HOONESTATUD ELAMUMAA AADRESSIL SAUE VALD, VATSLA KÜLA, RAUDROHU TEE 20 (1021,0 M2)

Hetkehind: 310 000 €

OKSJONI ANDMED **ID:**103090
alghind oksjonil: 310 000 €
tagatisraha: 5 000 €
aega alguseni: 28 p, 0 tundi, 32 minutit
Registreeri

registreerimise algus:16.11.2026 kl 10:50
registreerimise lõpp: 14.12.2026 kl 10:50
oksjoni algus: 14.12.2026 kl 11:50
oksjoni lõpp: 21.12.2026 kl 11:50
pikenemise intervall: 5 min
laekumise tähtpäev: 14.12.2026 kl 10:50

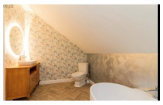
oksjoni korraldaja: Risto Sepp, kohtutäitur
otseviide: https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=103090
Ametlikud Teadaanded: https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate_number=2676212



















linn / vald: Saue vald Vatsla küla
aadress: Raudrohu tee 20
katastritunnus:72702:001:0250
reg. osa nr: 1422702

Ametlik enampakkumise teade

Täitemenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 16.11.2026

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

Kohtutäitur Risto Sepp avaldab teadaande täitemenetluse seadustiku (TMS) § 153 lõike 2 alusel.

Kohtutäitur müüb avalikul elektroonilisel enampakkumisel Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja oksjonikeskkonnas https://www.oksjonikeskus.ee vara:
Enampakkumise esemeks on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 1422702 alla kantud kinnisasi aadressil Harju maakond, Saue vald, Vatsla küla, Raudrohu tee 20 (katastritunnus 72702:001:0250, elamumaa 100%).

Omanikuna II jaos on sisse kantud Gita Kallas (isikukood 48306296518) 1/2 kaasomandist ja Rene Krijer (isikukood 37007120279) 1/2 kaasomandist.

III jao kande nr 1 alla on sisse kantud keelumärge kohtutäitur Risto Sepp kasuks.

IV jaos kanded puuduvad.

Ehitisregistri kohaselt on tegemist mitteeluruumiga (hooneosa pind 36,0m2). Eksperthinnangu 0996/0423 kohaselt on tegemist üksikelamuga. Eluhoone suletud netopind 150,8 m2, sh eluruumide pind 126,3 m2. Üldpinnas sisaldub garaaž. 27.03.2023.a seisuga on eksperthinnangu kohaselt vara väärtus 347 000 eurot.

KUSTUTATAVAD ÕIGUSED, VASTUTUS PUUDUSTE EEST, RIISIKO:
Enampakkumine viiakse läbi kaasomandi lõpetamiseks ja pärast kinnisasja enampakkumisel müümist keelumärge kustutatakse.

NB! Enampakkumise võitja omandab vara sellises seisukorras nagu see on ning kohtutäitur ei anna omandajale vara ega selle dokumentatsiooni osas mingisuguseid kinnitusi ega tagatisi ning ei vastuta dokumentatsiooni võimalike puuduste eest.

Kinnisasi ei ole kohtutäituri otseses valduses ja kohtutäitur ei korralda valduse üleandmist uuele omanikule.

Alghind: 310 000 euro(t). Lisandub riigilõiv omanikukande muutmise eest.

Omanik: Gita Kallas (isikukood 48306296518); Rene Krijer (isikukood 37007120279)

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=103090 ning tasuda tagatisraha 5 000 eurot kohtutäitur Risto Sepp arveldusarvele nr EE557700771001560001 (LHV Pank). Makseselgitus: „Tagatisraha 14.12.2026 10:50 oksjonil ID103090 osalemise eest. Kinnisvara: Raudrohu tee 20, Saue vald, Harju maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 14.12.2026 kell 10:50. Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Enampakkumisele registreerimine algab 16.11.2026 kell 10:50 ja lõpeb 14.12.2026 kell 10:50.

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

Enampakkumine algab 14.12.2026 kell 11:50 ja lõpeb 21.12.2026 kell 11:50. Pikeneva lõpu intervall on 5 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
Küsimuste korral palun pöörduge kirjalikult e-posti aadressile: bretely.jaatma@taitur.net.
Menetluse nr: 027/2026/693
Kohtutäitur Risto Sepp
Pärnu mnt 10 Tallinn 10148
Telefon: 6129155
E-post: buroo.sepp@taitur.net
Teadaande avaldaja kontaktandmed:
Kohtutäitur RISTO SEPP
Telefon: 6129155
E-post: buroo.sepp@taitur.net
Teadaande number 2676212

Ühisvara soetamiseks

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

Ostuhinna tasumise korral krediidiasutuse laenuga

Täitemenetluse seadustiku § 93[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.Ostuhinna tasumisel krediidiasutuse laenuga võitjal teavitada sellest oksjonikorraldajat oksjoni võidust teada saamise päeval.

