



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Harju Maakohus, Kentmanni kohtumaja
Kohtunik	Indrek Soots
Otsuse avalikult teatavaks-tegemise aeg ja koht	28. oktoober 2008.a Tallinn, Harju Maakohtu Kentmanni kohtumaja kohtukantselei
Tsiviilasja number	2-06-15741
Tsiviilasi	MN´e hagi PI´a vastu kinnistusraamatu kande muutmiseks nõusoleku andmiseks
Menetlusosalised ja nende esindajad	hageja MN (isikukood XXX, elukoht XXX) kostja PI (isikukood XXX, elukoht XXX)
Kohtuistungi toimumise aeg	09.10.2008. a, avalik kohtuistung
Istungil osalenud isikud	hageja MN istungit protokollis sekretär Carmen Vahem

RESOLUTSIOON

- 1. Jätta hagi rahuldamata.**
- 2. Jätta kõik menetluskulud MN´e kanda.**

Edasikaebamise kord

Kohtuotsuse peale võib esitada Tallinna Ringkonnakohtule apellatsioonkaebuse 30 päeva jooksul, alates otsuse kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavastegemisest. Kaebus võidakse lahendada kirjalikus menetluses, kui kaebuses ei taotleta selle lahendamist istungil.

Hagi ja selle aluseks olevad asjaolud

MN esitas 26.06.2006.a Harju Maakohtule hagi PI vastu. Hagiavalduse kohaselt elavad pooled koos alates 1998.a. 06.10.1998.a ostsid pooled korteri asukohaga Tallinn, XXX. Korteri ostmisel leppisid pooled kokku, et korter jääb poolte kaasomandisse, kuigi see vormistati kostja nimele. Ostu rahastas peamiselt hageja, samuti tehti korteris hiljem remonti hageja vahendite arvel. Pooled leppisid kokku, et kostja panus korteri soetamisel seisneb tema töös (korteri omandamiseks vajalike toimingute tegemine). Samuti leppisid pooled kokku, et juhul kui

korter kantakse kinnistusraamatusse, kohustub kostja tegema vajalikud toimingud kandmaks hageja kinnistusraamatusse korteriomandi kaasomanikuna. Korterite omanikuna kanti kinnistusraamatusse aga üksnes kostja.

Hageja on seisukohal, et korter omandati poolte vahel sõlmitud ühise tegutsemise lepingu alusel. Pooled leppisid kokku, et hagejale kuulub $\frac{3}{4}$ mõttelist osa ja kostjale $\frac{1}{4}$ mõttelist osa korterist. Ühise tegutsemise lepingus leppisid pooled kokku, et korteri kinnistamisel kantakse hageja kaasomanikuna kinnistusraamatusse. Kostja nimetatud kohustust täitnud ei ole. Samuti on kostja keeldunud kinnistusraamatu kande parandamiseks vajaliku nõusoleku andmisest. Eeltoodu alusel palus hageja tuvastada kostja kohustuse anda nõusolek kinnistusraamatu kande parandamiseks, mille järgi hageja kantakse kinnistusraamatusse Tallinnas XXX asuva korteriomandi $\frac{3}{4}$ mõttelise osa kaasomanikuna ja kostja $\frac{1}{4}$ mõttelise osa kaasomanikuna.

Kostja seisukoht

Kostja tunnistas hagi.

Menetluse vahepealne käik

Pooled esitasid kohtule kinnitamiseks kompromissi. Harju Maakohtu 04.01.2008.a määrusega jäeti kompromiss kinnitamata. MN esitas määruse peale määruskaebuse. Tallinna Ringkonnakohus jättis 10.04.2008.a määrusega Harju Maakohtu 04.01.2008.a määruse muutmata.

Kohtu põhjendused

Asja materjalidest nähtuvalt on kostja kantud kinnistusraamatusse Tallinnas XXX asuva korteriomandi omanikuna (Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna registriosa nr XXX). Kostja on nõus hageja nõudega, et hageja kantakse kinnistusraamatusse Tallinnas XXX asuva korteriomandi $\frac{3}{4}$ mõttelise osa kaasomanikuna ja kostja $\frac{1}{4}$ mõttelise osa kaasomanikuna.

