

**TARTU MAAKOHTU KINNISTUSOSAKOND**  
**M Ä Ä R U S**  
**Nr 952792024**

<b>Kinnistamisasja number</b>	71544202450
<b>Määruse tegemise aeg ja koht</b>	30.09.2024, Tartu
<b>Kohtunikuabi</b>	Jaan Unt
<b>Kinnistamisavalduse esitajad ja nende esindajad</b>	Oksana Kutšmei (isikukood 47812100258)

**RESOLUTSIOON**

**Edastada kinnistamisasi TsMS § 595 lg 2 p 3 alusel seisukoha andmiseks Tartu Maakohtu kohtunikule.**

**Edasikaebamise kord**

Määruse peale ei saa esitada määruskaebust.

**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.

Kohtutäitur Oksana Kutšmei (isikukood 47812100258, postiaadress Tartu maakond, Tartu linn, Ülikooli tn 2, e-posti aadress info@tartutaitur.ee) palub 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.

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.

## MÄÄRUSE PÕHJENDUSED

Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 595 lg 2 p 3 kohtunikuabi peab määruse või kande tegemise andma Tartu Maakohtu kohtunikule, kui avalduse läbivaatamisel ilmnevad õiguslikud raskused. Kohtunikuabil ilmnesid kohtutäituri avalduste läbivaatamisel järgmised õiguslikud raskused:

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 käesolevas kinnistamisasjas menetlusosaline ei ole. Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 199 lg 1 p 4 menetlusosalisel on õigus anda kohtule seletusi ja esitada põhjendusi kõigi asja arutamisel tõusetunud küsimuste kohta. Seega ei saa isiku esitatud selgitusi käesolevas kinnistamisasjas sarvesse võtta.

Eeltoodu alusel palub kohtunikuabi anda seisukoht, kas asjaolust, et 2.09.2024 enampakkumise aktis on sissenõudjana nimetatud ka Kaunase pst 38 korteriühistu, tuleneb, et korteriomand on müüdud korteriühistu nõude täitmiseks korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (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.

2. Avalduse punktis 6 kohtutäitur palub 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 3.09.2024 digitaalselt allkirjastatud leping enampakkumise võitja õiguste ja kohustuste üleandmiseks ning vastuvõtmiseks.

Vastavalt asjaõigusseaduse (AÕS) § 68 lg 3 omand tekib ainult seaduses sätestatud juhtudel. Täitemenetluse seadustiku 8.peatüki 3.jao § 156 on sätestatud omandi tekkimine sissenõude pööramisel kinnisasjale: Omand enampakkumisel müüdud

kinnisasjale tekib enampakkumise akti alusel kinnistusraamatusse kande tegemisega.

Eeltoodu alusel palub kohtunikuabi anda seisukoht, 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.

Kohtunikuabi juhib tähelepanu, et pärast enampakkumise võitja omandi tekkimist kinnistule nr 1312103 õigustatud isikul ja teisel poolel on võimalik sõlmida AÕS § 64.1 järgi nõutav notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) kinnisomandi üleandmiseks ja esitada kinnistamisavaldus sellekohase kande tegemiseks kinnistusraamatusse.

Jaan Unt  
Kohtunikuabi