

VARESE TEE 4, MURATSI KÜLA, SAAREMAA VALD, SAARE MAAKOND

Hetkehind: 30 375 €

OKSJONI ANDMED ID:94846

alghind oksjonil: 30 375 €**tagatisraha:** 3 037 €**aega alguseni:** 23 p, 13 tundi, 41 minutit**registreerimise algus:** 10.12.2025 kl 09:00**registreerimise lõpp:** 08.01.2026 kl 11:00**oksjoni algus:** 08.01.2026 kl 12:00**oksjoni lõpp:** 16.01.2026 kl 12:30**pikenemise intervall:** 1 min**laekumise tähtpäev:** 08.01.2026 kl 11:30

Registreeri

oksjoni korraldaja: Rocki Albert, kohtutäitur**otseviide:** <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=94846>**Ametlikud** https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate_number=2538721**Teadaanded:****linn / vald:** Saaremaa vald Muratsi küla**aadress:** Varese tee 4**katastritunnus:** 27003:003:0550**reg. osa nr:** 2280334**Ametlik enampakkumise teade**

Täitemenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 09.12.2025

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

Kohtutäitur Rocki Albert avaldab teadaande [täitemenetluse seadustiku \(TMS\) § 153 lõike 2](#) alusel.Kohtutäitur müüb avalikul elektroonilisel enampakkumisel Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja oksjonikeskkonnas <https://www.oksjonikeskus.ee> vara:

kinnisasi asukohaga Varese tee 4, Muratsi küla, Saaremaa vald, Saare maakond, sisse kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa 2280334, katastritunnus 27003:003:0550, elumumaa pindalaga 4793 m2.

Koormatiseid kinnistusraamatus:

III jakku on kantud keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks kohtutäitur Rocki Albert, Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks. Keelumärke kustutatakse kinnistusraamatust pärast vara müüki enampakkumisel.

IV jakku on kantud hüpoteek summas 4 160 000,00 krooni Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks, hüpoteek summas 170 000,00 eurot Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood

12766368) kasuks ja hüpoteek summas 306 628,00 eurot Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks. Kaaskoormatud kinnistud: 2278034; 2278534; 2278634; 2278734; 2278934; 2279034; 2279134; 2279434; 2280034; 2280234; 2280434; 2280534; 2280634; 2280734; 2280834.

Müüdavalt kinnistult kustutatakse hüpoteegid pärast vara müüki enampakkumisel.

Võlgniku teate kohaselt on tegemist on käibemaksuga maksustamisele kuuluva vara võõrandamisega ja müügihinnale lisandub käibemaks.

Alghind: 30 375 euro(t). Seaduses sätestatud juhtudel võib lisanduda käibemaks.

Omanik: Osaühing Muratsi Maja (registrikood: [10892927](#))

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=94846> ning tasuda tagatisraha 3 037 eurot Rocki Albert arveldusarvele nr EE631010010320236013 (SEB). Makseselgitus: „Tagatisraha 8.01.2026 11:30 oksjonil ID94846 osalemise eest. Kinnisvara: Varese tee 4, Saaremaa vald, Saare maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 08.01.2026 kell 11:30. Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Enampakkumisele registreerimine algab 10.12.2025 kell 09:00 ja lõpeb 08.01.2026 kell 11:00.

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

Enampakkumine algab 08.01.2026 kell 12:00 ja lõpeb 16.01.2026 kell 12:30. Pikeneva lõpu intervall on 1 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakumiste samm on 100 euro(t).

Pakumisi 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 eelnevalt kokkulepitud ajal kinnisasja asukohas.

Kohtutäituri büroo kontakt Jana Jõesalu, telefon 4429972 või 4424031, e-post buroo.albert@taitur.net või jana.joesalu@taitur.net.

