



KOHTUMÄÄRUS

Kohus	Harju Maakohus
Kohtunik	Kristi Rickberg
Määruse tegemise aeg ja koht	19. detsember 2018, Tallinn, Tallinna kohtumaja
Tsiviilasja number	2-18-18646
Tsiviilasi	<i>Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) määruskaebus Tartu Maakohtu kohtunikuabi 15.11.2018 kandemäärusele kinnistamisasjas nr 81319201850</i>
Menetlustoiming	Määruskaebuse lahendamine
Menetlusosalised ja nende esindajad	Määruskaebuse esitaja: Eesti Vabariik (Maa-ameti kaudu, registrikood 12598250, asukoht Mustamäe tee 51, Tallinn 10621, e-post maaamet@maaamet.ee); Määruskaebuse esitaja esindaja: Kaire Bamberg (e-post Kaire.Bamberg@maaamet.ee).

RESOLUTSIOON

- 1. Rahuldada Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) määruskaebus Tartu Maakohtu kohtunikuabi 15.11.2018 kandemäärusele kinnistamisasjas nr 81319201850.*
- 2. Tühistada Tartu Maakohtu kohtunikuabi 15.11.2018 kandemäärus kinnistamisasjas nr 81319201850.*
- 3. Edastada määrus Tartu Maakohtu kinnistamisosakonnale.*
- 4. Kohtumääruse peale ei saa esitada määruskaebust.*

ASJAOLUD

- Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati kinnistu nr 6433550, asukohaga Harju maakond, Keila linn, Aiandi tn 7 ja nr 1484502, asukohaga Harju maakond, Keila linn, Jõe tn 40, kohta 24.09.2018 kinnistamisavaldus, 24.09.2018 otsus, 24.09.2018 maakatastri andmed, 21.09.2018 avaldus, 03.05.2018 avaldus, 09.11.2018 kaaskiri, 09.11.2018 vastulause, 18.06.2018 plaan, 07.02.2013 volikiri.
- 11.10.2018 kandemäärusega 1215142018 leidis kohtunikuabi, et kande tegemiseks peavad Alari Aida, Timo Rajaste ja Marju Rajaste esitama kinnistusosakonnale notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnistu piiride muutmiseks ja notariaalselt kinnitatud kinnistamisavalduse ning hüpoteegipidaja notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusoleku. Puuduste kõrvaldamiseks andis kohtunikuabi kuni 12.11.2018.

3. 09.11.2018 esitas Maa-amet enda poolsed selgitused vastulausena, kuid 11.10.2018 kinnistamisavalduses osundatud kinnistamiseks olevat takistust ei kõrvaldanud.
4. 15.11.2018 kandemäärusega nr 1368232018 jättis Tartu Maakohtu kinnistusosakond kinnistusavalduse rahuldamata.
5. 05.12.2018 esitas avaldaja (määruskaebuse esitaja) määruskaebuse Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale 15.11.2018 kandemäärusele.
6. 10.12.2018 kandemäärusega andis Tartu Maakohtu kinnistusosakond määruskaebuse lahendamiseks Harju Maakohtule.

Kohtunikuabi määrus

7. Kohtunikuabi jättis 15.11.2018 kandemäärusega kinnistamisavalduse rahuldamata kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 46 lg 5 alusel, kuivõrd kohtunikuabi poolt määratud tähtjaks kohtunikuabi poolt osundatud puudusi ei kõrvaldatud.
8. 24.09.2018 kinnistamisavaldusega taotleb Eesti Vabariik (Maa-ameti kaudu) teha kinnistusregistriosas nr 1484502, nr 6433550 järgmise sisuga kanne: Palume muuta andmed kinnistusraamatu registriosade nr 1484502 ja nr 6433550 esimeses jaos vastavalt lisatud katastripidaja otsusele ja teatisele. Kinnistusraamatu registriosa 1484502: 29601:001:0286 Harju maakond, Keila linn, Jõe tn 40, Elamumaa 100%, 1661 m²; Kinnistusraamatu registriosa 6433550: 29601:001:0287 Harju maakond, Keila linn, Aiandi tn 7, Elamumaa 100%, 1006 m². Kohtunikuabi leidis, et Maa-ameti kinnistamisavalduse näol on tegemist ühe kinnistu osa liitmise teise kinnistuga. KRS § 57 lg 2 kohaselt kohaldatakse kinnistu osa liitmisele teise kinnistuga KRS §-de 53-56 ja 59-60 sätteid. Lähtuvalt ülaltoodust ja asjaõigusseaduse (AÕS) §-st 64¹ on käesoleval juhul tegemist seega kinnisomandist osa üleandmisega. AÕS § 64¹ sätestab, et kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping- käsutustehing), mis KRS § 35 lg 1 p-st 1 tulenevalt tuleb kinnistamisavaldusele lisada. Seega kinnistu piiride muutmiseks peavad mõlemad kinnistu omanikud pöörduma notari poole kinnistute piiride muutmise asjaõiguskokkuleppe sõlmimiseks. Samuti on vajalik puudutatud isikute notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolek.
9. Kinnistamist takistavate puuduste kõrvaldamiseks andis kohtunikuabi 11.10.2018 kandemäärusega nr 1215142018 tähtjaks kuni 12.11.2018 esitada kinnistusosakonnale vaidlusaluste kinnistuomanike notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnistu piiride muutmiseks ja notariaalselt kinnitatud kinnistamisavaldus ning hüpoteegipidaja notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolek kande tegemiseks. Määratud tähtjaks jooksul vastavaid dokumente kinnistusosakonnale ei esitatud. 15.11.2018 kandemäärusega jättis kohtunikuabi kinnistamisavalduse rahuldamata.

