



# K O H T U O T S U S

## EESTI VABARIIGI NIMEL

<b>Kohus</b>	Harju Maakohus, Kentmanni kohtumaja
<b>Kohtunik</b>	Ele Liiv
<b>Otsuse avalikult teatavakstegemise aeg ja koht</b>	Kohtuotsus tehakse avalikult teatavaks 22.detsembril 2008.a kell 14.00 tsiviilkantselei kaudu Kentmanni 13 Tallinnas.
<b>Tsiviilasja number</b>	2-06-39300
<b>Kohtuasi</b>	GS hagi Tallinna notar Kristel A vastu kahju hüvitamise nõudes
<b>Menetlusosalised</b>	Hageja – GS(ik xxx, elukoht xxx) Hageja esindajad – vandeadvokaat Veikko Puolakkainen, Karoliina Kõrgesaar Kostja – Tallinna notar Kristel A Kostja esindaja – vandeadvokaat Kaimo Räppo
<b>Asja läbivaatamine</b>	Kohtuistungil 01.12.2008.a.

### Resolutsioon.

**1. Jätta hagi rahuldamata. Mitte mõista kostjalt hageja kasuks välja ametikohustuste süülise rikkumisega tekitatud kahjus summas 1'200'000.- krooni.**

### **2. Menetluskulude jaotus**

**Jätta asjas kantud menetluskulud hageja kanda.**

Kostjal on õigus taotleda hüvitamisele kuuluvate menetluskulude rahalist kindlaksmääramist, esitades selleks Harju Maakohtule avalduse koos nimekirja ja kulusid tõendavate dokumentidega 30 päeva jooksul alates kohtuotsuse jõustumisest

### **Edasikaebamise kord**

Käesoleva otsuse peale võib esitada apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul, alates otsuse apellandile kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavakstegemisest.

### **Hagi aluseks olevad asjaolud, hageja nõue ning põhjendused**

21.12.2006.a esitas hageja Harju Maakohtusse hagi kostja vastu kahju hüvitamise nõudes. Hagiavalduse asjaolude kohaselt abiellus hageja oma endise abikaasa VS14.09.1984.a. V.S omandas 07.07.2003.a. korteriomandi asukohaga Xxx, Tallinn ja 13.10.2003.a. kanti korteriomandi omanikuna kinnistusraamatusse. Tegemist oli hageja ja V.S ühisvaraga. 30.03.2006.a. V.S suri.

29.05.2006.a. esitas hageja Tallinna notar Sirje O V.S üleelanud abikaasana ja seadusjärgse

pärijana pärandi vastuvõtmise avalduse, soovides abielu kestel omandatud ühisvarale, so ¼ korteriomandist omandiõiguse tunnistust ning pärandvarale pärimisõiguse tunnistust. 28.06.2006.a. edastas notar hageja lastele kirja, milles teatas hageja laste õigusest esitada avaldused pärandaja seadusjärgse vara pärimiseks. Kui hageja mõni aeg hiljem notari juurde ilmus selgus, et korteriomand on võõrandatud kolmandale isikule. Kinnistusraamatu väljavõttest nähtub, et hageja abikaasa V.S on 11.05.2006.a s.o 1,5 kuud peale enda surma võõrandanud ühisvarasse kuulunud korteriomandi I.S .

11.05.2006.a sõlmiti V.S , keda esindas volikirja alusel N Z ja I S vahel korteriomandi kinke-ja asjaõigusleping. Lepingud koostas ja tõestas kostja. I.S kanti 15.06.2006.a korteriomandi omanikuna kinnistusaamatusse. Esindusõiguse tõendamiseks esitas N.Z kostjale V.S poolt 07.07.2003.a. väljastatud volikirja. Volitus oli lõppenud 30.03.2006.a. V S surmaga.