Menetluse nr: 176/2025/1785

Kohtutäitur Rocki Albert

Uus 1/1, 80011 Pärnu

Telefon: 4429972

E-post: buroo.albert@taitur.net

Teadaande avaldaja kontaktandmed:

esindaja JANA JÕESALU

Telefon: 4424031

E-post: jana.joesalu@taitur.net

Teadaande number 2538721

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 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

Kohtutäitur Rocki Alberti poolt välja kuulutatud enampakkumisel vara müüki reguleerivad tingimused ja õigusaktid.

1. Üldtingimused

1.1. Tingimused kehtivad kõikide interneti lehekülje <http://www.oksjonikeskus.ee> (edaspidi E-oksjonikeskkond) kaudu enampakkumisele registreerunud isikute (edaspidi Osaleja) ja enampakkumise korraldaja kohtutäituri vahel enampakkumisel osalemisel.

1.2. Enampakkumise korraldaja kontaktandmed:

Pärnu kohtutäitur Rocki Albert

Uus tn 1, 80011 Pärnu

telefon +372 442 9972

e-post: buroo.albert@taitur.net

2. Osaleja kohustused. Osaleja kohustub:

2.1. esitama kasutajaks registreerumisel täielikult tõeseid isikuandmeid, sh registreeruma oma õige ja täieliku nime all ning kasutama kehtivat posti- ja elektronposti aadressi ning telefoninumbrit;

2.2. koheselt elektroposti teel informeerima <http://www.oksjonikeskus.ee> kõikidest andmetest, mis on muutunud, võrreldes E-oksjonikeskkond kasutajaks registreerumisel esitatuga;

2.3. enampakkumise ajal alluma enampakkumise protseduurireeglitele;

2.4. hoidma E-oksjonikeskkond kasutamiseks fikseeritud kasutajanime ja parooli nii, et see ei satuks kolmandate isikute kätte, v.a juhul kui Osaleja on selliseid kolmandaid isikuid volitanud ennast esindama enampakkumisel osalema;

2.5. E-oksjonikeskkond kasutamiseks fikseeritud kasutajanime ja parooli sattumisel kolmandate isikute valdusesse, vastutama selle isiku poolt Osalejaile võetud siduvate kohustuste täitmise eest;

2.6. mitte kasutama E-oksjonikeskkonda ebaseaduslikes tehingu(te)ks ja/või pettus(te)ks;

3. Ostu-müügingimused

3.1. Pakkuja peab olema registreerunud <http://www.oksjonikeskus.ee> keskkonna kasutajaks, kinnitama ja nõustuma enampakkumise tingimustega läbi ID autentimise või korraldaja poolt aktsepteeritud viisil tuvastatud ning väljastatud kasutajatunnuse ja parooli abil.

3.2. Enampakkumisel osaleb ostja enda nimel. Enampakkumisele registreerunud ja tagatisraha tasunud kasutajale väljastatakse unikaalne kasutajanimi enampakkumisel osalemiseks.

3.3. Enampakkumisel võib osaleda ka esindaja kaudu. Esindajal peab enampakkumise parimaks tunnistamise puhul olema kehtiv volikiri ja selle esitama kohtutäiturile viivitamatult pakkumise parimaks tunnistamise päeval. Esindusõiguse tõendamise kohustus on volitajal ja volitatul.

3.4. 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 (TMS § 87).

4. Tagatisraha tasumise kohustus ja selle tagastamine.

4.1. Enampakkumisel osaleda sooviv isik peab tasuma tagatisraha, mille suurus on kuni kümme protsenti alghinnast. Tagatisraha peab olema laekunud kohtutäituri määratud kontole selliselt, et oleks piisavalt aega isiku osalemise õiguste kontrollimiseks ja enampakkumisel osalemiseks. Alles peale tagatisraha laekumist võimaldatakse kasutajal enampakkumisel osaleda.

4.2. Tagatisraha ei pea maksma riik ja kohaliku omavalitsuse üksus ning Eesti Pank ning sissenõudja ja pandipidaja, kui nende nõue katab nõutava tagatisraha. Kui isik on tagatisraha maksnud, enampakkumisel ei osale, pakkumist ei tee või ei osutu parimaks pakkujaks, siis tagatisraha tagastatakse. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval. (TMS § 83).

