

**Tartu Ringkonnakohus**

Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kaudu

**Määruskaebuse esitaja:**  
(kohtutäitur)

**Tartu kohtutäitur Oksana Kutšmei**

**Menetluse ja kandemääruse andmed:**

Kandemääruse teinud kohtu nimi: Tartu Maakohtu Kinnistusosakond  
Kinnistamisasja number: 71544202450  
Kandemääruse tegemise kuupäev: 18.11.2024  
Kandemääruse number: 1098542024

*Esitatakse digitaalselt allkirjastatuna kinnistuportaali kaudu*  
Kuupäev 20.11.2024

**MÄÄRUSKAEBUS**

*kinnistamisasjas nr 71544202450 18.11.2024 tehtud kandemäärusele nr 1098542024*

Lugupeetud kohus!

Allpool esitatud põhjendustel ning lähtudes TsMS §-st 599 ja 667 lg-st 2

**p a l u b**

**Tartu kohtutäitur Oksana Kutšmei:**

- 1. Võtta määruskaebus menetlusse.**
- 2. Rahuldada määruskaebus.**
- 3. Tühistada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 18.11.2024 kinnistamisasjas nr 71544202450 tehtud kandemäärus nr 1098542024 ning saata asi uuesti Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale Tartu kohtutäitur Oksana Kutšmei 12.09.2024 kinnistamisavalduse ja selle 29.10.2024 muutmise/täiendamise avalduse alusel kande tegemise otsustamiseks.**

Ülikooli 2, 51003 Tartu  
Telefon 78 28 110  
Faks 78 28 111

e-post [info@tartutaitur.ee](mailto:info@tartutaitur.ee)  
<http://kuchmei.tartutaitur.ee>

IBAN EE131010010236765018  
AS SEB Pank  
BIC EEUHEE2X

Büroo avatud: E-R 09:00-13:00. Kohtutäituri vastuvõtt büroo lahtiolekuaegadel etteregistreerimisega. Kõnelele vastame E-R 12.00-16.30

## ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. Tartu kohtutäitur Oksana Kutšmei (järgnevas ka *kohtutäitur*) menetluses on võlgnik Vladislav Vallades (ik 38512102756), järgnevas ka *võlgnik*) suhtes läbiviimisel 6 täitemenetlust täiteasjades 084/2020/433, 084/2020/789, 084/2020/3136, 084/2020/4410, 084/2021/2959, 084/2024/2314.
2. 15.05.2024 kinnisasja arestimisaktiga arestis kohtutäitur Vladislav Valladesele kuuluva korteriomandi, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa nr 1312103 (aadress Tartu linn, Kaunase pst 38-27) sissenõudjate Maksu- ja Tolliamet (rg-kood 70000349), Akciné draudimo bendrovė "Gjensidige " Eesti filiaal (rg-kood 11193232), GS Core (rg-kood 16183586), OK Incure OÜ (rg-kood 11542046), Omega Invest OÜ (rg-kood 10866568), Nord Collect OÜ (rg-kood 11897588) ja ühinenud sissenõudjate Aktiva Finance Group OÜ (rg-kood 10746479), Salva Kindlustuse AS (rg-kood 10284984) ja kohtutäitur Anne Böckler ning Tartu linn, Kaunase pst 38 korteriühistu (rg-kood 80068532) kasuks.