Lepingute sõlmimise tulemusena kaotas hageja 1/2 korteriomandi omandiõiguse ning õiguse omandada 1/2 korteriomandist V.S seadusjärgse pärijana. V.S lapsed L ja V S ei esitanud avaldust V.S vara pärimiseks Tallinna notar Sirje O poolt määratud tähtajaks.

N.Z le antud volitus lõppes V.S surmaga 30.03.2006.a. ning N.Z l puudus volituse lõppemise tõttu 11.05.2006.a lepingute sõlmimisel V.S esindusõigus. Samuti puudus korteriomandi võõrandamiseks hageja kui ühisomaniku nõusolek. Hageja ei ole andnud nõusolekut ühisvarasse kuuluva korteriomandi võõrandamiseks.

Korteriomandi võõrandamise lepingud sõlmis V.S nimel esindusõiguseta isik, mistõttu on võõrandamislepingud on tühised. Kostja jättis lepingute tõestamisel kindlaks tegemata tehingu pooleks oleva isiku olemasolu. Eeltoodu tõttu jäi kostja poolt täitmata notariameti põhieesmärk-õiguskindluse tagamine. Kostja jättis lepingute tõestamisel kontrollimata N. Z esindusõiguse olemasolu. Selle tulemusena tõestas kostja esindusõiguseta isiku tühise tehingu, millega notarile ettenähtud hoolsuskohustuse rikkumise tulemusena jäi kostja poolt täitmata notariameti põhieesmärk- õiguskindluse tagamine. Samuti jäi kostja poolt V.S esindaja esindusõiguse olemasolu kontrollimata ja tuvastamata jätmise tõttu täitmata kostjale TõS §-st 4 tulenev ametikohustus, keelduda tõestamistoimingute tegemisest, kui ilmneb, et tehingupoolel puudub esindusõigus.

Lepingute tõestamisel ilma hageja notariaalse nõusolekuta rikkus kostja ametikohustusi, kuivõrd tõestas tehingu vastuolus PKS § 17 lg 2 ja AÕS § 120 lg-s 1 sätestatuga ning ei täitnud seetõttu notariametile esitatavat eesmärki —tagada õiguskindlus. Kostja ametikohustuste süülise rikkumise tulemusena tekkis hagejal kahju kaotatud korteriomandi näol hageja hinnangul 1'200'000 krooni, mistõttu palub hageja mõista kostjalt välja nimetatud summas kahjuhüvitis. Menetluskulud palub hageja jätta kostja kanda.

25.05.2007.a kohtusse laekunud täpsustuste kohaselt on V.S surma kuupäev 28.03.2006.a. 28.06.2006.a. edastas Tallinna notar Sirje O hageja lastele kirja, milles teatas hageja laste õigusest esitada avaldused pärandaja seadusjärgse vara pärimiseks kuni 01.09.2006.a. V.S lapsed ei esitanud notari poolt määratud tähtajal pärandi vastuvõtmise ega pärandist loobumise avaldust, seega on hageja V S ainupärija. Hageja pöördus Tallinna notar Sirje O poole palvega väljastada korteriomandi kohta pärimistunnistust, kuid notar selgitas hagejale suuliselt, et ei väljasta pärimistunnistust põhjusel, et korteriomand on pärimismenetluse ajal võõrandatud kolmandale isikule.

Seadus ei sätesta notariameti eesmärgi saavutamiseks ammendavat toimingute loetelu ega loetelu registritest, kuhu notar notariaaltoimingute läbiviimiseks päringud on kohustatud tegema. Notar on kohustatud oma ameti eesmärki silmas pidades otsustama iseseisvalt, milliste toimingutega on igal konkreetsel juhul tagatud notariameti eesmärgi täitumine ning vastavad toimingud läbi

viima.

