

HARJU MAAKOND, TALLINN, KRISTIINE LINNAOSA, SEEBI TN 1 - 1904 (SH ERIKASUTUSÕIGUS PARKIMISKOHA P167 KASUTAMISEKS)

Hetkehind: 168 000 €

OKSJONI ANDMED ID:100025

alghind oksjonil: 168 000 €

tagatisraha: 5 000 €

aega lõpuni: 6 p, 10 tundi, 44 minutit

Registreerimine lõppenud!

oksjoni korraldaja: Kaire Põlts, kohtutäitur

otseviide: <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=100025>

Ametlikud

https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate_number=2625576

Teadaanded:

registreerimise algus: 17.07.2026 kl 19:15

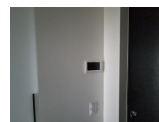
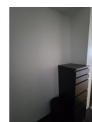
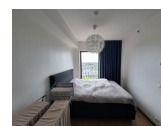
registreerimise lõpp: 03.09.2026 kl 13:00

oksjoni algus: 03.09.2026 kl 13:00

oksjoni lõpp: 11.09.2026 kl 14:00

pikenemise intervall: 10 min

laekumise tähtpäev: 03.09.2026 kl 13:00



linn / vald:

Tallinn

aadress:

Tallinn, Seebi tn 1

katastritunnus: 78401:101:3428

reg. osa nr: 17439550

Ametlik enampakkumise teade

Täitemenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 17.07.2026

Avaldamise lõpp: täitemenetluse lõppemiseni või müügikuulutuse kehtivuse lõpuni, kuid mitte kauem, kui 1 aasta

Kohtutäitur Kaire Põlts avaldab teadaande [täitemenetluse seadustiku \(TMS\) § 153 lõike 2](#) alusel.

Kohtutäitur müüb avalikul elektroonilisel enampakkumisel Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja oksjonikeskkonnas <https://www.oksjonikeskus.ee> vara:

Tallinna kohtutäitur Kaire Põlts müüb kohtutäiturite ja pankrotihaldurite e-oksjonikeskkonnas www.oksjonikeskus.ee elektroonilisel enampakkumisel ARTUR BRUSNITSÕN'le kuuluva Tartu Maakohu kinnistusosakonna registriosas number 17439550 kantud elamumaa 95%, ärimaa 5%, asukohaga Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Seebi tn 1 - 1904 (eriomandina), mille koosseisu kuulub 404/88957 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese nr 1904, kat.tunnus 78401:101:3428. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 17423450 - 17440550. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 22.05.2020 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 22.05.2020

eriomandi kokkuleppele, mida on muudetud 02.08.2021 lepinguga. Eriomandi sisuna terrasside, rõdude, avatud rõdude ja väliköökide ainukasutusõigused vastavalt 22.05.2020 lepingu punktile 4.2, muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 22.05.2020 lepinguga, mida on muudetud 02.08.2021 lepinguga. Erikasutusõiguse kokkulepe vastavalt 22.05.2020 notariaalakti punktidele 4.3 ja 5.2.1. Erikasutusõigus parkimiskoha P167 kasutamiseks.

Ehitise mõõtmed, ruumide arv ja otstarve: kinnistul asub korterelamu ja ärihoone. Reaalosana 2-toaline korter, eluruumi sissepääs 19. korrusel, eluruumi pindala 40,4 m. Eriomandiga on seotud erikasutusõigus parkimiskoha nr P167 osas. Tsentraalne küttesüsteem - vesipõrandküte, vannitoas elektrikütetõrjendaküte, energiamärgis C.

Kinnisasjale on seatud:

- 1) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 5143150. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut vastavalt 01.11.2019 avalduse punktidele 3.1 kuni 3.7 ja avalduse lisaks nr 2 olevale plaanile.
- 2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 5143050. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut (tänavavalgustuse servituut) vastavalt 16.03.2021.a lepingu punktidele 3.1 ja 3.4 kuni 3.7 ja vastavalt 16.03.2021.a lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.
- 3) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 5143150. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut (tänavavalgustuse servituut) vastavalt 16.03.2021.a lepingu punktidele 3.2 ja 3.4 kuni 3.7 ja vastavalt 16.03.2021.a lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.
- 4) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 5143050. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut (vee- ja kanalisatsioonitorustike servituut) vastavalt 16.03.2021.a lepingu punktidele 4.1 ja 4.4 kuni 4.7 ja vastavalt 16.03.2021.a lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.
- 5) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 5143150. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut (vee- ja kanalisatsioonitorustike servituut) vastavalt 16.03.2021.a lepingu punktidele 4.2 ja 4.4 kuni 4.7 ja vastavalt 16.03.2021.a lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.
- 6) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. AÕS § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses viitega 05.03.2019 lepingu punktile 5.2 ja lepingu lisaks olevale plaanile nr 3. Kaaskoormatud kinnistud nr 17423450 kuni 17440550.
- 7) Isiklik kasutusõigus Tallinna linn kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus tee ja jalakäijate läbipääsu kasutamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 17.04.2020 lepingu punktidele 3.1 kuni 3.4 ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 17423450 kuni 17440550.
- 8) Isiklik kasutusõigus Endover Meedia OÜ (registrikood 12538035) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus reklaampindade kasutamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 22.05.2020.a lepingu punktidele 3.1 kuni 3.11. Kaaskoormatud kinnistud nr 17423450 kuni 17440550.
- 9) Keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks kohtutäitur Mati Kadak, Tallinn, Seebi tn 1 korteriühistu (registrikood 80581531) kasuks.
- 10) Hüpoteek summas 217 650,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.

NB! Kinnisasja võõrandamisel kuuluvad käsutamise keelumärke kohtutäituri kasuks ja hüpoteek AS SEB Pank kasuks kustutamisele. Muud märked kustutamisele ei kuulu.

NB! 02.09.2026 toimunud varaga tutvumise käigus ilmnas asjaolu, et enampakkumisel müüdavas korteris elas üürnik, väidetavalt on sõlmitud üürileping 2026. a jaanuaris tähtajaga kuni 2027. a suveni, üür

summas 850.00 eurot kuus. Üürilepingut hetkeseisuga kohtutäiturile esitatud ei ole, samuti ei ole hetkel teada, kas väidetav üürileping on sõlmitud käsutuskeeldu rikkuvana või mitte ning võib olla seetõttu tühine.

Võlaõigusseaduse § 291 kohaselt, kui üürileandja võõrandab kinnisasja pärast kinnisasja üürniku valdusse andmist või kui üüritud asja omanik vahetub pärast asja üürniku valdusse andmist asja võõrandamise korral sundtäitmisel või pankrotimenetluses, lähevad üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused üle asja omandajale (lõige 1). Hoonestusõiguse või kasutusvalduse seadmisel üüritud asjale pärast asja üürniku valdusse andmist lähevad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused asja omanikult üle piiratud asjaõiguse omajale (lõige 2). Reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmisel asjale lähevad üürileandja õigused ja kohustused üle reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse järgi õigustatud isikule, kui servituudi teostamine kitsendab üürniku üürilepingust tulenevaid õigusi (lõige 3). Kui uus üürileandja rikub üürilepingust tulenevat kohustust, vastutab eelmine üürileandja kolme aasta jooksul, alates üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekust, kohustuse rikkumisega üürnikule tekitatud kahju eest nagu käendaja (lõige 4).

Võlaõigusseaduse § 323 kohaselt üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminekul uuele üürileandjale üüritud asja võõrandamise või koormamise tõttu (käesoleva seaduse § 291) võib uus üürileandja üürilepingu kolme kuu jooksul käesoleva seaduse §-s 312 sätestatud ülesütlemistähtaega järgides üles öelda, kui lepingut ei või varem lõpetada. Elu- või äriruumi üürilepingu võib omandaja sel põhjusel üles öelda üksnes juhul, kui ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise (lõige 1).

Käesoleva paragrahvi lõike 1 teises lauses sätestatud ei kohaldata juhul, kui üüritud asi võõrandatakse täite- või pankrotimenetluses, samuti kinnisasja avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise korral (lõige 11). Kui uus üürileandja ütleb tähtajalise üürilepingu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhul üles enne lepingu tähtaja möödumist, vastutab eelmine omanik lepingu lõppemisega üürnikule tekkinud kahju eest (lõige 2). Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud kohaldatakse ka juhul, kui üüritud asja omandaja võõrandab asja edasi (lõige 3).

Isikud, kellel on keelumärke kinnistusraamatusse kandmise ajaks sissekandmata õigused müüdavale asjale tuleb need teha enne enampakkumist kohtutäiturile teatavaks ja kohtutäituri nõudmise korral need põhistada.

Isikud, kellel on enampakkumist takistavaid õigusi, tuleb saavutada kokkuleppel sissenõudjaga või kohtulahendi alusel enampakkumise lõpetamine või peatamine enne tulemi jaotamise päeva.