Pärast kinnisasja arestimisakti koostamist on kinnisasjale sissenõude pööramisega ühinenud ka kohtutäitur Jaanika Pajuste ja Compensa Vienna Insurance Group, ADB Eesti filiaal (rg-kood 12970620).
3. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa nr 1312103 kolmandasse jakku kande 1 all on sisse kantud keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks Eesti Vabariik (Maksu- ja Tolliamet) kasuks ja kande 2 all keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks Tartu linn, Kaunase pst 38 korteriühistu (rg-kood 80068532) kasuks.
4. Kohtutäitur müüs Vladislav Valladesele kuuluva korteriomandi, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa nr 1312103 (aadress Tartu linn, Kaunase pst 38-27) avalikul enampakkumisel täitemenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. 29.08.2024 lõppenud elektroonilisel enampakkumisel tegi parima pakkumise summas 75 000 eurot Tatjana Zujeva (ik 46401262712). 29.08.2024 lõppenud enampakkumise osas vormistas kohtutäitur enampakkumise akti 02.09.2024 (esitatud kinnistusosakonnale 12.09.2024 kinnistamisavalduse lisana). Enampakkumise võitja Tatjana Zujeva teavitas kohtutäiturit, et loovutas ostja õigused ja kohustused Altrix OÜ-le (rg-kood 12098748) (kokkulepe ostja õiguste ja kohustuste loovutamiseks esitatud 12.09.2024 kinnistamisavalduse lisana).
6. 12.09.2024 esitas kohtutäitur Oksana Kutšmei kinnistamisavalduse, milles palub muuta kinnistusregistriossa 1312103 kandeid alljärgnevalt:
  - 1) kustutada kolmandas jaos kande nr 1 all sisse kantud käsutamise keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks Eesti Vabariik (Maksu- ja Tolliamet (rg-kood 70000349)) kasuks;

- 2) kustutada kolmandas jaos kande nr 2 all sisse kantud käsutamise keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks Tartu linn, Kaunase pst 38 korteriühistu (rg-kood 80068532) kasuks;
  - 3) kustutada neljandas jaos kande nr 1 all hüpoteek summas 845 000,00 krooni AS SEB Pank (rg-kood 10004252) kasuks;
  - 4) kustutada neljandas jaos kande nr 2 all hüpoteek summas 594 000,00 krooni AS SEB Pank (rg-kood 10004252) kasuks;
  - 5) kustutada neljandas jaos kande nr 3 all hüpoteek summas hüpoteek summas 130 000,00 krooni AS SEB Pank (rg-kood 10004252) kasuks;
  - 6) kanda teise jakku kinnisasja uue omanikuna Altrix OÜ (rg-kood 12098748) (e-post: [altrixou@gmail.com](mailto:altrixou@gmail.com)), ning kustutada nimetatud jaost kanne endise omaniku Vladislav Vallades (ik 38512102756) kohta.
7. 30.09.2024 edastas kohtunikuabi kinnistamisasja TsMS § 595 lg 2 p 3 alusel seisukoha andmiseks Tartu Maakohtu kohtunikule.
  8. Kohtunik andis asjas 25.10.2024 määruses tsiviilasjas nr 2-24-14778 kohtunik seisukoha, et *„Käesoleval juhul on enampakkumise võitnud Tatjana Zujeva, keda saab enampakkumise akti kui avalik-õigusliku toimingu alusel tehtava kande alusel omanikuna kinnistusraamatusse kanda. Kohtunik nõustus, et pärast enampakkumise võitja omandi tekkimist kinnistule nr 1312103 õigustatud isikul ja teisel poolel on võimalik sõlmida AÕS § 641 järgi nõutav notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) kinnisomandi üleandmiseks ja esitada kinnistamisavaldus sellekohase kande tegemiseks kinnistusraamatusse. TsMS § 595 lõikest 3 tulenevalt annab kohus kinnistamisavalduse kande tegemise otsustamiseks tagasi kohtunikuabile. Kohtunikuabi on seotud kohtuniku seisukohaga.“*
  9. Eeltoodu alusel Tartu Maakohtu 28.10.2024 kinnistusosakonna määrusega nr 1061202024 anti kohtutäiturile täiendav tähtaeg 12.09.2024 kinnistamisavalduse puuduste kõrvaldamiseks, et kinnistamisavaldus esitataks 02.09.2024 enampakkumise akti alusel omaniku sissekandmiseks.
  10. 29.10.2024 esitas kohtutäitur 12.09.2024 kinnistamisavalduse muutmise kaudu täiendused esialgsel kinnistamisavaldusele, milles selgitas alljärgnevat:
    - 1) Tartu linn, Kaunase pst 38 korteriühistu (80068532) esitas TMS § 149<sup>1</sup> lg 4 kohaselt kohtutäiturile tõendi, mille alusel on korteriühistu kasuks sisse kantud ka keelumärge. KrtS § 44 lg 1 sätestab, et korteriühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile (edaspidi korteriühistu pandiõigus) ning lg-st 2 tuleneb, et korteriühistu pandiõigusele kohaldatakse seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut;

- 2) enampakkumise võitja Tatjana Zujeva (ik. 46401262712) loovutas ostja õigused ja kohustused Altrix OÜ-le (alus TMS § 91 lg 3), leping esitatud 12.09.2024 kinnistamisavalduse lisana.