Kostja teadis, et V.S on Vene Föderatsiooni kodanik, kelle elukohaks on xxx Pihkva linn, Vene Föderatsioon. Kostja oleks pidanud tegema päringud Vene Föderatsiooni vastavatele registritele kas ise või saatkonna vahendusel või nõudma vajalike andmete esitamist V.S esindajana tehingus osalenud N.Z lt. Asjaolu, et Eesti Vabariigi notaritel puuduvad juurdepääsud välisriikide ametiasutuste andmebaasidele, ei anna kostjale õigust jätta täitmata notariametile seadusega sätestatud eesmärk. Asjaolu, et kostjal puudus arvutivõrgu kaudu otsene juurdepääs Vene Föderatsiooni vajalikele registritele, ei välista nimetatud registritest informatsiooni saamist muul viisil, näiteks järelepärimiste abil või vastava informatsiooni esitamist esindajale ülesandeks tehes.

Kui kostjal puudusid võimalused tõestatava tehingu seaduslikkuse tagamiseks vajaliku informatsiooni saamiseks, oleks kostja pidanud juhindudes notariameti eesmärgist ning TõS §-st 4 keelduma korteriomandi kinke-ja asjaõiguslepingu kui lepingu, mille tehingupoole õigusvõime ja tehingupoole esindaja esindusõigus on tuvastamata, tõestamisest.

### **Kostja vastuväited ja põhjendused.**

Oma 22.03.2007.a kohtule laekunud vastuses kostja hagi ei tunnista. Hageja ei saa olla kohane hageja, kuna tal puudub pärimistunnistus, ta ei ole V.S pärijaks. N. Z poolt vaidlusalusel lepingus antud kinnitused ei vastanud tegelikkusele. 04.05.2006 kella 12.00-ks broneeriti kostja juurde aeg Tallinnas Xxx asuva korteriomandi võõrandamistehingu tõestamiseks. Nimetatud päeval tehingut ei toimunud. Kostja tuvastas ametitoimingute käigus, et korteri suhtes kehtib riikliku ehtisregistri järgi vallaspandiõigus. Teiseks esindas tehinguosalist isik, kellel puudus volitus mõlema poole esindamiseks, see tähendab, et volituse kohaselt ei olnud esindajale antud õigust teha tehinguid isikuga, kelle esindajaks ta samaaegselt oli.

Kostja teostas seoses kirjeldatuga järgmised käesoleva vaidluse tähenduses olulised ametitoimingud: Päringu 04.05.06 Notarite Koja hoiatuste registrile. Notarite Koja hoiatuste registrist nähtus, et Xxx korteriga seotud hoiatused registris puuduvad; Päringu 04.05.06 Xxx korteriomaniku V.S kohta registrit. V S kohta registrikaarti avatud ei ole (andmed rahvastikuregistris puudusid).

11.05.2006 kella 12.00-ks broneeriti Tallinna notari Kristel Ai juurde uus aeg Tallinnas Xxx asuva korteriomandi võõrandamistehingu tõestamiseks. Tehingu materjalid esitati eelnevalt juristidele, kes tegelevad dokumentide vastuvõtmisega ja lepingute ettevalmistamisega.

Kostja büroo teostas kõik tehingu ettevalmistamiseks vajalikud päringud, sh:

- Päringu 10.05.2006 Tallinna notar Piret P ile, milles kostja palus kontrollida, kas notar Piret P i asendaja Kersti K poolt on tõestatud ja väljaantud V.S volikiri ja saata vastav kinnitus tagasi. 10.05.2006 kinnitas notar Piret P , et tema asendaja Kersti K poolt on 07.07.2003 tõestatud V S poolt N Z le välja antud volikiri;
- Päring 11.05.2006 Ametlikest Teadaannetest volikirjade tühistamise kohta. Kostja sai vastuse, et puuduvad N.Z ja V.S eotud teated;
- 11.05.2006 päring Notarite Kojale hoiatuste registrisse, mille vastusest nähtus, et I.S seotud hoiatused registris puuduvad;
- 11.05.2006 päring Notarite Kojale hoiatuste registrisse, mille vastusest nähtus, et N.Z seotud hoiatused registris puuduvad;
- 11.05.2006 tõestas kostja Tallinnas Xxx asuva korteriomandi kinklepingu ja asjaõiguslepingu, millega V.S , keda esindas tehingu tegemisel notariaalse volikirja alusel N.Z , kinkis lepingu eseme I.S . Pooled hindasid lepingu eseme väärtuseks 659'000.- krooni.

