KOHTUMÄÄRUS

Kohus	Harju Maakohus, Tallinna kohtumaja
Kohtukoosseis	Kohtunik Haide Rimmel kohtujurist Birgit Olev
Määruse tegemise aeg ja koht	29. oktoober 2024.a, Tallinn
Tsiviilasja number	
Tsiviilasi	**avaldus kohtu nõusoleku saamiseks eestkostetava nimel tehingu tegemiseks**
Menetlustoiming	Lõpplahendi kuulutamine
Menetlusosalised ja nende esindajad	**Avaldaja:** (isikukood , elukoht ; e-post:) **Puudutatud isik:** (isikukood , elukoht), **riigi õigusabi korras määratud esindaja:** vandeadvokaat Andres Lusmägi **Eestkosteasutus:** Tallinna Linnavalitsus
Asja läbivaatamine	Kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

1. **Rahuldada avaldus.**
2. **Anda (isikukood) kohtu nõusolek eestkostetava (isikukood) nimel eestkostetavale kaasomandina (kuuluv osa ½ kaasomandist) kuuluva kinnisasja asukohaga ja ( ) võõrandamiseks (s.h selleks vajalike kokkulepete, võlaõigus- ja asjaõiguslepingute sõlmimiseks ning kinnistamisavalduste tegemiseks, hüpoteegi kustutamiseks jms) turuhinnaga. Turuhinna määramiseks tuleb koostada asjatundja arvamus kutsetunnistusega (vähemalt tase 6) vara hindaja poolt. Ajavahemik müügilepingu sõlmimise ja asjatundja arvamuse väärtuspäeva vahel ei tohi olla pikem kui kuus kuud. Anda luba kinnistu müügiga seotud langeva osa kulude kandmiseks.**
3. **Resolutsiooni punktis 2 nimetatud tehingust saadavad rahalised vahendid tuleb kanda pangakontole.**

4. **Kinnisasja müügist saadud rahalisi vahendeid on eestkostjal õigus kasutada [redacted] olevate võlgnevuste tasumiseks (s.h võlgnevus AS-ile SEB Pank ja Omalaen OÜ-le) ning [redacted] omandisse korteriomandi ostmiseks keskmise turuhinnaga. Seni, kuni leitakse sobiv korter ostmiseks, on eestkostjal õigus raha kasutada korteri üürimiseks [redacted] keskmise turuhinnaga. Kinnistu osa müügist saadud ja pärast võlgade tasumist ja uue korteriomandi soetamist või üürimist järelejäänud rahalisi vahendeid võib kasutada [redacted] ülalpidamiseks.**
5. **Määrus kehtib ja kuulub täitmisele alates selle jõustumisest.**
6. **Jätta riigi õigusabi tasu ja kulud riigi kanda, ülejäänud menetluskulud menetluskulu kandnud isiku kanda.**

Edasikaebamise kord

Määruse peale võib esitada määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtule Harju Maakohtu kaudu 15 päeva jooksul määruse kättetoimetamisest.

ASJAOLUD

1. [redacted] (avaldaja) esitas 03.10.2024 Harju Maakohtule avalduse kohtu nõusoleku saamiseks eestkostetava [redacted] nimel tehingu tegemiseks. Avaldaja taotleb luba oma poja ja eestkostetava [redacted] kaasomandina kuuluva kinnistu registriosa numbriga 1054201 müügiks. Avalduse kohaselt koosneb kinnistu kahest katastriüksusest: üks asub aadressil [redacted] ja teine aadressil [redacted]. Kaheküla tee 19 kinnistu osa suurus on 1321 m2 ja sellel asub kahekorruseline elumaja ja vana kuur, müügipakkumine on hinnaga 385000 eurot. Kaheküla tee 17 kinnistu osa suurus on 755 m2, millel asub kasvuhoone, müügipakkumine on hinnaga 145000 eurot. Märgitud kinnistu teine kaasomanik on [redacted] endine elukaaslane ja laste ema [redacted]. Kinnistule on seatud hüpoteek 253500 eurot AS SEB Pank kasuks ja hüpoteek summas 40000 eurot Omalaen OÜ kasuks. Kinnistu soovitakse müüa põhjusel, et [redacted] kohustused võlausaldajate ees vajavad täitmist. [redacted] laenujääk, seisuga 15.10.2024.a, AS-ile SEB Pank on 163554,97 eurot ja laenujääk, seisuga 14.10.2024.a, Omalaen OÜ-le on 18715,89 eurot. Võlgnevuste tasumisest üle jääva raha eest soovib eestkostja soetada eestkostetava omandisse korteriomandi, mida ta üleval jõuab pidada ja mis asub laste koolile/trennidele lähedal. Juhul, kui ei ole sobivat korterit kohe müügil, jääb võimalus esialgu korter üürida.