Korteriomandi- ja korteriühistuseadus § 43 lg 2 - Korteriomandi võõrandamisel, välja arvatud täite- ja pankrotimenetluses, vastutab selle omandaja korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega. Seega ei lähe korteriühistu võlad üle uuele omanikule vara omandamisel täitemenetluses.

Alghind: 168 000 euro(t).

Omanik: BRUSNITSÕN ARTUR (isikukood 39212020251)

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=100025> ning tasuda tagatisraha 5 000 eurot Kaire Põlts arveldusarvele nr EE111010010124476011 (SEB). Makseselgitus: „Tagatisraha 3.09.2026 13:00 oksjonil ID100025 osalemise eest. Kinnisvara: Tallinn, Seebi tn 1, Tallinn,

Harju maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 03.09.2026 kell 13:00. Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Enampakkumisele registreerimine algab 17.07.2026 kell 19:15 ja lõpeb 03.09.2026 kell 13:00.

Isik registreeritakse enampakkumisel osalejaks, kui registreerimistaotlus ja selle vajalikud lisad vastavad enampakkumise tingimustele, tagatisraha on tasutud ja isik võib enampakkumisel pakkujana osaleda.

Enampakkumine algab 03.09.2026 kell 13:00 ja lõpeb 11.09.2026 kell 14:00. Pikeneva lõpu intervall on 10 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakkumiste samm on 500 euro(t).

Pakkumisi saab teha ainult oksjonikeskkonnas vastavalt oksjonikeskkonnas näidatud tingimustele.

Elektroonilise enampakkumise võitja peab tasuma ostuhinna enampakkumise lõppemise päevale järgneval tööpäeval TMS § 93 lg-s 3 sätestatud viisil. Kui ostuhind ületab 12 700 eurot, tuleb ostuhinnast üks kümnendik tasuda enampakkumisele järgneval tööpäeval ning ülejäänud hind tuleb tasuda 15 päeva jooksul.

KOLMANDATE ISIKUTE ÕIGUSED

Kohtutäiturile tuleb enne enampakkumise algust teha teatavaks oma õigustest müüdavale asjale, kui nendest ei ole kohtutäiturile veel teatatud, ja neid õigusi kohtutäituri nõudmisel põhistada. Isikutel, kellel on enampakkumist takistavaid õigusi, tuleb saavutada kokkuleppel sissenõudjaga või kohtulahendi alusel enne tulemi jaotamise päeva enampakkumise lõpetamine või peatamine.

VARAGA TUTVUMINE. TÄIENDAV INFO

Kinnisasjaga tutvumine toimub 02.09.2026. a kell 13:00 kinnisasja asukohas. Tutvumise soovist teatada ette 3 tööpäeva enne varaga tutvumist kohtutäituri büroole tel 683 6397, 55917300, e-post kadri.noor@polts.ee.

Menetluse nr: 008/2025/1910

Kohtutäitur Kaire Põlts

Tartu mnt 16B, 10117 Tallinn

Telefon: 6836390

E-post: menetlus@polts.ee

Teadaande avaldaja kontaktandmed:

esindaja KADRI NOOR

Telefon: 6836390

E-post: kadri.noor@polts.ee

Teadaande number 2625576

Ühisvara soetamiseks

Vara soetamisel ühisomandisse on vajalik esitada abikaasa allkirjastatud nõusolek enampakkumise korraldajale enampakkumise lõppemise päevale järgneval päeval.

Ostuhinna tasumise korral krediidasutuse laenuga

Täitemenetluse seadustiku § 93¹ Kui ostja soovib osta sundenampakkumisel müüdavat asja krediidasutuse väljastatava laenuga, peab ta sellest kohtutäiturile teatama kohe pärast tema pakkumise

parimaks tunnistamist. Koheseks teatamiseks loetakse kohtutäiturile teatamist parimaks pakkumiseks tunnistamise päeval. Ostuhinna tasumisel krediitdiasutuse laenuga võitjal teavitada sellest oksjonikorraldajat oksjoni võidust teada saamise päeval.

Vastuväidete esitamiseks

Täitemenetluse seadustiku § 92¹ kohaselt võivad elektroonilisel enampakkumisel osalevad isikud esitada vastuväited enampakkumiste läbiviimise kohta enampakkumise lõppemise päevale järgneva tööpäeva jooksul.