Kostja leiab, et notari ametivastustuse eelduseks oleva kahju õigusvastase tekitamise koosseis ei

ole täidetud. Hageja ei ole käesolevas asjas toonud välja ühtegi asjaolu ega seda kinnitavat tõendit, mis näitaks, et väidetava kahju ja notari tegevuse vahel esineks põhjuslik seos. Hageja ei ole teinud ühtegi toimingut ei enda ega oma abikaasa kohta andmete nähtavakstegemiseks. Eesti Vabariigi väljastatud passiandmete põhjal ei ole tehtud kannet hageja abielu kohta V.S üheski registris. Kui nimetatud kohustus oleks Eesti Vabariigi poolt täidetud, siis oleks notar saanud Rahvastikuregistri andmete põhjal tuvastada nii V.S abieluseisu kui tõenäoliselt ka V.S surma.

Kostja arvates ei ole notari ametikohustusi süüliselt rikutud. Kostja kontrollis V.S isiku kohta antud andmeid, mis on kättesaadavad registritest lisaks V.S esindaja ütlustele. Antud asjas on ilmne, et kuna hageja ei ole olnud vajalikul määral hoolikas (või on Eesti Vabariik mingil põhjusel jätnud andmed rahvastikuregistrisse kandmata), siis ei olegi osutunud mingil mõistlikul viisil isiku V.S surma fakti kontrollida reaalselt. Notar saab teavet isiku surma kohta kas tehingus osalejate ütluste, talle esitatud surmatunnistuse, Rahvastikuregistri andmete alusel või näiteks ka juhul, kui Notarite Kojale on esitatud hoiatus vastava asjaoluga seoses või kui Ametlikes Teadaannetes on avaldatud pärimismenetluse algatamise teade. Kostja tegi V.S kohta kõik osundatud päringud. V.S surmatunnistusest nähtub tema surma fakt 28.03.2006 Vene Föderatsioonis Pihkva oblastis Pihkva linnas. Eesti Vabariigi notaritel puuduvad juurdepääsud välisriikide ametiasutuste andmebaasidele. Ametlikes Teadaannetes avaldati teade V.S pärimismenetluse kohta alles 09.06.2006. Seega on ilmne, et kostjal puudusid reaalsed võimalused saada teada, et V.S on tehingu tõestamise hetkel tegelikult surnud.

Kostja poolt lepingu tõestamise päeval väljaande Ametlikud Teadaanded alajaotustes "Volituse tühistamise teade" ja "Volikirja kehtetuks tunnistamise teade" tehtud päringute vastustest ei ilmnunud V.S esindajalt volituste tagasivõtmisele viitavaid asjaolusid. Asjaolu, et volitaja on tegelikult surnud, ei tähenda, et esindusõigus puuduks, kuna avalikkusel ja kolmandatel isikutel ei olnud teada volitaja surm.

Kostja kontrollis V.S perekondlikku staatust. N.Z esitas lepingu sõlmimiseks oma volituste tõendamiseks Tallinna notar Piret P i asendaja Kersti K poolt 07.07.2003 tõestatud 3-aastase kehtivusega volikirja. Volikirjas puuduvad mistahes viited V.S perekonnaseisu kohta. Lepingu sõlmimisel kinnitas esindaja, et V.S ei ole abielus, ei olnud abielus lepingu eseme omandamise ajal ning lepingu ese ei moodusta ühisvara. Analooget kinnituse on V.S esindajana tegutsenud isik andnud viidatud lepingu punktis 1.5 Kostja kontrollis 11.05.2006 abieluvararegistri ja rahvastikuregistri andmebaasi. Saadud päringute vastused ei andnud vastust kinkija V.S kohta. Seega kostja tegi kõik endast mõistlikult võimaliku.