5. Ostuhinna tasumise kohustus ja vastutus tasumata jätmise korral

5.1. Enampakkumine lõpeb enampakkumise kuulutuses märgitud ajal. Enampakkumise võitja on kõrgeima pakkumise esitanud isik (TMS § 88¹) eeldusel, et pakkumise on parimaks tunnistanud ka kohtutäitur.

5.2. Elektroonilise enampakkumise võitja peab tasuma ostuhinna enampakkumise lõppemise päevale järgneval tööpäeval TMS § 93 lg 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 (TMS § 93 lg 2¹).

5.3. 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 s.h kohtutäituri tasu ja täitekulud tasub sissenõudja kohtutäituri ametialasele kontole TMS §-s 93 sätestatud korras.

5.4. Kui ostja rikub enampakkumisel ostetud asja eest ostuhinna või sellest ühe kümnendiku tasumise kohustust, pannakse asi kohe kordusenampakkumisele. Esialgne ostja ei või 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 (TMS § 100).

5.6. 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 laenuga ei kohaldata ostjale ostuhinnast ühe kümnendiku ega ostuhinna kohese tasumise kohustust. Ostuhinna tasumist laenuga ei saa taotleda võlgnik (TMS § 93¹).

5.7. 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 (TMS § 91 lg 3).

6. Vastuväidete esitamine

6.1. Elektroonilisel enampakkumisel osalevad isikud võivad esitada vastuväited enampakkumiste läbiviimise kohta enampakkumise lõppemise päevale järgneva tööpäeva jooksul kohtutäiturile. Vastuväidete esitamata jätmise korral, ei ole neil õigust kaevata akti ebaõige koostamise peale ega akti ebaõigsusele ega enampakkumise oluliste tingimuste rikkumisele hiljem tugineda (TMS § 92¹).

7. Muu oluline info

7.1. Kohtutäitur lükkab tagasi tühise pakkumise. Tühiseks pakkumiseks loetakse eelkõige pakkumist, mis ei kata alghinda; või selle isiku pakkumist, kes ei tohi enampakkumises osaleda; või tingimuslikku pakkumist. Kohtutäitur võib tagasi lükata enampakkumise nurjamise kavatsusega tehtud pakkumise.

7.2. 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 § 89).

7.3. Asja müümisel täitemenetluses ei vastuta kohtutäitur ega võlgnik müüdud asja puuduste eest. See ei välista kohtutäituri ega võlgniku võimalikku vastutust õigusvastaselt tekitatud kahju eest (TMS § 103).

8. Pakkumiste tegemise kord

8.1. Pakkumist tehes kinnitab Osaleja, et on tutvunud ja nõustub käesolevate protseduurireeglitega ning on tutvunud varaga, seda iseloomustavate materjalidega ning teadlik vara olukorrast ja ei oma selles osas pretensioone kohtutäiturile ning kinnitab, et oksjonikeskkonnas antud elektroonilisele e-posti aadressile saadetud dokumendid loetakse kättetoimetatuks dokumendi saatmisest järgmisel päeval. Kättesaamise kinnitamiseks piisab dokumendi väljasaatmise tõendamisest.

8.2. Juhul, kui enampakkumisel osaleja osutub enampakkumise võitjaks ning enampakkumine kinnitatakse, kohustub ta maksma vara eest tema poolt pakutud hinna ning tasuma kõik vara omandiga ülekandmisega kaasneva võivad kulud.

8.3. Enampakkumise võitja on kõrgema pakkumise teinud isik, kelle pakkumist dünaamilises oksjonivoorus enampakkumise teates nimetatud aja jooksul enam üle ei pakuta.

8.4. Enampakkumise tulemused tehakse teatavaks kõigile enampakkumisel osalejatele <http://www.oksjonikeskus.ee> kohe pärast enampakkumise võitja selgumist. Pakkumise parimaks tunnistamisega saadetakse Osalejaile koopia enampakkumise aktist.

