

Prof. L. Skarale ja mag. Th. Grünthali
lühendamine

Dip 10 mi 456
392 312

10. 1840.

Y. Kõnäs

Diplomitöö mag. Th. Grünthali poolt antud teemal

Suurem diplomitöö

17. 9. 40.

[Handwritten signature]

Diplomitöö
392 312

[Handwritten initials AB]

[Stamp: 2610]

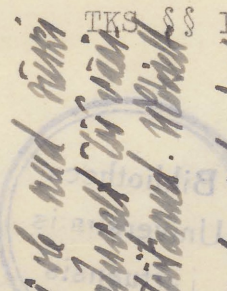
E. V.
TARTU ÜLIKOOLA
DIGUSTEADUSKOND
10. sept 1940
№ 165
TARTU

K i n n i s v a r a s u n d m ü ü k

BES §§ 3944 - 3970

TKS §§ 1845 - 1892

Autas kirjalik sissepühituse kirjepost kinnisvara eest loobu-
tagaanduseks tüütud kinnisvara ning eelst tüütud eest-
rada ja venni eesajajate teenimise alla vana korter. Eelari
autas annab võrdluse ümbrusele ja selle kinnisvalla ning
analüüsi tundmusega määratud. Autas loob kaub, et selle
kinnisvarad on väärtus ja kinnisvara puudub kinnisvara-
muutuse ja autas tutumuse kinnisvaras kujunenud sisse-
kinnisvara.



Tuupis lövi loobub mõnusaal eestajajale, et see need väärt-
seda väärt eelari, et need väärtusena eestajajale või väärt-
tuust. Autas näeb eestajajale eelari eestajajale. Määratud
on tõi eestajajale.

Arvan, et tõi väärt eestajajale eestajajale
määratud.

Tartu, 15. septembril 1940.

[Handwritten signature]

digusteaduskonna üliõpilane
Boris G ö r m a n n,
matr.nr.9546.

Loovetöö and siiski teostamine 5X 1940

Sissejuhatus.

Bonfante õpetuse järgi on ühed asjad sotsiaalse maa-
pidamise seisukohalt tähtsamad kui teised. Nagu meie teame
Rooma õigusloost, tehti seal juba vanasti vahet *res mancipi*
ja *res nec mancipi* vahel. Vahetegemisel oli sügav õigus-
lik erinevus. Esimestele saadi omandusõigus avaliku ja
piduliku *mancipatio* teel /või ka *in iure cessio* teel/, teis-
tele aga ainult lihtsa traditioga. Hiljem, Justiniani õigu-
ses, levib asjade vahetegemise alusena, nende jagamine *res*
mobilitate ja *res immobilest*. *Res immobiles*'ed omasid
varemaegse *res mancipi* tähtsuse, nad olid sotsiaalsest seis-
kohast tähtsamad. Vastavalt selle liigitusele ja tähtsusele
koheldakse asju ka õiguslikult. *Res immobiles* oli krunt ühes
hoonetega /maatükk/, *res mobiles* moodustus kõigest ülejäänust.

Alul oli Roomas *res mancipi* /resp. *res immobiles*/ sugu-
kondlik omand. Kui gensid killunesid, siis võidi *res mancipi*
juba vaadelda kui familia varandust. Individuaalne omand
hakkas alles siis tekkima, kui perekondade tähtsus hakkas
kaduma ja CIC on meil juba tegemist individuaal omandiga.
Bonfante järgi on omand kui kõige üldisem isandus asja kohta,
kas tegelikult või potentsiaalselt. Omandiõigusele on teised
subordineeritud ja oma loomult tuletatud, nad eeldavad oman-
dusõiguse olemasolu. Omandusõiguse sisu moodustavad õigus-
tused, mis omandusõiguses sisalduvad. Omanik võib asja valla-

ta, kasustada, talle kuulub tulu ja vili, ta saab omandi suhtes juriidilisi toiminguid täide saata jne.

Omanikul tuleb ka tegemist teha omandi väliste piiride küsimusega. Kinnisasja /res immobilis/ puhul kerkib küsimus kui kõrgele tema omandiõigus ulatub maapinna kohal õhuruumis ja teiseks, kuidas suhtuda objekti allpool pinda. Õhuruumi kohta on vaade, et see kuulub omanikule vaid sellevõrra, kui palju tal huvi on seda kasutada. Maapinna all oleva maa kohta kehtis Rooma õiguses vaade - cuius est solum, eius est ad inferos. Käesoleval ajal see vaade täielikult ei ole rakendatav. Õigus maapõue varadele kuulub omanikule niipalju, kuipalju ta suudab seda kasutada. See on piiripealne küsimus maeõigusele. Ka veekogud kuuluvad omandiõiguse objektiks. Jõesäng kuulub maa /krundi/ omanikule, läbijooksev vesi on aga kõigi kasutada.

Meil määrab kinnisvara üldmõiste kindlaks BES § 530. Selle järele jagatakse asjad liikuvateks ja liikumatuiks, olenedes sellest, kas neid saab ühest kohast teise ümberpaigutada ilma nende olemust muutmata. Tema muutmata koosseisu ja ulatuse BES § 377, mille järele krundi ehk maaomanikku tuleb lugeda maapinna, selle üle oleva õhuruumi ja selle all maakihi omanikuks, kinnistu koosseis moodustab sel viisil vertikaalset tulpa, mille keskkohaks õhuruumi ja maakihti ühendav maapind. Ei ole mõeldav kinnistu, mis lõppeks maapinnaga ehk selle eel, olgu et ulatuks alt ülesse või ümberpöörduvalt ülalt alla kuni maapinnani, asuks koguni etaasi näol õhus kõlkuvalt.

Nagu juba teame, sündis Roomas omandiõiguse ülekandmine kinnisasjadele mancipatio ja in iure cessio teel. See

oli tolleaegse ühiskondliku korralduse ja väikese elanikkonna juures täiesti läbiviidav ja omandiõiguse üleandmisest teadsid peagu kõik kodanikud. Praegusajal aga säärane omandi üleandmise viis ei ole vastuvõetav, kuna territoriaalsed üksused on suurenenud ja elanikkond paisunud. Omandiõiguse üleandmine ei saa seetõttu kõigile teatavaks. On tarvilik teada, kellele asi kuulub. Kinnisvara puhul valdus üksi ei ole selleks veel küllaldane kriteerium. Selleks on sisseseatud kinnisvarade registreerimine, milline on pika arengu läbi teinud. Alates germaani õiguse Auflassungist ja jõudes välja meie praeguse kinnistusraamatuni. Kõik asjaõigused kinnisvaradele /tekkimine, muutumine, lõppemine/ kantakse kinnistusraamatusse. Edasi on rakendatud kinnistusraamatu suhtes usalduse printsiip. Mis raamatus on, on usaldusväärne, kõik, mida ta sisaldab, on õige, mida etemas ei leidu, loetakse olematuks. Erandina halvas usus teotsejate suhtes, mil sissekanne ei loeta obligatoorseks. Kinnistusraamatu sissekannetel on teatav järjekord. Varem sissekantud õigus omab prioriteedi hilisema kande ees.