Hageja on hagi märkinud, et V.S seadusjärgsed pärijad on ka tema lapsed L S ja V S . Pole tõendatud, kas L S ja V S soovivad pärida või on sellest loobunud. Kostja palub jätta hagi rahuldamata ja kohtukulud hageja kanda.

17.08.2007.a täpsustuste kohaselt ei tulene ühestki õigusaktist, samuti Notarite Kojas juhenditest nõuet, et Venemaal surnud V.S kohta pidanuks notar tegema päringuid Vene Föderatsiooni registritesse. Ilmselgelt ebamõistlik oleks ka vastava kohustuse lugemine notari kohustuseks.

21.02.2008.a kohtusse laekunud täpsustuste kohaselt Notariaadiseaduse § 41 kohaselt teiste riikide kodanikud ja kodakondsuseta isikud võivad isiklikult või oma esindajate kaudu taotleda notari ametitoimingute tegemist samas korras nagu Eesti kodanikudki. Notarite Kojas poolt välja töötatud *Volikirja alusel tegutseva esindaja ning eraõigusliku juriidilise isiku seadusjärgse esindaja esindusõiguse tuvastamise juhendi* punkti 2 kohaselt volikirja alusel tegutseva esindaja volituste mahu kontrollimisel lähtub notar volikirja tekstist tulenevast volituse ulatusest. Notar ei kontrolli notariaaltoimingu tegemisel volikirja andmise aluseks oleva õigussuhte (käsundusleping või muu kokkulepe) kehtivust ega selle tingimuste täitmist esindaja poolt.

N.Z esitatud volikirja aluseks sai olla üksnes volitaja ja volituse saaja vaheline eriline usaldussuhe. Samuti tähendab see volikiri, et kinkija oli Eesti Vabariigis tegutsev isik nii isiklikult kui ka esindaja kaudu alates 07.07.2003. Kui isik volitab kedagi enda nimel teatud asjaajamises tegutsema, siis on kolmandad isikud õigustatud neis küsimustes suhtlema ja saada teavet esindaja vahendusel. Sellest tulenevalt, et volituse andja/kinkija tegutses Eesti Vabariigis ning ka vara asukoht oli Eesti Vabariik, tegi kostja päringud Eesti Vabariigi registritesse.

Notarile valeandmete esitamise korral ja volitaja tegelikule tahtele mittevastava toimingu tegemise korral võtab volitatust avaldaja omale kahju hüvitamise ja karistusõigusliku riskija vastutuse. Kostja nõudis N.Z lt andmeid kinkija V.Sja tema perekonnaseisu kohta, mis on fikseeritud ka 11.05.2006 lepingus. Nimelt 11.05.2006 tehingu tegemisel kinnitas N.Z , et kinkija V.Sei ole abielus ega ole olnud abielus korteriomandi omandamise ajal ning korteriomand ei moodusta ühisvara. Kostja tuvastas kinkija perekonnaseisu tema volitatud esindaja antud ütluste alusel. Täiendavalt kontrollis kostja kinkija kohta andmeid Eesti Vabariigi registritest. N.Z esitas notarile valeandmeid.

Kui notar Piret P i juures tõestatud V.S olikirjas oleks seisnud, et volitus hõlmab lisaks vallas- ja kinnisvarale ka volitaja ühisomandi osa käsutamist, ei oleks kostja N.Z esitatud volikirja alusel tehingut tõestanud. Notar ei kontrolli notariaaltoimingu tegemisel volikirja andmise aluseks oleva õigussuhte (käsundusleping või muu kokkulepe) kehtivust ega selle tingimuste täitmist esindaja poolt.

