rahuldamata.

12. KRS § 13 lg 4 teise lause kohaselt lisatakse avaldusele kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud. Kinnistusregistriosasse nr 2818006 on kantud looduskaitseseaduse § 16 lg 5 alusel ostueesõigus Eesti Vabariigi kasuks ning kinnistusregistriosasse nr 873506 on kantud muinsuskaitseseaduse § 27 lg 2 sätestatud ostueesõigus Eesti Vabariigi kasuks. Kinnistusosakonna kohtunikuabi on asunud seisukohale, et kinnistamisavaldusele peavad olema lisatud puudutatud isikute nõusolekud, millest nähtuks, kas seoses piiride muutmisega tuleb õigused üle kanda ka teise registriosas.

Avaldaja on kinnistamisavaldusele lisanud Keskkonnaameti ja Muinsuskaitseameti nõusolekud kinnistute piiride muutmiseks. Keskkonnaameti nõusolekust nähtub, et Allika, Endriku-Hansu ja Allika karjamaa katastriüksused ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega ka piirne nende aladega; nimetatud katastriüksused ei asu ka ühegi veekogu ehituskeeluvööndis. Eeltoodust tulenevalt leiab Keskkonnaamet, et Keskkonnaameti nõusolek katastriüksuse jagamiseks ei ole nõutav ja vastavaks kooskõlastuseks puudub õiguslik alus ning Keskkonnaametil puuduvad vastuväited katastriüksuste piiride muutmiseks. Seega on antud juhul üheselt mõistetav, et looduskaitseseadusest tulenevat ostueesõigust ei ole vaja teise registriosas üle kanda.

Muinsuskaitseamet nõustub kinnistute katastriüksuste piiride muutmisega ja kinnitab, et maaüksused asuvad arheoloogiamälestisel Asulakoht (reg-nr 11759) ja selle kaitsevööndis ning neil kehtivad muinsuskaitseseadusest tulenevad nõuded ja piirangud. Samas 01.05.2019 jõustunud muinsuskaitseseaduse kohaselt on loobunud riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse ostueesõigusest. Seaduse kehtivast regulatsioonist on need välja jäetud, kuna leiti, et ostueesõigus ei ole kohane vahend mälestise säilitamiskohustuse tagamiseks. Seega nimetatud ostueesõiguse kohta kinnistusraamatusse tehtud kanded ei pruugi käesoleval ajal enam vajalikud ja asjakohased olla. Kohus on seisukohal, et Muinsuskaitseameti nõusolekust on järeldatav seisukoht, et ostueesõiguse ülekandmine teise registriosas ei ole vajalik.

13. KRS § 34<sup>1</sup> lg 5<sup>2</sup> sätestab, et puudutatud isiku nõusolek peab sisaldama KRS § 34 lg-s 6 sätestatud andmeid. KRS § 34 lg 6 sätestab, et kinnistamisavalduses peab olema väljendatud soov kande tegemiseks, märgitud selle registriosa number, milles taotletakse kande tegemist, ja taotletava asjaõiguse sisu. Kohus nõustub avaldaja seisukohaga, et 19.07.2019 kinnistamisavalduses on KRS§ 34<sup>1</sup> lg 5<sup>2</sup>, KRS § 34 lg-s 6 ja KRS § 34 lg 6 toodud nõuded täidetud. Kuivõrd kinnistamisavaldusele on lisatud Keskkonnaameti ja Muinsuskaitseameti digitaalselt allkirjastatud nõusolekud katastriüksuste piiride muutmiseks ja kohus leiab, et Maa-ameti poolt avaldusele lisatud nõusolekud on piisavalt selged, siis on kohtu hinnangul täidetud KRS § 13 lg-s 4 sätestatud tingimused kinnistamisavalduse rahuldamiseks. Kohus selgitab, et ostueesõiguste kanded tuleb jätta nende endistesse asukohtadesse, s.o ainult nendesse registriosadesse, kus nad hetkel on. Ostueesõiguste kandeid teise registriosasse üle ei kanta.
14. Eeltoodu alusel 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 kinnistuosakonnale esitatud korduvas avalduses, mistõttu ei saanud kinnistuosakond keelduda kannete tegemisest taotluste ebaselguse tõttu. Kohus on seisukohal, et avaldus ja sellele lisatud dokumendid vastavad kehtiva seaduse nõuetele.
15. Võttes arvesse eeltoodut tuleb asi saata tagasi Tartu Maakohtule kinnistamisavalduse uueks läbivaatamiseks.
16. 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.
17. 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