

**TARTU MAAKOHTU KINNISTUSOSAKOND**  
**M Ä Ä R U S**  
**Nr 1061202024**

<b>Kinnistamisasja number</b>	71544202450
<b>Määruse tegemise aeg ja koht</b>	28.10.2024, Tartu
<b>Kohtunikuabi</b>	Jaan Unt
<b>Kinnistamisavalduse esitajad ja nende esindajad</b>	Oksana Kutšmei (isikukood 47812100258)

**RESOLUTSIOON**

**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 kinnistusregistriossa nr 1312103 omaniku kandmiseks 2.09.2024 enampakkumise akti alusel.

**2. Puuduse kõrvaldamiseks anda aega kuni 08.11.2024.**

**3. Määratud tähtpäevaks puuduste mittekõrvaldamisel ja sellekohaste dokumentide kinnistusosakonnale esitamata jätmisel jäetakse kinnistamisavaldus rahuldamata.**

**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. Määruskaebuse esitamisel kuulub tasumisele riigilõiv 70 eurot.

Määruskaebuse esitamisel tasuda riigilõiv Rahandusministeeriumi arvele:

SEB Pank EE571010220229377229;

Swedbank EE062200221059223099;

Luminor Pank EE221700017003510302.

Riigilõivu tasumisel märkida viitenumbriks **66611000846228**.

**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.

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 keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks Eesti Vabariik (Maksu- ja Tolliamet (registrikood 70000349)) kasuks;
2. kustutada kolmandas jaos kande nr 2 all sisse kantud käsutamise keelumärke 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 ja Altrix OÜ 3.09.2024 digitaalselt allkirjastatud leping enampakkumise võitja õiguste ja kohustuste üleandmiseks ning vastuvõtmiseks.

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. Kohtunikuabi selgitas, et kuivõrd järelepärimisele vastas e-kirjas Tatjana Baranova, siis tema selgitusi arvesse võtta ei saa.

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.

## MÄÄRUSE PÕHJENDUSED

TsMS § 595 lõikest 3 tulenevalt annab kohus kinnistamisavalduse kande tegemise otsustamiseks tagasi kohtunikuabile. Kohtunikuabi on seotud kohtuniku seisukohaga.

25.10.2024 kohtumääruses tsiviilasjas nr 2-24-14778 kohus andis järgmised seisukohad:

1. Kohus leidis, et kui kohtunikuabi peab vajalikuks kontrollida isiku volitusi menetlusosalise esindamiseks, tuleb tal seda asjaolu selgitada ja paluda esindusõigust tõendava dokumendi esitamist.

Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja kodulehelt nähtuvalt Tatjana Baranova on kohtutäitur Oksana Kutšmei büroo töötaja, samas esitatud dokumentidest ei nähtu Tatjana Baranova õigus täiendada 2.09.2024 enampakkumise akti või 12.09.2024 kohtutäituri avaldust selgitusega, et korterimand on müüdud korteriühistu nõude täitmiseks KrtS §-s 44 sätestatud esimesel järjekohal oleva hüpoteegi realiseerimise kaudu. 2.09.2024 enampakkumise aktist ei nähtu et Tatjana Baranova on enampakkumise läbi viinud.

2. Kohus leidis, et käesoleval juhul on enampakkumise võitnud Tatjana Zujeva, keda saab enampakkumise akti kui avalik-õigusliku toimingu alusel tehtava kande alusel omanikuna kinnistusraamatusse kanda. Kohtutäituri on võimalik esitada kinnistamisavaldus kinnistusregistriosse nr 1312103 omaniku kandmiseks 2.09.2024 enampakkumise akti alusel. Juhindudes kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 46 lg 6 tuleb määrata tähtaeg taotletud kannete tegemise takistuse kõrvaldamiseks.

Siinjuures juhitakse tähelepanu, et kohtutäitur ei ole seadnud KRS § 42 lubatud tingimust et ühte taotletud kannet ei tehtaks teist kannet tegemata. TsMS § 596 järgi kohus võib rahuldada avalduse osaliselt. Riigikohus on lahendi 3-2-1-149-06 punktis 14 andnud seisukoha, et kui avaldaja ei ole KRS § 42 lg 2 järgi sidunud kannete tegemist üksteisega, siis kanded mille tegemiseks takistusi ei ole, tuleb teha.

Jaan Unt  
Kohtunikuabi