

**Tartu Maakohtu KINNISTUSOSAKOND**  
**K A N D E M Ä Ä R U S**  
Nr 1098542024

Kinnistamisasja number	71544202450
Määruse tegemise aeg ja koht	18.11.2024, Tartu
Kohtunikuabi	Jaan Unt
Kinnistamisavalduse esitajad ja nende esindajad	Oksana Kutšmei (isikukood 47812100258)

## RESOLUTSIOON

Jätta kinnistamisavaldus rahuldamata.

Jätta rahuldamata kinnistamisavaldus muuta kinnistusregistriosa 1312103

1. kustutada kolmandas jaos kande nr 1 all sisse kantud käsutamise keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks Eesti Vabariik (Maksu- ja Tolliamet (registrikood 70000349)) kasuks;
2. kustutada kolmandas jaos kande nr 2 all sisse kantud käsutamise keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks Tartu linn, Kaunase pst 38 korteriühistu (registrikood 80068532) kasuks;
3. kustutada neljandas jaos kande nr 1 all hüpoteek summas 845 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks;
4. kustutada neljandas jaos kande nr 2 all hüpoteek summas 594 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks;
5. kustutada neljandas jaos kande nr 3 all hüpoteek summas hüpoteek summas 130 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks;
6. kanda teise jakku kinnisasja uue omanikuna Altrix OÜ (rg-kood 12098748) (e-post: altrixou@gmail.com), ning kustutada nimetatud jaost kanne endise omaniku Vladislav Vallades (ik 38512102756) kohta.

## Edasikaebamise kord

Määruse peale võib esitada määruskaebuse ringkonnakohtule Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kaudu. Määruskaebuse esitamise tähtaeg on viisteist päeva määruse määruskaebuse esitajale kättetoimetamisest alates (TsMS § 599, § 661 lg 2). Määruskaebuses märkida määruse teinud kohtu nimetus, määruse kuupäev ja kandemääruse number.

## ASJAOLUD

Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitati kinnistu nr 1312103, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kaunase pst 38 kohta 12.09.2024 kohtutäituri avaldus (kohtutäitur Oksana Kutšmei, ametitoimingute raamatu registreerimise nr 084/2020/433/2024), 02.09.2024 enampakkumise akt, 03.09.2024 leping, 24.09.2024 teade, 25.10.2024 kohtumäärus, 29.10.2024 kohtutäituri avaldus (kohtutäitur Oksana Kutšmei, ametitoimingute raamatu registreerimise nr 084/2020/433/2024).

12.09.2024 avalduses kohtutäitur Oksana Kutšmei (isikukood 47812100258, postiaadress Tartu maakond, Tartu linn, Ülikooli tn 2, e-posti aadress info@tartutaitur.ee) palub muuta kinnistusregistriosas 1312103

1. kustutada kolmandas jaos kande nr 1 all sisse kantud käsutamise keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks Eesti Vabariik (Maksu- ja Tolliamet (registrikood 70000349)) kasuks;
2. kustutada kolmandas jaos kande nr 2 all sisse kantud käsutamise keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks Tartu linn, Kaunase pst 38 korteriühistu (registrikood 80068532) kasuks;
3. kustutada neljandas jaos kande nr 1 all hüpoteek summas 845 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks;
4. kustutada neljandas jaos kande nr 2 all hüpoteek summas 594 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks;
5. kustutada neljandas jaos kande nr 3 all hüpoteek summas hüpoteek summas 130 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks;
6. kanda teise jakku kinnisasja uue omanikuna Altrix OÜ (rg-kood 12098748) (e-post: altrixou@gmail.com), ning kustutada nimetatud jaost kanne endise omaniku Vladislav Vallades (ik 38512102756) kohta.

Avaldusel on märkus:

TMS § 23 prim 2 lg 1 kohaselt kohtutäitur jätkab MKS § 130 alusel maksuhalduri poolt algatatud sundtäitmist täitemenetluses Maksu- ja Tolliameti 05.07.2019 vastutusotsusest nr 13-7/00803-16 tuleneva nõude menetlemist täiteasjas nr 084/2024/2314.

Kinnistamisavaldusele on lisatud 02.09.2024 enampakkumise akt ja enampakkumise võitja Tatjana Zujeva ning Altrix OÜ 3.09.2024 digitaalselt allkirjastatud leping enampakkumise võitja õiguste ja kohustuste üleandmiseks ning vastuvõtmiseks.

Kinnistusosakond leidis, et esitatud dokumentidest ei nähtu KrtS § 44 lg 1 rakendamise (kinnistut koormavate hüpoteekide kustutamise alus) ja 24.09.2024 pöördus järelepärimisega kohtutäituri poole. 25.09.2024 esitas vastusena oma seisukoha kohtutäituri büroo töötaja.

30.09.2024 määruses nr 952792024 kohtunikuabi edastas kinnistamisasja TsMS § 595 lg 2 p 3 alusel seisukoha andmiseks Tartu Maakohtu kohtunikule. Kohtunikuabi palus anda seisukoht,

1. kas asjaolust, et 02.09.2024 enampakkumise aktis on sissenõudjana nimetatud ka Kaunase pst 38 korteriühistu, tuleneb, et korteriomand on müüdud korteriühistu nõude täitmiseks KrtS §-s 44 sätestatud esimesel järjekohal oleva hüpoteegi realiseerimise kaudu ja hüpoteekide AS SEB Pank kasuks (registriosas neljanda jao kanded nr 3, 4 ja 5) kustutamiseks takistusi ei ole.
2. kas 02.09.2024 enampakkumise võitja Tatjana Zujeva ja Altrix OÜ 3.09.2024 digitaalselt allkirjastatud leping enampakkumise võitja õiguste ja kohustuste üleandmiseks ning vastuvõtmiseks on samuti enampakkumisel omandi tekkimise alus ja omandi ülemineku kohta kande tegemiseks takistusi ei ole. Määrus nr 952792024 toimetati kohtutäiturile kätte 1.10.2024.