Ostuhinna tasumise tähtaja pikendamise korral

Täitemenetluse seadustiku § 93 lg 6 kohaselt pikendab kohtutäitur ostja taotlusel ostuhinna tasumise tähtaega täiendavalt 15 päeva võrra. Täitemenetluse seadustiku § 93 lg 6 kohaselt pikendab kohtutäitur ostja taotlusel ostuhinna tasumise tähtaega täiendavalt 15 päeva võrra. Tasumise tähtaja pikendamiseks tuleb oksjoni korraldajale esitada avaldus enne esialgse tähtaja möödumist.

Enampakkumist reguleerivad õigusnormid ja korraldaja selgitused

Väljavõte Täitemenetluse seadustikust (TMS):

§ 78. Avalik enampakkumine (1) Arestitud vallasasjad/kinnisasjad müüb kohtutäitur avalikul elektroonilisel enampakkumisel, kui käesolevas seadustikus ei ole sätestatud teisiti.

§ 81. Enampakkumise koht (1) Elektrooniline enampakkumine toimub veebikeskkonnas avanevas elektroonilises oksjonikeskkonnas (edaspidi oksjonikeskkond).

§ 85. Õigus tutvuda müüdavate asjadega (1) Soovijatel on õigus müüdavate asjadega tutvuda alates kuulutuse ilmunisest kuni enampakkumise alguseni. (2) Kohtutäitur määrab asjadega tutvumiseks kindlad ajad. Kui asjad on võlgniku valduses, on võlgnikul õigus nõuda, et tutvumine toimuks täitetoiminguteks ettenähtud aja piires. Kohtutäitur peab arvestama omaniku huve. (3) Soovijatel on õigus tutvuda müüdava asja kohta tehtud avaldustega ning asja puudutavate tõenditega, muu hulgas hindamisaktidega.

§ 87. Enampakkumisel pakkuda võivad isikud (1) Enampakkumisel võivad pakkujana osaleda kõik isikud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Enampakkumisel võivad kaasa pakkuda ka võlgnik ja sissenõudja. (2) Enampakkumisel ei või isiklikult ega esindajana osaleda kohtutäitur ega isik, kes on viibinud manukana vara arestimise juures, samuti isik, kes korraldab enampakkumist või kes on manukas enampakkumise läbiviimisel, ning sellise isiku arvel tegutsev isik. Kohtutäitur teatab seda osavõtjatele enne enampakkumise alustamist. (3) Vara müümine käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud isikule ja asja käsutamine nimetatud isiku poolt on tühi. Kui seetõttu tuleb korraldada uus enampakkumine, kannab rikkunud isik selle korraldamise kulud ja peab tasuma tema poolt pakutud hinna ning uuel enampakkumisel pakutud hinna vahe, kui uuel enampakkumisel pakutud hind on tema pakutud hinnast madalam.

§ 87¹. Enampakkumisele registreerimise kord (1) Enampakkumisele registreeritakse enne enampakkumise algust. (2) Kui enampakkumisel müüakse vallasasja, mille väärtus ei ületa 1000 eurot, saab enampakkumisele registreerida vahetult enne pakkumise tegemist. (3) Enampakkumisel osaleda sooviv isik registreerib end enampakkumise kuulutuses märgitud korras ja tähtajal ning tasub tagatist raha käesoleva seadustiku § 83 lõigetes 2 ja 21 sätestatud korras. (4) Isik registreeritakse enampakkumisel osalejaks, kui registreerimistaotlus ja selle lisad vastavad enampakkumise tingimustele, tagatist raha on tasutud ning isik võib enampakkumisel pakkujana osaleda.

§ 88¹. Elektroonilise enampakkumise kord (1) Enne enampakkumise alustamist teeb kohtutäitur

oksjonikeskkonnas teatavaks müüdavat vara ning enampakkumist puudutavad olulised tingimused käesoleva seadustiku § 84 kohaselt ja alghinna. Enampakkumisel tehtavate pakkumiste sammu määrab kohtutäitur, arvestades müüdava asja väärtust. Põhjendatud juhtudel võib kohtutäitur määrata arestimisaktis märgitust erineva alghinna. (2) Elektrooniline enampakkumine avatakse oksjonikeskkonnas käesoleva seadustiku § 84 lõikes 2 nimetatud viisil avalikkusele teatavaks tehtud ajal. Elektrooniline enampakkumine on avatud vähemalt viis tööpäeva. Käesoleva seadustiku § 80 lõikes 3 nimetatud juhul võib enampakkumise kestust lühendada. (4) Pärast enampakkumise avamist alustavad osalejad pakkumisi alghinnast. Enampakkumisel osalejad sisestavad oma pakkumised elektrooniliselt täiseurodes vastavalt enampakkumise sammule. (5) Elektrooniline enampakkumine lõpeb enampakkumise kuulutuses märgitud ajal. Kui pikenemise intervalli jooksul tehakse enne enampakkumise lõpu aega uus pakkumine, lükkub enampakkumise lõpp pikenemise intervalli võrra edasi ja enampakkumine kestab seni, kuni pakkumisi tehakse. Enampakkumise pikenemise intervall on 1-60 minutit. Kui pikenenud lõpu korral ei ole enampakkumine lõppenud varem, lõpeb enampakkumine 120 tunni möödumisel kuulutuses märgitud enampakkumise lõpu ajast.

