

## TERVIKVARANA SIMETRA KINNISVARA OÜ -LE KUULUVAD KINNISASJAD ASUKOHAGA VANASAUNA PÕIK, LIIVAMÄE KÜLA, JÕELÄHTME VALD

**Hetkehind: 1 600 000 €**

OXSJONI ANDMED

ID:82154

**alghind oksjonil:** 1 600 000 €

**tagatistrah:** 20 000 €

**aega alguseni:** 14 p, 23 tundi, 36 minutit

**registreerimise algus:** 26.04.2024 kl 12:00

**registreerimise lõpp:** 21.05.2024 kl 12:00

**oksjoni algus:** 21.05.2024 kl 14:00

**oksjoni lõpp:** 28.05.2024 kl 14:00

**pikenemise intervall:** 5 min

**laekumise tähtpäev:** 21.05.2024 kl 12:00

Registreeri

**oksjoni korraldaja:** Elin Vilippus, kohtutäitur

**otseviide:**

<https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=82154>

**Ametlikud**

[https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate\\_number=2249245](https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate_number=2249245)

**Teadaanded:**



**linn / vald:** Jõelähtme vald Liivamäe küla

**aadress:** Vanasauna põik

**katastritunnus:** 24504:003:0856

**reg. osa nr:** 9819402

**Ametlik enampakkumise teade**

Täitemenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 26.04.2024

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

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

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

Tervikvarana Simetra Kinnisvara OÜ -le kuuluvad kinnisasjad asukohaga Vanasauna põik, Liivamäe küla, Jõelähtme vald

Kinnisasjad on kantud Tartu Maakohtu kinnistuosakonna registriossa nr:

1. 9819402 - 24504:003:0856, Transpordimaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Vanasauna põik.

Kinnisasja pindala 2684 m<sup>2</sup>.

III. jaos - Eelmärges kinnistu jagamisel tekkiva kinnistu katastritunnusega 24504:003:0856, pindalaga 2684,0 m<sup>2</sup>, aadressiga Vanasauna põik, Liivamäe küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%) omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Jõelähtme vald kasuks.

2. 22559050 - 24504:003:0862, Üldkasutatav maa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Vanasauna põik 4.

Kinnisasja pindala 551,0 m<sup>2</sup>.

III. jaos - Eelmärges kinnistu jagamisel tekkiva kinnistu katastritunnusega 24504:003:0862, pindalaga 551,0 m<sup>2</sup>, aadressiga Vanasauna põik 4, Liivamäe küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, maa sihtotstarve üldkasutatav maa (100%) omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Jõelähtme vald kasuks.

3. 22558650 - 24504:003:0857, Elamumaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Vanasauna põik 8.

Kinnisasja pindala 1507,0 m<sup>2</sup>.

Kinnisasjal asub ehitusjärgus 1. korruselise elamu, mille kavandatud üldpind on 142,3 m<sup>2</sup>.

4. 22558750 - 24504:003:0858, Elamumaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Vanasauna põik 6.

Kinnisasja pindala 1508,0 m<sup>2</sup>.

Kinnisasjal asub ehitusjärgus 2. korruselise elamu, mille kavandatud üldpind on 301,40 m<sup>2</sup>.

5. 22558950 - 24504:003:0861, Elamumaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Vanasauna põik 5.

Kinnisasja pindala 1506,0 m<sup>2</sup>.

Kinnisasjal asub ehitusjärgus 1. korruselise elamu, mille kavandatud üldpind on 142,3 m<sup>2</sup>.

6. 22559150 - 24504:003:0863, Elamumaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Vanasauna põik 3.

Kinnisasja pindala 1599,0 m<sup>2</sup>

Kinnisasjal asub ehitusjärgus 2. korruselise elamu, mille kavandatud üldpind on 301,40 m<sup>2</sup>.

7. 23456750 - 24504:003:0864, Elamumaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Vanasauna põik 1.

1349/5462 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi eseme eluruum nr 1. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 23456850, 23456950, 23457050. Eriomandi eseme ja sisu vastavalt 3.07.2023 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.

