



**TARTU NOTAR TIINA TOMBERG  
BÜROO ASUKOHT TARTUS, KALURI 2**

02. detsember 2024

**MÄÄRUSKAEBUS**

**Marko Pungar**, isikukood 38207290014, aadress 65502 Andsumäe tn 3-10, Puiga küla, Võru vald, Võru maakond, e-posti aadress mpungar@gmail.com, **esindajana Tartu notar Tiina Tomberg**, büroo asukoht Kaluri 2 Tartu linn, e-posti aadress [tomberg@notar.ee](mailto:tomberg@notar.ee), telefon 731 1991, tegutsedes notariaadiseaduse § 30 lg 2' ja lg 3 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 593 lg 4 ja § 599 alusel.

Käesolev määruskaebus esitatakse Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistamisasjas number 80430202450 kohtunikuabi Jaan Unt poolt 20.11.2024 tehtud kandemäärusele nr 1131192024, millega jäeti rahuldamata Marko Pungar poolt 14.10.2024 esitatud alljärgneva sisuga kandeavaldus:

*muuta kinnistute number 4405303 ja 4404603, 4404703, 4404803, 4404903, 4405003, 4405103, 4405203, 4405403, 4405503, 4405603, 4405703, 4405803, 4405903, 4406003, 4406103, 4406203, 4406303, 4406403, 4406503, 4406603, 4406703, 4406803, 4406903, 4407003, 4407103, 4407203, 4407303, 4407403, 4407503, 4407603, 4407703, 4407803, 4407903, 4408003, 4408103 registriosade kolmandatesse jagudesse Tiit Pikma kasuks kantud isikliku kasutusõiguse kannet ning kanda nimetatud kannetesse õigustatud isikuna Tiit Pikma asemel Marko Pungar, isikukood 38207290014.*

**Taotlus:**

Määruskaebuse esitaja taotleb Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistamisasjas number 80430202450 kohtunikuabi Jaan Unt poolt 20.11.2024 tehtud kandemääruse nr 1131192024 tühistamist ning Marko Pungar poolt 14.10.2024 esitatud kinnistamisavalduse alusel kinnistusraamatusse kannete tegemist registriosadesse, millesse on Tiit Pikma kasuks kantud isiklik kasutusõigus.

**Asjaolud:**

14.10.2024 sõlmisid Tiit Pikma, isikukood 38907124219, Marko Pungar, isikukood 38207290014, Luminor Bank AS, registrikood 11315936, Swedbank AS, registrikood 10060701, ja Triin Pikma, isikukood 49010205228, lepingu (hüpoteekide võõrandamine, müük ja hüpoteegiga koormamine, hüpoteekide tagatiskokkulepped), millise tõestas notar Tiina Tomberg ametitegevuse raamatus nr 2429 all.

Nimetatud lepinguga andis Tiit Pikma üle registriosa number 4405303 III jakku kande nr 16 all kantud isikliku kasutusõiguse ja kõik sellest tulenevad õigused ja kohustused ning Marko Pungar võttis isikliku kasutusõiguse ning kõik sellest tulenevad õigused ja kohustused vastu.

Kandemääruses, millega jäeti rahuldamata kinnistamisavaldus, märgib kohtunikuabi kandemääruse põhjendustena:

*Käesolevaks ajaks kinnistusosakonnale ei ole esitatud Tiit Pikma ja Marko Pungar kinnistuid 4404603 - 4405203; 4405403 - 4405703; 4405903 – 4408103 hõlmavat notariaalselt tõestatud kokkulepet kinnistuid koormava isikliku kasutusõiguse Tiit Pikma kasuks üleandmise kohta Marko Pungarile ja kinnistute nr 4404603 - 4405203; 4405403 - 4405703; 4405903 – 4408103 omanike notariaalselt tõestatud nõusolekut kinnistuid Tiit Pikma kasuks koormava isikliku kasutusõiguse üleandmiseks. Tulenevalt KRS § 46 lg 5 esimeses lauses sätestatust, kui puudust määratud tähtaja jooksul ei ole kõrvaldatud, teeb kinnistamiseks pädev isik määruse avalduse rahuldamata jätmise kohta.*