Omandiõigus ise võib tekkida kahel teel: algeliselt ja tuletatult. Algeline /aquisitio originaria/ viis tähendab õigust, mis esmakordselt tekib näit. occupatio teel. Tuletatud viis /aquisitio derivativa/ tähendab, et ühelt isikult läheb õigus teisele üle näit. ost-müügi, kingi jne. teel. Omandiõiguse saamisel ja üleandmisel võib tekkida huvide kokkupõrkeid niihästi omandaja kui ka üleandja poolt. Kuidas ja mil viisil neid õiguslike huvide sfääri rikkumisi lahendada, selleks annab meil juhtnööre Balti Era Seadus /BES/ ja Tsiviil Kohtupidamise Seadus /TKS/.

Kui kreditor soovib saada rahuldust võlgniku varast,

siis esitab ta kohtule vastava palve koos vajalikkude lisa-

dega, paludes I. Kinnisvara sundmüük: selle algus, ette-
valmistus, kuulutused.

müügi teostamiseks vastav tähtselt temale väljaanda.

Kreditor 1. Sundmüügi algamine. vastu rahuldatud, on õigusta-

tud talle selle kinnisvara müüa, et saada rahuldust sellele.

Isik omades kinnisvara ja soovides seda müüa, otsib oma algatusel või ka vahendaja /komisjonääri/ kaudu teise isiku, kellel soov kinnisvara osta. Ostu ja müügi soovide sobivusel sõlmitakse ostu-müügi leping ja asi kuulub siis juba uuele omanikule.

Võib aga esineda juhtum, et isik laseb oma kinnisvara müügile avaliku enampakkumise teel. Siin asub seda tegevust normaliseerima seadus. Avaliku müügi ehk enampakkumise all mõistab BES § 3944 ettepanekut isikule, kes avaldab soovi müüdava eseme eest maksta kõrgeimat tasu, sõlmida selle eseme omandamiseks ostu-müügi leping.

Kinnisvara avalik müük toimub sel puhul TKS vastavate eeskirjade kohaselt /BES 3948/.

Avalik müük ise võib kinnisvara omaniku suhtes olla:

a) vabatahtlik - kinnisvara omanik omal vabal tahtel müüb kinnisvara enampakkumisel isikule, kes selle eest maksab kõrgeimat hinda,

b) sunduslik ehk n.n. sunnimüük - võlgnik /kinnisvara omanik/ on oma kohustuste lunastamiseks, mis temal kreditori vastu tekkinud, kohustatud loovutama oma kinnisvara. Kreditor on õigustatud saama rahuldust oma nõuetele kinnisvara müügist saadud rahast.

Sundmüüki teostatakse kohtulikus korras /BES 3945/.

peale võlgnik on loovutatud omanikuväliseks, ja järelikult

Kui kreditor soovib saada rahuldust võlgniku varast, siis esitab ta kohtule vastava palve koos vajalikkude lisadega, paludes oma nõude aluse õigeks tunnistada ja sunnimüügi teostamiseks vastav täiteleht temale väljaanda.

Kreditor, kelle nõue võlgniku vastu rahuldatud, on õigustatud täitmist pöörama võlgniku ühele või teisele varaesemele, muuseas ka võlgniku kinnisvarale /TKS § 933,935/. Viimasel juhusel esitab nõudja kohtult saadava täitelehe kohtutäiturile ühes avaldusega nõude pööramise kohta kinnisvarale. Saanud sellase avalduse, saadab täitur võlgnikule vastava täiteteate. Selles teatatakse võlgnikule, et juhul, kui tema oma võlga ei tasu ühe kuu jooksul, teate saamisest arvates, siis asub kohtutäitur kinnisvara üleskirjutamisele ning sunnimüügile. Samal ajal teatab kohtutäitur sellest ka, kinnisvara asukoha järgi, vastavale kinnistusametile, paludes sellekohast märkust kinnistusraamatusse sissekanda. TKS § 1845 - 1848 ja Not. seadus § 316 p.2 kõnelevad sissenõudmise pööramisest kinnisvarale, kuid sellest veel ei järeldu, et see pööramine võiks aset leida ainult niisugusel korral, kui kinnisvara kuulub omanikule omandiõiguse alusel, sest on ju igapäevane nähtus, et sissenõudmisi pööratakse ka kinnisvaradele, mis kuuluvad võlgnikule mõne teise õiguse alusel, mis oma ulatuselt on väiksem omandiõigusest, kuid sisult sellega sarnaneb, nii näit. põlise kruntrendi õigus ja hoonestusõigus. On muidugi endastmõistetav, et niisuguste kinnisvarade sundmüügi korral ostja ei omanda nende peale suuremat õigust kui oli võlgnikul enesel. Seega puudub nii seaduslik alus kui ka praktiline vajadus keelata sissenõudmise pööramist kinnisvarale, mille peale võlgnik on kinnistatud omandusvaldajaks, ja järelikult

ei tohiks olla ka takistusi vastava märkuse kandmiseks kinnistusregistrisse, kuna TKS § 1847 järgi sellekohane märkus kuulub sinna sissekandmisele igal juhul, kus sissenõudmine kinnisvarale pööratakse ja niisuguse sissekandete tegemine kinnistusregistrisse on ka Not.seaduses § 316 p.2 ja § 321 p.2 ettenähtud /RÜ 1935,2/.

Märke sissekandmine kinnisvara kinnistusregistrisse võtab kinnisvara omanikuõiguse kinnisvara võõrandada ja võlgadega koormata. Pärast märkuse sissekandmist kinnisvara suhtes tehtud lepingud ei oma jõudu sissenõudja ega ka kinnisvara ostja suhtes. Seega on märkuse sissekandmise sihiks kindlustada kreditori nõuete rahuldamist võlglaste kinnisvarast, milleks on tarvilik kitsendada kinnisvara omaniku võimet vabalt teha korraldusi kinnisvara suhtes.

Kui võlgniku poolt kahe nädala jooksul täiteteate kätteandmisest arvates ei järgne võla tasumist, siis teatab kohtutäitur sissenõude pööramisest kinnisvarale ka kõigile hüpotekaarsetele kreditoridele, s.o. neile, kelle pretensioonid on selle kinnisvaraga kindlustatud, ning kelle elukohad teada /TKS § 1845 - 1853/.

2. Ettevalmistus.

Kui võlgnik üheküürse tähtaja möödumisel pole võlga tasunud, siis asub kohtutäitur sissenõudja, võlgniku või mõne hüpoteekaarkreditori palvel kinnisvara üleskirjutamisele, selles koosseisus, nagu see kinnistusraamatusse kantud /TKS 1858/. Seega kohtutäitur oma algatusel üleskirjutamisele ei asu, vaid ikka ainult mõne asjasthuvitatud palvel. Tekib küsimus - kas võib kinnisvara üleskirjutamine ka

äräjääda, kui asjaosalised seda pole nõudnud. TKS § 1854 järgneb, et kinnisvara üleskirjutamine ei ole tarvilik ega oluline. Kohtutäitur teeb seda ainult huvitatute palvel.