2. **Tallinna linna** Haabersti Linnaosa Valitsus on nõus [redacted] avaldusega eestkostetava nimel tehingu tegemiseks. [redacted] soovib oma avaldusega parandada eestkostetava majanduslikku olukorda ja tagada [redacted] poolt eelnevalt võetud võlgade tasumist. Kinnisvara müügist saadud tuluga on võimalik tagada [redacted] elamisväärne elukoht ja edaspidine majanduslik toimetulek.

3. [redacted] **määratud esindaja** andis arvamuse, et kuna [redacted] sissetulekud puuduvad, siis on võlgnevuste suurenemiste ärahoidmiseks põhjendatud kinnistu osa müük vähemalt keskmise turuhinnaga. Müügitulu arvelt saab kustutada [redacted] võlad. Kohus võib anda nõusoleku [redacted]le [redacted] nimel võõrandada vähemalt keskmise turuhinnaga [redacted] kuuluva kinnistu, [redacted], ½ kaasomandist, aadressil Kaheküla tee 17 ja [redacted]. Turuhinna määramiseks tuleb koostada asjatundja arvamus kutsetunnistusega (vähemalt tase 6) vara hindaja poolt. Ajavahemik müügilepingu sõlmimise ja

asjatundja arvamuse väärtuspäeva vahe ei tohi olla pikem, kui kuus kuud. Nõusolek on vajalik ka kinnistu võõrandamisega seotud müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimiseks ning kõigi selle tehingu tegemiseks vajalike toimingute ja tahteavalduste tegemiseks. Kuna [redacted] pärast senise elukoha müüki uus elukoht puudub, siis on põhjendatud korteriomandi ost keskmise või sellest madalama turuhinnaga. Kuna [redacted] ei pruugi kohe pärast senise elukoha müüki uue korteriomandi ost õnnestuda, siis on põhjendatud võimalusel üürida korteriomand üürihinnaga, mis on võrdne keskmise või sellest madalama turuhinnaga. Kinnistu osa müügist saadud ja pärast võlgade tasumist ja uue korteriomandi soetamist või üürimist järelejäänud rahalised vahendid tuleb hoiustada [redacted] kuuluval pangakontol. Raha võib kasutada [redacted] ülalpidamiseks, mistõttu raha paigutamisel [redacted] kontole ei tule teha märget, et konto käsutamiseks on vaja kohtu nõusolekut. Kuna eestkostjal lasub kohustus kord aastas esitada aruanne, siis on [redacted] rahalised vahendid kohtu kontrolli all. Esindaja selgitas 17.10.2024.a [redacted] menetluse kulgu. [redacted] teatas esindajale, et ta soovib avalduse rahuldamist. Esindaja on arvamusel, et kohus võib ülaltoodud märkusi arvestades anda nõusoleku [redacted]le [redacted] nimel tehingute tegemiseks.

KOHTUMÄÄRUSE PÕHJENDUSED

4. Kohus lahendab käesolevat tsiviilasja hagita menetluses tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 475 lg 1 p 8 ning § 550 lg 1 p 6 alusel.

5. TsMS 477 lg 2 ja 5 võib kohus hagita asja läbi vaadata ja lahendada kohtuistungit pidamata. Kohus ei ole seotud menetlusosaliste esitatud taotluste ega asjaoludega ega nende hinnanguga asjaoludele, kui seadusest ei tulene teisiti.

