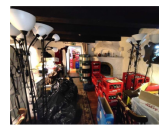


ÄRIPIND TALLINN, KESKLINNA LINNAOSA, LOSSI PLATS 5 / RUTU TN 1

Hetkehind: 580 000 €

OKSJONI ANDMED

ID:102141

alghind oksjonil: 580 000 €**tagatisraha:** 10 000 €**aega alguseni:** 30 p, 11 tundi, 16 minutit**registreerimise algus:** 12.10.2026 kl 20:08**registreerimise lõpp:** 12.11.2026 kl 12:00**oksjoni algus:** 12.11.2026 kl 12:00**oksjoni lõpp:** 20.11.2026 kl 13:00**pikenemise intervall:** 10 min**laekumise tähtpäev:** 12.11.2026 kl 12:00Registreeri**oksjoni korraldaja:** Kaire Põlts, kohtutäitur**otseviide:**<https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=102141>**Ametlikud**https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate_number=2660991**Teadaanded:**

Room	Area	Notes
1	100 m²	Bar
2	100 m²	Dining
3	100 m²	Dining
4	100 m²	Dining
5	100 m²	Dining
6	100 m²	Dining
7	100 m²	Dining
8	100 m²	Dining
9	100 m²	Dining
10	100 m²	Dining
11	100 m²	Dining
12	100 m²	Dining
13	100 m²	Dining
14	100 m²	Dining
15	100 m²	Dining
16	100 m²	Dining
17	100 m²	Dining
18	100 m²	Dining
19	100 m²	Dining
20	100 m²	Dining
21	100 m²	Dining
22	100 m²	Dining
23	100 m²	Dining
24	100 m²	Dining
25	100 m²	Dining
26	100 m²	Dining
27	100 m²	Dining
28	100 m²	Dining
29	100 m²	Dining
30	100 m²	Dining
31	100 m²	Dining
32	100 m²	Dining
33	100 m²	Dining
34	100 m²	Dining
35	100 m²	Dining
36	100 m²	Dining
37	100 m²	Dining
38	100 m²	Dining
39	100 m²	Dining
40	100 m²	Dining
41	100 m²	Dining
42	100 m²	Dining
43	100 m²	Dining
44	100 m²	Dining
45	100 m²	Dining
46	100 m²	Dining
47	100 m²	Dining
48	100 m²	Dining
49	100 m²	Dining
50	100 m²	Dining
51	100 m²	Dining
52	100 m²	Dining
53	100 m²	Dining
54	100 m²	Dining
55	100 m²	Dining
56	100 m²	Dining
57	100 m²	Dining
58	100 m²	Dining
59	100 m²	Dining
60	100 m²	Dining
61	100 m²	Dining
62	100 m²	Dining
63	100 m²	Dining
64	100 m²	Dining
65	100 m²	Dining
66	100 m²	Dining
67	100 m²	Dining
68	100 m²	Dining
69	100 m²	Dining
70	100 m²	Dining
71	100 m²	Dining
72	100 m²	Dining
73	100 m²	Dining
74	100 m²	Dining
75	100 m²	Dining
76	100 m²	Dining
77	100 m²	Dining
78	100 m²	Dining
79	100 m²	Dining
80	100 m²	Dining
81	100 m²	Dining
82	100 m²	Dining
83	100 m²	Dining
84	100 m²	Dining
85	100 m²	Dining
86	100 m²	Dining
87	100 m²	Dining
88	100 m²	Dining
89	100 m²	Dining
90	100 m²	Dining
91	100 m²	Dining
92	100 m²	Dining
93	100 m²	Dining
94	100 m²	Dining
95	100 m²	Dining
96	100 m²	Dining
97	100 m²	Dining
98	100 m²	Dining
99	100 m²	Dining
100	100 m²	Dining

linn / vald:

Tallinn

aadress:

Tallinn, Lossi plats 5

katastritunnus: 78401:101:0045**reg. osa nr:** 18796601**Ametlik enampakkumise teade**

Täitemenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 12.10.2026

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 BUENA TRADE OÜ'le kuuluva Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa number 18796601 kantud elamumaa 55% ja ärimaa 45%, asukohaga Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Lossi plats 5 // Rutu tn 1, eriomand nr 5, pindala 453 m2,

katastritunnus 78401:101:0045, mille koosseisu kuulub 1584/5051 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese mitteiluruum nr 5, mille üldpind on 158,40 m² ja mille tähistus plaanil on M5. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 18796701, 18796801, 18796901. Eriomand loodud vastavalt 08.06.2005 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.

Tegemist on ajaloolises paekivihoones asuva äripinnaga vanalinnas. Hoone läbis restaureerimise 2005. aastal.

Kinnisasja koormavad kitsendused: <https://kitsendused.kataster.ee/public?code=78401:101:0045>

Ehitisega seotud kultuuriväärtuslikud objektid:

- | | | | | | |
|---|--------|------|-------------------|----|------|
| 1) | ehitis | on | mälestis | nr | 3006 |
| -(https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=3006); | | | | | |
| 2) | ehitis | asub | muinsuskaitsealal | nr | 2589 |
| -(https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=2589). | | | | | |

Kinnisasjale on seatud:

- 1) Keelumärke käsutamise keelamiseks kohtutäitur Mati Kadak, Aktsiaselts Skinest Rail (registrikood 10293440) kasuks.
- 2) Hüpoteek summas 510 000,00 eurot Aktsiaselts Skinest Rail (registrikood 10293440) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.

NB! Kinnisasja võõrandamisel kuuluvad käsutamise keelumärke ja hüpoteek kustutamisele.

Vara ostja kohustub tasuma lisaks ostuhinnale ka riigilõivu omanikukande muutmise eest kinnistusraamatus.

Kohtutäitur ei anna ostjale üle käesolevas täitemenetluses enampakkumisel müüdud kinnisasja otsest valdust. Kinnisasja otsese valduse üleandmine tuleb ostjal kokku leppida eelneva valdajaga / omanikuga. Juhul kui vara ostja ei saavuta omanikuga kokkulepet kinnisasja otsese valduse üleandmise osas, siis on vara ostja õigustatud taotlema vara valduse väljaandmist eraldiseisvas täitemenetluses.

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: 580 000 euro(t).

Omanik: Buena Trade OÜ (registrikood: [11447371](#))

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=102141> ning tasuda

tagatisraha 10 000 eurot Mati Kadak arveldusarvele nr EE721010010127566012 (SEB). Makseselgitus: „Tagatisraha 12.11.2026 12:00 oksjonil ID102141 osalemise eest. Kinnisvara: Tallinn, Lossi plats 5, Tallinn, Harju maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 12.11.2026 kell 12:00. Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Enampakkumisele registreerimine algab 12.10.2026 kell 20:08 ja lõpeb 12.11.2026 kell 12:00.

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

Enampakkumine algab 12.11.2026 kell 12:00 ja lõpeb 20.11.2026 kell 13:00. Pikeneva lõpu intervall on 10 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakkumiste samm on 2 000 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 10.11.2026. a kl 14:00 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: 008/2024/1783

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 2660991

Ühisvara soetamiseks

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

Ostuhinna tasumise korral krediitiasutuse 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 krediidasutuse 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 võisiklikult 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 tühised. 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 pakkuja 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

krediidiasutuse tähtajatut, tagasivõtmata 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 krediidiasutuse 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 krediidiasutuse 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 avaldus 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 märke võlaõigusseaduse § 324 kohaselt ja märged 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.

Väljavõte 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: 13.10.2026 kell 01:43:26