Kui üleskirjutamist on palutud, siis võetakse üleskirjutuse nimekirja peale täitelehe, mille järgi kinnisvarale sissenõue pööratud ja samuti peale omaniku nime äratähendamise veel andmed, kinnistusraamatu põhjal, kinnisvara koosseisu, võlgade ja koormatuste kohta. Ühtlasi võetakse kinnisvara seaduslik hinne, milline on tarvilik kinnistuslõivude arvutamiseks. Samuti tulevad äramärkimisele ka muud andmed, millised kirjeldavad kinnisvara koosseisu ja olukorda, kas on tegemist linnas või maal asuva kinnisvaraga /viimasel juhul kaugus linnast, raudteest jne./. Sealjuures on võlgnik TKS § 1111 nõudel kohustatud esitama tarvilised dokumendid /laanid, kaardid, aktid jne./ kohtutäiturile. Viimane nõuab riigi- ja omavalitsuse asutustelt asjatoimetuse juurde andmed võlgniku kinnisvaral lasuvate maksuvõlgade ja seadusliku hinde kohta /TKS § 1113/.

Asjast huvitatud isikute palvel võib kohtutäitur kinnistusametilt toimiku juurde nõuda ka ära kirju müüdava kinnisvara kohta käivatest dokumentidest /TKS § 1854 - 1857/.

3. Kinnisvara hinne /hindeteade/.

Kui sissenõudja ei kavatse paluda kinnisvara üleskirjutamist, siis võib ta lisandada oma hindeteate müüdava kinnisvara kohta juba esialgsele avaldisele, mille juures ta esitab täitelehe sissenõude pööramiseks kinnisvarale. Sel juhul annab kohtutäitur hindeteate võlgnikule üle juba koos sooritus-

teatega.

Kui sissenõudja pole sel viisil hindeteadet esitanud ega ei ole palunud kinnisvara üleskirjutamist, samuti pole viimast palunud võlgnik ega hüpotekaar kreditorid, siis on sissenõudja kohustatud kohtutäiturile hindeteate esitama võlgnikule võla tasumiseks antud ühekuise tähtaja möödumisel. Kinnisvara üleskirjutuse korral aga enne üleskirjutuse lõpetamist.

4. Vastuväited ja kinnisvara hindamine kohtutäituri poolt.

Hindeteatise esitab kohtutäitur võlgnikule ja neile kaassissenõudjaile, kes hindeteadet esitanud ei ole. Võlgnik kui ka kaassissenõudjad on õigustatud ühe nädala jooksul, hindeteate saamise päevast arvates, esitama kohtutäiturile oma vastuväiteid hindamise kohta.

Kinnisvara omanik, leides selle hinde liiga madalaks olevat, võib TKS §§ 1118 - 1120 põhjal esitada eelnimetatud aja jooksul /arvates hindeakti temale ettenäitamisest/ üksikasjalise hinde kinnisvara kohta, aluseks võttes kinnisvara puhastulu viimase 5 a. kohta, või kui ta valdab kinnisvara vähem kui 5 a., siis kogu valdamisaja kohta. Oma hinnet peab kinnisvara omanik kinnitama dokumentidega, mille tõelisuus ei jäta kahtlust. Nagu selgub seadusandlikest motiivest, millele TKS § 1120 rajatud, on seadusandja teadlikult kitsendanud võlglase õigust vaielda sissenõudja hinde vastu.

Säärane vaidlemisõigus on kinnisvara omanikule võimalik ainult siis, kui ta esitab üksikasjalise hinde kinnisvara kohta ja tõendab kinnisvarast iga aasta saadud puhastulu

arveraamatutega, arvetega ja üldse dokumentidega, mis ei ärata kahtlust.

Pole aga kinnisvara omanik sääraseid dokumente esitanud, siis ei saa tema nõuda kinnisvara hinnet asjatundjate kaudu. See kitsendus on seletatav asjaoluga, et juhtumil, kui osjon ebaõnnestub, on sissenõudja õigustatud TKS §§ 1171, 1173 ja 1175 põhjal kinnisvara endale jätma hindedsumma alusel, mis pärast sissenõudja on huvitatud sellest, et kinnisvara oleks hinnatud õiglaselt, tema tõelise väärtuse kohaselt, ja et liiga kõrge hinne ei takistaks kinnisvara müüki oksjonil.

Vastuväitlemise õigus on ka hüpotekaar kreditoridel, kellel vastuväite esitamise tähtajaks on aga kaks nädalat, arvates samuti hindeteate saamise päevast.

Esitatakse hindeteatele vastuväiteid, siis toimetab kinnisvara hindamist kohtutäitur. Sel juhul tuleb temal aluseks võtta linnades asuvate kinnisvarade ja väljaspool linna piire asuvate ärikäitiste hindamisel kohaliku omavalitsuse poolt maksustamise aluseks võetud viimase hinde, milline tehtud enne sissenõude pööramist kinnisvarale. Kui aga seesugune hinne omavalitsuses puudub, siis tuleb aluseks võtta kohaliku omavalitsuse poolt maksustamisel alusena arvestatud viimase aasta puhastulu, mis on arvutatud enne sissenõude pööramist kinnisvarale, korrutatult $16\frac{2}{3}$ -ga.

Väljaspool linna administratiiv piire asuvate kinnisvarade suhtes võetakse aluseks nende hinne puhtakasu rublades, ümberarvutatult kroonidesse võrrandi alusel, mille annab vastavas määruses Kohtuminister kokkuleppel Põllutöökja Majandusministriga.

Kui ei saa kinnisvara hinnata eeltähendatud andmete puudumise tõttu vastavates ametiasutustes, siis toimetavad hindamist asjatundjad, keda valitakse sissenõudja ja võlgniku kokkuleppel, viimase mittesaavutamisel määrab asjatundjad kohtutäitur, /TKS 1123,1859-1860²/.

5. Kinnisvara hoid kuni sundmüügini.

Pärast kinnisvara üleskirjutamist ja hindamist esitab kohtutäitur üleskirjutuse ja hindamise andmed selle ringkonna kohtule, kelle juures toimub kinnisvara sundmüük. Kinnisvara jääb kuni müügini võlgniku valdusse.

TKS ei nõua erilist kinnisvara hoiuleandmist, millele täitmine pööratud, omanikule. TKS § 1128 põhjal üleskirjutatud kinnisvara jääb oksjonini omaniku valitseda ja TKS 1862 järgi ka siis, kui arestitud kinnisvara üleskirjutamist ei toimetatud. Kuna valitsemise ülesandeks on ka varanduse hoidmine, siis peab sellest järelutama, et TKS § 1128 järgi kinnisvara, millele täitmine pööratud, seaduse enese järgi loetakse hoiule antuks omanikule kuni oksjonini.

Pandipidaja nõudel võib kinnisvara jätta ka tema valdusse. Sel juhul on pandipidajal BES §§ 1494 ja 1495 kohaselt õigus saadud tulu võlanõude ja protsentide katteks endale pidada. Võlgnikul lasub kohustus esitada aruanne aja eest, millal kinnisvara tema valitsemisele oli jäetud.

Võlgnikku, kes oma võlausaldaja kahjuks oma varale fiktiivsete nõuete pööramist korraldab, võõrale nimele püüab kinnistada, rahata üle annab jne., karistatakse kriminaal kohtulikult, vaatamata sellele, kas temal on või ei ole teisi varandusi, millest kreditori nõue rahuldust võiks saada.