8.5. Enampakkumise tulemused kinnitatakse viivitamatult peale enampakkumise toimumist. Kui selgub tulemuse kinnitamist takistavad asjaolud, saadetakse kõigile enampakkumisel osalenutele teade enampakkumise nurjumise kohta.

8.6.1. Pakkumisi alustatakse alghinnast.

8.6.2. Pakkumise sisestab summa, mis peab olema vähemalt sammu võrra suurem eelmisest pakkumisest.

8.6.3. Pakkumise samm on määratud iga enampakkumise juures eraldi täiseurodes.

8.6.4. Kui kaks pakkujat teevad pakkumise samale summale, eelistatakse ajaliselt esimest pakkujat.

8.6.5. Enampakkumine on dünaamilise lõpuga. Dünaamiline lõpp algab varem välja kuulutatud kuupäeval ja kellaajal.

8.6.6. Kui dünaamiliseks lõpuks määratu perioodi jooksul enne tähtaja saabumist ei ole laekunud ühtegi uut pakkumist, lõpeb enampakkumine tingimustes märgitud tähtajal. Kui dünaamiliseks lõpuks määratud perioodi jooksul enne tähtaja saabumist laekub uus pakkumine, loetakse selle pakkumise laekumise hetk dünaamiliseks lõpuks määratud perioodi uueks alguseks ja enampakkumine pikeneb.

8.6.7. Dünaamiline lõpp on näidatud enampakkumise teates, mis kestab minimaalselt 60 sekundit ja maksimaalselt 60 minutit. Kui selle aja jooksul uut pakkumist ei tehta, kuulutatakse võitjaks kõrgeima pakkumise teinud Osaleja.

8.6.8. Oksjoni tulemused on osalejatele nähtavad kohe pärast oksjoni lõppemist.

9. Kinnisasja omandamise kitsendused.

9.1. Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse (KAOKS) § 4 lg 1 kohaselt on Eesti või teise Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi või Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni liikmesriigi (edaspidi *lepinguriik*) kodanikul õigus omandada põllumajandus- ja metsamaad sisaldav kinnisasi ilma kitsendusteta.

9.2. 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 (KAOKS § 4 lg 2).

9.3. Lepinguriigi juriidilisel isikul on õigus omandada põllumajandusmaad või metsamaad kümme hektarit või rohkem sisaldav kinnisasi, kas eraldi või kokku, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud Euroopa Liidu toimimise lepingu I lisas loetletud vastavalt kas põllumajandustoodete, välja arvatud kalatoodete ja puuvilla (edaspidi *põllumajandustoodete*) tootmisega (KAOKS § 4 lg 3) või tegelenud metsa majandamisega metsaseaduse tähenduses (edaspidi *metsa majandamine*) (KAOKS § 4 lg 4 - 5)

9.4. 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 kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu (edaspidi *volikogu*) loal (KAOKS § 4 lg 6).

9.5. Kolmanda riigi kodanikul on õigus omandada põllumajandus- ja metsamaad sisaldav kinnisasi üksnes volikogu loal, kui ta on vahetult enne loa taotlemist elanud Eestis püsivalt vähemalt kuus kuud või kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis füüsilisest isikust ettevõtjana metsa majandamisega või põllumajandustoodete tootmisega, kui omandatav kinnisasi sisaldab, kas põllumajandusmaad või metsamaad või nii põllumajandus- kui ka metsamaad (KAOKS § 5 lg 1 p 1- 2).

9.6. Kolmanda riigi juriidilisel isikul on õigus omandada põllumajandusmaad sisaldav kinnisasi üksnes volikogu loal, kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis põllumajandustoodete tootmisega ning kui tema filiaal on kantud Eesti äriregistrisse (KAOKS § 5 lg 3). Kolmanda riigi juriidilisel isikul on õigus omandada metsamaad sisaldav kinnisasi üksnes volikogu loal, kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis metsa majandamisega või põllumajandustoodete tootmisega ning kui tema filiaal on kantud Eesti äriregistrisse (KAOKS § 5 lg 4). Kolmanda riigi juriidilisel isikul on õigus omandada nii põllumajandus- kui ka metsamaad sisaldav kinnisasi üksnes volikogu loal, kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis põllumajandustoodete tootmise või metsa majandamisega ning kui tema filiaal on kantud Eesti äriregistrisse (KAOKS § 5 lg 5).

