



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Harju Maakohus
Kohtunik	Mai Grauberg
Otsuse avalikult teatavaks tegemise aeg ja koht	24.10.2008 Tallinn, Kentmanni kohtumaja
Tsiviilasja number	2-07-19096
Tsiviilasi	H R hagi T T vastu juurdepääsu tee määramiseks, kinnistusraamatusse märkuse kandmiseks
Menetlusosalised ja nende esindajad	Hageja: H R (xxx, xxx), esindaja advokaat J Kuusk Kostja: T T (xxx, xxx)
Kohtuistungi toimumise aeg, osalenud isikud	06.10.2008, Tallinn, Kentmanni Kohtumaja Hageja esindaja advokaat J Kuusk

RESOLUTSIOON

1. Hagi rahuldada.
2. Määrata kindlaks juurdepääsutee xxx tänavalt, Tallinnas H R kuuluvale kinnisasjale, mis asub Xxx, Tallinn ja mis on kantud Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna registriossa nr xxx, üle T T kinnisasja, mis asub Xxx, Tallinn ja on kantud Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna registriossa nr xxx, parempoolse ääre osa 3,5 meetri laiuses ulatuses vaadatuna Xxx tänava poolt kinnistule.
3. Tuvastada, et T T kui puudutatud isikul on kohustus anda tahteavaldus selleks, et kanda Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna Kinnistusjaoskonna registriosa nr xxx III jakku märke käeoleva otsuse resolutsiooni p-s 2 märgitud talumiskohustuse nähtavaks tegemiseks. Märgitud tahteavaldust asendab jõustunud kohtuotsus.

Menetluskulude jaotus

Jätta H R menetluskulud T T kanda.

Edasikaebamise kord

Otsuse peale võib esitada apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul, alates otsuse apellandile kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel

otsuse avalikult teatavakstegemisest. Kaebus võidakse lahendada kirjalikus menetluses, kui kaebuses ei taotleta selle lahendamist istungil.

Hageja nõue, põhjendused

Tallinna Linnavalitsuse 10.04.02 korraldusega nr 1013-k tagastati kostjale Xxx õigusvastaselt võõrandatud maa 1403m² ja jäeti tagastamata endisest kinnistust maa-ala suurusega 586m², kuna sellel maal asuvad teisele isikule kuuluvad ehitised ja maa kuulub Xxx ehitiste juurde krundina. Hageja omandas märgitud maatüki Xxxb, Tallinn. Hageja proovis 21.03.07 kostjaga sõlmida kokkulepet servituudi seadmiseks kostja kinnistule, millest kostja keeldus.

Hagejal ei ole juurdepääsu talle kuuluvale kinnistule ja eluhoonele. Xxx kinnistule puudub hagejast sõltumata põhjusel juurdepääsu tee avalikult kasutatavalt teelt, st Xxx tänavalt, millest tulenevalt hageja ka kostja poole 21.03.07 pöördus. Xxx kinnistul asuv hoone paikneb selliselt, et kinnistule ja hoonetesse (abihoone ja garaaž) juurdepääs on eelkõige võimalik ainult kostjale kuuluva Xxx kinnistu. Xxx kinnistu paikneb mitme kinnistu vahel. Hagejal ei ole võimalik juurde pääseda oma kinnisasjale üle teistele isikutele kuuluvate kinnisasjade piirkonna paiknemise ja ehituslikust eripärast tulenevalt, samuti põhjusel, et Xxx kinnistul paiknevatesse hoonetesse /sh abihoonetesse/ on juurdepääs ainult võimalik kostjale kuuluva kinnisasja poolsest küljest, juurdepääsuteed üle kostja kinnistu on Xxx endise omaniku ajal kasutatud tava alusel mitmete aastate jooksul. Senine ühendus avalikult kasutatava teega ei katkenud hageja tahtel. Olukord on tekkinud eelkõige maa õigusvastaselt võõrandamise ja hilisema munitsipaalomandisse andmise käigus.