Vastuväidete esitamiseks

Täitemenetluse seadustiku § 92[1] 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
TÄITEMENETLUSE SEADUSTIK edaspidi TMS

TMS § 153 lg 1 p 6: Kohtutäitur teeb ettepaneku isikutele teha enne enampakkumist kohtutäiturile teatavaks keelumärke kinnistusraamatusse kandmise ajaks sissekandmata õigused ja sissenõudja nõudmise korral need põhistada.

TMS § 83. Tagatisraha enampakkumisel

(1) Kohtutäitur võib enampakkumise korral määrata enampakkumisel osalejatele tagatisraha suuruses kuni kümme protsenti alghinnast. Tagatisraha määramise korral peab enampakkumisel osaleda sooviv isik selle tasuma.

[RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

(2) Tagatisraha tasutakse kohtutäituri määratud kontole või kohtutäiturile sularahas enampakkumisele registreerimisel. Kui tagatisraha tasutakse kohtutäituri määratud kontole, loetakse tagatisraha tasutuks kohtutäituri konto krediteerimisest tagatisraha ulatuses. Tagatisraha võib tasuda sularahas, kui tagatisraha suurus ei ületa 640 eurot. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

(2^1) Kui tagatisraha tasutakse oksjonikeskkonnas makseteenuse pakkuja pakutava kohest laekumist võimaldava makseviisi kaudu, loetakse tagatisraha kohtutäiturile tasutuks koja tsentraalkonto krediteerimisest tagatisraha ulatuses. Enampakkumisel osaleja kannab nimetatud viisil tagatisraha tasumisega kaasnevad kulud. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

(2^2) Justiitsminister kehtestab määrusega täpsema korra ja nõuded tagatisraha tasumisele oksjonikeskkonnas makseviisi pakkuja pakutava kohest laekumist võimaldava makseviisi kaudu. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

(3) Kohtutäitur võib tagatisrahana aktsepteerida ka tagatisraha suuruses antud Eesti või muu Euroopa Liidu liikmesriigi krediidiasutuse tähtajatut, tagasivõtmatut ja tingimusteta maksegarantiid.

(4) Tagatisraha ei pea maksma:

1) riik ja kohaliku omavalitsuse üksus ning Eesti Pank;

2) sissenõudja ja pandipidaja, kui nende nõue katab nõutava tagatisraha.

(5) Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

TMS § 85. Õigus tutvuda müüdavate asjadega

(1) Soovijatel on õigus müüdavate asjadega tutvuda alates kuulutuse ilmumisest 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.

TMS § 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 suulisel enampakkumisel osalejatele enne enampakkumise alustamist. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

(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.

TMS § 87[1]. 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 tagatisraha käesoleva seadustiku § 83 lõigetes 2 ja 2[1] sätestatud korras.

(4) Isik registreeritakse enampakkumisel osalejaks, kui registreerimistaotlus ja selle lisad vastavad enampakkumise tingimustele, tagatisraha on tasutud ning isik võib enampakkumisel pakkujana osaleda. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

TMS § 88[1]. 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.

(3) [Kehtetu - RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

(4) Pärast enampakkumise avamist alustavad osalejad pakkumisi alghinnast. Enampakkumisel osalejad sisestavad oma pakkumised elektrooniliselt täiseurodes vastavalt enampakkumise sammule. [RT I 2010, 22, 108 - jõust. 01.01.2011]

(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. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 01.01.2013]

(6) Justiitsminister võib kehtestada määrusega tehnilised nõuded elektroonilise enampakkumise läbiviimise kohta.

[RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

TMS § 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.

TMS § 91. Pakkumise parimaks tunnistamine

(1) Suulisel enampakkumisel teeb kohtutäitur viimase ülepakkumise ja enampakkumise lõpu enampakkumisel teatavaks. Suulisel enampakkumisel tehtud viimane ülepakkumine tunnistatakse parimaks pärast kolmekordset väljakuulutamist.

