

**3-TOAL. KORTER OLEVI TN 20 KOHTLA-JÄRVE****Hetkehind: 506 €****OKSJONI ANDMED****ID:**96137**alghind oksjonil:**

506 €

**tagatist raha:**

50 €

**aega alguseni:**

20 p, 16 tundi, 11 minutit

**registreerimise algus:**10.02.2026 kl 16:00**registreerimise lõpp:** 02.03.2026 kl 12:00**oksjoni algus:** 03.03.2026 kl 12:00**oksjoni lõpp:** 10.03.2026 kl 12:00**pikenemise intervall:** 10 min**laekumise tähtpäev:** 02.03.2026 kl 12:00**Registreeri****oksjoni korraldaja:** [Krista Järvet, kohtutäitur](#)**otseviide:**<https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=96137>**Ametlikud**[https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate\\_number=2563219](https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate_number=2563219)**Teadaanded:****linn / vald:** Kohtla-Järve linn**aadress:** Järve linnaosa, Olevi tn  
20**katastritunnus:**[32214:004:0015](#)**reg. osa nr:** [2636107](#)**Ametlik enampakkumise teade**

Täitemenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 10.02.2026

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

Kohtutäitur Krista Järvet avaldab teadaande [täitemenetluse seadustiku \(TMS\) § 153 lõike 2](#) alusel.Kohtutäitur müüb avalikul elektroonilisel enampakkumisel Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja oksjonikeskkonnas <https://www.oksjonikeskus.ee> vara:Narva kohtutäitur Krista Järvet müüb avalikul ELEKTROONILISEL kordusenampakkumisel Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja oksjonikeskkonnas <https://www.oksjonikeskus.ee/> kinnistut koosseisus:

Elamumaa 100%, Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Olevi tn 20-30.

474/19886 mõttelist osa kinnistust

ja reaalsosa eluruum nr. 30, mille üldpind on 47,40 m<sup>2</sup> ja mille tähistus plaanil on 30. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 2633207, 2633307, 2633407, 2633507, 2633607, 2633707, 2633807, 2633907, 2634007, 2634107, 2634207, 2634307, 2634407, 2634507, 2634607, 2634707, 2634807, 2634907, 2635007, 2635107, 2635207, 2635307, 2635407, 2635507, 2635607, 2635707, 2635807, 2635907, 2636007, 2636207, 2636307, 2636407, 2636507, 2636607, 2636707, 2636807, 2636907, 2637007, 2637107, 2637207, 2637307, 2637407, 2637507, 2637607, 2637707, 2637807, 2637907 koosseisu kuuluvate reaalsadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese

ja sisu määratud 30.10.2006 kinnistamisavaldusega.

Kolmetoaline korter asub neljakorruselise elamu (1961.a.) 4. korrusel, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 2636107 katastritunnusega 32214:004:0015, KÜ registrikood 80307646.

Registriosas II jaos kande nr 2 all on omanik Rister Loopere (isikukood 39609116013). 23.10.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.11.2017. Kohtunikuabi Siiri Lend

Võlgnikule kuuluvat korteriomandit koormavad kolmandate isikute väljaselgitatud õigused koos nende järjekohtadega ja muud kinnisomandi kitsendused:

Registriosas III jaos kande nr 3 all on seatud keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks kohtutäitur Krista Järvet kasuks. 16.02.2024 kohtutäituri avalduse alusel sisse kantud 19.02.2024. Kohtunikuabi Anneli Luur

IV jaos kanded puuduvad.

Enampakkumine toimub keelumärkega tagatud nõude rahuldamiseks ning kustutatakse peale õnnestunud enampakkumist.

Vastavalt 01.01.2018 jõustunud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 43 lg 2 korteriomandi võõrandamisel täitemenetluses ei vastuta selle omandaja korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevata sissenõutavaks muutunud kohustuste eest.

Enampakkumise võitja ei pea ostuhinnale lisaks tasuma KÜ võlgnevust.

NB! Kohustus tasuda kommunaalteenuste arved läheb enampakkumise võitjale üle pakkumise parimaks tunnistamise päevast (TMS § 155).

Vastavalt täitemenetluse seadustiku § 85 lg 1 on enampakkumisel osaleda soovijatel õigus müüdavate asjadega tutvuda alates kuulutuse ilmunisest kuni enampakkumise alguseni. Vastavalt lõikele 2 määrab kohtutäitur asjadega tutvumiseks kindlad ajad.