§ 89. Pakkumise tagasilükkamine (1) Kohtutäitur lükkab tagasi tühise pakkumise. Tühiseks pakkumiseks loetakse: eelkõige: 1) pakkumist, mis ei kata alghinda; 2) selle isiku pakkumist, kes ei tohi enampakkumises osaleda; 3) tingimuslikku pakkumist. (2) Kohtutäitur võib tagasi lükata enampakkumise nurjamise kavatsusega tehtud pakkumise; (3) Kui pakkumise kehtivus sõltub pakkujat esindava isiku esindusõiguse ulatusest või muu isiku nõusolekust, lükkab kohtutäitur pakkumise tagasi, kui esindusõigust või nõusolekut ei tõendata viivitamata.

§ 91. Pakkumise parimaks tunnistamine (2) Elektroonilisel enampakkumisel tunnistatakse parimaks pakkumiseks enampakkumise lõppemisel oksjonikeskkonnas tehtud hinnalt kõrgeim pakkumine. (3) Kui parim pakkuja on loovutanud ostja õigused teisele isikule ja see isik võtab üle ka parimast pakkumisest tulenevad kohustused, esitatakse sellekohased avaldused kohtutäiturile ostuhinna tasumise tähtaja jooksul. (4) Kohtutäitur ei tunnista pakkumist parimaks, kui on oluliselt rikutud enampakkumise tingimusi või kui enampakkumist või selle jätkamist takistab kolmanda isiku õigus. (5) Pakkumise parimaks tunnistamine tehakse /.../osalejatele teatavaks elektroonilisel enampakkumisel enampakkumise päevale järgneval tööpäeval oksjonikeskkonnas. /.../Kohtutäitur võib erandjuhtudel teatavakstegemise kuni seitsmeks päevaks edasi lükata. Edasilükkamisest annab kohtutäitur enampakkumisel osalejatele viivitamata teada. (6) Pakkumise parimaks tunnistamine kehtib teatavakstegemise ajast alates.

§ 92¹. Elektroonilisel enampakkumisel osalevate isikute vastuväite. Elektroonilisel enampakkumisel osalevad isikud võivad esitada vastuväited enampakkumiste läbiviimise kohta enampakkumise lõppemise päevale järgneva tööpäeva jooksul. Esitatud vastuväidetele ja vastuväidete esitamata jätmise tagajärgedele kohaldatakse käesoleva seadustiku § 92 lõigetes 2 ja 3 sätestatud.

§ 93. Ostuhinna kohese tasumise kohustus (2¹) Elektroonilise enampakkumise võitja peab tasuma ostuhinna enampakkumise lõppemise päevale järgneval tööpäeval käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud viisil. Kui ostuhind ületab 12 700 eurot, tuleb ostuhinnast üks kümnendik tasuda enampakkumisele järgneval tööpäeval ning ülejäänud hind tuleb tasuda 15 päeva jooksul. Kui ostjaks on võlgnik, tuleb kogu ostuhind tasuda enampakkumisele järgneval tööpäeval. (3) Koheseks tasumiseks käesoleva paragrahvi lõigete 1 ja 2 tähenduses loetakse ostuhinna tasumist sularahas või kohtutäituri määratud kontole. Kui ostuhind tasutakse kohtutäituri määratud kontole, loetakse ostuhind kohtutäiturile tasutuks kohtutäituri konto krediteerimisest ostuhinna ulatuses. Kohtutäitur võib kohese tasumisena aktsepteerida ka vähemalt ostuhinna suuruses antud Eesti või muu Euroopa Liidu liikmesriigi krediitdiasutuse tähtajatut, tagasivõtmatut ja tingimusteta maksegarantiid. (5¹) Kui ostuhind tasutakse