Kinnisvara enese võõrandamise keelu kõrval on võlgnikul keelatud ka raiuda kinnisvaral kasvavat metsa, kuna mets on kinnisvara lahutamatu osa ja tõstab kinnisvara väärtust. Lubatud on see aga siiski sel määral, kui võõrandamine on kinnisvara korraliku majandamise huvides. Juhtnõörisk siin on BES § 1213. Millises ulatuses ühes või teises kinnisvaras metsa raiuda võib, see oleneb eeltähendatud seadusnormi mõtte kohaselt, iga üksiku kinnisvara iseloomust ja selle normi, vaidluse puhul, määrab kindlaks kohus. Selge on aga see, et metsa raiuda rohkem ei või kui seda lubab korraliku metsamajandamise norm. Vastasel korral ei ole juttu kinnisvara kasutamisest, vaid juba selle kurnamisest, selle väärtuse langetamisest, mis oma tagajärgedelt oleks võrdne BES § 1715 keelatud kinnisvara koormustega.

Sissenõudjal, kreditoridel on õigus võlgniku säärast tegevust takistada Metsaseaduses § 695 ettenähtud korras järeelvalve sisseseadmisega.

6. Kaasomandis oleva kinnisvara sundmüük.

Kinnisvara ainuomaniku kui võlglaste suhtes, kelle vastu nõue pööratud täitmisele, on ülalöelduga asjakäik selge. Tekib aga küsimus, kuidas toimida juhul, kui kinnisvara omanikuks on mitu isikut ja kinnisvara tuleb üleskirjutada ühe kaasomaniku võlgade pärast. Kas siis teised kaasomanikud võivad vabalt teha korraldusi oma mõtteliste osade kohta või mitte? Kuni 1934. a. kehtis meil sel alal järgmine põhimõte: Kui kreditor nõude on pööranud kinnisvara kaasomaniku vastu, temale kuuluvale mõttelisele osale kinnisvarast ja on selle

kohta vastav märke kinnisvara kinnistusregistrisse kantud, siis BES § 3957 ja TKS 1886 põhjal tuleb terve kinnisvara sunnimüügile. Müügile tuleb ta sellisena nagu see müügiks üleskirjutamise momendil oli märgitud kinnistusraamatusse. Siit peab järeldama, et peale vastava märkuse sissekandmist ühisomandis oleva kinnisvara mõttelisele osale ka teised kaasomanikud ei tohi oma edaspidiste korraldustega riivata kreditori õigusi, kes nõude on pööranud kinnisvarale. Järelikult kui kreditor on nõude pööranud ühe kinnisvara kaasomaniku vastu, temale kuuluvale mõttelisele osale kinnisvarast ja on selle kohta vastav märke kinnisvara kinnistusregistrisse kantud, mis eeldab BES § 3957 ja TKS § 1886 põhjal terve kinnisvara sundmüügile määramist ja mis märkuse sissekandmisega on kindlustanud kreditorile vastavad eesõigused, siis on tähtsusetu säärasele kreditorile kõik muudatused, mis kaasomanikkude osade suhtes võisid tekkida peale märkuse sissekandmist kinnisvara sunnmüügi teostamiseni.

BES § 3957 ütleb omalt poolt, et kaasomanik ei saa takistada kinnisvara sundmüüki ühe kaasomaniku võlgade pärast, olgu siis kui ta kreditoride taotlused ära ostab. Enampakkumise teostumise puhul jagatakse saadud raha vastavalt kaasomanike osadele. Võlglasele langev osa kuulub tema võlausaldaja rahuldamiseks.

Eeltoodud põhimõtte tühistas aga Riigivanema poolt RT 1934,54 antud kaks dekreeti. Need dekreedid tühistavad TKS § 1886 ja annavad BES § 3957-le uue redaktsiooni. Selle järgi edaspidi ainult jagamatu vallasvara, mis on mitme isiku ühisomanduses, ning kui see ühe kaasomaniku võlgade pärast

sunnimüügile määratakse, kuulub müügile terves koosseisus, kusjuures teistel kaasomanikel on ainult õigus kas osta ära võlausaldajate taotlused ja nii vältida sundmüüki või osta vallasvara enampakkumisel üldalusel.

Eelmärgitud Riigivanema dekreetidega on meil täies ulatuses kehtima pandud ühisomanduses oleva kinnisvara sundmüügil kord, mis oli Vene siseriigis kehtiv 1889.a. kohtureformist peale ja mis oli ja jäi kehtivusele ka neis Pihkva ja Peterburi kubermangu osades, mis 1920.a. rahulepinguga liideti Eesti Vabariigi külge. Selle meie oludes uue korra põhimõtte seisab selles, et üldreeglina ühisomandis olev kinnisvara, olles ühe kaasomaniku võlausaldajate taotluste rahuldamiseks sunnimüügile määratud, ei tule müümisele mitte terves koosseisus, nagu see kuni 1934.a. oli, vaid võõrandamisele kuulub ainult kaasomaniku-võlglaste õigus tema osale, ilma et seda osa enne sundmüüki ühisomandist välja eraldatakse /TKS § 1188/. Ainult erandina võib säärasel juhul kinnisvara ka terves koosseisus sunnimüügile määrata, kui kõik kaasomanikud seda soovivad ja kreditorid, kellele see soov peab olema teatavaks tehtud, ei vaidle selle vastu. Müügist saadav raha jagatakse kaasomanike vahel, ning võlglaste osale langev raha läheb tema kreditoride rahuldamiseks /TKS § 1189/.

Säärane reform on ka Lätis teostatud 12. juuli 1933.a. seadusega.

Mainitud dekreetide sihiks on olnud parandada ühisomanduses oleva kinnisvara teiste kaasomanikkude olukorda, kelle

mõttelised osad pole koormatud võlgadega ja kelle vastu seega võlausaldajad ka mingit sissenõudmist ei või pöörata. Kui 1934.a.-ni kehtinud kord ühe kaasomaniku võlgade pärast terve kinnisvara ajas sunnimüügile, sõltumata sellest, kui suur võlglase mõtteline osa oli, siis uue korra juures ei puuduta ühe kaasomaniku võlglase ühisomandi mõttelise osa sundmüük teisi kaasomanikke õiguslikult üldse. Sellega on nende teiste kaasomanike seisukord mitmeti paremaks muutunud.

Kui mõni kaasomanik soovib enampakkumisest osa võtta, siis tuleb tal pakkuda ainult selle summa ulatuses, mis müügile määratud mõtteline osa väärt. Mitme kaasomaniku puhul võib igaüks neist sundmüügil võõrandatava osa omandada, ilma, et tarvitseks teiste kaasomanikega kokkuleppida.

Edasi on tähtis, et kinnistuslõiv ja tempelmaks arvutatakse sundmüügil võõrandatud osa pealt, mitte aga kogu kinnisvara väärtuse pealt, sest BES § 3957 mõtte kohaselt võis osta ainult terve kinnisvara.

Samuti on kõnesolevad dekreedid teinud kaasomanikud mõningais suhtes vabamaks üksteisest. BES § 3957 võimaldas üksikuil kaasomanikel, kellel kinnisvara valdus ning majandamine huvi ei pakkunud, vaid kellel oli eesmärgiks võimalikult palju kapitali oma osa eest saada, rikastuda teiste kaasomanikkude arvel, kes kinnisvara ei soovinud võõrandada. Selleks tegi kaasomanik oma mõttelisele osale obligatsiooni /BES § 938/, harilikult fiktiivse, lasti see varustada sundtäite pealkirjaga, ning asuti siis teisi kaasomanikke pinnima, ahvardades seejuures, et kui nad obligatsiooni välja ei lu-

nasta, terve kinnisvara sundmüügile ajada. Sel teel võimal-
 dus mõnel kaasomanikul oma osa eest palju suuremaid summasid
 nõutada, kui see hariliku ühisomandi jagamise teel võimalik
 oleks olnud. Eriti pärijate vahekorjade korraldamisel, kus
 mõnel pärijal näit. talude suhtes, eluline huvi oli teatavat
 kinnisvara enda käes hoida, oli BES § 3957 norm tõsiseks
 nuhtluseks. Tehtud muudatuste juures peaks ühisomandi jaga-
 mine toimuma normaalsemalt ja õiglasemalt.