6. Perekonnaseaduse (PKS) § 206 lg 1 esimese lause kohaselt kaitseb eestkostja eestkostetava varalisi ja isiklikke õigusi ning huve. PKS § 183 lg 1 kohaselt on eestkostja kohustatud eestkostetava vara hea eestkostja hoolsusega valitsema, säilitama ning võimaluse korral suurendama. Muu hulgas peab eestkostja nõudma õigel ajal sisse eestkostetavale kuuluvad nõuded ning valitsema eestkostetavale kuuluvat kinnisvara. PKS § 187 lg 1 kohaselt ei või eestkostja eestkostetava nimel kohtu eelneva nõusolekuta käsutada eestkostetavale kuuluvat kinnisasja või kinnisasjaõigust; käsutama eestkostetavale kuuluvat kinnisomandi ülekandmisele või kinnisasjaõiguse tekkimisele, ülekandmisele või lõpetamisele suunatud nõuet ega kohustuda tegema nendega käsutusi. PKS § 188 lg 1 p 6 kohaselt ei või eestkostja eestkostetava nimel kohtu eelneva nõusolekuta sõlmida üüri-, rendi-, kindlustus- ja muud kestvuslepingut, mis ei lõpe või mida ei saa üles öelda ühe aasta jooksul pärast eestkostetava täisealiseks saamist.

7. Kohus, tutvunud esitatud avalduse, selle täienduse ning avaldusele lisatud dokumentidega, eestkosteasutuse ja eestkostetavale määratud esindaja arvamustega, asub seisukohale, et avaldus on põhjendatud ning kuulub rahuldamisele.

8. Harju Maakohtu 30. septembri 2024 kohtumäärusega tsiviilasjas nr [redacted] seati [redacted] üle eestkoste ning [redacted] eestkostjaks määrati kuni 30. septembrini 2029 [redacted]. Eestkostja ülesanneteks on [redacted] esindamine kõigi õiguslike ja varaliste tehingute sooritamisel ning tema elu korraldamine ja tema vara valitsemine, talle inimväärsete elutingimuste, toimetulekuks vajaliku kõrvalabi, sotsiaal- ja raviteenuste ning järelevalve tagamine, samuti Roland

[redacted] esindamine kõigis õigustoimingutes kõigis ametiasutustes. [redacted] on õigus teha tehinguid, v.a järelmaksu/laenu/liisingulepingute sõlmimine, iseseisvalt igas kuus 300 euro ulatuses. [redacted] on valimisõigus ning on leidnud tuvastamist, et [redacted] saab aru perekonnaõiguslike tehingute õiguslikest tagajärgedest. Kinnistusraamatu andmetel kuulub eestkostetavale kaasomandina (1/2 kaasomandist) kinnistu registriosa numbriga 1054201 ning asukohaga [redacted] ja [redacted]. Kohus ei ole käesolevas asjas tuvastanud, et eestkostja, paludes kohtult nõusolekut eestkostetava nimel tehingu tegemiseks, tegutseks eestkostetava huvisid ja õigusi kahjustavalt. Seega on avaldus esitatud eestkostetava huvides.

9. Kohus leiab, et avaldaja on veenvalt põhistanud vajadust eestkostetavale kuuluva kinnistu müümiseks. Eestkostetaval on märkimisväärsed võlad, mis vajavad tasumist. Kinnistu teine kaasomanik on eestkostetava endine elukaaslane ja laste ema [redacted]. Kooselu on lõppenud umbes 3 aastat tagasi, aga olude sunnil on endised elukaaslased koos lastega sunnitud elama ühiselt soetatud elumajas aadressil Kaheküla tee 19. Avaldaja sõnade kohaselt on see tekitanud Rolandi pereelus palju depressiooni, masendust, tülisid, kodus mitte ööbimisi, alkoholi kuritarvitamist. [redacted] ja [redacted] soovivad kaasomandis oleva kinnistu maha müüa ja müügist saadud raha poolte vahel ära jagada. Eestkostetavale annab kaasomandi müük võimaluse alustada oma elu ilma võlgadeta, ilma igapäevaste tülideta. Kinnistu müük annab [redacted] võimaluse soetada endale eraldi elamine/korter ning lastel on seeläbi võimalus elada koos isaga osa ajast. Selline on vanemate- ja laste vaheline kokkulepe. Seetõttu, ja eelkõige silmas pidades eestkostetava vajadusi ja huve ning tagamaks eestkostetava edaspidine majanduslik toimetulek, on kohtu hinnangul põhjendatud kinnistu müük.

10. Tuginedes eelnevale leiab kohus, et taotletav tehing lähtub igati eestkostetava huvidest ja avaldus tuleb rahuldada käesoleva kohtumääruse resolutsioonis toodud tingimustel.

11. Käesolev määrus kehtib ja kuulub täitmisele juhindudes TsMS § 478 lg 4 kolmandast lausest, TsMS § 550 lg 1 p-st 6 ja lg-st 3 alates selle jõustumisest.

/allkirjastatud digitaalselt/
Haide Rimmel
kohtunik