25.10.2024 määruses tsiviilasjas nr 2-24-14778 kohtunik punktis 11 andis seisukoha: 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.

Eeltoodu alusel 28.10.2024 määruses nr 1061202024 kinnistusosakond selgitas kohtutäiturile kohtuniku seisukohta ning määras:

1. Esitada:

1) andmed Tatjana Baranova õiguse, täiendada 2.09.2024 enampakkumise akti või 12.09.2024 kohtutäituri avaldust selgitusega, et korteriomand on müüdud korteriühistu nõude täitmiseks KrtS §-s 44 sätestatud esimesel järjekohal oleva hüpoteegi realiseerimise kaudu, kohta.

2) kinnistamisavaldus kinnistusregistriosas nr 1312103 omaniku kandmiseks 2.09.2024 enampakkumise akti alusel.

2. Puuduse kõrvaldamiseks anda aega kuni 08.11.2024. Kohtutäitur sai määruse nr kätte 29.10.2024.

29.10.2024 kohtutäitur esitas järgmise avalduse:

Kohtutäitur palub muuta 12.09.2024.a. Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldust (registriosas nr 1312103, menetluse nr 71544202450) alljärgneval põhjusel:

Tartu Maakohtu kinnistusosakonna määrusega nr 1061202024 seoses esitab kohtutäitur täiendavalt: 1. täiteasjas 084/2020/433 esitas Tartu linn, Kaunase pst 38 korteriühistu (80068532) TMS § 149 prim lg 4 kohaselt kohtutäiturile tõendi. Kinnistusraamatusse on kantud keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks Tartu linn, Kaunase pst 38 korteriühistu (registrikood 80068532) kasuks kohtutäituri 03.04.2024 avalduse alusel. 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 sätestatud. 2. kanda teise jakku kinnisasja uue omanikuna Altrix OÜ (rg-kood 12098748) (e-post: altrixou@gmail.com), ning kustutada nimetatud jaost kanne endise omaniku Vladislav Vallades (ik 38512102756) kohta. 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. Palun lugeda täiendused 12.09.2024 esitatud kinnistamisavalduse lisana.

## MÄÄRUSE PÕHJENDUSED

Vastavalt kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 46 lg 1 kinnistamisavalduse läbivaatamisel selgitab kinnistamiseks pädev isik välja, kas:

- 1) on esitatud nõutavad dokumendid (§ 35), mis vastavad nõutavale vormile;
- 2) kinnistusraamatusse kantud või märkega tagatud õigustest või seadusest tulenevalt ei ole kinnistamine välistatud.

Käesolevaks ajaks kinnistusosakonnale ei ole esitatud kinnistamisavaldust kinnistusregistriosas nr 1312103 Tatjana Zujeva omanikuna kandmiseks 2.09.2024 enampakkumise akti alusel. Kohtutäitur taotleb jätkuvalt Altrix OÜ, kellele 3.09.2024 digitaalselt allkirjastatud kokkuleppega loovutati enampakkumise võitja õigused ja kohustused, kinnistusregistriosas nr 1312103 omanikuna kandmist. Kohtutäituri 29.10.2024 avaldusest nähtub KrtS § 44 lg 1 rakendamise alus.

Kohtunikuabi 30.09.2024 pöördumisele 25.10.2024 kohtumääruse tsiviilasjas nr

2-24-14778 punktis 11 kohtunik andis seisukoha:

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 3-2-1-84-04, p 15; RKTko nr 3-2-1-131-12, 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 nõustub, 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 lg 3 järgi kohtunikuabi on seotud kohtuniku seisukohaga. 28.10.2024 määruses kinnistusosakond kohustas kohtutäiturit esitama kinnistamisavaldust kinnistusregistriossa nr 1312103 omaniku kandmiseks 2.09.2024 enampakkumise akti alusel. Kohtutäiturile selgitati, et kohtunik on andnud seisukoha, et käesoleval juhul on 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.

Eeltoodu alusel on kohtutäituri 12.09.2024 ja 29.10.2024 kinnistamisavalduste alusel Altrix OÜ kandmine kinnistusregistriossa nr 1312103 senise omaniku Vladislav Vallades asemele välistatud AÕS § 68 lg 3, TMS § 156 sätestatust ja Riigikohtu praktikast ja kohtuniku 25.10.2024 seisukohast tulenevalt ning kinnistamisavaldus tuleb jätta rahuldamata. Kuivõrd kohtutäitur ei ole esitanud avaldust enampakkumise akti alusel enampakkumise võitja kinnistusraamatusse omanikuna sissekandmiseks, siis tuleb TMS § 160 sätestatust tulenevalt jätta rahuldamata ka taotlus kinnistusregistriossa nr 1312103 kantud keelumärgete ja hüpoteekide kustutamiseks.

Jaan Unt  
Kohtunikuabi