oksjonikeskkonnas makseteenuse pakkuja pakutava kohest laekumist võimaldava makseviisi kaudu, loetakse ostuhind kohtutäiturile tasutuks koja tsentraalkonto krediteerimisest ostuhinna ulatuses. Ostja kannab nimetatud viisil tagatisraha tasumisega kaasnevad kulud. (5²) Justiitsminister kehtestab määrusega täpsema korra ja nõuded ostuhinna tasumisele oksjonikeskkonnas makseteenuse pakkuja pakutava kohest laekumist võimaldava makseviisi kaudu. (6) Ostja taotlusel pikendab kohtutäitur käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud ostuhinna tasumise tähtaega täiendavalt 15 päeva võrra. Ostuhinna tasumise tähtaja pikendamise vormistab kohtutäitur otsusena. Otsus edastatakse võlgnikule, sissenõudjale, parima pakkumise teinud isikule ja isikutele, kelle õigused müüdavale asjale on kohtutäiturile teada.

§ 93¹. Ostuhinna tasumine laenuga (1) Kui ostja soovib osta sundenampakkumisel müüdavat asja krediitdiasutuse väljastatava laenuga, peab ta sellest kohtutäiturile teatama kohe pärast tema pakkumise parimaks tunnistamist. Koheseks teatamiseks loetakse kohtutäiturile teatamist parimaks pakkumiseks tunnistamise päeval. (2) Ostuhinna tasumisel laenuga ei kohaldata ostjale käesoleva seadustiku §-s 93 sätestatud ostuhinnast ühe kümnendiku ega ostuhinna kohese tasumise kohustust. Ostja kohustub tasuma kogu ostuhinna või tagama ostuhinna tasumise kohustuse täitmise krediitdiasutuse poolt 15 päeva jooksul parimaks pakkumiseks tunnistamise päevale järgnevast päevast arvates. (3) Ostuhinna tasumist laenuga ei saa taotleda võlgnik.

§ 94. Makstava summa suurendamine (1) Kui pärast enampakkumist selgub, et alghinna määramisel arvestatud pandiõigus või muu õigus ei kehti või on lõppenud, peab ostja, kes teadis või pidi teadma, et õigus ei kehti või on lõppenud, tasuma lisaks ostuhinnale ka alghinna määramisel arvestatud summa õiguse väärtuses. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatu kehtib ka juhul, kui õigus on tingimuslik ja edasilükkav tingimus ei saabu või saabub äramuutev tingimus ja ostja teadis sellest või pidi seda teadma pakkumise tegemisel.

§ 95. Enampakkumise tulemi vastuvõtmine (1) Enampakkumise tulem on parimale hinnapakkumisele vastav rahasumma. Enampakkumise tulemi võtab vastu kohtutäitur. Tulemi vastuvõtmise ja sissenõudjale üleandmise korra kehtestab justiitsminister määrusega.

§ 96. Enampakkumise akt (1) Enampakkumise kohta koostab kohtutäitur akti, millele kirjutavad alla kohtutäitur ja manukad. Akti vormi kehtestab justiitsminister määrusega. (2) Enampakkumise aktis märgitakse muu hulgas järgmised andmed: 1) müüdava asja andmed; 2) ostja nimi, isiku- või registrikood; 3) parima pakkumise hind ning tasumise viis ja tähtaeg; 4) asja üleandmise tingimused. (3) Kui asi tuleb registris vormistada ostja nimele, toimub see enampakkumise akti ärakirja alusel. (4) Kohtutäitur toimetab enampakkumise akti kätte sissenõudjale, võlgnikule, parima pakkumise esitanud isikule ning isikutele, kelle õigused müüdavale asjale on kohtutäiturile teada.

§ 97. Enampakkumise lõpetamine enne asjade müümist (1¹) Kui võlgniku vara müüakse elektroonilisel enampakkumisel, on võlgnikul õigus sissenõudja nõue rahuldada enne elektrooniliselt toimuva enampakkumise lõppemist. Kui võlgnik või kolmas isik tasub kohtutäiturile raha, mis on vajalik sissenõudja nõude rahuldamiseks ja täitekulude katteks, tühistab kohtutäitur viivitamata oksjonikeskkonnas toimuva enampakkumise ning teavitab enampakkumisel osalejaid enampakkumise lõppemisest. Enampakkumisel osalejate makstud tagatisraha tagastatakse hiljemalt järgmisel tööpäeval. (2) Ülejäänud asjade müük enampakkumisel lõpetatakse, kui raha, mis on saadud osa asjade müügist, on küllaldane sissenõudja.