II Sundmüük, selle menetlus, tühistamine, müügi kõrvaldada, kinnitamine.

1. Sundmüügi menetlus, müügikuulutused.

Kinnisvara üleskirjutuse ja hindamise toimetamise lõp-
 pedes võivad sissenõudja ja võlgnik kokkuleppel teatada
 kohtutäiturile kinnisvara müügiaja, koha ning korra, millest
 ka hüpotekaar-kreeditoridele teatatakse.

Kui sissenõudja ja võlgnik kokkulepet aga ei saavuta,
 siis talitab kohtutäitur TKS ettenähtud korra kohaselt.

Müüki teostatakse vastava ringkonnakohtu juures kinnis-
 vara asukoha järgi ja seda võib toimetada igal äripäeval kogu
 aasta kestel kella 10 - 18ⁿⁱ. Väljaspool linnade piire asu-
 vaid kinnisvarasid võib aga müüa vaid ajavahemikul 1.oktoob-
 rist kuni 1.märtsini.

Pärast üleskirjutuse- ja hindamise andmete saamist, mää-
 rab ringkonna kohtu esimees kohtutäituri müügi toimetamiseks.

Kohtutäitur teeb korralduse enampakkumise väljakuulutamiseks. Müügi kuulutus peab olema avaldatud vähemalt üks kuu enne müüki. Kuulutus avaldatakse Riigi Teatajas ja samuti pannakse üles kuulutused müügi üle kinnisvara asukohas, vastava kohtu juures ja kinnistusametis /TKS § 1864-1868/. Kinnistusametis avaldatud kuulutus peab sisaldama: sissenõudja, võlgniku ja müüki toimetava kohtutäituri nimed, müüdava kinnisvara kirjelduse ning asukoha, kinnisvara hinde, kinnisvaral lasuvad hüpotekaarvõlad, kinnistusameti äramärkimise, kus kinnistusraamatut selle kinnisvara kohta peetakse, müügi aja ja koha, müügist osavõtmiseks nõuetava kautsjoni suuruse ning lõpuks juhise, et igaüks, kellel on õigusi kinnisvara suhtes, mis võivad avaliku müügi kõrvaldada, teataksid sellest müügi päevani. Asjasse puutuvad andmed peavad olema kuulutuse avaldamisest kuni müügini kohtus, et huvitatuil oleks võimalik nendega tutvuda /TKS § 1869; 1147,1150/. Müügi kuulutus peab sisaldama andmeid sarnasel kujul, et kuulutuse lugeja võiks enesele kaudseltki kujutada pilti müüdavast objektist, tema päraldistest, hoonetest ja kõigist muist ehitusist, millised on kinnisvara väärtuse määrajaiks.

Seepärast on vajalik müügi kuulutuses äratähendada hoonete iseloom /elahoone, vabrik, ladu jne./, ehitusmaterjal, hoonete arv, nende suurus.

Kuigi suure objekti müümisel kodanikud püüavad kinnisvara otseselt järelvaadata, on müügi kuulutuses siiski vajalik äratähendada ka erilised ehitused, kinnisvara kasutamise hõlbustused, nii näit. oma raudtee, kanalisatsiooni ja elektri-

EX. 1147, 1150, 1151.

juhtmete võrk, sügav sadam jne. Üldse andmed, millised aita-
vad selgitada varanduse koosseisu ja väärtust.
Müümisele kuulub kinnisvara sel määral, millisena ta
kinnistusraamatusse märgitud /TKS § 1858/. Kui aga kuulutuses
avaldatud andmed kinnisvara kohta ei vasta kinnistusraamatu
andmeile, siis tuleb kuulutus lugeda ebaõigeks ja ebaseadus-
likuks.

2. Sundmüük, kautsjon, volitused.

Müügi puhul koostatakse iga kinnisvara jaoks müügileht,
milles tähendatakse kinnisvara nimetus, hind - millest paku-
mine algab, võlad ja müügiga seoses olevad kulud. Kulude
arve esitab kohtutäitur kinnitamiseks ringkonnakohtu esimehele.

Müügist võib huvitatu osavõtta ka voliniku kaudu, selle-
kohase erivolituse alusel. Tekib küsimus: kas sundmüügist
osavõtjal volinikul peab olema veel eriline volitus osta oma
volitajale kinnisvarasid? Seda TKS § 1156 ei nõua. Säärane
nõue oleks ka täiesti asjatu. Osavõtt oksjonist on ju sihitud
ainult müügile määratud varanduse omandamise enampakkumise
teel ja seega muuks otstarbeks volitust oksjonist osavõtmi-
seks üldse ei võigi anda. Ning isik, kes kinnisvara soovib
osta, on oksjonile saatnud oma voliniku ja varustanud teda
volikirjaga, kus seisab, et volitatu on võimustatud volitaja
nimel oksjonist osavõtma, siis sisaldub säärases volikirjas
ka see volitus, millist ette näeb TKS § 1156, s.o. võimustus
enampakkumisest osavõtta ja osta kinnisvara volitaja nimel ja
tema jaoks /Õigus 1932,5/.

Igal oksjonist osavõtjal tuleb maksta kohtu deposiiti

Ex lib. univ. Tart.

või kohtutäituri kätte kautsjonina 1/10 kinnisvara hinde summast. Kautsjoni arvel võetakse kindlustusena vastu peale sularaha ka riiklike krediitasutiste pant- ja võlakirju/resp. tähti/, riigi protsentpabereid, kui ka muid sääraseid protsentpabereid, milliseid võetakse vastu riiklike hangete kindlustuseks. Kautsjoni maksmisest on vabastatud riigi- ja omavalitsus asutused, kaasomanikud ja sissenõudjad ning pandipidajad, kui nende nõuded ületavad kautsjoni summa ja sealjuures eesõigustatud nõuded on hinded summast väiksemad vähemalt kautsjoni summa võrra /TKS § 1156, 1156³, 1870/.

Nagu selgub seadusandlikest motiivest, moodustab TKS § 1156¹ ja 1882 ettenähtud kindlustus - 1/10 osa kinnisvara hindest leppetrahvi, mille enampakkuja kaotab, kui tema süü tõttu sündmük äpardub, s.o. kui ta seaduslikul tähtajal ei tasu ostuhinda ning lõive.

Et säärane kindlustus vajalik oleks ainult esimesel sündmügil, mitte aga teistkordsel mügil, seda seaduse tekstist ning mõttest järeldada ei või.

Oli kõrgema hinna pakkujaks hüpoteegiline kreditor, kes TKS § 1156³ p.3 põhjal enne pakkumise algust kautsjoni ei maksnud, tuleb kautsjon, kui teistkordne müük tema süü läbi äpardus, temalt TKS § 1176 korras sissenõuda tagant järgi.