(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. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

(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 suulisel enampakkumisel osalejatele teatavaks

enampakkumise päeval enampakkumise kohas ja elektroonilisel enampakkumisel enampakkumise päevale järgneval tööpäeval oksjonikeskkonnas. Kui pakkuja osales pakkumiste avamisel, loetakse ta enampakkumise tulemustest informeerituks. Kohtutäitur võib erandjuhtudel teatavakstegemise kuni seitsmeks päevaks edasi lükata. Edasilükkamisest annab kohtutäitur enampakkumisel osalejatele viivitamata teada. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

(6) Pakkumise parimaks tunnistamine kehtib teatavakstegemise ajast alates. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

TMS § 92[1]. Elektroonilisel enampakkumisel osalevate isikute vastuväited

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 sätestatut. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

TMS § 93. Ostuhinna kohese tasumise kohustus

(1) Suulise enampakkumise võitja peab ostuhinna tasuma kohe pärast enampakkumise lõppemist. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

(2) Kui ostuhind ületab 12 700 eurot, peab suulise enampakkumise võitja tasuma kohe pärast enampakkumise lõppemist ühe kümnendiku ostuhinnast, ülejäänud hind tuleb tasuda 15 päeva jooksul. Kui ostjaks on võlgnik, peab ta tasuma kohe kogu ostuhinna. [RT I 2010, 22, 108 - jõust. 01.01.2011]

(2[1]) 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. [RT I 2010, 22, 108 - jõust. 01.01.2011]

(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, tagasivõtmatut ja tingimusteta maksegarantiid. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

(4) Kui ostjaks on sissenõudja, kelle nõue ületab ostuhinna või on sellega võrdne, tehakse tasaarvestus tema nõudega ulatuses, mis vastab osale, mida sissenõudjal oleks õigus saada tema poolt ostetava vara müügist saadud tulemi jaotamisel. Tasaarvestamata jäänud ostuhinna osa tasub sissenõudja kohtutäituri ametialasele kontole käesolevas paragrahvis sätestatud korras. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

(5) Asi antakse ostjale üle pärast kogu ostuhinna tasumist.

(5[1]) 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. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

(5[2]) Justiitsminister kehtestab määrusega täpsema korra ja nõuded ostuhinna tasumisele oksjonikeskkonnas makseteenuse pakkuja pakutava kohest laekumist võimaldava makseviisi kaudu. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

(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. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

TMS § 93[1]. 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. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

TMS § 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.

TMS § 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.

(2) Täitekulude katmisest ning sissenõude rahuldamisest ülejääv summa tagastatakse võlgnikule.

TMS § 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.

TMS § 97. Enampakkumise lõpetamine enne asjade müümist

(1) Suuline enampakkumine lõpetatakse, kui võlgnik või kolmas isik, kellel on õigus sissenõudja nõue rahuldada, maksab pärast suulise enampakkumise algust, kuid enne viimase pakkumise parimaks tunnistamist kohtutäiturile raha, mis on vajalik sissenõudja nõude rahuldamiseks ja täitekulude katmiseks. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

(1[1]) 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. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

(2) Ülejäänud asjade müük enampakkumisel lõpetatakse, kui raha, mis on saadud osa asjade müügist, on küllaldane sissenõudja nõude ja täitekulude katmiseks.

TMS § 98. Enampakkumise õiguslikud tagajärjed

(1) Omand enampakkumisel müüdud asjale tekib asja üleandmisega enampakkumise akti alusel.

(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.

TMS § 99. Enampakkumise nurjumine

(1) Kohtutäitur kuulutab enampakkumise nurjunuks, kui: 1) enampakkumisele ei ilmu ühtegi osavõtjat või ei esitata ühtegi kirjalikku ega elektroonilist pakkumist; [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

2) ei tehta pakkumist vähemalt alghinna ulatuses; 3) parim pakkuja ei tasu ostuhinda või üht kümnendikku sellest ettenähtud ajaks; 4) kõik pakkumised lükatakse tagasi.

(2) Enampakkumise nurjumise korral jääb sissenõudja pandiõigus arestitud asjadele püsima.

TMS § 99^1. Enampakkumise peatumine katkestuse tõttu oksjonikeskkonnas

Kui enampakkumise lõpu ajal esineb oksjonikeskkonnas katkestus, peatub enampakkumine katkestuse ajaks ja jätkub pärast katkestuse lõppemist. Enampakkumise lõpu aeg lükkub katkestuse aja võrra edasi. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 01.01.2013]

TMS § 100. Kordusenampakkumine

(1) Enampakkumise nurjumise korral võib sissenõudja nõuda kordusenampakkumise korraldamist.

