|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tartu Ringkonnakohus (Tartu Maakohtu kaudu) | | |
| E-post [tmktartu.menetlus@kohus.ee](https://www.kohus.ee/kohtusse-poordujale/tmktartu.menetlus@kohus.ee) | |  |
|  | |  |
|  | | 22. jaanuar 2025 |
|  | | |
| Kanne nr 16462025 | | |
|  | | |
| **Määruskaebuse esitaja** | **Tallinna linn**  Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn  Tel 640 4141, e-post [lvpost@tallinnlv.ee](mailto:lvpost@tallinnlv.ee) | |
|  | | |
| **Volitatud esindaja** | Jaan Lindsaar  jurist  Tallinna Linnakantselei  Tel: 616 4036, e-post [jaan.lindsaar@tallinnlv.ee](mailto:jaan.lindsaar@tallinnlv.ee) | |
|  | | |
|  |  | |

**MÄÄRUSKAEBUS**

1. **TAOTLUS**
   1. **Tühistada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna 7.01.2025 kandemäärus nr 16462025.**
   2. **Määruskaebuse rahuldamise korral kohustada Tartu Maakohtu kinnistusosakonda kandma, Harju Maakohtu 21.11.2024 määruse tsiviilasjas nr 2-24-17556 punkti 3 alusel Tallinna linnale kuuluva Mahtra tn 31 // Laagna tee T8 kinnistu (kinnistusraamatu registriosa nr 4831701) kinnistusraamatu registriosa nr 4831701 kinnistusregistriosa III jakku märkus selle kohta, et Tallinna linn on esitanud kohtumenetluses Mahtra tn 31 // Laagna tee T8 kinnistu osa, suurusega 26 m2 (asfaltplats Mahtra tn 1 ja Mustakivi bussipeatuse juures), otsese valdaja vastu nõude valduse üleandmiseks Tallinna linnale.**
2. **MENETLUSE KÄIK**
   1. Tallinna linn esitas 14.11.2024 hagiavalduse Alenders OÜ (registrikood 14621243) Mahtra tn 31 // Laagna tee T8 kinnistu osa suurusega 26 m2 (asfaltplats Mahtra tn 1 ja Mustakivi bussipeatuse juures) (kinnistusraamatu registriosa nr 4831701) valduse vabastamise ja üürivõlgnevuse tasumise nõudes. Muuhulgas taotles hageja hagi tagamise korras Tallinna linnale kuuluva kinnistusraamatu registriosa nr 4831701 kinnistusregistriosa III jakku märkus kandmist selle kohta, et Tallinna linn on esitanud kohtumenetluses nõude Mahtra tn 31 // Laagna tee T8 kinnistu osa suurusega 26 m2 (asfaltplats Mahtra tn 1 ja Mustakivi bussipeatuse juures) otsese valdaja vastu valduse üleandmiseks Tallinna linnale.
   2. Harju Maakohtu 21.11.2024 määruse resolutsiooni punktiga 3 kohaselt tuleb hagi tagamiseks kanda Tallinna linnale kuuluva määruse punktis 1 nimetatud kinnistu osas kinnistusraamatu registriosa nr 4831701 kinnistusregistriosa III jakku märkus selle kohta, et Tallinna linn on esitanud kohtumenetluses Mahtra tn 31 // Laagna tee T8 kinnistu osa, suurusega 26 m2 (asfaltplats Mahtra tn 1 ja Mustakivi bussipeatuse juures), otsese valdaja vastu nõude valduse üleandmiseks Tallinna linnale (lisa 1 – Harju Maakohtu määrus).
   3. Harju Maakohtu 17.12.2024 määrusega võeti hagi menetlusse.
   4. Tallinna linna esindaja (Helena Koorts) esitas kinnistamisavalduse, milles palus Harju Maakohtu 21.11.2024 määruse tsiviilasi nr 2-24-17556 p 3 alusel kinnisturaamatusse kanda vastav märkus.
   5. **Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 7.01.2025 kandemäärusega nr 16462025 jäeti kinnistamisavaldus rahuldamata (lisa 2 - vaidlustatav määrus)**.
   6. Määruskaebuseesitaja sai kandemääruse nr 16462025 kätte samal päeval. Seega tuleb määruskaebus esitada hiljemalt 22.01.2025.