Oksjoni puhul sissemakstud kautsjon on õieti osa kinnisvara müügist saadud summast, seepärast tuleb see raha, kui sissenõudja oma nõudest loobuvad ja müügitoimetus kuulub

lõpetamisele, väljaanda sellele isikule, kes ta omal ajal sisse maksnud. Sest see raha pidi ju ainult olema tagatiseks, et ostja ostusumma täielikult ära tasub, kuna vastasel korral see raha lisatakse juurde ostusummale. On aga kreditorid oma sissenõudmise lõpetanud ja kinnisvara oksjon selle tagajärjel osutunud ülearuseks, siis loomulikult on äralangenud ka see eesmärk, milleks kautsjon võetud oli. Endine olukord tuleb ka sissemaksja suhtes sellega jalule seada, et ta ka kautsjoni tagasi saab. Sellele seisukohale on asunud Vene Senat /ots 1897 nr.27 ja 1900 nr.9/ ning meie Riigikohus /Riigikohtu Tsiviilosak.otsus 1932,47/.

Sundmüük toimub ringkonnakohtu esimehe poolt määratud kohtuliikme juuresolekul ja algab müügilehe ettelugemisega ning selle järele küsimusega: kes soovib juurde pakkuda müügilehes tähendatud hinnale? Sealjuures algab pakkumine kas hindesummast või kinnisvaral lasuvate eesõigustatud kas arvatakse ostuhinna arvele, kuna vähempakkujad saavad hüpotekaarsete võlgade summast, vastavalt sellele, kumb kautsjoni tagasi /kinnistustasu ja tempelmaksu tasumise neist on kõrgem /TKS § 1871/.

Juurdepakkumised kantakse müügilehte pakkuja nime juurde ja kuulutatakse müügist osavõtjatele.

Müük kestab senikaua kuni on saavutatud kõrgeim hind, ning ühtlasi kustutab kõik hüpoteek võlgad, millest ostja s.o. kuni viimasena pakutud kõrgemale hinnale oksjonist osavõtjate seas ei leidu juurdepakkujat. Seejärel lõpetab kohtutäitur oksjoni, kuna sundmüügi siht on saavutatud.

Müügilehele kirjutavad alla kõrgema hinna pakkuja, sissenõudja ja võlgnik. Viimased kaks siis, kui nad viibivad müügi juures. Alla kirjutavad veel kohtutäitur ja müügi

juures olnud kohtunik.

Oma tagajärgedelt on avalik müük võrdne harilikule ostu-müügi lepingule. Ostja peab tasuma määratud hinna, mille tasumisel temale saabuvad täielikud õigused kinnisvara suhtes. Müüja peab ostetud eseme esimesele omandiks üle andma.

Pakkuja on seotud oma pakkumisega kuni järgneb juurdepakkumine teiselt. Keelatud on igasugused kokkulepped pakkujate vahel mõne pakkumisest osavõtja kõrvaldamiseks /BES §§ 3959,3960/.

3. Ostuhind, kinnistamine.

Ostuhinna all mõistame TKS §§ 1874, 1161 ja 1162 põhjal kõrgeimat hinda, mida ostja oksjonil kinnisvara eest pakub.

Ostuhinna /mahaarvatud kautsjoni näol tasumisele kuulunud osa, samuti kinnisvarale pööratud eesõigustatud nõudeosa, mis arvatakse ostuhinna arvele, kuna vähempakkujad saavad kautsjoni tagasi/, kinnistuslõivu ja tempelmaksu tasumise tähtajaks määrab TKS § 1874 kinnisvara ostjale ühe kuu.

Selle järele, kui eelöeldud maksud on tasutud, teeb ringkonna kohus määruse kinnisvara kinnistamiseks ostja nimele ning ühtlasi kustutab kõik hüpoteek võlad, milliseid ostja pole endale võtnud /BES § 3967/.

4. Kinnisvara koormatustest.

Kui aga linna kinnisvaral lasub reaalkoormise maksuvõlg, kas läheb see võlg uuele valdajale üle kinnisvara sundmüügi korral? BES § 1299 ütleb, et avalik müük ei lõpeta

kinnisvaral lasuvate reaalkoormist. Edasi ütleb § 1306, et reaalkoormiste võlgade eest vastutab kinnisvara ise, mistõttu iga uus kinnisvara valdaja peab tasuma oma eelkäija maksuvõlad ning § 3967 määrab, et enampakkuja poolt ostutingimuste täitmisel kõik müüdud kinnisvaral lasuvad hüpoteegilised õigused ja hüpoteegid, mida enampakkuja endale peale ei võta, kustuvad, kuid et reaalkoormised lähevad kõik üle ostjale. Linna sissetulekute, väljaminekute, eelarvete ja aruannete seaduse §§ 24 ja 27 määravad - esimene, et tähtajaks tasumata jäetud maksud loetakse maksuvõlaks ja nõutakse sisse ühes linnavolikogu poolt kindlaks määratavate trahviprotsentidega.

Teine s.o. § 27 määrab, et maksuvõlad, mis on kogunenud kinnisvarale aja jooksul enne selle üleminekut ühelt valdajalt teisele, on kohustatud tasuma uus valdaja. Eeltoodust, samuti ka § 1298 selgub, et kinnisvaral lasuv reaalkoormis läheb üle uuele valdajale igal juhul, nii kinnisvara vabatahtliku müügi kui ka sundmüügi korral. Kas aga ka kinnisvaral lasuva reaalkoormise maksuvõlg igal juhul s.o. ka sundmüügi korral, uuele valdajale üle läheb või mitte, seda eeltoodud seaduse eeskirjad otseselt ei ütle. Kui BES §-st 1306 ja Linna sissetulekute jne. seaduse § 27 järeldada, et sundmüügi korral ka reaalkoormise maksuvõlg ostjale üle läheb, siis tekib vastuolu TKS §§ 1890 ja 1892 eeskirjadega. Nimelt määrab TKS § 1890, et sissemakstud ostuhinnast kaetakse kõigepealt avalikud maksud ja reaalkoormised /p.1/ ja andisest, järgneb, et ostjal säärasel juhul, kui tema on kohtulikult kinnitatud kinnisvara omanikuks, on õigus nõuda

nende maksude võlad kolme aasta eest enne nõude pööramise märkuse sissekandmist müüdü kinnisvara kinnistusregistrisse /p.2/, ning § 1892 ütleb, et kreditorid, kes ei saanud rahuldust raha jaotamisel, võivad pöörata oma nõudmised võlgniku muu varanduse peale või paluda tema maksujõuetuks tunnistamist. Arvesse võttes neid TKS eeskirju ja ka sama seaduse § 1800 antud juhiseid, tuleb asuda seisukohale, et BES § 1306 ja linnade sissetulekute jne. seaduse § 27 reguleerivad üksnes maksuvõlgade küsimust kinnisvarade vaba-tahtlikkude võõrandamiste juures ja nende §-ide eeskirjad ei ole rakendatavad kinnisvara sündmüükide korral.

Seega kinnisvara sündmüügi korral kinnisvaral lasuv reaalkoormise maksuvõlg uuele omanikule üle ei lähe.