Olete kohustatud enampakkumisel osaleda soovijatele võimaldama juurdepääsu varaga tutvumiseks 26.02.2026 kell 17.00-18.00.

Varaga tutvumise mitteväljalükkamisel on kohtutäituri õigus pöörduda kohtu poole loa saamiseks arestitud varaga tutvumiseks sunniviisiliselt (alus: täitemenetluse seadustiku § 28). Varaga tutvumise võimaldamiseks tehtud kulud (ukselukkude vahetamine jne) mõistab kohtutäitur välja võlgnikult (alus: täitemenetluse seadustiku § 37 ja § 38).

Korteriomandi alghind on 506,00 eurot.

Ostuhinnale lisandub kohustus tasuda riigilõiv omanikukande tegemise eest kinnistusraamatusse, mille suurus sõltub ostuhinnast (RLS § 74).

Enampakkumine algab 03.03.2026 kl 12.00 oksjonikeskkonnas ja lõpeb 10.03.2026 kl 12.00 Pikenewa lõpu intervall on 10 minutit. Enampakkumise samm on 100 eurot.

Enampakkumisel osaleda sooviv isik peab end oksjonikeskkonnas enampakkumisel osalejaks registreerima ja tasuma tagatisraha 10% alghinnast kohtutäituri ametialasele arveldusarvele. Enampakkumisele registreerimine algab teate avaldamisest oksjonikeskkonnas. Tagatisraha laekumise tähtaeg kohtutäituri ametialasele arveldusarvele ja registreerimine enampakkumisele lõpeb 02.03.2026.a. kl 12.00.

Enampakkumisele registreerimiseks tuleb esitada järgmised andmed: hinnapakkuja nimi, elukoht või asukoht, isikut tõendav dokument, esindaja puhul esindusõiguse aluseks olev dokument (notariaalselt

tõestatud) ja andmed müüdava vara kohta.

Isik registreeritakse enampakkumisel osalejaks, kui registreerimistaotlus ja selle lisad (nõusolekud, volikirjad jms) vastavad enampakkumise tingimustele, tagatisraha on tasutud ning isik võib enampakkumisel pakkujana osaleda. Juhul kui pakkujat esindab volitatud esindaja, siis tuleb kohtutäiturile hiljemalt tagatisraha tasumise tähtajaks esitada volikiri. Vara soetamisel ühis- või kaasomandisse on vajalik esitada abikaasa või kaasomaniku allkirjastatud nõusolek enampakkumise lõppemise päevale järgneval päeval aadressile [krista.jarvet@taitur.just.ee](mailto:krista.jarvet@taitur.just.ee).

Tagatisraha suurusega 50,00 eurot tuleb tasuda kohtutäituri Krista Järvet ametialasele kontole nr EE472200221069244110 SWEDBANK AS, selgitusse tuleb märkida "tagatisraha, kinnisasja aadress, osaleja nimi". Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Kohtutäitur võib tagatisrahana aktsepteerida ka tagatisraha suuruses antud Eesti või muu Euroopa Liidu liikmesriigi krediitiasutuse tähtajatut, tagasivõtmatut ja tingimusteta maksegarantiid. Tagatisraha ei pea maksma riik ja kohaliku omavalitsuse üksus ning Eesti Pank ning sissenõudja ja pandipidaja, kui nende nõue katab nõutava tagatisraha. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

KOHTUTÄITUR KUULUTAB ENAMPAKKUMISE NURJUNUKS, KUI PARIM PAKKUJA EI TASU OSTUHINDA VÕI ÜHT KÜMNENDIKKU SELLEST ETTENÄHTUD AJAKS. Sellisel juhul pannakse asi kohe kordusenampakkumisele. Esialgne ostja ei või eelmises lauses nimetatud asjaoludel toimival 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.

Müügihinnale lisandub kohustus tasuda riigilõivu omaniku vahetamise eest.

Elektroonilise enampakkumise võitja peab tasuma ostuhinna enampakkumise lõppemise päevale järgneval tööpäeval TMS paragrahvi 93 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 (TMS § 93 lg 2).

Kinnisasja omandamisel laenuga kohaldatakse täitemenetluse seadustiku § 1561 toodut.