3. **KANDEMÄÄRUSE PÕHJENDUSED**
   1. Vaidlustatud kandemääruses närgitakse, et kinnistamisavalduse esitanud isik on esitanud avalduse enda nimel, kuigi avalduse lisatud 11.04.2024 volikirja järgi volitab Tallinna linn Helena Koortsi, Tallinna linna nimel alla kirjutama ja esitama Tallinna linna kasuks märkuste kinnistusraamatusse kandmise avaldusi. Kuivõrd avaldus jääb rahuldamata, siis puudub vajadus anda Helena Koortsile tähtaegvormikohase Tallinna linna nimel kinnistamisavalduse esitamiseks.
   2. Kinnistut puudutava poolelioleva kohtuvaidluse kohta märkuse kinnistusraamatusse kandmine on tulenevalt Riigikohtu praktikast lubatud, kuid seadusest ja kohtupraktikast ei tulene, et vastav märkus oleks võimalik kanda hagejale endale kuuluva kinnistu kohta avatudkinnistusregistriossa.
   3. Lisaks leitakse, et vastavalt AÕS §-le 62 kantakse kinnistusraamatusse asjaõigused ja märked. AÕS 2. peatüki 2.osa 1.peatükis sätestatud valdus ei ole asjaõigus, st kinnistu valduse kohta kinnistusraamatusse kande tegemist seadus ette ei näe, seega ei ole võimalik kavalduse üleandmist tagava märkuse kinnistusraamatusse kandmine.
4. **MÄÄRUSKAEBUSE PÕHJENDUSED** 
   1. Määruskaebuse esitaja (edaspidi lühendatult ka *kaebaja*) möönab, et vaidlusaluse kandeavalduse esitaja Tallinna Linnakantselei teenistuja Helena Koorts esitas kandeavalduse enda nimel ekslikult.
   2. Samas on üheselt mõistetav, et olukorras, kui hageja on Tallinna linn (Harju Maakohus on Tallinna linna hagejaks määranud), Mahtra tn 31 // Laagna tee T8 kinnistu omanik on Tallinna linn ning kandeavalduse tegija on esitanud Tallinna linna nimel talle antud volikirja märkuste kandmiseks kinnistusraamatusse, siis on kandeavaldus esitatud Tallinna linna nimel, mitte Helena Koortsi nimel.
   3. Seega olukorras, kus Tartu Maakohtu kinnistusosakond kandeavaldust menetledes ei andnud Tallinna linna esindajale (Helena Koorts) võimalust vormikohase, Tallinna linna nimel, kinnistamisavalduse esitamiseks (TsMS § 596 lg 2) ning kui käesolev määruskaebus rahuldatakse, siis peaks esindaja esitama uue kandeavalduse ning sellisel juhul oleks formaalselt tegemist uue avalduse esitamisega, mis võidakse jätta jällegi rahuldamata. Seetõttu taotleb kaebuse esitaja, et määruskaebust lahendav kohus kohustaks Tartu Maakohtu kinnistusosakonda kandma vastav kannet tegema.
   4. Vaidlustatud kandemäärusest nähtuvalt jäeti see rahuldamata kahel põhjusel. Esiteks seepärast, et kandemääruse tegija arvates ei saa taotletavat märkust kanda endale (hagejale) kuuluva kinnistu kohta avatudkinnistusregistriossa ja teiseks, kuna valdus ei ole asjaõigus, siis kinnistu valduse kohta kinnistusraamatusse kande tegemist seadus ette ei näe.
   5. Määruskaebuse esitaja kummagi väitega ei nõustu ja vaidleb mõlemale seisukohale vastu.
   6. Määruskaebuse esitaja leiab, et taotletavat märkust saab kanda endale kuuluva kinnistu kohta avatudkinnistusregistriossa.
   7. AÕS § 63 lg 1 p 4 sätestab, et kinnistusraamatusse võib kanda märke muude seadusega kinnistusraamatusse kanda lubatud asjaolude nähtavakstegemiseks (märkus).