### **Kolmas isik kostja poolel**

30.10.2007.a vastuse kohaselt toetab kolmas isik kostja poolel kostja positsiooni vaidlused. Kolmas isik on seisukohal, et hagi on alusetu ja tõendamata. Hageja ei ole käesolevas asjas toonud välja ühtegi asjaolu ega seda kinnitavat tõendit, mis näitaks, et väidetava kahju ja notari tegevuse vahel esineks põhjuslik seos. Lisaks on hageja väited kostja ametikohustuste süüalise rikkumise kohta paljasõnalised ning tõendamata.

### **Kohtuotsuse põhjendused**

Kohus, tutvunud poolte poolt esile toodud asjaoludega ja esitatud tõenditega ning uurinud neid kogumis, leiab, et hageja nõue ei ole põhjendatud ja ei kuulu rahuldamisele.

Vaidlust ei ole poolte vahel selles, et kostja tõestas 11.05.2006.a hageja ja V Sühisvara hulka kuuluva korteriomandi (tl 10-12, tõlkega tl 101-103) kinke- ja asjaõiguslepingu V S ja I S vahel (tl 17-21), tehingus esindas V S d volituse alusel NZ (tl 22-23). Vaidlust ei ole selles, et notar teostas 04.05.2006.a päringu Notarite Koja hoiatuste registrisse, 04.05.2006.a päringu V S kohta Rahvastikuregistrisse, 10.05.2006.a päringu notar Piret P ile, 10.05.2006.a kinnitas Tallinna notar Piret P 07.07.2003.a volikirja tõestamist, 11.05.2006.a tegi kostja päringu Ametlikesse Teadaannetesse N.Z ja V.S kohta, 11.05.2006.a päringu Notarite Koja hoiatuste registrisse I S kohta, 11.05.2006.a päringu Notarite Koja hoiatuste registrisse N.Z kohta, 11.05.2006.a päringu ehitusregistrisse, 11.05.2006.a päringu N.Z passi koopiaga hoiatuste registrisse ja päringu rahvastikuregistrisse ja hoiatuste registrites päringule vastavaid otsingutulemusi ei olnud, volikirja kehtetuks tunnistamise või tühistamise kohta teateid ei olnud ning volitatu isikut tõendav dokument kehtis (tl 69-86).

Surmatunnistusega (tl 13, tõlkega tl 104-108) loeb kohus tõendatuks, et V S suri Pihkva linnas, Pihkva oblastis Venemaal 28.03.2006.a. V S vara pärimisasjas avatud pärimistoimikus asuva pärandi vastuvõtmise avaldusega (ka tl 14-15) loeb kohus tõendatuks, et 29.05.2006.a pöördus hageja Tallinna notar Sirje O poole V.S üleelanud abikaasana ja seadusjärgse pärijana ning avaldas soovi võtta pärand, muuhulgas vaidlusalune korteriomand, vastu. Kirjaga V.S lastele L ja V S (tl 16) loeb kohus tõendatuks, et Tallinna notar Sirje O andis nimetatud isikutele tähtaja 01.septembriks 2006.a avalduse esitamiseks pärimiseks, samuti avaldas notar vastavasisulise

teate väljaandes Ametlikud Teadaanded. Pärimistoimikust ei nähtu, et V.S lapsed oleksid avaldanud soovi pärida V.S seadusjärgsete pärijatena tema vara. Seega tuleb eeldada, et hageja on ainus V.S pärija. Kostja väide, et hageja ei ole kohane hageja, kuna talle ei ole välja antud pärimisõiguse tunnistust vaidlusalusele korteriomandile, ei ole asjakohane, kuna korter on võõrandatud kolmandatele isikutele. Samuti ei tekita pärimisõiguse tunnistus vaidlusalusele korteriomandile omandiõigust.