Kohtutäiturile tuleb enne enampakkumist teatavaks teha oma õigustest müüdavale asjale, kui nendest ei ole kohtutäiturile veel teatatud, ja neid õigusi kohtutäituri nõudmisel põhistada. Isikud, kellel on enampakkumist takistavaid õigusi, tuleb saavutada kokkuleppel sissenõudjaga või kohtulahendi alusel enne tulemi jaotamise päeva enampakkumise lõpetamine või peatamine. Keelumärke kinnistusraamatusse kandmise ajaks sisse kandmata õigused teha enne enampakkumist kohtutäiturile teatavaks ja sissenõudja nõudmise korral need põhistada.

Võlgnikul ja kolmandal isikul on keelatud lõhkuda, demonteerida või kinnisasjalt muul viisil eemaldada kinnisasja juurde kuuluvaid päraldisi (kinnisasja olulisi osi, mis on kinnisasjaga püsivalt ühendatud ja mida ei saa eemaldada kinnisasja kahjustamata. Näiteks sisseehitatud sanitaartechnika, köögimööbel, kütteseadmed, ukSED, aknad jne).

Karistusseadustiku § 308 lg 1 alusel tsiviilhagi, avalik-õigusliku nõudeavalduse, täitemenetluse, konfiskeerimise, rahatrahvi, rahalise karistuse, varalise karistuse või kohtukulude hüvitamise tagamiseks üleskirjutatud vara õigustatud isiku loata kasutamise või käsutamise eest isiku poolt, kelle vastutavale hoiule vara oli antud, -

karistatakse rahalise karistuse või kuni üheaastase vangistusega.

[RT I, 06.01.2016, 5 - jõust. 01.01.2017]

Kohtutäitur kohustab omanikku esitama enne enampakkumist kinnisasja koormavad dokumendid (sh üürilepingud, detailplaneering, liitumislepingud jm korteriomandiga seotud dokumendid).

Korteriühistu peab TMS § 1531 lg 3 alusel esitama enne enampakkumist kohtutäiturile täiendava tõendi korteriomandist tuleneva nõude suuruse kohta, mis on muutunud sissenõutavaks pärast täitmisavalduse või § 1491 lg 4 nimetatud tõendi esitamist, kuid enne enampakkumise toimumist.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 72 lg 1 ja 2 kohaselt kui enne seaduse jõustumist on korteriomand koormatud hüpoteegiga, on korteriühistu pandiõiguse suurus kuni hüpoteegi kehtivuse lõpuni viis protsenti täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist, aga mitte rohkem kui antud seaduse § 44 lõikes 3 nimetatud summa. Kui korteriühistu pandiõiguse suurus on väiksem kui käesoleva seaduse § 44 lõikes 3 nimetatud summa, kohaldatakse ülejäänud osale esimesel vabal järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 44 kohaselt on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile. Korteriühistu pandiõigusele kohaldatakse seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Korteriühistu pandiõiguse suurus määratakse korteriomanike üldkoosoleku poolt kinnitatud majandusaasta aruande järgi omandi ülemineku päeva seisuga. Kui korteriühistul on kohustus esitada majandusaasta aruanne korteriühistute registrile, määratakse korteriühistu pandiõiguse suurus registrile esitatud majandusaasta aruande järgi.

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.

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 ning kohtutäituri tasu katteks, tühistab kohtutäitur viivitamata oksjonikeskkonnas toimuva enampakkumise ning teavitab enampakkumisel osalejaid enampakkumise lõppemisest (kui nõue täidetakse otse sissenõudjale, tuleb kohtutäiturile tasuda täitekulud ning kohtutäituri tasu). Enampakkumisel osalejate makstud tagatisraha tagastatakse hiljemalt järgmisel tööpäeval.

Enampakkumise tingimused, pildid kinnisasjast ja muu info lehel: [www.oksjonikeskus.ee](http://www.oksjonikeskus.ee), [varad.ee](http://varad.ee).

Info e-mail: [krista.jarvet@taitur.just.ee](mailto:krista.jarvet@taitur.just.ee)

Alghind: 506 euro(t).

