



KOHTUMÄÄRUS

Kohus	Pärnu Maakohus
Kohtunik	Reena Undrest
Määruse tegemise aeg ja koht	8. juuli 2019, Kuressaare kohtumaja
Tsiviilasja number	2-19-9646
Tsiviilasi	Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) määruskaebus Tartu Maakohtu kohtunikuabi 30.05.2019 kandemäärusele kinnistamisasjas nr 21349201950
Menetlustoiming	Määruskaebuse lahendamine
Menetlusosalised ja nende esindajad	Määruskaebuse esitaja: Eesti Vabariik (Maa-ameti kaudu, registrikood 12598250, asukoht Mustamäe tee 51, Tallinn); Määruskaebuse esitaja volitatud esindaja: Kaire Bamberg

RESOLUTSIOON

- 1. Rahuldada Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) määruskaebus Tartu Maakohtu kohtunikuabi 30.05.2019 kandemäärusele kinnistamisasjas nr 21349201950.**
- 2. Tühistada Tartu Maakohtu kohtunikuabi 30.05.2019 kandemäärus kinnistamisasjas nr 21349201950.**
- 3. Edastada määrus Tartu Maakohtu kinnistamisosakonnale.**

Edasikaebamise kord

Kohtumääruse peale ei saa esitada määruskaebust.

ASJAOLUD

- 1.** Eesti Vabariik Maa-ameti kaudu esitas 15.03.2019 Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse, milles palub vastavalt Maakorraldusseaduse § 11 lg 4, Maakatastriseaduse § 4 lg 4¹ ja Kinnistusraamatuseaduse § 13 lg 4 muuta andmed kinnistusraamatu registriosade nr 390434 ja nr 745534 esimeses jaos vastavalt lisatud katastripidaja otsusele ja teatisele. Kinnistusraamatu registriosa 390434: 71401:001:0884 Saare maakond, Saaremaa vald, Aste alevik, Dolomiidi tn 1, Elamumaa 100%, 2645 m². Kinnistusraamatu registriosa 745534: 71401:001:0885 Saare maakond, Saaremaa vald, Aste alevik, Dolomiidi tn 3, Elamumaa 100%, 1685 m². Kinnistamisavaldusele on lisatud kinnistute omanike nõusolekud.
- 2.** 15.04.2019 kandemäärusega 394762019 kohustas kohtunikuabi Maa-ametit esitama kinnistusosakonnale kinnisasjade nr 390434 ja nr 745534 omanike vormikohane kinnistamisavaldus I jao andmete muutmiseks ja asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 64¹ sätestatud notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) kinnisomandite üleandmiseks

ning andmed vastavalt tehinguväärtusele riigilõivu tasumise kohta. Kinnistusosakond andis puuduse kõrvaldamiseks aega kuni 13.05.2019 ning märkis, et määratud tähtpäevaks puuduste mittekõrvaldamisel ja sellekohaste dokumentide kinnistusosakonnale esitamata jätmisel jäetakse kinnistamisavaldus rahuldamata.

3. 03.05.2019 esitas Maa-amet enda poolsed selgitused vastulausena, kuid 15.04.2019 kinnistamisavalduses osundatud kinnistamiseks olevat takistust ei kõrvaldanud. 30.05.2019 kandemäärusega nr 572612019 jättis Tartu Maakohtu kinnistusosakond kinnistusavalduse rahuldamata, kuivõrd kohtunikuabi poolt määratud tähtajaks kohtunikuabi poolt osundatud puudusi ei kõrvaldatud. 17.06.2019 esitas avaldaja (määruskaebuse esitaja) määruskaebuse Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale 30.05.2019 kandemäärusele. 25.06.2019 kandemäärusega andis Tartu Maakohtu kinnistusosakond määruskaebuse lahendamiseks Pärnu Maakohtule. 26.06.2019 edastas Pärnu Maakohtu Pärnu kohtumaja määruskaebuse kohtualluvusel menetlemiseks Pärnu Maakohtu Kuressaare kohtumajale.