   8. Riigikohus on lahendis nr [2-17-8524](https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=2-17-8524/32) punktis 11 hageja huvide kaitse kohta selgitanud, et „*märkus kantakse kinnistusraamatusse* AÕS § 631 lg 7 kohaselt seaduses sätestatud juhul“. Samas punktis on Riigikohus lisanud, et „*TsMS § 378 lg 1 p 10 järgi on üheks hagi tagamise abinõuks ka kohtu poolt vajalikuks peetud muu abinõu. Riigikohus on märkinud, et TsMS § 378 lg 1 p 10 võimaldab kohtule diskretsiooniõiguse hagi tagamise abinõu valikul, kui abinõu ei ole kirjeldatud lg 1 p-des 1−9. Diskretsiooniõiguse sisustamisel on kohtud seotud mh hagi tagamise instituudi üldise olemusega ning piirangutega, mis on välja kujunenud kohtupraktikas. Riigikohus lisas veel, et TsMS § 378 lg 1 p 10 alusel kohaldatud hagi tagamise abinõul peaks olema vähemalt üldjuhul üldine seos lg 1 p-des 1−9 sätestatud abinõudega*“/…/ „*Kolleegiumi hinnangul saab TsMS § 378 lg 1 p 10 lugeda seaduseks AÕS § 631 lg 7 tähenduses, mis võimaldab kinnistusraamatus AÕS § 63 lg 1 p 4 kohase märkuse abil nähtavaks teha, et kohtus on pooleli kinnistusraamatusse kantud kinnistut puudutav kohtuvaidlus“.*
   9. Järelikult on Riigikohus kinnitanud, et TsMS § 378 lg 1 p 10 kohaselt üheks kohtu poolt vajalikuks peetud muuks abinõuks võib olla märkuse kandmine kinnistusraamatusse selle kohta, et kohtus on pooleli kinnistusraamatusse kantud kinnistut puudutav kohtuvaidlus. Vaidlust ei saa olla selles, et sellist märkust soovis kaebuse esitaja kandeavalduse esitamisega kinnistusraamatusse kanda.
   10. Riigikohtu viidatud seisukoha järgi on TsMS § 378 lg 1 punktis 10 mainitud muu hagi tagamise abinõu kohaldamine kohtu diskretsiooniõigus, mille sisustamisel tuleb muuhulgas lähtuda välja kujunenud kohtupraktikast.
   11. Siinkohal viitab määruskaebuse esitaja, et väljakujunenud kohtupraktika kohaselt saab märkust, millega tehakse nähtavaks kinnistut puudutav ja kohtus pooleli olev vaidlus, kinnisturaamatusse kanda ka endale kuuluva kinnistu kohta. Nii on Harju Maakohtu 16.12.2021 määruse tsiviilasjas nr 2-20-16312 resolutsiooni punkti 2 (lisa 3 – 16.12.2021 kohtumäärus) alusel kantud neljale Tallinna linnale kuuluva kinnistu kohta peetavasse kinnistusraamatu kinnistusregistriosa III jakku märkus: „*tsiviilasjas nr 2-20-16312 on Tallinna linn esitanud nõude kinnistu otsese valdaja vastu valduse üleandmiseks Tallinna linnale*“. Vastava märkuse olemasolu kinnitusraamatus tõendab näitena kaks väljavõtet kinnistusraamatust (lisa 4 ja 5).
   12. Viidatud maakohtu määrusest nähtub, et selles vaidluses oli hageja (nõudis samuti valduse vabastamist) Tallinna linn ning valduse vabastamise nõue puudutas Tallinna linnale kuuluvaid kinnistuid. Järelikult olid selle vaidluse asjaolud täpselt samad mis käesolevas vaidluses.
   13. Ülaltooduga on ümber lükatud vaidlustatava kandemääruse põhjendus kandemääruse rahuldamata jätmise kohta, et märkust (poolelioleva kohtuvaidluse kohta) ei saa kanda endale kuuluva kinnistu kohta, sest seadus ning kohtupraktika seda ei võimalda. Sellise märkuse kandmise võimalus tuleneb ka tsiviilõigussuhetes kehtivast dispositiivsuse põhimõttest.
   14. Kaebaja on seisukohal, et vaidlusalust kandeavaldust ei saanud jätta rahuldamata põhjendusel, et valdus ei ole asjaõigus ning kinnistu valduse kohta kinnistusraamatusse kande tegemist seadus ette ei näe.
   15. Viidatud Riigikohtu lahendi kohaselt „*võimaldab kinnistusraamatus AÕS § 63 lg 1 p 4 kohase märkuse abil nähtavaks teha, et kohtus on pooleli kinnistusraamatusse kantud kinnistut puudutav kohtuvaidlus“.*
   16. Seega kinnistusraamatusse märkuse kandmise eeltingimuseks on vastavat kinnistut puudutav kohtuvaidlus. See tähendab, et märkuse sissekandmisel kinnisturaamatusse ei ole oluline vaidluse sisu, see tähendab mille üle vaieldakse (kas nt omandi või valduse vabastamise üle), vaid üksnes kohtuvaidluse faktiline toimumine ning kas märkuse kandmine on kinnistu omaniku õiguste ja kohtuotsuse täitmise tagamiseks vajalik.