11. Vaidlustatava Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 18.11.2024 kinnistamisasjas nr 71544202450 tehtud kandemäärusega nr 1098542024 jättis kinnistusosakond kohtutäituri kinnistamisavalduse rahuldamata.

#### **MÄÄRUSKAEBUSE ESITAJA TAOTLUS**

12. Tühistada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna 18.11.2024 kinnistamisasjas nr 71544202450 tehtud kandemäärus nr 1098542024 ning saata asi uuesti Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale Tartu kohtutäitur Oksana Kutšmei 12.09.2024 kinnistamisavalduse ja selle 29.10.2024 muutmise/täiendamise avalduse alusel kande tegemise otsustamiseks.

#### **MÄÄRUSKAEBUSE PÕHJENDUSED**

13. Kandemääruse põhjenduste kohaselt saab kohtutäitur Oksana Kutšmei 02.09.2024 enampakkumise akti alusel kinnisasja omanikuna sisse kanda lasta enampakkumise võitnud Tatjana Zujeva. Kohtutäituri poolt 12.09.2024 ja 29.10.2024 kinnistamisavalduste alusel Altrix OÜ kandmine kinnistusregistriosas nr 1312103 senise omaniku Vladislav Vallades asemele on välistatud AÕS § 68 lg 3, TMS § 156 sätestatust ja Riigikohtu praktikast ja asjas kohtuniku 25.10.2024 seisukohast tulenevalt.

Kandemääruses selgitatakse, et asjas kohtunikuabi 30.09.2024 pöördumisele andis kohtunik 25.10.2024 kohtumääruse tsiviilasjas nr 2-24-14778 punktis 11 seisukoha, et *“Asjaõigusseaduse (AÕS) § 68 lg 3 kohaselt omand tekib ainult seaduses sätestatud juhtudel. Täitemenetluse seadustiku (TMS) § 156 järgi tekib omand enampakkumisel müüdud kinnisasjale enampakkumise akti alusel kinnistusraamatusse kande tegemisega. Riigikohus on selgitanud, et enampakkumise korral on asja müüjaks TMS § 78 lg 1 järgi kohtutäitur, kes koostab enampakkumise kohta enampakkumise akti. Omand enampakkumisel müüdud kinnisasjale tekib enampakkumise akti alusel kinnistusraamatusse kande tegemisega (TMS § 156). Seega ei sõlmita kohtutäituri korraldataval enampakkumisel eraõiguslikku müügilepingut, vaid müüdav kinnisasi omandatakse avalik-õigusliku toimingu alusel tehtava kande tulemusel (vt ka RKTko nr 3-2-I-84-04, p 15; RKTko nr 3-2-I-131-12, p 12). Käesoleval juhul on enampakkumise võitnud Tatjana Zujeva, keda saab enampakkumise akti kui avalik-õigusliku toimingu alusel tehtava kande alusel omanikuna kinnistusraamatusse kanda. Kohtunik nõustus, et pärast enampakkumise võitja omandi tekkimist kinnistule nr 1312103 õigustatud isikul ja teisel poolel on võimalik sõlmida AÕS § 64<sup>1</sup> järgi nõutav notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) kinnisomandi üleandmiseks ja esitada kinnistamisavaldus sellekohase kande tegemiseks kinnistusraamatusse.”*

14. Vaidlustatava kandemääruse põhjendustest tuleneb, et justkui kohtutäitur ei ole esitanud avaldust enampakkumise akti alusel enampakkumise võitja kinnistusraamatusse omanikuna sissekandmiseks. Enampakkumise võitnud Tatjana Zujeva, keda saab enampakkumise akti kui avalik-õigusliku toimingu alusel tehtava kande alusel omanikuna kinnistusraamatusse kanda. Kohtutäitur määratud tähtjaks sellist kinnistamisavaldust ei esitanud.

15. Kohtutäitur kandemääruses esitatud põhjenduste ning Tartu Maakohtu 25.10.2024 kohtumääruses tsiviilasjas 2-24-14778 punktis 11 esitatud seisukohtadega ei nõustu ning peab neid ekslikeks.