Määruskaebuse põhjendused

10. 05.12.2018 esitas avaldaja määruskaebuse kohtunikuabi 15.11.2018 kandemäärusele, millega kinnistamisavaldus rahuldamata jäeti.
11. Kinnistamisavaldusega taotles Maa-amet kinnistusregistriosade nr 1484502 ja 6433550 kannete muutmist esimeses jaos vastavalt lisatud katastripidaja otsusele ja teatisele järgmiselt: Kinnistusraamatu registriosa 1484502: 29601:001:0286 Harju maakond, Keila linn, Jõe tn 40, Elamumaa 100%, 1661 m²; Kinnistusraamatu registriosa 6433550: 29601:001:0287 Harju maakond, Keila linn, Aiandi tn 7, Elamumaa 100%, 1006 m². Vastavalt KRS §13 lg-le 4 esitas avaldaja omanike ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusoleku.
12. 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.

13. 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. Käesoleval 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. 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. MaaKS §-s 5 sätestatud maakorralduse nõuete kohaselt ei ole võimalik Jõe tn 40 ja Aiandi tn 7 kinnisasjade puhul ühe kinnisasja koosseisust teise kinnisasja koosseisu üle minevast siilust moodustada iseseisvat mõistlikult kasutatavat kinnisasja. Samuti ei ole maakorralduse nõuetele kooskõlas ajutise maatüki moodustamine ja iseseisva kasutusvõimaluseta riba tekitamine. Seetõttu on õiguspärane ja ühtlasi ainuke võimalik viis lahendada antud maakasutusõigus 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 – kinnisasjade piiride 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).

14. Lähtuvalt eeltoodust palub Maa-amet tühistada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 11.10.2018 kandemäärus nr 1215142018 ja 15.11.2018 kandemäärus nr 1368232018 kinnistamisasjas nr 81319201850 ning rahuldada Maa-ameti 24.09.2018 esitatud kinnistamisavaldus.

KOHTUMÄÄRUSE PÕHJENDUSED

15. Kohus on seisukohal, et määruskaebuse esitamine on lubatud ja see on esitatud tähtaegselt, kaebus vastab tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) nõuetele. Kohus lähtub määruskaebuse lahendamisel TsMS §-st 663.
16. Kohus leiab, et antud juhul esineb alus määruskaebuse rahuldamiseks. Nähtuvalt kohtunikuabi 15.11.2018 kandemäärusest kinnistamisasjas nr 81319201850 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.
17. Kohus märgib, et 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.
18. 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.

19. 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.
20. 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 nõusolek andmete muutmiseks ning kinnisasja registriosa nr 6433550 koormava hüpoteegipidaja digitaalselt allkirjastatud nõusolek andmete muutmiseks, on kohtu hinnangul täidetud KRS § 13 lg-s 4 sätestatud tingimused kinnistamisavalduse rahuldamiseks.
21. Kohus on seisukohal, et tulenevalt eeltoodust ei esine asjaolusid, mis takistaksid avaldaja poolt 24.09.2018 kinnistamisavalduses taotletud kandeid tegemast, ning kohus asub seisukohale, et 05.12.2018 määruskaebus Tartu Maakohtu kohtunikuabi 15.11.2018 määrusele kinnistamisasjas nr 81319201850 tuleb rahuldada ja Tartu Maakohtu kohtunikuabi 15.11.2018 kandemäärus kinnistamisasjas nr 81319201850 kuulub tühistamisele.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Rickberg

kohtunik