   17. Määruskaebuse esitaja arvates on vaidlustatud kandemääruses õigesti viidatud AÕS §‑le 62, kuid tehtud sätte tõlgendamisel valed järeldused, mis on viinud väärale otsustusele.
   18. AÕS § 62 sätestab, et kinnistusraamatusse kantakse asjaõigused ja märked.
   19. Kandemääruses järeldatakse, et kuivõrd valdus ei ole asjaõigus, siis valduse kohta kinnistusraamatusse kande tegemist seadus ette ei näe ja seega ei ole võimalik ka valduse üleandmist tagava märkuse kinnistusraamatusse kandmine.
   20. AÕS § 63 lg 1 punktides 1 kuni 4 täpsustatakse mis on AÕS § 62 kohane märge, mille võib kinnistusraamatusse kanda. AÕS § 63 lg 1 p 4 järgi võib kanda märke muude seadusega kinnistusraamatusse kanda lubatud asjaolude nähtavakstegemiseks (märkus).
   21. Seega AÕS § 63 lg 1 punkti 4 kohase märkuse kandmiseks kinnisturaamatusse ei pea see olema seotud asjaõigusliku vaidlusega, vaid märkuse eesmärk on kinnistusraamatusse kanda lubatud asjaolude nähtavaks tegemine. Ühestki sättest ei tulene, et selline asjaolu peab olema seotud asjaõigusega. Seda kinnitab ka AÕS § 62 sõnastus, mis selgelt eristab, et kinnisturaamatusse kantakse asjaõigused **ja** märked, mitte asjaõigused ja sellega seotud märked (märkused).
   22. Ka viidatud Riigikohtu lahendis arutuse all olnud kaasus oli hõlmatud valduse üleandmisega. Lahendi punktis 9.1 selgitas Riigikohus, et „*hageja on praeguses asjas esitanud võlaõigusseaduse (VÕS) § 268 lg-st 1 ja alusetu rikastumise sätetest (VÕS § 1028 lg 1, § 1032 lg 1 esimene lause) tuleneva omandi üleandmise (ja valduse üleandmise) nõude*“.
   23. Lõpetuseks selgitab määruskaebuse esitaja, et vaidlusaluse märkuse kandmine on hageja (Tallinna linna) õiguste ja kohtuotsuse täitmise tagamiseks vajalik. TsMS § 460 lg 1 kohaselt kehtib jõustunud kohtuotsus ka isikute kohta, kes on saanud pärast hagi esitamist menetlusosaliste õigusjärglaseks. Otsus kehtib lisaks vaidlusaluse asja otsese valdaja suhtes, kes sai valduse selliselt, et üks pooltest või tema õigusjärglane on saanud asja kaudseks valdajaks. Sama paragrahvi teise lõike kohaselt ei kehti otsus menetlusosalise õigusjärglase suhtes, kes on omandanud vaidlusaluse eseme ega teadnud omandamise ajal kohtuotsusest või hagi esitamisest. Seega aitab märkuse kandmine tagada kohtuotsuse kehtivust õigusjärglase suhtes ka juhuks, kui Alenders OÜ (tsiviilasjas nr 2-24-17556 kostja) valduse üle annab, kuna kolmas isik ei saa sellisel juhul tugineda heausksusele
   24. Kokkuvõtvalt palub määruskaebuse esitaja määruskaebus rahuldada.
   25. **MENETLUSLIKUD AVALDUSED**
   26. **Riigilõiv.** Kandemääruses välja toodud riigilõiv summas 70 eurot on tasutud (lisa 6 – riigilõiv).
   27. **Määruskaebuse edastamine.** Käesolev vastus edastatakse kohtule e-postiga.

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
| Lugupidamisega |
| (allkirjastatud digitaalselt) |
|  |
| Jaan Lindsaar |
| Tallinna linna esindaja |
|  |
|  |
| Lisad   * 1. Harju Maakohtu määrus;   2. Vaidlustatav määrus;   3. 16.12.2021 kohtumäärus;   4. Kinnistusraamat;   5. Kinnistusraamat 1;   6. Riigilõiv   7. Volikiri |
|  |