9.7. Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse § 4 lõigetes 3-5 sätestatud nõuetele vastavust ning § 4 lõikes 6 või § 5 lõikes 1 või lõigetes 3-5 nimetatud loa olemasolu kinnisasja võõrandamise korral kontrollib kohtutäitur (KAOKS § 9 lg 1).

9.8. Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse § 4 lõigetes 3-5 sätestatud nõuetele vastavuse kontrollimiseks esitab isik kohtutäiturile lepinguriigi juriidilise isiku asukohajärgse riigi pädeva asutuse väljastatud dokumendi, mis tõendab isiku vastavust nimetatud nõuetele (KAOKS § 9 lg 2). Isik, kes on

käesoleva seaduse § 4 lõigetes 3–5 või § 5 lõikes 1 või lõigetes 3–5 sätestatud nõuete kohaselt tegelenud Eestis põllumajandustoodete tootmisega või metsa majandamisega, esitab kohtutäiturile selle kohta Maksu- ja Tolliameti tõendi (KAOKS § 9 lg 3).

10. Kohustuste üleminek uuele omanikule.

10.1. Tulenevalt korteriühistuseaduse §-st 5¹ lähevad korteriühistu olemasolul korteriomandi võõrandamisel korteriomandi võõrandajale kuuluvad korteriühistu liikme õigused ja kohustused üle korteriomandi omandajale korteriomandi ülemineku hetkest.

10.2. Asja v.a. kinnisasja 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 (TMS § 103).

10.3. 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 § 155)

11. Valduse ülemineku ja väljanõudmise kord.

11.1. Vallasasjade puhul tekib omand enampakkumisel müüdud asjale asja üleandmisega enampakkumise akti alusel (alus: TMS § 98 lg 1).

11.2. Omand enampakkumisel müüdud kinnisasjale tekib enampakkumise akti alusel kinnistusraamatusse kande tegemisega (TMS § 156). Kinnisasja otsese valduse üleandmine on eelkõige uue omaniku ja endise omaniku vaheline toiming.

11.3. TMS § 2 lg 1 p 15 järgi on täitedokumendiks sundenampakkumise akt, mille alusel on enampakkumisel kinnisasja ostnud isik kantud omanikuna kinnistusraamatusse, kinnisasja valduse väljanõudmisel. Nimetatud täitedokumendi alusel ei või sundtäitmist läbi viia, kui valdaja valdab asja õiguse alusel, mis ei ole lõppenud ega lõpetatud sundtäitmise tõttu.

Vaidluse õiguse lõppemise kohta lahendab maakohus valdaja hagi alusel.

11.4. Kui kinnisasi on koormatud üüri-või rendilepinguga võib ostja üüri- või rendilepingu üles öelda kolme kuu jooksul. Kui lepingut ei või varem lõpetada võib kinnisasja üürimise puhul võib üürilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kolm kuud.

Möbleeritud tubade ja eraldi üüritud parkimisplatside, garaažikohtade ja muu taolise üürimise korral võib üürilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt üks kuu.

Elu- või äriruumi üürilepingu võib omandaja sel põhjusel üles öelda üksnes juhul, kui ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise.

11.5. Ostja ei või üüri- või rendilepingut üles öelda, kui kinnistusraamatusse on kantud märge, mis tagab, et kinnisasja igakordne omanik või isik, kelle kasuks kinnisasja piiratud asjaõigusega koormatakse, peab lubama üürnikku kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja seda märget ei saa kinnistusraamatust järjekoha tõttu kustutada (alus: TMS § 161)

Fail genereeriti: 15.12.2025 kell 22:18:39