Eriomandi sisu vastavalt 03.07.2023.a. avaldusele ja selle lisaks olevale plaanile, mille kohaselt on eriomandi eseme igakordse omaniku ainuvalduses ja -kasutuses terrass, millele on juurdepääs eriomandi esemest ning maa-ala, mis on 03.07.2023.a. kinnistamisavalduse lisaks oleval plaanil tähistatud Vanasauna põik 1-1 (610,3 m<sup>2</sup>) ja roosa viirutatud alana.

Ehitusjärgus 2. korruselise ridaelamuboks, planeeritud üldpinnaga 124,9 m<sup>2</sup>:

1. korrusel - avatud köögiga elutuba, pesuruumid, tehniline ruum;

2. korrusel - trepihall, 4 tuba, duširuum, wc.

8. 23456850 - 24504:003:0864, Elamumaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Vanasauna põik 1.

1421/5462 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi eseme eluruum nr 2. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 23456750, 23456950, 23457050. Eriomandi eseme ja sisu vastavalt 3.07.2023 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.

Eriomandi sisu vastavalt 03.07.2023.a. avaldusele ja selle lisaks olevale plaanile, mille kohaselt on eriomandi eseme igakordse omaniku ainuvalduses ja -kasutuses terrass, millele on juurdepääs eriomandi

esemest ning maa-ala, mis on 03.07.2023.a. kinnistamisavalduse lisaks oleval plaanil tähistatud Vanasauna põik 1-2 (493,4 m<sup>2</sup>) ja roheline viirutatud alana.

Ehitusjärgus 2. korruseline ridaelamuboks, planeeritud üldpinnaga 124.9 m<sup>2</sup>:

1. korrusel - avatud köögiga elutuba, pesuruumid, tehniline ruum;
2. korrusel - trepihall, 4 tuba, duširuum, wc.

9. 23550250 - 24504:003:0859, Elamumaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Vanasauna põik 2.

1392/5568 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 2. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 23550150, 23550350, 23550450. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 3.08.2023 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.

Eriomandi sisu vastavalt 03.08.2023.a. avaldusele ja selle lisaks olevale plaanile, mille kohaselt on eriomandi eseme igakordse omaniku ainuvalduses ja - kasutuses terrass, millele on juurdepääs eriomandi esemest ning maa-ala, mis on 03.08.2023.a. kinnistamisavalduse lisaks oleval plaanil tähistatud Vanasauna põik 2-2 (465,4 m<sup>2</sup>) ja roheline viirutatud alana.

Ehitusjärgus 2. korruseline ridaelamuboks, planeeritud üldpinnaga 124.9 m<sup>2</sup>:

1. korrusel - avatud köögiga elutuba, pesuruumid, tehniline ruum;
2. korrusel - trepihall, 4 tuba, duširuum, wc.

10. 23550350 - 2424504:003:0859, Elamumaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Vanasauna põik 2.

1392/5568 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 3. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 23550150, 23550250, 23550450. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 3.08.2023 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.

Eriomandi sisu vastavalt 03.08.2023.a. avaldusele ja selle lisaks olevale plaanile, mille kohaselt on eriomandi eseme igakordse omaniku ainuvalduses ja - kasutuses terrass, millele on juurdepääs eriomandi esemest ning maa-ala, mis on 03.08.2023.a. kinnistamisavalduse lisaks oleval plaanil tähistatud Vanasauna põik 2-3 (788 m<sup>2</sup>) ja oranži viirutatud alana.

Ehitusjärgus 2. korruseline ridaelamuboks, planeeritud üldpinnaga 124.9 m<sup>2</sup>:

1. korrusel - avatud köögiga elutuba, pesuruumid, tehniline ruum;
2. korrusel - trepihall, 4 tuba, duširuum, wc.

Kõiki võlgnikule kuuluvaid kinnisasju koormavad kolmandate isikute väljaselgitatud õigused koos nende järjekohtadega ja muud kinnisomandi kitsendused:

III. jaos - Keelumärked kinnisasjade käsutamise keelamiseks Eesti Vabariik (Maksu- ja Tolliamet (registrikood 70000349)) kasuks.

III. jaos - Keelumärked kinnisasjade käsutamise keelamiseks Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks.

IV. jaos - Ühishüpoteek summas 300 000,00 eurot Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.

IV. jaos - Ühishüpoteek summas 2 700 000,00 eurot Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.

IV. jaos - Ühishüpoteek summas 400 000,00 eurot Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368)

kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.

