

KOHTUMÄÄRUS

|  |  |
| --- | --- |
| **Kohus** | Tartu Maakohus |
| **Kohtunik** | Triin Niinemets |
| **Määruse tegemise aeg ja koht** | 25. oktoober 2024, Tartu kohtumaja |
| **Tsiviilasja number** | 2-24-14778 |
| **Tsiviilasi** | **kohtunikuabi taotlus kohtuniku seisukoha saamiseks kinnistamisavalduse lahendamiseks kinnistamisasjas nr** **71544202450** |
| **Menetlustoiming** | kohtuniku seisukoht kinnistamisasjas |
| **Menetlusosalised ja nende esindajad** | Tartu kohtutäitur Oksana Kutšmei (isikukood 47812100258). |
| **Asja läbivaatamine** | kirjalik menetlus |
| **RESOLUTSIOON** | |
| **Anda kinnistamisavaldus kande tegemise otsustamiseks tagasi Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kohtunikuabile, arvestades käesolevast määrusest tulenevaid seisukohti.** | |
| **Edasikaebamise kord**  Kohtumäärus ei ole edasikaevatav. | |

**ASJAOLUD**

1. 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.
2. Kohtutäitur Oksana Kutšmei palub muuta kinnistusregistriosa 1312103 järgmiselt:

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.

Kinnistamisavaldusele on lisatud 02.09.2024 enampakkumise akt ja enampakkumise võitja Tatjana Zujeva ja Altrix OÜ 03.09.2024 digitaalselt allkirjastatud leping enampakkumise võitja õiguste ja kohustuste üleandmiseks ning vastuvõtmiseks.

1. Avalduse punktis 3 kohtutäitur palub muuta kinnistusregistriosa nr 1312103 selliselt, et kustutada neljandas jaos kande nr 1 all hüpoteek summas 845 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks; avalduse punktis 4 kohtutäitur palub muuta kinnistusregistriosa nr 1312103 selliselt, et kustutada neljandas jaos kande nr 2 all hüpoteek summas 594 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks; avalduse punktis 5 kohtutäitur palub muuta kinnistusregistriosa nr 1312103 selliselt, et kustutada neljandas jaos kande nr 3 all hüpoteek summas hüpoteek summas 130 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Esitatud dokumentidest ei nähtu, et korteriomand on müüdud Kaunase pst 38 korteriühistu nõude täitmiseks korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 44 sätestatud esimesel järjekohal oleva hüpoteegi realiseerimisel. 24.09.2024 kohtunikuabi pöördus e-kirjas kohtutäituri poole AS SEB Pank kasuks seatud hüpoteekide kustutamise kohta selgituse saamiseks. E-kirjale vastas 25.09.2024 e-kirjas Tatjana Baranova, kes ei ole kinnistamisasjas menetlusosaline, mistõttu ei saa tema selgitusi arvesse võtta.
2. Kohtunikuabi soovib seisukohta, 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 (registriosa neljanda jao kanded nr 3, 4 ja 5) kustutamiseks takistusi ei ole.
3. Avalduse punktis 6 palub kohtutäitur muuta kinnistusregistriosa nr 1312103 selliselt, et kanda teise jakku kinnisasja uue omanikuna Altrix OÜ ning kustutada nimetatud jaost kanne endise omaniku Vladislav Vallades kohta. Esitatud dokumentide järgi kinnisomandi tekkimise aluseks on enampakkumise võitja Tatjana Zujeva ja Altrix OÜ 03.09.2024 digitaalselt allkirjastatud leping enampakkumise võitja õiguste ja kohustuste üleandmiseks ning vastuvõtmiseks.
4. Sellest tulenevalt soovib kohtunikuabi seisukohta, 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.

**KOHTU SEISUKOHT**

1. Kohus, tutvunud asja materjalidega, leiab, et kinnistamisavaldus tuleb anda lahendamiseks tagasi kohtunikuabile, arvestades käesolevast määrusest tulenevaid seisukohti.
2. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 595 lg 2 p 3 kohaselt peab kohtunikuabi määruse või kande tegemise andma pädevale kohtunikule, kui avalduse läbivaatamisel ilmnevad õiguslikud raskused.
3. Vastuseks küsimusele, 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 § 44 sätestatud esimesel järjekohal oleva hüpoteegi realiseerimise kaudu ja hüpoteekide AS SEB Pank kasuks (registriosa neljanda jao kanded nr 3, 4 ja 5) kustutamiseks takistusi ei ole, selgitab kohus järgmist.
4. KrtS § 44 lg 1 ja 2 alusel on korteriühistu nõue teistest hüpoteekidest eespool, mistõttu tema nõude katteks kinnistu müümisel on tulemuseks tagumiste hüpoteekide kustutamine. TMS § 158 lg 3 kohaselt nõudest järjekohas tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega. Kohtunikuabi on ise viidanud TsMS § 199 lg 1 p-le 4, mille kohaselt on menetlusosalisel õigus anda selgitusi, ja kohtunikuabi on selgitusi ka küsinud. See on loogiline teguviis olukorras, kus dokumendis on kohtunikuabi jaoks mingisugune ebaselgus. Kohtutäituri büroo töötaja (täitemenetluse haldur kinnisvara alal) Tatjana Baranova on kinnitanud kohtunikuabile, et enampakkumine on toimunud korteriühistu nõude katteks. Kohus märgib, et juhul kui kohtunikuabi peab vajalikuks kontrollida isiku volitusi menetlusosalise esindamiseks, tuleb tal seda asjaolu selgitada ja paluda esindusõigust tõendava dokumendi esitamist.
5. Mis puudutab omandi ülemineku kande tegemise küsimust, siis selgitab kohus järgmist. 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.
6. Kohus nõustub kohtunikuabi märkusega, 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.
7. TsMS § 595 lõikest 3 tulenevalt annab kohus kinnistamisavalduse kande tegemise otsustamiseks tagasi kohtunikuabile. Kohtunikuabi on seotud kohtuniku seisukohaga.
8. TsMS § 660 lg 1 järgi võib maakohtu määruse peale esitada määruskaebuse ringkonnakohtule üksnes juhul, kui see on seaduse järgi lubatud. TsMS § 599 näeb ette, milliste maakohtu määruste peale registriasjades määruskaebuse võib esitada. Käesoleva määruse peale määruskaebust esitada ei saa.

(allkirjastatud digitaalselt)

kohtunik