Omanik: Rister Loopere (isikukood 39609116013)

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=96137> ning tasuda tagatisraha 50 eurot Krista Järvet arveldusarvele nr EE472200221069244110 (SWEDBANK AS). Makseselgitus: „Tagatisraha 2.03.2026 12:00 oksjonil ID96137 osalemise eest. Kinnisvara: Järve linnaosa, Olevi tn 20, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest.

Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 02.03.2026 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 10.02.2026 kell 16:00 ja lõpeb 02.03.2026 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 03.03.2026 kell 12:00 ja lõpeb 10.03.2026 kell 12:00. Pikeneva lõpu intervall on 10 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakkumiste samm on 10 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

Omanikule on pandud kohustus enampakkumisel osaleda soovijatele võimaldama juurdepääsu varaga tutvumiseks 26.02.2026 kell 17.00-18.00.

Menetluse nr: 167/2018/529

Kohtutäitur Krista Järvet

A. Puškini tn 20-7, 20307 Narva

Telefon: 57874406

E-post: krista.jarvet@taitur.just.ee

Teadaande avaldaja kontaktandmed:

Kohtutäitur KRISTA JÄRVET

Telefon: +37257874406

E-post: krista.jarvet@taitur.just.ee

Teadaande number 2563219

#### 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 § 93<sup>1</sup> 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 § 92<sup>1</sup> 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**

#### **ENAMPAKKUMISELE REGISTREERIMISE KORD JA TÄHTAEG**

Isik registreeritakse enampakkumisel osalejaks, kui registreerimistaotlus ja selle lisad (nõusolekud, volikirjad jms) vastavad enampakkumise tingimustele, tagatisraha on tasutud ning isik võib enampakkumisel pakkujana osaleda. Juhul kui pakkujat esindab volitatud esindaja, siis tuleb kohtutäiturile hiljemalt tagatisraha tasumise tähtajaks esitada notariaalselt või sellega võrdsustatud korras tõestatud volikiri.

Registreerimistaotluseks loetakse nõuetekohase selgitusega tagatisraha laekumist kohtutäituri ametialasele arveldusarvele. Enampakkumisele tuleb registreerida hiljemalt tagatisraha laekumise tähtajaks.

### **TAGATISRAHA**

Enampakkumisel osaleda sooviv isik peab tasuma tagatisraha 10% müüdava vara alghinnast. Tagatisraha tuleb maksta kohtutäitur Krista Järvet ametialasele kontole EE472200221069244110 SWEDBANK AS, selgitusse tuleb märkida "tagatisraha, kinnisasja aadress, osaleja nimi". Tagatisraha peab olema laekunud nimetatud kontole enampakkumise alguseks.

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

Tagatisraha ei pea maksma riik ja kohaliku omavalitsuse üksus ning Eesti Pank ning sissenõudja ja pandipidaja, kui nende nõue katab nõutava tagatisraha.

### **KIRJALIK HINNAPAKKUMINE**

Kinnisasja suulisel enampakkumisel osta sooviv isik võib kuni enampakkumise alguseni esitada kohtutäiturile kirjaliku hinnapakumise, milles peavad olema märgitud: hinnapakkuja nimi, isikukood, elukoht või asukoht, asja üldine kirjeldus, kinnisasja registriosa number ja asukoht, asja eest pakutav hind. Kirjalik hinnapakumine peab olema esitatud suletud ümbrikus, millel on märges «enampakkumine», samuti viide enampakkumise esemele. Ümbrik avatakse suulisel enampakkumisel.

### **OSTUHINGNA TASUMISE TINGIMUSED**

Kui ostuhind jääb alla 12 700 euro, peab elektroonilise enampakkumise võitja tasuma ostuhinna

enampakkumise lõppemise päevale järgneval tööpäeval. Kui ostuhind ületab 12 700 eurot, peab ostja tasuma ühe kümnendiku ostuhinnast enampakkumise lõppemise päevale järgneval tööpäeval, ülejäänud hind tuleb tasuda 15 päeva jooksul. Kui ostjaks on võlgnik, peab ta tasuma kohe kogu ostuhinna. Müügihinnale lisandub kohustus tasuda riigilõivu omaniku vahetamise eest. KOHTUTÄITUR KUULUTAB ENAMPAKKUMISE NURJUNUKS, KUI PARIM PAKKUJA EI TASU OSTUHINDA VÕI ÜHT KÜMNENDIKKU SELLEST ETTENÄHTUD AJAKS. Sellisel juhul pannakse asi kohe kordusenampakkumisele. Esialgne ostja ei või eelmises lauses 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.