Enampakkumine toimub keelumärgete ja hüpoteekidega tagatud nõuete rahuldamiseks. Kõik kinnisasju koormavad keelumärged ja ühishüpoteegid kuuluvad pärast edukat enampakkumist kustutamisele!!!

Kohtutäitur soovib täiendavalt selgitada, et kuivõrd kohtutäitur ei ole võlgniku seaduslikuks esindajaks ega ka tema vara valitsejaks, siis ei väljasta kohtutäitur võlgniku nimel arveid ega esita võlgniku nimel deklaratsioone. Vara hind ei sisalda ega sellele ei lisandu käibemaksu. Seisuga 26.03.2024 ei ole Simetra Kinnisvara OÜ ka käibemaksukohustuslane.

Alghind: 1 600 000 euro(t).

Omanik: Simetra Kinnisvara OÜ (registrikood: [16168902](#))

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=82154> ning tasuda tagatisraha 20 000 eurot Elin Vilippus arveldusarvele nr EE321010011610228222 (SEB). Makseselgitus: „Tagatisraha 21.05.2024 12:00 oksjonil ID82154 osalemise eest. Kinnisvara: Vanasauna põik, Jõelähtme vald, Harju maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 21.05.2024 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 26.04.2024 kell 12:00 ja lõpeb 21.05.2024 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 21.05.2024 kell 14:00 ja lõpeb 28.05.2024 kell 14:00. Pikeneva lõpu intervall on 5 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakumiste samm on 5 000 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

Küsimuste korral palume helistada kohtutäituri büroosse tel 684 0624 või saata kiri kinnisvara.vilippus@taitur.vilippus.ee või kohtutäituri abile Sergei Volf 514 0382, sergei.volf@taituriabi.vilippus.ee

Menetluse nr: 022/2024/87

Kohtutäitur Elin Vilippus

A. Lauteri 5, 10114 Tallinn

Telefon: 6840620

E-post: elinvilippus.buroo@taitur.vilippus.ee

Teadaande avaldaja kontaktandmed:

esindaja SERGEI VOLF

Telefon: 6840620

E-post: elinvilippus.buroo@taitur.vilippus.ee

Teadaande number 2249245

### **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**

Enampakkumisele registreeritakse enne enampakkumise algust. Enampakkumisel osaleda sooviv isik registreerib end enampakkumise kuulutuses märgitud korras ja tähtajal ning tasub tagatisraha. Isik registreeritakse enampakkumisel osalejaks, kui registreerimistaotlus ja selle lisad vastavad enampakkumise tingimustele, tagatisraha on tasutud ning isik võib enampakkumisel pakkujana osaleda.

(Täitemenetluse seadustik (edaspidi TMS) § 87<sup>1</sup>)

Juhul kui pakkujat esindab volitatud esindaja, siis tuleb kohtutäiturile hiljemalt enampakkumisele registreerimise tähtajaks esitada volikiri.

#### **TAGATISRAHA ENAMPAKKUMISEL**

Kohtutäitur võib enampakkumise korral määrata enampakkumisel osalejatele tagatisraha suuruses kuni

kümme protsenti alghinnast. Tagatisraha määramise korral peab enampakkumisel osaleda sooviv isik selle tasuma. 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 kohtutäituri büroos, kui tagatisraha suurus ei ületa 640 eurot. Kohtutäitur võib tagatisrahana aktsepteerida ka tagatisraha suuruses antud Eesti või muu Euroopa Liidu liikmesriigi krediitdiasutuse tähtajatut, tagasivõtmatud ja tingimusteta maksegarantiid. Alles peale tagatisraha LAEKUMIST võimaldatakse kasutajal enampakkumisel osaleda.