Määruskaebuse põhjendused

4. Maa-amet on seisukohal, et kandemääruste tegemisel ei ole arvestatud kehtivat õigust, vaatamata sellele, et avaldaja tõi oma vastulauses välja kõik asjasse puutuvad õigusnormid ning selgitas nende kohaldamisala. Kohtunikuabi on ekslikult asunud seisukohale, et avaldaja kinnistamisavaldus on puudustega ning seetõttu ei ole võimalik seda rahuldada. Avaldaja on selgitanud, et 01.07.2018 jõustusid koos kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusega mitmed maakorraldusseaduse (edaspidi MaaKS), maakatastriseaduse (edaspidi MaaKatS) ja kinnistusraamatuseaduse muudatused, mis reguleerivad just käesolevat olukorda ning sätestavad erisused kinnistamisavalduste esitamise kohta maakorraldustoimingute raames. Avaldaja kinnistamisavaldus vastab nimetatud seadusemuudatustega jõustunud normidele, selles ei esine puudusi ning seetõttu tuleb kinnistusavaldus rahuldada.

01.07.2018 jõustus MaaKS § 2 lõige 5, mis 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. Maakorraldustoiming on kas omanike taotluse alusel ja kokkuleppel või haldusorgani algatusel läbi viidav haldustoiming, mille puhul ei ole tegemist kinnisomandi üleandmise ega kinnisasja koormamisega asjaõigusega, samuti mitte kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmise, koormamise või sisu muutmisega ehk tehingutega, milleks AÕS § 64¹ kohaselt on vajalik notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Seega ei kohaldu maakorraldustoimingute läbi viimisel enam AÕS 64¹. 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. Kehtiv õigus annab maakatastri pidajale pädevuse otsustada maakorralduse

otstarbekuse ja võimalikkuse üle. Maakatastri pidaja peab maakorraldustoimingu lubamisel hindama, et maakorraldus vastaks MaaKS § 5 toodud maakorralduse nõuetele. Maakorralduse nõuete kohaselt ei ole Dolomiidi tn 1 ja Dolomiidi tn 3 kinnisasjade vahelise piiri muutmise käigus võimalik ühe kinnisasja koosseisust teise kinnisasja koosseisu üle minevast maatükist moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja ja selle moodustamine oleks vastuolus maakorraldusseaduse nõuetega, kuivõrd tegemist on iseseisvalt mitte kasutatava väikese kolmnurgaga. 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 muutmise 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. Maa-amet on alates 01.07.2018 katastripidajana pädev asutus esitama kinnistamisavaldusi maakorralduse järgsete muudatuste kinnistusraamatusse kandmiseks. MaaKatS § 3 lõige 1 sätestab, et katastri vastutav töötleja on Maa-amet, nimetatud ka kui katastripidaja. Maa-ameti kui katastripidaja pädevus maakorraldustoimingute raames kinnistamisavalduste esitamiseks tuleneb MaaKS § 11 lõikest 4, MaaKatS § 4 lõikest 4¹ ja KRS § 13 lõikest 4. MaaKS § 11 lõige 4 sätestab, et maakorraldustoimingute läbiviimisel toimunud muudatused kantakse kinnistusraamatusse maakatastri pidaja esitatud kinnistamisavalduse alusel. MaaKatS § 4 lõike 4¹ kohaselt esitab katastripidaja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale 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 otseselt katastripidaja pädevus maakorraldustoimingute ellu viimiseks esitada kinnistamisavaldusi, kui olemas on nõuetekohane kinnisasjaomanike kokkulepe piiride muutmiseks ning muud õigusaktides ette nähtud dokumendid (nt puudutatud isikute nõusolekud).