Hageja heidab kostjale ette, et kostja tõestas tühise tehingu, so õigusvõimetu isiku tehingu (TsÜS § 125 lg 2 p 9) ja ilma hageja kui abikaasa notariaalse nõusolekuta kinnisasja võõrandamise tehingu (PrkS § 17 lg 4). Tulenevalt nimetatust saab järeldada, et sisuliselt heidab hageja kostjale ette tegevusetust, hageja leiab, et kostjal oli kohustus kontrollida V.S õigusvõimelisust ja perekonnaseisu tehingu tegemise ajal. Nimetatud tehingu tulemusel on hageja jäänud ilma ½ temale ühisvarana kuulunud korteriomandist ja ½ korteriomandist, mille hageja oleks saanud pärida V.S üleelanud abikaasana ja seadusjärgse pärijana. Kahjuks käesoleval juhul on vara kui korteriomandi kaotus. Vastutust tekitav põhjuslik seos on tõendatud vaidlustamata asjaoluga, et vaidlusalune korteriomand on võõrandatud kolmandale isikule ja hageja on oma omandiõiguse korterile kaotanud. Vastutust täitev põhjuslik seos on tõendatud ekspertarvamusega (tl 179-198), mille kohaselt on korteriomandi väärtuseks 15.10.2008.a seisuga 1,2 miljonit krooni (VÕS § 127 lg 4).

Nn „teo ebaõigsuse teooria” kohaselt võib kostja kohustus tuleneda seadusest või mingist üldisest käibekohustusest. Tegevuse õigusvastaseks tunnistamiseks peab tegevusetuks jäänud isikul olema lasunud tegutsemise kohustus. Ilma kohustuseta tegevusetus ei kujuta endast õigusvastast tegu. Kuivõrd hageja leiab, et notari tegevusetus on õigusvastane omandi kaotuse tõttu hagejal (VÕS § 1045 lg 1 p 5), tuleb teo ebaõigsuse teooriast tulenevalt tegevusetuse õigusvastasuse kindlakstegemiseks tuvastada mõne üldise käibekohustuse rikkumine.

Vaidlus taandub küsimusele, kas notar täitis oma hoolsuskohustust toimingute tegemisel ehk tegi kõik nõutava, et tuvastada ja kontrollida toimingus osaleja esindusõiguse olemasolu ja volitaja perekonnaseisu. Notarite Koja poolt väljatöötatud volikirja alusel tegutseva esindaja ning eraõigusliku juriidilise isiku seadusjärgse esindaja esindusõiguse tuvastamise juhendi p 1 kohaselt tuvastab ja kontrollib notar toimingus osaleja esindusõiguse olemasolu notariaalse tõestamise korral. Kostja seisukoha järgi peab notar selleks tuvastama volituse mahu ja volikirja kehtivuse, hageja leiab, et notar peab tuvastama nimetatuks ka volitaja õigusvõime. Kohus on seisukohal, et volituse kehtivus tähendab ka toimingus osaleja õigusvõime kontrollimist, sest õigusvõimetu isiku tehing ei ole kehtiv.

Notari seadusest tulenev kohustus on tagada õiguskindlus ja seega ka tehingu kehtivus. Seega sisuliselt tähendab volikirja kehtivuse kontroll ka volitaja õigusvõime kontrolli ja selle kontrollimata jätmist saab pidada õigusvastaseks teoks. Kaitsenormi rikkumisest tuleneva delikti puhul vastutab kaitsenormi rikkunud isik kõikide tagajärgede eest, mille ärahoidmiseks oli kaitsenorm ette nähtud, sõltumata sellest, kas ta soovis kahju tekitada või oli selles osas ettevaatamatu (VÕS § 104 lg 2, § 127 lg 2 ja § 1050 lg 1). Vaidlust ei ole selles, et notaril puudub juurdepääs vastavatele registritele või andmetele, et teha kindlaks volitaja õigusvõime, kes elab Vene Föderatsioonis. Notari hoolsuskohustuse sisustamisel ei saa sellest tulenevalt panna notarile kohustust välisriigis elava isiku õigusvõime kontrollimiseks, igasugune kohustus peab olema mõistlik. Seetõttu asub kohus seisukohale, et notar tegutses oma ülesannete täitmisel vajalikku hoolsust täielikult järgides, mis vabastab avaliku võimu kandja vastutusest tekitatud kahju eest (RVastS § 13 lg 3). Notaril puudus võimalus keelduda tõestamistoimingu tegemisest, kuna taotletava toimingu eesmärgid ei olnud vastuolus seaduse, muu õigusakti või heade kommetega või ilmselt lubamatud ja ebaausad, samuti puudus notaril täiendav võimalus kontrollida ja seetõttu ei ilmnenu, et tehingupoolel ja tema esindajal puudus vastavalt vajalik õigusvõime ja esindusõigus (TõS § 4).

