



MAA-AMET

Sülvi Seppel-Hüvonen
Transpordiamet
info@transpordiamet.ee

Teie 27.05.2024 nr 8-3/22-100/9181-1

Meie 11.06.2024 nr 7-1/24/7020-2

Vastus päringule

Austatud Sülvi Seppel-Hüvonen

Pöördusite Maa-ameti poole seoses kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel (KAHOS) teedeehituseks vajaminevate kinnistu osade omandamisega. Kinnistute Väikse-Mustakese (registriosa nr 1151840) ja Maantee kinnisasja (registriosa nr 2237537) registriosade IV jakku on kantud hüpoteegid Eesti Vabariigi kasuks. Maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 39³ lõike 8 ja § 45 alusel on kinnistusregistriosade III jakku kantud märkused sõnastuses: „Maareformi käigus Eesti Vabariigi kasuks hüpoteegiga koormatud kinnisasja võõrandamisel muutub väljaostuvõlg sissenõutavaks. Hüpoteegipidajal on õigus anda kinnisasja võõrandamisel nõusolek väljaostuvõla ülekandmiseks kinnisasja omandajale juhul, kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi võõrandatakse otsejoones sugulasele, õele, vennale, abikaasale, registreeritud elukaaslasele või isikule, kes võtab täitemenetluse või maksejõuetusmenetluse tulemusena üle kinnisasja omaniku võlakohustused.“ Palute Maa-ameti kui hüpoteegipidaja ülesandeid täitva asutuse seisukohta, kas omanikel võib eelnimetatud märkuse alusel tekkida maksekohustus kogu hüpoteegi osas ka siis, kui kinnistu jagamine ja osa võõrandamine toimub kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) alusel.

MaaRS § 39³ lõike 8 ja kinnistusraamatusse kantud vastava märke eesmärgiks on vältida seda, et kinnisasja võõrandamisel ei oleks võimalik anda võlakohustust üle kinnistu uuele omanikule sama soodsatel tingimustel, mis kohalduvad erandina maareformi seaduse alusel maa omandajale, kuna sellise soodustuse võimaldamine riigi poolt ei oleks enam millegagi põhjendatud. Juhul, kui hüpoteegiga kinnisasja võõrandamine ei toimu eraomanikust tulenevatel põhjustel, vaid tegemist on kinnisasja osalise võõrandamisega riigile KAHOS alusel, siis ei ole tegemist eraisikule põhjendamatult soodustuse andmisega. Seega on Maa-amet seisukohal, et **kui kinnistu jagamine ja osaline võõrandamine toimub KAHOS alusel ning riigile võõrandatav kinnistu osa on vaja maareformi seaduse alusel Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteegi alt vabastada, siis MaaRS § 39³ lõikes 8 sätestatu ei kohaldu ja tekkinud väljaostuvõlg ei muutu koheselt täies ulatuses sissenõutavaks.**

Asjaõigusseaduse § 54 lõike 4 kohaselt jääb kinnisasja jagamise korral kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks on kinnisasi tervikuna, koormama kõiki jagamise tulemusel tekkinud kinnisasju. Antud juhul on vaja hüpoteegiga koormatud kinnisasjast välja jagada transpordimaa, millele ei saa hüpoteeki kehtima jätta, kuna see on vaja võõrandada riigi omandisse. MaaRS § 39⁴ lõige 2 sätestab, et hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamisel moodustatava kinnisasja

hüpoteegi alt vabastamiseks määratakse järelmaksunõuet hüpoteegiga tagama jääva kinnisasja harilik väärtus. Hüpoteegipidaja võib lubada kinnisasja jagamist ilma hindamiseta, kui jagamine toimub avalikes huvides või sellega ei kahjustata riigi huve. Hüpoteegipidaja nõusolekul võib jagamisel moodustatava kinnisasja hüpoteegi alt vabastada ja jätta hüpoteegi koormama vaid kinnisasja, mille väärtus katab hüpoteegiga tagatud nõude summa 1,2 korda. Seega kui kinnisasja jagamine on vajalik avalikes huvides, siis on võimalik välja jagatav kinnisasi hüpoteegi alt vabastada ja jätta hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks kehtima vaid kinnisasjale, mis jääb eraomandisse. Sellise kinnistu jagamise eelduseks on, et eraomandisse jääva kinnisasja väärtus katab hüpoteegiga tagatud nõude 1,2 korda.

KAHOS § 10 lõige 4 sätestab, et kui omandatakse vaid kinnisasja osa, on menetluse läbiviijal õigus kinnisasja omaniku eest teha kõiki kinnisasja jagamisega seotud toiminguid ja esitada avaldusi. Seega eeldatavalt teeb antud juhul Transpordiamet maa omaniku eest kinnisasja jagamiseks vajalikud toimingud. Palume Maa-ametile teada anda, kui jagamise tulemusel on moodustatud uued katastriüksused, et saaksime välja selgitada, kas eraomandisse jääva kinnisasja väärtus katab piisavalt hüpoteegiga tagatud nõuet või mitte. Samuti tuleb Transpordiametil esitada Maa-ametile kinnisasjade omaniku nimel taotlus kinnistusraamatu registriosa jagamiseks ning välja jagatava kinnisasja (transpordimaa) hüpoteegi alt vabastamiseks. Palume koos taotlusega esitada ka kinnisasja osalise omandamise kohta antud haldusakt.

Juhul kui peale kinnistu jagamist võlakohustust tagama jääva kinnistu väärtus on väiksem kui 1,2 kordne võlakohustuse summa, siis saab Maa-amet hüpoteegipidajana kaaluda, kas ja millises ulatuses on vaja MaaRS § 39⁴ lõike 7 alusel nõuda tasumata väljaostuvõla tasumist või lisatagatist, sealhulgas hüpoteegi seadmist kinnisasjale, mis ei olnud erastamise või tagastamise objektiks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Maritta Mägi
peadirektori asetäitja

Tarvo Nurgamaa
5481 0004 tarvo.nurgamaa@maaamet.ee