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.

**Müügihinnale lisandub kohustus tasuda riigilõivu omaniku vahetamise eest.**

## OSTUHINNA TASUMINE LAENUGA

Kui ostja soovib osta sundenampakkumisel müüdavat asja krediidasutuse väljastatava laenuga, peab ta sellest kohtutäiturile teatama kohe pärast tema pakkumise parimaks tunnistamist (hiljemalt enampakkumisele järgneval tööpäeval). Teade saata aadressile [krista.jarvet@taitur.just.ee](mailto:krista.jarvet@taitur.just.ee). Ostuhinna tasumisel laenuga ei kohaldata ostjale TMS §-s 93 sätestatud ostuhinnast ühe kümnendiku ega ostuhinna kohese tasumise kohustust. Ostja kohustub tasuma kogu ostuhinna või tagama ostuhinna tasumise kohustuse täitmise krediidasutuse poolt 15 päeva jooksul parimaks pakkumiseks tunnistamise päevale järgnevast päevast arvates. Ostuhinna tasumist laenuga ei saa taotleda võlgnik. Kui ostja soovib osta sundenampakkumisel müüdavat asja krediidasutuse väljastatava laenuga või taotleb ostuhinna tasumise tähtaja pikendamist (juhul kui ostuhind ületab 12 700 eurot) täiendavalt 15 päeva võrra, peab ta sellest kohtutäiturile teatama kohe pärast tema pakkumise parimaks tunnistamist (hiljemalt enampakkumisele järgneval tööpäeval).

## PAKKUMISE PARIMAKS TUNNISTAMINE JA VASTUVÄITED

Elektroonilisel enampakkumisel tunnistatakse parimaks pakkumiseks enampakkumise lõppemisel oksjonikeskkonnas tehtud hinnalt kõrgeim pakkumine. 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. Avaldus saata aadressile [krista.jarvet@taitur.just.ee](mailto:krista.jarvet@taitur.just.ee). Pakkumise parimaks tunnistamine tehakse 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.

Elektroonilisel enampakkumisel osalevad isikud võivad esitada vastuväited enampakkumiste läbiviimise kohta enampakkumise lõppemise päevale järgneva tööpäeva jooksul. Esitatud vastuväidetele ja vastuväidete esitamata jätmise tagajärgedele kohaldatakse täitemenetluse seadustiku § 92 lõigetes 2 ja 3 sätestatud. Enampakkumise akti koostab kohtutäitur pärast vastuväidete esitamise tähtaja möödumist.

## KANDED KINNISTUSRAAMATUSSE

Omand enampakkumisel müüdud kinnisasjale tekib enampakkumise akti alusel kinnistusraamatusse kande tegemisega. Kinnisasja valduse üleandmist uuele omanikule kohtutäitur ei garanteeri.

Vara soetamisel ühis- või kaasomandisse on vajalik esitada abikaasa või kaasomaniku allkirjastatud nõusolek enampakkumise lõppemise päevale järgneval päeval aadressile [krista.jarvet@taitur.just.ee](mailto:krista.jarvet@taitur.just.ee).

Kohtutäitur esitab kinnistusosakonnale enampakkumise akti ära kirja ning avaldused ostja kinnistusraamatusse omanikuna sissekandmiseks ja keelumärke ja lõppevate õiguste kustutamiseks viivitamata pärast kogu ostuhinna tasumist ja riigilõivu tasumist tõendava dokumendi esitamist, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti. Kohtutäituri poolt edastatavat enampakkumise akti ära kirja ning avaldust loetakse ostja, hüpoteegipidaja ja ostja esitatud avalduseks.

Ostja on kohustatud tasuma riigilõivu riigilõivuseaduses sätestatud ulatuses. Riigilõivu täpne suurus ning edaspidised juhised edastatakse ostjale pärast edukat enampakkumist.