§ 98. Enampakkumise õiguslikud tagajärjed (2) Omandit ei teki, kui arestimine on tühine või kui on

rikutud enampakkumise olulisi tingimusi ja kohus on tunnistanud enampakkumise kehtetuks. See kehtib sõltumata sellest, kas enampakkumisel asja ostnud isik teadis eelnimetatud asjaoludest. (3) Omandi tekkimiseks ei pea olema täidetud asjaõigusseaduses sätestatud eeldused, eelkõige ei pea tegelikult olemas olema täitedokumendis kajastatud nõuet, samuti ei pea enampakkumisel müüdud ese kuuluma võlgnikule. See ei välista õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamise nõuete esitamist. (4) Kui omandaja on tasunud enampakkumise hinna ning käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud põhjustel omandit ei tekkinud, võib ta esitada sissenõudja vastu alusetust rikastumisest tuleneva nõude. See ei välista õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamise nõudeid. (5) Enampakkumisel ei saa kasutada ostueesõigust.

§ 158 Püsima jäävad õigused (1) Kinnisasja täitemenetluses müügi korral jäävad püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused. (2) Kui kinnisasi müüakse mitme erineval järjekohal oleva nõude täitmiseks, lähtutakse õiguste püsijäämisel eespool olevast nõudest. (3) Nõudest järjekohas tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega. Lõppenuks loetakse ka kinnistusraamatusse kantud, sissenõudjale kuuluv õigus, millest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue pöörati. (4) Enampakkumisel ei lõpe servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.

§ 156¹. Kinnisasja omandamine laenuga (1) Kinnisasja omandamisel laenuga teatab ostja sellest kohtutäiturile käesoleva seadustiku §-931 sätestatud korras. (2) Kui ostja ja krediidasutus lepivad kokku laenu tagatiseks enampakkumisel müüdava kinnisasja koormamises hüpoteegiga ja kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppe kandmises kinnistusraamatusse, teatab ostja sellest samal ajal kui kinnisasja laenuga ostmise kavatsusest. Krediidasutus teatab kohtutäiturile tehingu tõestamise aja, notari nime ja kontaktandmed. (3) Kui krediidasutus on andnud kohtutäiturile kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis garantii või kui kohtutäitur on saanud hoiustamiskviitungi ära kirja raha notarikontole kandmise kohta, saadab kohtutäitur viivitamatult notarile digitaalselt allkirjastatud enampakkumise akti, avalduse keelumärke ja täitemenetlusega lõppevate õiguste kustutamiseks ning nõusoleku hüpoteegi sissekandmiseks kinnistusraamatusse, kui ei ole kokku lepitud teisiti. (4) Notar esitab asjaõiguslepingu hüpoteegi seadmiseks, kokkuleppe hüpoteegiga tagatud nõuete ja kohesele sundtäitmisele allumise kohta, kinnistamisavalduse ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud dokumendid kinnistusosakonnale. (5) Notar kannab kolme tööpäeva jooksul pärast käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud dokumentide kinnistuspäevikus registreerimist notarikontol hoiustatud rahasumma üle kohtutäituri ametialasele kontole. (6) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud kokkuleppeid ei sõlmita 30 päeva jooksul enampakkumise akti koostamisest arvates, tagastab notar kohtutäiturile käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud dokumendid ja krediidasutusele käesoleva paragrahvi lõike 3 kohaselt notarikontole kantud raha.

§ 159. Kokkuleppe alusel püsima jäävad õigused (1) Kinnistusraamatusse kantud õigus, mis kinnisasja müügiga lõpeks ja tuleks kinnistusraamatust kustutada, jääb püsima, kui õigustatud isik ja ostja selles notariaalselt tõestatud lepinguga kokku lepivad ja esitavad kokkuleppe kohtutäiturile enne avalduse esitamist õiguste kinnistusraamatust kustutamiseks. (2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhul loetakse kokkulepet õigustatud isiku nõude rahuldamiseks kinnisasjast. TMS § 160 (1) Kohtutäitur esitab kinnistusosakonnale enampakkumise akti ära kirja ning lihtkirjalikud avaldused ostja kinnistusraamatusse omanikuna sissekandmiseks ja keelumärke ja lõppevate õiguste kustutamiseks viivitamata pärast kogu ostuhinna tasumist, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti. (11) Omaniku ning hüpoteegi sissekandmise avaldus loetakse käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud juhul ostja ja hüpoteegipidaja esitatud avalduseks. Ostja on kohustatud tasuma riigilõivu riigilõivuseaduses sätestatud ulatuses. (12) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud juhul loetakse omaniku sissekandmise

avalduks ostja esitatud avalduseks. Ostja on kohustatud tasuma riigilõivu riigilõivuseaduses sätestatud ulatuses. (2) Õiguste kustutamise kande tegemiseks ei ole vaja kustutatavate õiguste omajate nõusolekut kinnistusraamatuseaduse § 341 mõttes. (3) Kui ostja taotleb enne enda omanikuna kinnistusraamatusse kandmist õiguse sissekandmist enampakutud kinnisasjale või nõustub sellega, ei või sel alusel kannet teha enne ostja omanikuna kinnistusraamatusse kandmist.