Kohtunikuabi on leidnud, 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. Sinna hulka ei kuulu kinnistu piiride muutmise. Määruskaebuse esitaja ei nõustu sellise seisukohaga. RLS § 2 kohaselt on riigilõiv seaduses sätestatud juhul ja RLS-s sätestatud määras tasutav summa lõivustatud toimingu tegemise eest. Seega riigilõivu tuleb tasuda ainult seaduses selgesõnaliselt sätestatud juhul. RLS 2. jao 5. jaotis nimetab kinnistusraamatu toimingud, mille eest tasutava riigi lõivu 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.

Lähtuvalt eeltoodust palub Maa-amet tühistada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 30.05.2019 kandemäärus nr 572612019 ning rahuldada Maa-ameti 15.03.2019 esitatud kinnistamisavaldus.

KOHTU SEISUKOHT

5. Kohus leiab, et määruskaebus on põhjendatud ja tuleb rahuldada.

6. Nähtuvalt kohtunikuabi 30.05.2019 kandemäärusest kinnistamisasjas nr 21349201950 on kohtunikuabi jätnud kande tegemata, kuna kinnistusosakonnale ei ole lisatud kinnisasja omanike notariaalselt tõestatud kokkulepet kinnistu piiride muutmiseks ja notariaalselt

kinnitatud kinnistamisavaldust ning hüpoteegipidaja notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolekut ega tasutud riigilõivu.

7. Maakorraldusseaduse (MaaKS) § 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 § 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 (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. MaaKatS § 3 lg 1 kohaselt on katastri vastutav töötaja Maa-amet.

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.

8. Kohus on seisukohal, et antud juhul ei ole tegemist kinnistute ühendamise ja jagamise, samuti kinnistuga kinnistu osa liitmise ja kinnistu osa eraldamisega KRS § 13 lg 1 p 6 mõttes. Kohtu hinnangul on antud juhul kinnisasjade piiride muutus toimunud maakorraldustoimingu käigus MaaKS § 12 lg 1 mõttes. MaaKS § 2 lg 5 kohaselt MaaKS alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses, mistõttu ei ole antud juhul vajalik õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe AÕS § 64¹ mõttes ning Maa-ametil on KRS § 13 lg 4 kohaselt õigus kinnistamisavalduse esitamiseks andmete muutmiseks. KRS § 13 lg 4 teise lause kohaselt lisatakse avaldusele kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud. Kuivõrd kinnistamisavaldusele on lisatud kinnisasjade registriosa nr 6433550 ja 1484502 omanike digitaalselt allkirjastatud nõusolekud andmete muutmiseks, on kohtu hinnangul täidetud KRS § 13 lg-s 4 sätestatud tingimused kinnistamisavalduse rahuldamiseks.

9. Riigilõivuseaduse (RLS) § 2 kohaselt on riigilõiv seaduses sätestatud juhul ja RLS s sätestatud määras tasutav summa lõivustatud toimingute tegemise eest. RLS 2. jao 5. jaotis nimetab kinnistusraamatu toimingud, mille eest tasutava riigi lõivu suurus määratakse RLS § 74 kohaselt lähtuvalt tehinguväärtusest RLS lisa 2 järgi või kindla summana. Kuna tegemist on piiride muutmisega lihtsa maakorralduse käigus ja RLS ei sätesta kohustust tasuda riigilõivu kinnisasja piiride muutmisel maakorraldustoimingute raames, ei ole nimetatud toiming lõivustatud.

10. Kohus on seisukohal, et tulenevalt eeltoodust ei esine asjaolusid, mis takistaksid avaldaja poolt 15.03.2019 kinnistamisavalduses taotletud kandeid tegemast, ning kohus asub seisukohale, et 17.06.2019 määruskaebus Tartu Maakohtu kohtunikuabi 30.05.2019 määrusele kinnistamisasjas nr 21349201950 tuleb rahuldada ja Tartu Maakohtu kohtunikuabi 30.05.2019 kandemäärus kinnistamisasjas nr 21349201950 kuulub tühistamisele.

/allkirjastatud digitaalselt/

Reena Undrest
kohtunik