Vaidlusaluse korteriomandi võõrandamistehingu tõestamise ajal kehtinud notariaadimäärustiku § 35 ülamärkega 5 p-de 1 ja 2 kohaselt, kui notarile on võimaldatud arvutivõrgu kaudu tasuta juurdepääs rahvastikuregistri andmetele, on notar kohustatud kasutama rahvastikuregistri andmeid järgmiste asjaolude kontrollimiseks: tõestamistoimingus osaleja perekonnaseis, kui seda on vaja tuvastada ja isikusamasuse tuvastamiseks kasutatava riikliku isikute tõendava dokumendi ehtsus või kehtivus, kui on tekkinud kahtlus isikute tõendava dokumendi ehtsuses või kehtivuses. Kohus on eelnevalt tuvastanud, et notar teostas päringu V.Skohta rahvastikuregistrisse ja päringule vastavat tulemust ei leitud, kuna V.Sei ole kantud rahvastikuregistrisse, seega ei saa olla sinna kantud ka tema perekonnaseis. Notar täitis oma notariaadimäärustikust tuleneva kohustuse.

Hageja ei olnud kantud ühisomanikuna kinnistusraamatusse, mida tõendab väljavõte kinnistusraamatust (tl 11-12). Korteriomandi kinkelepinguga ja asjaõiguslepinguga (tl 17-21) loeb kohus tõendatuks, et V.S esindaja N.Z kinnitas korteriomandi kinkelepingu ning asjaõiguslepingu sõlmimisel, et volitaja ei ole abielus ega olnud abielus lepingu eseme omandamise ajal ning lepingu ese ei moodusta ühisvara. Nimetatust tulenevalt teeb kohus järelduse, et kostjale ei saa ette heita teadmatust korteriomandi ühisvara hulka kuulumisest, kuna see ei nähtunud vastavatest registritest. Notar kontrollis vastavaid registreid ja täitis sellega oma seadusest tulenevad kohustused.

Eeltoodust tulenevalt leiab kohus, et hageja nõue kostja vastu ei ole põhjendatud (NotS § 14 lg 1 alusel 04.02.2006.a-28.12.2007.a kehtinud redaktsioonis) ja tuleb jätta rahuldamata.

Hageja ei tugine asjaoludele, et kostja oleks rikkunud Notarite Koja poolt väljatöötatud notaritevahelise info vahetamise juhendit või jätnud tuvastamata N.Z isikusamasuse, mistõttu vastavaid kostja poolt esile toodud asjaolusid ja juhendeid (tl 87-89) kohus ei analüüsi.

### **Menetluskulud**

TsMS § 162 lg 1 kohaselt kannab hagimenetluse kulud pool, kelle kahjuks otsus tehti. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt hüvitab pool, kelle kahjuks otsus tehti, teisele poolele muu hulgas kohtumenetluse tõttu tekkinud vajalikud kohtuvälised kulud. Käesoleva otsusega jääb hagi rahuldamata, seega on otsus tehtud hageja kahjuks ja menetluskulud jäävad hageja kanda. Kostjal on õigus esitada hüvitamisele kuuluvate menetluskulude rahalist kindlaksmääramist, esitades selleks Harju Maakohtule avalduse koos nimekirja ja kulusid tõendavate dokumentidega 30 päeva jooksul alates kohtuotsuse jõustumisest.

Ele Liiv  
kohtunik