§ 161. Üüri- ja rendilepingute ülesütlemine. Ostja võib üüri- või rendilepingu üles öelda võlaõigusseaduse §-323 ettenähtud tingimustel ja tähtaja jooksul. Ostja ei või üüri- või rendilepingut üles öelda, kui kinnistusraamatusse on kantud märge võlaõigusseaduse § 324 kohaselt ja märget ei saa kinnistusraamatust järjekoha tõttu kustutada.

Käibemaksuseadus § 41¹. Kinnisasja ja metallijäätmete käibemaksuga maksustamise erikord (1) Kui maksukohustuslane võõrandab teisele maksukohustuslasele käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kaupa, tasub kauba soetaja võõrandajale kauba käibemaksuta müügihinna. Kauba soetaja arvestab tehingu kohta väljastatud arvel märgitud käibemaksusumma enda poolt tasumisele kuuluva käibemaksusummana võõrandaja asemel. (2) Käesolevas paragrahvis sätestatud erikorda rakendatakse järgmiste kaupade käibe korral: 1) kinnisasi või selle osa, mille maksustatavale väärtusele käibemaksu lisamisest on maksukohustuslane vastavalt käesoleva seaduse § 16 lõikele 3 kohustatud maksuhaldurit teavitama; 2) metallijäätmed jäätmeseaduse § 104 tähenduses. (3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kauba soetamisel kajastab maksustatava tehingu ja tasumisele kuuluva käibemaksusumma kauba soetaja oma käibedeklaratsioonil selle kauba eest arve kättesaamise maksustamisperioodil. (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhul arvab ostja sisendkäibemaksu arvestatud käibemaksust maha vastavalt käesolevas seaduses sätestatule samal maksustamisperioodil, kui ta arvestab käibemaksusumma enda tasutava käibemaksuna. (5) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud tehingu kohta tuleb väljastada eraldi arve, millel peab olema märgitud, et kauba soetaja arvestab käibemaksusumma enda poolt tasumisele kuuluva käibemaksuna.

Väljavõtte Kinnisasja omandamise kitsendamise seadusest: § 4. Põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja omandamine lepinguriigi isiku poolt

(1) Eesti või teise Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi või Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni liikmesriigi (edaspidi koos lepinguriik) kodanikul on õigus omandada põllumajandus- ja metsamaad sisaldav kinnisasi ilma kitsendusteta.

(2) Juriidilisel isikul, kelle asukoht on lepinguriigis (edaspidi lepinguriigi juriidiline isik), on õigus omandada põllumajandusmaad, metsamaad või põllumajandus- ja metsamaad kokku vähem kui kümme hektarit sisaldav kinnisasi ilma kitsendusteta.

(3) Lepinguriigi juriidilisel isikul on õigus omandada põllumajandusmaad kümme hektarit või rohkem sisaldav kinnisasi, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud Euroopa Liidu toimimise lepingu I lisas loetletud põllumajandustoodete, välja arvatud kalatoodete ja puuvilla (edaspidi põllumajandustoodete) tootmisega.

(4) Lepinguriigi juriidilisel isikul on õigus omandada metsamaad kümme hektarit või rohkem sisaldav kinnisasi, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud metsa majandamisega metsaseaduse tähenduses (edaspidi metsa majandamine) või põllumajandustoodete tootmisega.

(5) Lepinguriigi juriidilisel isikul on õigus omandada põllumajandus- ja metsamaad kokku kümme hektarit või rohkem sisaldav kinnisasi, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud põllumajandustoodete tootmise või metsa majandamisega.

(6) Kui lepinguriigi juriidiline isik ei vasta käesoleva paragrahvi lõigetes 3–5 sätestatud nõuetele, võib ta omandada põllumajandusmaad, metsamaad või põllumajandus- ja metsamaad kokku kümme hektarit või rohkem sisaldava kinnisasja üksnes omandatava kinnisasja asukohajärgse maavanema (edaspidi maavanem) loal.

Fail genereeriti: 05.09.2026 kell 03:15:26