## ASJA JUHUSLIKU HÄVIMISE RIISIKO ÜLEMINEK JA VASTUTUS ASJA PUUDUSTE EEST

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. Elektroonilisel enampakkumisel tunnistatakse parimaks pakkumiseks enampakkumise lõppemisel oksjonikeskkonnas tehtud hinnalt kõrgeim pakkumine. Kohtutäitur ei tunnista pakkumist parimaks, kui on oluliselt rikutud enampakkumise tingimusi või kui enampakkumist või selle jätkamist takistab kolmanda isiku õigus. ASJA MÜÜMISEL TÄITEMENETLUSES EI VASTUTA KOHTUTÄITUR EGA VÕLGNIK MÜÜDUD ASJA PUUDUSTE EEST. See ei välista kohtutäituri ega võlgniku võimalikku vastutust õigusvastaselt tekitatud kahju eest. Elektroonilisel enampakkumisel osalevad isikud võivad esitada vastuväited enampakkumiste läbiviimise kohta enampakkumise lõppemise päevale järgneva tööpäeva jooksul. Kui vastuväiteid ei esita, ei ole osalejatel õigust hiljem tugineda kaevata enampakkumise oluliste tingimuste rikkumisele.

## KOLMANDATE ISIKUTE ÕIGUSED

Kohtutäiturile tuleb enne enampakkumist teatavaks teha 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.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 72 lg 1 ja 2 kohaselt kui enne seaduse jõustumist on korteriomand koormatud hüpoteegiga, on korteriühistu pandiõiguse suurus kuni hüpoteegi kehtivuse lõpuni viis protsenti täitemenetluses jaotamisele minevast tulemist, aga mitte rohkem kui antud seaduse § 44 lõikes 3 nimetatud summa. Kui korteriühistu pandiõiguse suurus on väiksem kui käesoleva seaduse § 44 lõikes 3 nimetatud summa, kohaldatakse ülejäänud osale esimesel vabal järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 44 kohaselt on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile. Korteriühistu pandiõigusele kohaldatakse seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Korteriühistu pandiõiguse suurus määratakse korteriomanike üldkoosoleku poolt kinnitatud majandusaasta aruande järgi omandi ülemineku päeva seisuga. Kui korteriühistul on kohustus esitada majandusaasta aruanne korteriühistute registrile, määratakse korteriühistu pandiõiguse suurus registrile esitatud majandusaasta aruande järgi.

**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.

Asjaõigusseaduse § 73 lg 2 kohaselt kinnisasja mõttelise osa müümisel isikule, kes ei ole kaasomanik ega seaduse järgi eesõigustatud, on teistel kaasomanikel müüdava mõttelise osa ostu eesõigus. Täitemenetluse seadustiku § 98 lg 5 kohaselt enampakkumisel ei saa kasutada ostueesõigust.

### **ENAMPAKKUMISE KEHTETUKS TUNNISTAMINE**

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.

### **ENAMPAKKUMISE LÕPETAMINE ENNE ASJADE MÜÜMIST**

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 ning kohtutäituri tasu katteks, tühistab kohtutäitur viivitamata oksjonikeskkonnas toimuva enampakkumise ning teavitab enampakkumisel osalejaid enampakkumise lõppemisest (kui nõue täidetakse otse sissenõudjale, tuleb kohtutäiturile tasuda täitekulud ning kohtutäituri tasu). Enampakkumisel osalejate makstud tagatisraha tagastatakse hiljemalt järgmisel tööpäeval.

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

### **VARA SOETAMINE ÜHIS- VÕI KAASOMANDISSE**

Vara soetamisel ühis- või kaasomandisse on vajalik esitada abikaasa või kaasomaniku allkirjastatud nõusolek enampakkumise lõppemise päevale järgneval päeval aadressile [krista.jarvet@taitur.just.ee](mailto:krista.jarvet@taitur.just.ee).

### **KOLMANDA ISIKU HAGI VARA ARESTIST VABASTAMISEKS ja sundtäitmise muul põhjusel lubamatuks tunnistamiseks.**

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. Nimetatud hagi võib kolmas isik esitada ka juhul, kui täitemenetluses rikutakse tema kasuks tehtud tsiviilseadustiku üldosa seaduse §-s 88 nimetatud käsutuskeeldu. Hagi esitatakse sissenõudja ja võlgniku vastu. Hagi rahuldamise korral vabastab kohtutäitur vara aresti alt ja esitab avalduse registrile keelumärke kustutamiseks. 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 (Täitemenetluse seadustiku § 222).

Fail genereeriti: 10.02.2026 kell 19:48:37