*Lepingu punktis 11.2.2 sisalduvas kinnistamisavalduses Tiit Pikma lubab ja Marko Pungar avaldab soovi järgmiste kannete tegemiseks kinnistusraamatusse: muuta kinnistute number 4405303 ja 4404603, 4404703, 4404803, 4404903, 4405003, 4405103, 4405203, 4405403, 4405503, 4405603, 4405703, 4405803, 4405903, 4406003, 4406103, 4406203, 4406303, 4406403, 4406503, 4406603, 4406703, 4406803, 4406903, 4407003, 4407103, 4407203, 4407303, 4407403, 4407503, 4407603, 4407703, 4407803, 4407903, 4408003, 4408103 registriosade kolmandatesse jagudesse Tiit Pikma kasuks kantud isikliku kasutusõiguse kannet ning kanda nimetatud kannetesse õigustatud isikuna Tiit Pikma asemel Marko Pungar.*

*Vastavalt KRS § 35 lg 1 p 1 kinnistamisavaldusele tuleb lisada vormikohane käsutustehing. Vastavalt asjaõigusseaduse (AÕS) § 64.1 kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping). Lepingu järgi kinnistamisavaldusele lisatud nõutav käsutustehing sisaldub lepingu punkti 11.2 teises lauses: Tiit Pikma annab üle registriosa number 4405303 III jakku kande nr 16 all kantud isikliku kasutusõiguse ja kõik sellest tulenevad õigused ja kohustused ning Marko Pungar võtab isikliku kasutusõiguse ning kõik sellest tulenevad õigused ja kohustused vastu.*

*Isikliku kasutusõiguse üleandmise kokkuleppe sõlmijatel on jäänud tähelepanuta, et isiklik kasutusõigus Tiit Pikma kasuks koormab kokku 35 kinnistut (4404603 - 4405703; 4405903 - 4408103). Nimetatud isiklik kasutusõigus on kinnistusregistriosas nr 43566 sisse kantud 13.08.2004 Tartu notar Mati Alliku tõestatud lepingu (notari ametitoimingute raamatu registri number 10941) alusel 1.09.2004 ja kinnistu jagamisel tekkinud korteriomandite registriosadesse üle kantud 2.09.2004. 13.08.2004 lepingu punktis 4.3 on mh märgitud, et kinnistut koormavat kasutusõigust ei jagata ja see jääb koormama kõiki tekkivaid korteriomandeid. Isikliku kasutusõiguse üleandmise kokkuleppes on koormatud kinnistuna märgitud ainult nr 4405303, st kokkuleppe ese on määratletud puudulikult. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 475 lg 1 p 10, § 477 lg 1, § 363 lg 1 p 1, KRS § 1 lg 1.1 esimeses lauses sätestatu järgi kinnistusosakonnale esitatav kokkulepe peab olema selge.*

*Vastavalt AÕS § 226 lg 1 isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda. Õiguskirjanduses (vt Varul, P. et al, Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2014, AÕS § 64 ülaindeksiga 1 kommentaar 3.2.3b lk 208) on selgitatud, et paragrahv 226 võimaldab isikliku kasutusõiguse*

üleandmist üldjuhul üksnes kinnisasja omaniku nõusolekul, seega ka käesoleval juhul. Õiguskirjanduses (vt Varul, P. et al, Asjaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2014, AÕS § 226 kommentaar 3.4 lk 58) on selgitatud, et nõusoleku vorminõue tuleneb TsÜS §-st 111 ja AÕS §-st 64.1, st notariaalselt tõestatud. Vastavalt KRS § 35 lg 1 p 2 kinnistamisavaldusele tuleb lisada nõutavad nõusolekud.

Eeltoodu alusel ja kuivõrd lepingu punktis 11.2.2 sisalduvas kinnistamisavalduses taotletud kande tegemise takistust määratud tähtjaks ei kõrvaldatud, on selle kinnistamisavalduse alusel kinnistamine, registriosade nr 4404603 - 4405703; 4405903 – 4408103 kolmandate jagude kannete Tiit Pikma kasuks isikliku kasutusõiguse muutmise, välistatud AÕS § 226 lg 1, KRS § 35 lg 1 p 1 ja p 2 sätestatust tulenevalt ja kinnistamisavaldus tuleb jätta rahuldamata. Lepingu punktis 11.2.2 sisalduv taotlus muuta registriosa nr 4405803 kolmanda jao kannet isikliku kasutusõiguse Tiit Pikma kasuks kohta tuleb jätta rahuldamata kinnistusraamatu seisust tulenevalt, kinnistusregistriosa nr 4405803 kolmandas jaos ei ole kannet isikliku kasutusõiguse Tiit Pikma kasuks kohta, mida oleks võimalik muuta.