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 hiljemalt enampakkumise päevale järgneval tööpäeval. (TMS § 83)

## ELEKTROONILISE ENAMPAKKUMISE KORD

Enne enampakkumise alustamist teeb kohtutäitur oksjonikeskkonnas teatavaks müüdavat vara ning enampakkumist puudutavad olulised tingimused ja alghinna. Enampakkumisel tehtavate pakkumiste sammu määrab kohtutäitur, arvestades müüdava asja väärtust. Põhjendatud juhtudel võib kohtutäitur määrata arestimisaktis märgitust erineva alghinna. Elektrooniline enampakkumine avatakse oksjonikeskkonnas TMS § 84 lõikes 2 nimetatud viisil avalikkusele teatavaks tehtud ajal. Elektrooniline enampakkumine on avatud vähemalt viis tööpäeva. TMS § 80 lõikes 3 nimetatud juhul võib enampakkumise kestust lühendada. Pärast enampakkumise avamist alustavad osalejad pakkumisi alghinnast. Enampakkumisel osalejad sisestavad oma pakkumised elektrooniliselt täiseurodes vastavalt enampakkumise sammule. 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. (TMS § 88<sup>1</sup>)

## PAKKUMISE PARIMAKS TUNNISTAMINE

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. Pakkumise parimaks tunnistamine tehakse elektroonilisel enampakkumisel enampakkumise päevale järgneval tööpäeval oksjonikeskkonnas.

Kohtutäitur võib erandjuhtudel teatavakstegemise kuni seitsmeks päevaks edasi lükata. Edasilükkamisest annab kohtutäitur enampakkumisel osalejatele viivitamata teada. Kohtutäitur ei tunnista pakkumist parimaks, kui on oluliselt rikutud enampakkumise tingimusi või kui enampakkumist või selle jätkamist takistab kolmanda isiku õigus. Pakkumise parimaks tunnistamine kehtib teatavakstegemise ajast alates.

(TMS § 91)

## VASTUVÄITED

Elektroonilisel enampakkumisel osalevad isikud võivad esitada vastuväited enampakkumiste läbiviimise kohta enampakkumise lõppemise päevale järgneva tööpäeva jooksul. Kohtutäitur kannab vastuväited enampakkumise akti. Kui kohalviibijad vastuväiteid ei esita, ei ole neil õigust kaevata akti ebaõige koostamise peale ega akti ebaõigsusele ega enampakkumise oluliste tingimuste rikkumisele hiljem tugineda. Enampakkumise akti koostab kohtutäitur pärast vastuväidete esitamise tähtaja möödumist.

(TMS §92, 92<sup>1</sup>)

## 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.

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. (TMS §93)

## OSTUHINGNA 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 [kinnisvara.vilippus@taitur.just.ee](mailto:kinnisvara.vilippus@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). (TMS § 93<sup>1</sup>)

## KANDED KINNISTUSRAAMATUSSE

Omand enampakkumisel müüdud kinnisasjale tekib enampakkumise akti alusel kinnistusraamatusse kande tegemisega. Kinnisasja valduse üleandmist uuele omanikule kohtutäitur ei garanteeri. (TMS § 156)

Vara soetamisel ühis- või kaasomandisse on vajalik esitada abikaasa või kaasomaniku allkirjastatud nõusolek enampakkumise lõppemise päevale järgneval päeval aadressile [kinnisvara.vilippus@taitur.just.ee](mailto:kinnisvara.vilippus@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. (TMS § 160)

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

## 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. (TMS § 103)

## 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. (TMS § 84, 153)

Kinnisasja täitemenetluses müügi korral jäävad püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused. Nõudest järjekohas tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega. Lõppenuks loetakse ka kinnistusraamatusse kantud, sissenõudjale kuuluv õigus, millest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue pöörati. 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. (TMS § 158, 176)

## ÜÜRI- VÕI RENDILEPINGUD

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 märke võlaõigusseaduse § 324 kohaselt ja märget ei saa kinnistusraamatust järjekoha tõttu kustutada. (TMS § 161)

## ENAMPAKKUMISE PEATUMINE KATKESTUSE TÕTTU

Kui enampakkumise lõpu ajal esineb oksjonikeskkonnas katkestus, peatub enampakkumine katkestuse ajaks ja jätkub pärast katkestuse lõppemist. Enampakkumise lõpu aeg lükkub katkestuse aja võrra edasi. (TMS § 99<sup>1</sup>)

## 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. (TMS § 223)

Fail genereeriti: 06.05.2024 kell 14:23:56