16. TMS § 91 lg 3 sätestab, et kui parim pakkuja on loovutanud ostja õigused teisele isikule ja see isik võtab üle ka parimast pakumisest tulenevad kohustused, esitatakse sellekohased avaldused kohtutäiturile ostuhinna tasumise tähtaja jooksul.

17. 29.08.2024 lõppenud kinnisasja registriosa nr 1312103 enampakkumise võitis (tegi parima pakumise) Tatjana Zujeva, kes aga 03.09.2024 teavitas kohtutäiturit, et loovutas ostja õigused ja kohustused Altrix OÜ-le (rg-kood 12098748) ja esitas vastava lepingu (kokkulepe ostja õiguste ja kohustuste loovutamiseks esitatud 12.09.2024 kinnistamisavalduse lisana).

Altrix OÜ tasus 11.09.2024 kohtutäituri ametialasele arvelduskontole kinnisasja registriosa number 1312103 ostusumma ja sai vara ostjaks.

18. **TMS § 160 lg 1 kohaselt esitab kohtutäitur kinnistusosakonnale enampakkumise akti ärakirja ning avaldused ostja kinnistusraamatusse omanikuna sissekandmiseks** /../ Nii 18.11.2024 kandemääruses kui ka selles viidatud 25.10.2024 määruses tsiviilasjas 2-24-14778 on ekslikult leitud, et enampakkumise akti alusel kantakse sisse enampakkumise võitja, kuigi seadus ütleb otsesõnu, et sisse kantakse ostja.

Ostjaks võib olla algselt enampakkumise võitnud isik, kuid ostjaks võib olla ka isik, kes omandas ostja õigused loovutuse kaudu TMS § 91 lõike 3 alusel. TMS § 160 lõige 1 ega vaidlustatud kandemääruses viidatud Riigikohtu praktika ei välista võimalust, et kinnistusraamatusse kantakse omanikuna isik, kes omandas ostja õigused TMS § 91 lõikes 3 sätestatud korras. Isik, kes omandas ostja õigused selles sättes sätestatud korras, ongi TMS § 160 lõike 1 tähenduses ostja.

19. Ostja õigused ja kohustused on seaduse kohaselt TMS § 91 lg 3 alusel loovutatavad. TMS § 160 lg 1 mõistes on ostja isik, kellele kinnistamisavalduse esitamise hetkel kuuluvad vastavad õigused ja kohustused.

Vaidlustatavas kandemääruses esitatud tõlgendus muudab seadusega ette nähtud ostja õiguste loovutamise võimaluse sisuliselt sisutühjaks. Nimelt ei piisa kõnealuse tõlgenduse kohaselt ostja õiguste TMS § 91 lõike 3 alusel omandamisest omandi ülekandmiseks. Lisaks tähendab

vaidlustatavas määruises esitatud tõlgendus, et vaatamata ostja õiguste TMS § 91 lõikes 3 sätestatud korras üleandmisele säilib enampakkumise võitjal siiski õigus saada asja omanikuks.

Selline tõlgendus on ilmselt vastuolus ostja õiguste loovutamise võimaluse eesmärgiga.

20. Eeltoodust tulenevalt on 02.09.2024 enampakkumise akti ning Tatjana Zujeva ja Altrix OÜ vahel sõlmitud kokkuleppe ostja õiguste ja kohustuste loovutamise kohta (mõlemad esitatud 12.09.2024 kinnistamisavalduse lisana) alusel võimalik kinnistasja omanikuna kanda Altrix OÜ (rg-kood 12098748), kes on ostja õigused ja kohustused üle võtnud, ostusumma tasunud ning saanud vara ostjaks TMS § 160 lõike 1 tähenduses.
21. TMS § 91 lõike 3 ja TMS § 160 lõike 1 koosmõjus tuleb kinnistusregistrisse kanda vara ostja parima pakkuja (enampakkumise võitja) asemel. Seadusest ei tulene nõuet täiendava või hilisema notariaalse kokkuleppe järele, kuna parim pakkuja on ostja õigused juba edasi loovutanud.

Oksana Kutšmei

*/allkiri digitaalselt/*

Tartu kohtutäitur