Hageja palub määrata kindlaks juurdepääsutee hageja kinnistule, mis asub Xxx , Tallinn, üle kostjale kuuluva naaberkinnistu Xxx, Tallinn selle kinnistu paremas servas 3,5 meetri laiuselt ja kanda märgitud juurdepääsutee kinnistusraamatusse selle III jakku ja jätta menetluskulud kostja kanda (lk 55).

Tõendid: Tallinna Linnavalitsuse korraldus 10.04.02 1013-k, kinnistu registriosa nr xxx väljavõte, kinnistu müügi ja asjaõigusleping, kirjalik ettepanek 21.03.07 kostjale, krundi plaan, kinnistu registriosa xxx väljavõte

Kostja vastuväited

Kostja ei ole hagiile vastuväiteid ega tõendeid esitanud.

Kohtu põhjendused

TsMS § 5 lg 1 kohaselt menetletakse hagi poolte esitatud asjaolude ja taotluste alusel, lähtudes nõudest. Nimetatud sätte lg 2 kohaselt on pooltel võrdne õigus ja võimalus oma nõuet põhjendada ja vastaspoole esitatu ümber lükata või sellele vastu vaielda. Pool määrab ise, mis asjaolud ta oma nõude põhjendamiseks esitab ja milliste tõenditega neid asjaolusid tõendab. TsMS § 230 lg 1 kohaselt peab kumbki pool hagimenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited kui seadusest ei tulene teisiti ja lg 2 järgi esitavad tõendeid menetlusosalised. TsMS § 230 lg 2 järgi poolte faktilise asjaolu kohta esitatud väide ei vaja tõendamist, kui vastaspool võtab selle omaks ning lg 4 järgi omaksvõttu eeldatakse, kui vastaspool ei vaidlusta faktilise asjaolu kohta esitatud väidet selgesõnaliselt ja vaidlustamise tahe ei ilmne ka poole muudest avaldustest.

AÕS § 156 lg 1 järgi siis, kui omanikul, kellel puudub vajalik juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus, juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Kohtule esitatud kinnistusraamatu väljavõttest nähtub, et H R on kinnisasja, mis asub Xxx , Tallinn, mis on kantud Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna registriossa nr xxx, omanik ja T T on kinnisasja, mis asub Xxx, Tallinn ja on kantud Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna registriossa nr xxx, omanik

Kuna kostja ei ole hagile vastuväited esitanud, siis on ta TsMS § 230 lg 2 alusel hagi toodud faktilised asjaolud omaks võtnud ja seega on tõendatud vaidluses allpool toodud asjaolud.

Tallinna Linnavalitsuse 10.04.02 korraldusega nr 1013-k tagastati kostjale Xxx õigusvastaselt võõrandatud maa 1403m² ja jäeti tagastamata endisest kinnistust maa-ala suurusega 586m², kuna sellel maal asuvad teisel isikule kuuluvad ehitised ja maa kuulub Xxx ehitiste juurde krundina. Käesoleval hetkel paikneb hageja kinnistu naaberkinnistute vahel ja sellel puudub vajalik juurdepääsu tee avalikult teel Xxx tänavalt. Hageja kinnistule saamiseks on kasutatud kostja kinnistut selle endise omaniku ajal kasutatud tava alusel mitmete aastate jooksul, senine ühendus avalikult kasutatava teega ei ole katkenud hageja tahtel. Hagejale kuuluva kinnistul paiknevatesse hoonetesse /sh abihoonetesse/ on juurdepääs ainult võimalik kostjale kuuluva kinnisasja parempoolsest küljest. Hageja on 21.03.07 teinud kostjale ettepaneku vaidluse lahendamiseks kohtuväliselt, kuid seda ei ole saavutatud. Kuna märgitud asjaolud on TsMS § 230 lg 2 alusel tõendatud, siis puudub vajadus anda täiendavat hinnangut hageja esitatud plaanidele, linnavalitsuse korraldusele, plaanidele.