(1^1) Kordusenampakkumise korraldamisel valib kohtutäitur elektroonilise või suulise enampakkumise. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

(2) Kordusenampakkumine ei toimu varem kui kümme päeva pärast esimese enampakkumise nurjunuks kuulutamist, välja arvatud käesoleva seadustiku § 84 lõikes 4 sätestatud juhul.

(3) Kui ostja rikub enampakkumisel ostetud asja eest ostuhinna või sellest ühe kümnendiku tasumise kohustust, pannakse asi kohe kordusenampakkumisele. Suulise enampakkumise läbiviimisel teavitab kohtutäitur enampakkumisest osavõtjaid kordusenampakkumise võimalusest enampakkumise lõpetamisel. Sel juhul ei ole kohtutäituril kordusenampakkumisel õigust asja alla hinnata. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

(4) Esialgne ostja ei või käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud asjaoludel toimuval

kordusenampakkumisel osaleda. Tema makstud tagatisraha ei tagastata ja see kantakse koja eelarve ühisossa. Samuti peab ta tasuma tema pakutud hinna ning kordusenampakkumisel pakutud hinna vahe, kui kordusenampakkumisel pakutud hind on tema pakutud hinnast madalam. Võlgnikul on õigus nimetatud hinna vahe esialgselt ostjalt sisse nõuda. [RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

[RT I, 27.06.2019, 2 - jõust. 21.06.2019 - Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi otsus tunnistab täitemenetluse seadustiku § 100 lõike 4 teise lause põhiseadusega vastuolus olevaks ja kehtetuks osas, milles kohtutäituril puudub täitemenetluses toimunud enampakkumisel osalenu tasutud tagatisraha tagastamise üle otsustamisel kaalutlusõigus küsimuses, millises ulatuses tuleb tagatisraha tagastada selle tasunud isikule ning millises kanda Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja eelarve ühisossa.]

(5) Kordusenampakkumine toimub esimese enampakkumise jaoks ettenähtud korras. Kohtutäitur võib asjad alla hinnata, kuid mitte rohkem kui 25 protsenti eelmise enampakkumise alghinnaga võrreldes, küsides allahindamise kohta eelnevalt võlgniku ja sissenõudja seisukohta. Asju ei või alla hinnata rohkem kui 70 protsenti esimese enampakkumise alghinnast. [RT I, 14.03.2011, 1 - jõust. 24.03.2011]

TMS § 103. Müüdud asja juhusliku hävimise riisiko üleminek ja vastutus asja puuduste eest

(1) Asja müümisel täitemenetluses läheb müüdava asja juhusliku hävimise riisiko ostjale üle asja üleandmise ajast. Üleandmisest alates kannab ostja kõik asjaga seotud kulud ja koormatised ning saab kogu kasu.

(2) Asja müümisel täitemenetluses ei vastuta kohtutäitur ega võlgnik müüdud asja puuduste eest. See ei välista kohtutäituri ega võlgniku võimalikku vastutust õigusvastaselt tekitatud kahju eest.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigete 1 ja 2 sätteid ei kohaldata, kui asja müüb võlgnik kohtutäituri kontrolli all.

TMS § 104. Kolmandate isikute asjaõiguste lõppemine müümisel

(1) Omandi tekkimisega kohtutäituri müüdud asjale lõpevad vallasasja koormanud kolmanda isiku asjaõigused võõrandatud asjale, kui seadusest ei tulene teisiti. Lõppenuks loetakse ka sissenõudjale kuuluv õigus, millest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue on pööratud.

(2) Kolmanda isiku asjaõigus müüdud asjale ei lõpe, kui õiguse omaja ja ostja lepivad selles kokku või kui õigus oli tekkinud enne õigust, millest tulenevalt täitemenetlus teostati.

(3) Kui asja müüb võlgnik kohtutäituri kontrolli all, lõpevad kolmandate isikute õigused asjale asjaõigusseaduse sätete kohaselt.

TMS § 155. Kinnisasja juhusliku hävimise riisiko üleminek

Kinnisasja ja sellega koos müüdud esemete hävimise riisiko läheb enampakkumisel ostjale üle pakkumise parimaks tunnistamisega. Pakkumise parimaks tunnistamisest alates kannab ostja kõik kulud ja koormatised ning saab kogu kasu.

TMS § 156. Kinnisasja omandamine

Omand enampakkumisel müüdud kinnisasjale tekib enampakkumise akti alusel kinnistusraamatusse kande tegemisega.