### **Põhjendused:**

Kaebaja on seisukohal, et vaidlusaluses kinnistamisasjas on eitava määruse teinud kohtunikuabi kõrvale kaldunud asjaõigusseadusest, Riigikohtu seisukohtadest ning II ja I astme kohtu seisukohtadest analoogsetes kinnistamisasjades, samuti Tartu Maakohtu kinnistuosakonnas välja kujunenud kinnistamispraktikast, mistõttu on tehtud lahend, mis rikub Tiit Pikma ja Marko Pungar õiguslikku ootust tuginedes kinnistusraamatu õigsusele üle anda ja omandada isiklik kasutusõigus eespool loetletud korteriomandite igakordsete omanike täiendavate nõusolekuteta.

Kohtunikuabi seisukoht, et Sõbra 31 korteriomandeid koormab üks jagamatu isiklik kasutusõigus, ei ole õige. Isiklike kasutusõiguste kannete aluseks oleva 13.08.2004 lepingu punkti 2.2. ja kandeavalduse ning kinnistusraamatusse tehtud kannete kohaselt koormati Sõbra 31 korteriomandid 28 üleantava isikliku kasutusõigusega.

Isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik õiguse omaja ja omandaja kokkulepet ning see on vaatamata asjaolule, et õiguse määratlemiseks on viidatud vaid registriosa 4405303 III jakku kande 16 alusel tehtud kande, korrektne. Kandeavalduses on näidatud kõik registriosad, milles tuleb isikliku kasutusõiguse võõrandamine nähtavaks teha. Ekslikult on kandeavaldusse jäänud ka registriosa 4405803, milles isikliku kasutusõiguse kannet Tiit Pikma kasuks ei ole.

Riigikohus on lahendi 3-2-1-19-04 punktis 13 märkinud: Tulenevalt AÕS § 56 lg-st 1 eeldatakse kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust ning seadusandja kaitseb ausa majanduskäibe kindlustamise eesmärgil isikut, kes on omandanud asjaõiguse heauskselt kinnistusraamatu õigsusele tuginedes. Asjaõigusseaduse § 56 lg 3 sätestab, et kui isik kinnistusraamatu andmetele tuginedes omandab heauskselt kinnisasja või piiratud asjaõiguse, siis jäävad tema heauskselt omandatud õigused kehtima. Omandaja on pahauskne, kui ta teadis või pidi teadma, et kinnistusraamatu kanne on ebaõige. Sama lahendi punktis 17 on Riigikohus märkinud: Asjaõigusseaduse § 56 lg 3 sätestab, et kui isik omandab kinnistusraamatu andmetele tuginedes heauskselt kinnisasja või piiratud asjaõiguse, siis jäävad tema

heauskselt omandatud õigused kehtima. Asjaõigusseaduse § 65 lg 3 kehtestab, et sama paragrahvi 1. ja 2. lõikes nimetatud nõuet ei saa esitada kolmanda heauskse isiku omandatud asjaõiguste suhtes, mis on kinnistusraamatusse kantud. Mõlemad normid pakuvad omandajale kaitset siis, kui ta on heausksena kinnisasja omandanud.

Tuginedes Tartu Ringkonnakohtu 04.09.2008.a. kohtumääruses tsiviilasjas 2-08-50108, Tartu Ringkonnakohtu 08.09.2008.a kohtumääruses tsiviilasjas 2-08-51067, Tartu Maakohtu 18.05.2015.a. kohtumääruses tsiviilasjas 2-15-6900 esitatud Tartu Ringkonnakohtu ja Tartu Maakohtu põhjendustele ning Tartu Maakohtu kinnistuosakonna praktikale (aadressil Sõbra 31 asuva elamu korteriomani keele kuuluvaid isiklikke kasutusõigusi on käesoleva ajani teiste korteriomandite omanike nõusolekuta üle antud), on kaebuse esitaja seisukohal, et:

1. Tuginedes asjaõigusseadusele ning samuti Riigikohtu otsustele tsiviilasjades 3-2-1-18-14 ja 3-2-1-19-04 tekib kehtiv asjaõigus kinnisasja asjaõigusega koormamisel AÕS § 64<sup>1</sup> järgi, kui täidetud on kõik järgmised eeldused: asjaõiguse seadmiseks on sõlmitud kehtiv asjaõigusleping (käsutustehing), kinnisasja koormanud (käsutustehingu teinud) isik oli ka käsutama õigustatud, st ta oli kinnisasja omanik või tulenes käsutamise õigus omaniku nõusolekust või seadusest ja õiguse kohta on tehtud kehtiv kanne kinnistusraamatusse. Tulenevalt AÕS § 56 lg 1 eeldatakse kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust ning seadusandja kaitseb ausa majanduskäibe kindlustamise eesmärgil isikut, kes on omandanud asjaõiguse heauskselt kinnistusraamatu õigsusele tuginedes. Asjaõigusseaduse § 56<sup>1</sup> alusel, kui isik tehinguga omandab kinnisomandi või piiratud asjaõiguse kinnistusraamatusse kantud andmetele tuginedes, loetakse kinnistusraamatusse kantud andmed tema suhtes õigeks, välja arvatud juhul, kui kinnistusraamatusse kantud andmete õigsuse vastu on kinnistusraamatusse kantud vastuväide või kui omandaja teadis või pidi teadma, et kinnistusraamatusse kantud andmed on ebaõiged.

2. Kui isiklikud kasutusõigused on juba algselt seatud üleantavatena, nimetatud kannetele ei ole esitatud vastuväiteid ja kanded on kehtivad, siis sellised asjaõigused kehtivad.

Antud juhul on kinnistusraamatusse kantud "Isiklik kasutusõigus Tiit Pikma (isikukood 38907124219) kasuks. Tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus rajatisel, parkimiskohale nr 16, mille sisu kohta kehtib 13.08.2004 lepingu punkt 2.2. Kandel on sama järjekoht III jao kannetega nr 1-15 ja 17-28. Registriossa nr 4356603 sisse kantud 01.09.2004, siia üle kantud."

Isikliku kasutusõiguse tekkimise aluseks oleva 13.08.2004 lepingu, mille ära kiri on lisatud registriossa 4356603, punktis 2.2. on kinnistu omanik määranud isikliku kasutusõiguse sisu järgmiselt: "Omanik oma esindaja kaudu kokkuleppel Aktsiaseltsiga Tartu Ehitus on otsustanud koormata kinnistu kahekümne kaheksa (28) tähtajatu ja üleantava isikliku kasutusõigusega, mille sisuks on parkimiskoha kasutusõigus sõiduautode ja väikebusside parkimiseks."

Asjaolu, et isiklikud kasutusõigused on üleantavad, on nähtav kinnistusraamatust ning korteriomandeid omandanud isikud on korteriomandite omandamisel selliste isiklike kasutusõigustega nõustunud. Kuna kinnistusraamatu kande õigsust

eeldatakse, siis ei kahjusta isikliku kasutusõiguse üleandmine korteriomandite omanike õigusi ning põhjendamatult on kohtunikuabi seisukoht, et kinnistusosakonnale tuleb esitada isikliku kasutusõiguse üleandmiseks määruskaebuses loetletud korteriomandite omanike täiendavad nõusolekud.

**Lähtudes eelpooltoodust palun käesolevas määruskaebuses esitatud taotlused rahuldada, muuta kinnistute number 4405303 ja 4404603, 4404703, 4404803, 4404903, 4405003, 4405103, 4405203, 4405403, 4405503, 4405603, 4405703, 4405903, 4406003, 4406103, 4406203, 4406303, 4406403, 4406503, 4406603, 4406703, 4406803, 4406903, 4407003, 4407103, 4407203, 4407303, 4407403, 4407503, 4407603, 4407703, 4407803, 4407903, 4408003, 4408103 registriosade kolmandatesse jagudesse Tiit Pikma kasuks kantud isikliku kasutusõiguse kannet ning kanda nimetatud kannetesse õigustatud isikuna Tiit Pikma asemel Marko Pungar, isikukood 38207290014.**

*Lisa:*

*- maksekorraldus riigilõivu tasumise kohta.*

Lugupidamisega,

Tartu notar  
Tiina Tomberg

*/allkirjastatud digitaalselt/*