5. Ostja asetamine kinnisvara valdusse.

Kui kinnisvara ostja on tasunud seaduses ettenähtud ajal kinnisvara ostuhinna ja ringkonna kohus on teinud määruse kinnisvara kinnistamiseks ostja nimele, siis pole sellega veel ostja täielik omanik ega kinnisvara valdusesse asetatud. Et see aga võik toimuda, selleks annab kohus ostjale ärakirja määrusest, mille viimane esitab kinnistusametile kinnisvara tema nimele kinnistamiseks. Soovi korral antakse ostjale ka täiteleht, mille põhjal ta kohtutäituri poolt kinnisvara tegelikku valdusse asetatakse. /TKS §§ 1157-1160, 1874, 1875, 1209/.

Kooskõlas BES § 814 ja TKS § 1209, millised §§-id räägivad kohtulikult kellegi omaks mõistetud vara tema valdamisele andmisest, järgneb, et ostjal säärasel juhul, kui tema on kohtulikult kinnitatud kinnisvara omanikuks, on õigus nõuda

kohtult selle tema määruse täitmiseks täitelehte, et tema kohtutäituri poolt asetataks tema omandiks tunnistatud kinnisvara valdamisele. Endastmõistetavalt kuulub kohtulikult valdamisele asetamise mõiste alla ka endise omaniku väljatõstmine kinnisvarast, kui ta keeldub vabatahtlikult sealt lahkumast, sest kinnisvara tegelik äravõtmine endise omaniku valdamisest on ju avaliku sündmüügi paratamatu tagajärg ja kohtu määrusel, millega kinnisvara uueks omanikuks kinnitati ostja, kui see kohtumäärus on seadusjõus, on ka endise omaniku suhtes sama jõud, kui igal teisel kohtuotsusel.

Kui uues omani määruse kohaselt kohtutäituri poolt valdusele asetatud ja vana omanik tema valdust rikub, talitab uus omanik juba TKS § 1806 p.2, BES § 685 kohaselt /õigus 1933,3/.

Kui sündmüügil võõrandatud talu on antud omaniku valdusse, kas tuleb siis lugeda tema omandiks ka talus olevad loomatoidu-tagavarad, nagu õled, heinad jne? BES § 3874 põhjal loetakse vastav asi müüduks ühes kõigi selle asja päraldis- tega. Sama seaduse § 3964 põhjal avalik müük on oma tagajärgede poolest võrdne hariliku müügiga. Et aga BES § 566 põhjal talu päraldiseks loetakse muuseas õlgede ja looma- sööda tagavarad, siis talu sündmüügi korral need tagavarad, moodustades talu päraldisi, lähevad üle ostjale. Asi ei muutu selle tõttu, et talu peab sündmüügi korral rentnik, sest BES § 4095 eeskirja põhjal rentnik ei tohi müüa ega talust välja viia saadud heinu. Kui rentnik saab kahju selle kasutamisele enne, kui pole TKS § 1874 korras tehtud kohtu-

lik määrus kinnisvara ostjale kinnitamise üle? See asjaolu, et läbi, et sundmüügi tõttu talu võõrandatakse, ja seega rendileping lõppes ja tema heinu ei jõudnud oma loomadele sööta, siis BES § 4126 põhjal on temal võimalus nõuda kahjude tasumist rendile andjalt, mitte aga talu ostjalt /Õigus 1938,8/.

6. Üüri- ja rendilepingute saatus kinnisvara müügi korral.

Edasi kerkib üles küsimus, mil määral uus kinnisvara omanik on seotud üüri- ja rendilepingutega? BES §§ 4126 ja 4129 järgi ei ole rendiobjekti omandaja mitte kohustatud rendilepingut ülevõtma, olgu siis kui see on kantud kinnistusraamatusse. Kui uus omanik rendilepingut üle ei võta, siis on rendileandja vastutav rentniku ees lepingu enneaegse lõpetamise tagajärjel tekkinud kahjude eest. BES §§ 4126 ja 4128 üldmõtte on see, et uus omanik ei ole seotud endise omaniku poolt sõlmitud üüri või rendilepinguga, üürnik ja rentnik aga küll, kui uus omanik endist üürilepingut tahab jõus hoida, siis ei või üürnik sellest taganeda. Ei soovi aga uus omanik endise omaniku ja üürniku vahel sõlmitud lepingut pidada, siis peab ta selle üles ütleva. Selle järel tuleb arvata, et endise omanikuga sõlmitud leping jõus on seni, kui uus omandaja lepingut pole üles ütelnud. Maja omandajal enampakkumiselt on õigus üürilepinguid üles ütelda ka veel enne tema omandusõiguse kinnitamist, sest temal on ostmise päevast alates õigus maja sissetulekute peale. BES § 3964 järele saab ostja õiguse ostetud asja vilja ja sissetulekute peale ostu päevast arvates. Kas võib aga isik, kes kinnisvara sundmüügilt omandas, asuda kinnisvara valdamisele ja kasutamisele enne, kui pole TKS § 1874 korras tehtud kohtu-

lik määrus kinnisvara ostjale kinnitamise üle? See asjaolu, et oksjonilt omandajale kuulub omandatud asja saak oksjoni päevast arvates, ei õigusta oksjonilt ostjat asja valdamisele asuma, kui määrus müügi kinnitamise kohta seadusjõudu ei ole omandanud. Heas usus valdusele asumine ja olla õigustatud saaki saama oksjoni päevast peale, on kaks iseasja ja ühte ei või teiseга siduda. Õigus ostetud asja saagi peale, nagu see BES § 3964 on väljendatud, eeldab, et määrus oksjoni kinnitamise kohta seadusjõusse on astunud. Vastasel korral ei saa oksjonilt ostja üldse asja oma valdusse ja loomulikult siis ka mitte selle vilja.

Üldise reegli järgi muutub heausuline valdaja nõude töstmisest peale halvausuliseks valdajaks, seetõttu ei või oksjonilt asja omandanud heausuliseks nimetada, kui oksjoni kinnitamise määruse vastu on kaevatud.

7. Sundmüügi mittetoimumine, teistkordne müük.

Minnes kinnisvara müügi juurde tagasi, tuleks vaadelda, millal loetakse müük mittetoimunuks. TKS §§ 1170 pkt.1 ja 3 ning sama seaduse § 1879 põhjal kui pakkujaid müügile ei ilmu, või ilmub ainult üks ehk ka mitu, kes aga alghinnale juurde ei paku, kui enampakkuja ei tasu ühe-kuise tähtaja kestel ostuhinda ja makse, siis loetakse müük mitte toimetuks.

Sel juhul on kreditorid õigustatud paluma uue müügi määramist või kinnisvara jätmist ühele neist hinnaga, millest algas enampakkumine.

Ei soovi aga ükski kreditoridest kinnisvara endale jätta ja nad on palunud korraldada kinnisvara teistkordselt müüki, siis võib kinnisvara sel juhul müüa ka alla hinde-summat, kuid mitte aga alla eesõigustatud nõuete summat. Selle viimase nõude rikkumine toob endaga kaasa enampakkumise kehtetuse /TKS § 1885/.

Ükski müük ei tohi toimuda ei kreditori rikastumiseks ega võlgnikule kahju tekitamiseks, vaid müük toimetatakse selleks, et õigluse alusel saavutada kõrgeimat hinda nii võlgniku huvide ja õiguste kaitseks ning tema kahjude ärahoidmiseks kui ka kreditoridele rahulduse muretsemiseks kõrgeimal määral.