Kinnistusraamatu väljatrükist nähtuvalt on kohtutäituri avalduse alusel 06.07.2006.a kantud registriosas nr XXX keelumärge kinnistu käsutamise keelamiseks RAja AR kasuks.

Asjaõigusseaduse (AÕS) § 65 lg 1 sätestab, et isik, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, näiteks ei ole tema õigust kinnistusraamatusse kantud või on kantud ebaõigesti või on kahjustatud mõne olematu koormatise või kitsenduse sissekandmise läbi, võib nõuda ebaõige kande muutmist või kustutamist. Kande muutmiseks on vajalik selle isiku nõusolek, kelle õigusi parandamine puudutab. Kui nimetatud isik nõusolekut ühe kuu jooksul ei anna, on isikul, kes soovib kannet muuta, õigus esitada hagi. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) 68 lg 5 sätestab, et kui isik on kohustatud tegema kindla sisuga tahteavalduse, võib tahteavaldust asendada jõustunud kohtuotsus, millega tuvastatakse sellise kohustuse olemasolu. Käesoleval juhul ongi hageja esitanud hagi tahteavalduse asendamiseks kohtuotsusega.

Kohus leiab, et hagi ei ole võimalik rahuldada. Vastavalt AÕS § 63 lg 1 p 3 võib kinnistusraamatusse kanda märke omandi või piiratud asjaõiguse käsutamise täielikuks või osaliseks keelamiseks (keelumärge). TsÜS § 88 lg 1 sätestab, et kohtu või muu seadusega selleks õigustatud ametiasutuse või ametiisiku poolt antud käsutuskeeldu rikkuv käsutustehing on tühine. Tühine on ka täitemenetluses, hagi tagamiseks või pankrotihalduri poolt tehtud käsutus, mis rikub eelmises lauses nimetatud käsutuskeeldu. Käesoleval juhul on kohtutäituri avalduse alusel seatud vaidlusalusele kinnistule käsutuskeeld. Seega oleks tulenevalt TsÜS § 88 lg 1 kostja tahteavaldus kinnistusraamatu kande muutmiseks tühine. Kohus ei saa asendada tühist tahteavaldust kohtuotsusega. Seega on hageja nõue õiguslikult põhjendamatult.

Samuti ei oleks võimalik teha kannet kinnistusraamatusse, kuna AÕS § 63 lg 2 kohaselt keelab keelumärke vastavalt märke sisule kannete tegemise kinnistusraamatusse ka täielikult või osaliselt. Käesoleval juhul on keelatud kannete tegemine täielikult.

Kohus ei nõustu hageja väitega, et hagi võimaldab rahuldada asjaolu, et hagi esitati kohtusse enne keelumärke kinnistusraamatusse kandmist. Asjaolu, et hagiavaldus esitati kohtusse enne keelumärke kinnistusraamatusse kandmist, ei muuda käesolevat õigusliku olukorda.

Ülaltoodust tulenevalt tuleb jätta hagi rahuldamata.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 173 lg 1 kohaselt esitab asja menetlenud kohus menetluskulude jaotuse menetlusosaliste vahel kohtuotsuses või menetlust lõpetavas määruses. Vastavalt TsMS § 162 lg 1 kannab hagimenetluse kulud pool, kelle kahjuks otsus tehti. Seega tuleb menetluskulud jätta hageja kanda.

TsMS § 174 lg 1 järgi võib menetlusosaline nõuda asja lahendanud esimese astme kohtult menetluskulude rahalist kindlaksmääramist lahendis sisalduva kulude proportsionaalse jaotuse alusel 30 päeva jooksul, alates kulude jaotuse kohta tehtud lahendi jõustumisest. TsMS § 174 lg 2 kohaselt esitatakse hüvitatava summa kindlakstegemise avaldus asja menetlenud esimese astme kohtule. Avaldusele lisatakse menetluskulude nimekiri ning kulusid tõendavad dokumendid.

Indrek Soots
kohtunik