TMS § 156[1]. Kinnisasja omandamine laenuga

(1) Kinnisasja omandamisel laenuga teatab ostja sellest kohtutäiturile käesoleva seadustiku §-s 93[1] sätestatud korras.

(2) Kui ostja ja krediidiasutus lepivad kokku laenu tagatisena enampakkumisel müüdava kinnisasja koormamises hüpoteegiga ja kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppe kandmises kinnistusraamatusse, teatab ostja sellest samal ajal kui kinnisasja laenuga ostmise kavatsusest. Krediidiasutus teatab kohtutäiturile tehingu tõestamise aja, notari nime ja kontaktandmed.

(3) Kui krediidiasutus on andnud kohtutäiturile kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis garantii või kui kohtutäitur on saanud hoiustamiskviitungi ärakirja 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 krediidiasutusele käesoleva paragrahvi lõike 3 kohaselt notarikontole kantud raha. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

TMS § 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 püsimajäämisel 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.

TMS § 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. Kanded kinnistusraamatusse

(1) Kohtutäitur esitab kinnistusosakonnale enampakkumise akti ärakirja ning avaldused ostja kinnistusraamatusse omanikuna sissekandmiseks ja keelumärke ja lõppevate õiguste kustutamiseks viivitamata pärast kogu ostuhinna tasumist, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti. [RT I 2010, 38, 231 - jõust. 01.07.2010]

(1^1) 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. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

(1^2) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud juhul loetakse omaniku sissekandmise avaldus ostja esitatud avalduseks. Ostja on kohustatud tasuma riigilõivu riigilõivuseaduses sätestatud ulatuses. [RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

(2) Õiguste kustutamise kande tegemiseks ei ole vaja kustutatavate õiguste omajate nõusolekut kinnistusraamatuseaduse § 34^1 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.

TMS § 161. Üüri- ja rendilepingute ülesütlemine

Ostja võib üüri- või rendilepingu üles öelda võlaõigusseaduse §-s 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.

TMS § 176**.** Kinnistusraamatust kustutatavate õiguste omajate õigused

(1) Kui isiku kinnistusraamatusse kantud õigus kinnisasja müügiga lõpeb, võib õiguse omaja tulemist nõuda TMS § 108 lõikes 2 sätestatud korras hüvitist kustutatud õiguse eest vastavalt kustutatud õiguse endisele järjekohale.

(2) Hüvitis isikliku servituudi ja tähtajatu reaalkoormatise eest makstakse õigustatud isikule igakuiste maksetena, mille arvutamisel võetakse aluseks õiguse aastaväärtus. Summa makstakse kolme kuu eest ette.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud hüvitusnõue võetakse jaotuskavas arvesse summaga, mis vastab kõigi tulevaste maksete kogusummale, kuid ei ületa aastamakse 25-kordset summat. Kavas määratakse kindlaks, kuidas summa tuleb jaotada juhul, kui summale õigustatud isik sureb või lõpeb või nõue ära langeb. [RT I 2006, 7, 42 - jõust. 04.02.2006]

TMS § 217. Kaebus kohtutäituri otsuse ja tegevuse peale

(1) Kohtutäituri otsuse või tegevuse peale täitedokumendi täitmisel või täitetoimingu tegemisest keeldumisel võib täitemenetluse osaline esitada kohtutäiturile kaebuse kümne päeva jooksul alates päevast, kui kaebuse esitaja sai teada või pidi teada saama otsuse või toimingu tegemisest, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud tähtaja saab kohtutäitur ennistada tsiviilkohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Tähtaja ennistamata jätmise otsuse peale võib esitada kohtutäituri büroo asukohajärgsele maakohtule kaebuse. Esimese astme kohtu määruse peale kaebuse kohta edasi kaevata ei saa.

(3) Kaebuse kohtutäituri tegevuse peale vaatab kohtutäitur läbi menetlusosaliste osavõtul 15 päeva jooksul ja teeb läbivaatamisest arvates 10 päeva jooksul otsuse.

(3-1) Kohtutäitur võib pikendada kaebuse kohta otsuse tegemise tähtaega kümne päeva võrra, kui tegemist on õiguslikult keeruka juhtumiga või kui otsuse tegemine on muudel objektiivsetel põhjustel raskendatud.
[RT I, 30.12.2017, 2 - jõust. 09.01.2018]

(4) Kohtutäitur teatab menetlusosalistele kaebuse läbivaatamise aja vähemalt kolm tööpäeva enne kaebuse läbivaatamist. Menetlusosalise kaebuse läbivaatamisele ilmumata jäämine ei takista läbivaatamist.
[RT I, 30.12.2017, 2 - jõust. 09.01.2018]

(5) Kohtutäitur teeb kaebuse kohta motiveeritud otsuse ja toimetab selle menetlusosalistele kätte.