Eeltoodu alusel on hageja tõendanud, et temal puudub vajalik juurdepääsu talle kuuluvale kinnistule ja eluhoonele avalikult teelt xxx tänavalt ja et mõistlik lahendus on selleks kasutada kostja kinnistu parempoolset osa 3,5 m laiuses vaadatuna Xxx tänavalt kostja kinnistu poole, millises ulatuses tulebki määrata vajalik juurdepääsu tee hageja kinnistule.

Kuna kumbki menetlusosaline ei ole esitanud oma arvamust juurdepääsu tee osas makstava tasu osa, seega puudub kohtul alus tasu määrata ja kohtul ei ole õigust poolte taotlusi, esiletoodud asjaolusid ületada.

Hageja soovis et märgitud kitsendus kui kostja talumiskohustus tuleks kanda kinnistusraamatusse.

AÕS § 63 lg 1 p 4 alusel võib kanda kinnistusraamatusse seadusega lubatud asjaolude nähtavastegemiseks märkuse ja § 64.1 lg 7 aluse kantakse märkus kinnistusraamatusse seaduses sätestatud juhul. AÕS § 140 järgi on kinnisomandi kitsendused seadusjärgsed või need seatakse kohtuotsuse või tehingu alusel ja § 141 lg 3 alusel kehtib kohtuotsuse või tehinguga seatud kitsendus kolmandate isikute suhtes, kui see on kinnistusraamatusse kantud. AÕS § 156 märgitud juurdepääsutee näol on tegemist kitsendusega ja sellise kitsenduse saab nähtavaks muuta ka kohtuotsuse alusel võimaliku märke kinnistusraamatusse kandmise läbi (Riigikohtu otsus 3-2-1-33-04). Kinnistusraamatusseaduse § 23¹ järgi tehakse kanded asjaõiguste ja märgete kohta. KRS § 34.1 lg 1 järgi on kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks on nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriossa kantud õigust kanne kahjustaks (puudutatud isik), kui seaduses ei ole sätestatud teisiti ning lg 2 p 1 sätestab, et kui seaduses ei ole sätestatud teisiti, on puudutatud isikuks eelkõige asjaõiguse kinnistusraamatusse kandmisel koormatava kinnisasja omanik või koormatava asjaõiguse omaja. Kuna hageja on soovinud kanda märkust juurdepääsutee kohta kinnistusraamatusse, siis on tema nõue kohtu arvates suunatud KRS §23.1 ja 34.1 lg 1, lg 2 p 1 ja AÕS § 63 lg 1 p4 ja § 141 lg 3 järgi suunatud sellele, et kostja annaks oma tahteavalduse sellise märkuse sissekandmiseks kinnistusraamatusse. Seega seostab kohus hageja nõuet kanda kinnistusraamatusse juurdepääsutee tema tahtega vastava kostja nõusoleku andmiseks, mis ei ole kohtu arvates hagi piiride ületamine. TsÜS § 68 lg 5 sätestab, et kui isik on kohustatud tegema kindla sisuga tahteavalduse, võib tahteavaldust asendada jõustunud kohtotsus, millega

tuvastaks selles kohustuse olemasolu. Eelpool toodust tulenevalt leiab kohus, et hageja sellesisuline nõue on põhjendatud ja kohus tuvastab, et kostjal on kohustus kui puudutatud isiku anda nõusolek märgitud juurdepääsu tee märke kandmiseks kinnistusraamatusse vastavalt kinnistusregistriosa nr xxx III jakku.

Eeltoodu alusel kuulub hagi rahuldamisele.

Vastavalt TsMS § 162 lg 1 kannab hagimenetluse kulud pool, kelle kahjuks otsus tehti. Kuna hagi kuulub rahuldamisele, jäävad hageja menetluskulud kostja kanda.

Kohtunik