(6) Kui menetlusosaline ei esita lõikes 1 nimetatud tähtaja jooksul kaebust, kaotab ta õiguse tugineda hiljem asjaoludele, mida ta oleks võinud esitada kaebuses.

TMS § 218. Kaebuse kohta tehtud kohtutäituri otsuse peale edasikaebamine

(1) Kaebuse kohta tehtud kohtutäituri otsuse peale võib menetlusosaline esitada otsuse kättetoimetamisest arvates kümne päeva jooksul kaebuse maakohtule, kelle tööpiirkonnas kohtutäituri büroo asub. Kohtutäituri otsuse või tegevuse peale ilma eelnevalt kohtutäiturile kaebust esitamata kohtule kaevata ei saa.

(2) Kohus vaatab kaebuse kohtutäituri otsuse peale läbi hagita menetluses kaebuse esitamisest alates 15 päeva jooksul. Kohus võib otsustada kuni kaebuse lahendamiseni täitemenetluse tagatise vastu või tagatiseta peatamise või jätkamise tagatise vastu.

(3) Kohtutäituri otsuse kohta tehtud maakohtu määruse peale võivad menetlusosalised ja kohtutäitur esitada määruskaebuse. Ringkonnakohtu määruse peale määruskaebuse kohta võib esitada määruskaebuse.

TMS § 222. Kolmanda isiku hagi vara arestist vabastamiseks ja sundtäitmise muul põhjusel lubamatuks tunnistamiseks

(1) Kolmas isik, kellel on sundtäitmise eseme suhtes selle sundtäitmist takistav õigus, eriti omandiõigus või piiratud asjaõigus, võib esitada hagi vara arestist vabastamiseks või sundtäitmise muul põhjusel lubamatuks tunnistamiseks kohtule, kelle tööpiirkonnas sundtäitmine toimub.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud hagi võib kolmas isik esitada ka juhul, kui täitemenetluses rikutakse tema kasuks tehtud tsiviilseadustiku üldosa seaduse §-s 88 nimetatud käsutuskeeldu.

(3) Hagi esitatakse sissenõudja ja võlgniku vastu.

(4) Hagi rahuldamise korral vabastab kohtutäitur vara aresti alt ja esitab avalduse registrile keelumärke kustutamiseks.

(5) Kui enampakkumise toimumise ajaks ei ole arestitud vara suhtes enampakkumist takistava õiguse omaja esitanud kohtutäiturile kokkulepet või kohtulahendit vara aresti alt vabastamiseks või täitemenetluse peatamiseks või lõpetamiseks ning vara enampakkumisel müüakse, kaotab kolmas isik õiguse varale ja tal on õigus üksnes enampakkumise tulemile.

TMS § 223. Hagi enampakkumise kehtetuks tunnistamiseks

(1) Enampakkumise akti kättetoimetamisest alates 30 päeva jooksul võib täitemenetluse osaline esitada kohtule hagi enampakkumise kehtetuks tunnistamiseks, kui vara on müüdud isikule, kellel ei olnud õigust seda osta, või kui enampakkumine toimus tühise arestimise alusel või rikuti teisiti enampakkumise olulisi

tingimusi.

(2) Enampakkumise kehtetuks tunnistamisel võib: 1) võlgnik nõuda müüdud asja ostjalt välja asjaõigusseaduse § 80 alusel, selle võimatuse korral aga esitada nõude alusetu rikastumise sätete alusel; 2) sissenõudja nõuda täitemenetluse jätkamist; 3) ostja nõuda sissenõudjalt müügihinna tagastamist ja kohtutäiturilt täitekulude, sealhulgas kohtutäituri tasu tagastamist; 4) menetlusosaline nõuda kohtutäiturilt kahju hüvitamist kohtutäituri seaduse kohaselt.

KORTERIOMANDI- JA KORTERIÜHISTUSEADUS

§ 43. Korteriomandi omandaja vastutus

(1) Korteriomandi võõrandamisel lähevad korteriomaniku õigused ja kohustused omandajale üle alates omandi ülemineku hetkest.

(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.

Fail genereeriti: 16.11.2026 kell 11:17:39