Kui TKS § 1885 põhjal teistkordsel sunnimüügil kinnisvara müük algab alla selle hinnang-summat, siis sundmüügist osavõtjad peavad ikkagi maksma kautsjoni samas suuruses kui esimesel sundmüügil, s.o. 1/10 kinnisvara sundmüügiks hinnatud väärtusest.

Juhtumil, kui teistkordne enampakkumine äpardus või ostja pole seaduslikult tähtajal ostuhinda tasunud ning ka kreditorid ei soovi kinnisvara omandada, siis sissenõudemenetlus kuulub lõpetamisele ning TKS § 1847 põhjal kinnistusregistrisse kantud mäрге kustutakse. Sissenõudmisega seoses olnud kulud peavad tasuma sissenõudjad, võrdselt nende taotluste suurusega. Kuid sellest ei järgne, et sissenõudjad ei võiks hiljemini samale kinnisvarale uuesti pöörata oma taotlusi, milleks alustatakse uus täitmismenetlus, saadetakse võlgasele uus täitmisteade, kantakse uuesti vastav mäрге

kinnistusregistrisse - toimub täiesti uus täitmine, sõltumata endisest lõpetatud menetlusest. kreditori rikastumiseks

Teistkordse müügi äpardumisel teeb kohus määruse ja tunnistab müügi mittetoimunuks. Kas sama määrusega võib TKS § 1881 ja § 1882 korras kinnisvara tunnistada omandatuks ja hindesumma eest ühe kreditori poolt? TKS puuduvad selle kohta otsesed reeglid. Ehk küll TKS § 1882 räägib ostuhinna mittetasumise tagajärjedest, nimelt sissemakstud kautsjoni ja lisamisest võlgniku varanduse summale juurde ja kinnisvara uuele müügile määramisest, kui keegi kreditor kinnisvara endale jätta ei soovi, on siiski õige ja otstarbekas arutada eraldi enne oksjoni kordamineku või äpardumise küsimust koos ostja poolt makstud kautsjoni tarvitamise küsimusega ja alles siis, kui oksjon äpardunuks on tunnistatud ja määrus selle kohta jõustunud, arutusele võtta kinnisvara ühele või teisele kreditorile jätmise küsimus, kui keegi neist seda palunud on või määrata kinnisvara teistkordsele müügile, kui keegi kreditor pole tema endalejätmist soovinud. seal keegi pakub

On viimati mainitud palve avaldatud, siis tuleb kinnisvara kreditoridele jätmise küsimus eriti arutusele määrata ja sellest aegsasti teatada palvest ärakirjade saatmisega kõigile asjaosalistele, s.o. nii teistele kreditoridele kui ka võlgnikule ja korratule esimesele ostjale. Võlgniku, korratu ostja ja mitte eesõigustatud kreditoride huvides seisab, et võlgniku varandus mitte ülepea-kaela ühele kreditorile madala hinna eest ära ei antaks ja nendele kõigile peab võimalust ja aega antama, nagu oksjonigi puhul, abinõusid otsida, et

ära hoida neid ähvardavat hädaohtu, sest nagu juba ülal kirjeldatud, ei või müük toimuda ei kreditori rikastumiseks ega võlgnikule kahjutekitamiseks.

Enampakkumisele lastud kinnisvara omandab isik, kes kinnisvara eest pakub ja maksab kõrgeimat ostuhinda. Ostja poolt tähtjaks ostuhinna ja muude kinnisvara omandamisega seoses olevate maksude mittetasumisel arvatakse tema poolt tasutud kautsjon kinnisvarast saadavale üldsummale juurde ja kui keegi kreditoridest ei soovi kinnisvara endale jätta, siis määratakse kinnisvara uuele müügile.

Kui ostja tasub kinnisvara omandamisega seoses olevad maksud pärast TKS § 1874 ettenähtud tähtaega, siis ei järgne sellest veel, et seetõttu sündmüük tühistub ja ostja kaotab õiguse kinnisvara omandada. Ostja võib neid makse tasuda kuni kohus pole sündmüügi kinnitamise küsimust otsustanud. Ostja võib küll aga säärase hilinenud maksude tasumise läbi langeda trahvi alla riigikassa kasuks. See tema õigus kustub, kui teistkordne sündmüük ärapeetakse ja seal keegi pakub kinnisvara eest vastava hinna ning osutub seega kinnisvara uueks ostjaks.

Korratu ostja poolt sisse makstud kautsjon arvatakse trahviks kinnisvara müügist saadud summale juurde ning läheb kreditoride kasuks. Nagu juba ülalnimetatud, saab korratu ostja uut oksjonit ära hoida oma kohustuste täitmisega s.o. tasumata summade /koos %%/ ja uue oksjoni kulude äratasumisega kuni uue oksjoni päevani. /BES 3968/.

Viimati öeldu annab seega korratule ostjale teatava

soodustuse: võimaluse kautsjoni ja võib olla ka osaliselt tasutud ostuhinna summade kaotust ärahoida.

Kui isik, kes esimesel kinnisvara sundmüügil kinnisvara eest pakkus kõrgema hinna, jätab aga selle tasumata ja kinnisvara määratakse teistkordsele müügile, müüakse seal odavamalt, kui ta eest pakuti esimesel sundmüügil, kas on siis BES § 3968 põhjal kinnisvara omanikul ja ka kreditoril kelle nõudmise rahuldamiseks kinnisvara oli oksjonile määratud, õigus nõuda, et korratu ostja maksaks hinnavahe ja muud kulud, kui teisel sundmüügil pakutud hinnast ei jätku kreditori nõuete täielikuks katteks?

BES § 3968 eesmärk näib olevat vastutavaks teha eestkätt seda, kes sundmüügil on asja omandanud, kuid jättes täitmata TKS § 1874 tingimused, loobub ostulepingust. Nagu seadus ei luba üldreeglina ühepoolelist taganemist kord sõlmitud lepingust /BES § 3209,3889/ ja ostja vastutab kahjude eest ka harilikudel juhtumistel ostuhinna mittetasumise pärast /BES § 3886/, siis on BES § 3968 põhjal sama vastutus laiendatud ka ostjale sundmüügi korral. Niisugune vastutus loob tagatise, et ostja sundmüügil pahatahtlikult oma õigusi ei kasuta. Kui kinnisvara on teistkordsel müügil müüdnud alla esmakordsel oksjonil pakutud kõrgemat hinda, siis on õigustatud esinema kahjutasu nõudega niihästi kinnisvara omanikvõlgnik, kui ka kreditor. Muidugi on kinnisvara omanikvõlgnik huvitatud, et tema võlgade katteks müüdnud kinnisvara müüdnaks võimalikult kõrgema hinna eest, mis pärast temale peab tunnistama õiguse esineda kahjutasunõudega korratu ostja

vastu. Samasuguse nõudeõiguse peab omaks tunnistama ka kreditorile. Võlgniku kinnisvara pööratakse sundmüügile ju kreditori nõudel, kes on õigustatud saama kinnisvara müügist täielikku rahuldust oma nõudele. Müügist saadud summa läheb esijoones kreditori või kreditoride nõuete rahuldamiseks ja alles võimalik ülejääk läheb võlgniku kasuks.

Loomulikult ei või olla kahjutasu nõudeõigust kreditoril, kelle nõue rahuldatakse täielikult ka teistkordsel kinnisvara sundmüügil saadud summast, kuigi kinnisvara on müüdnud alla esmakordsel oksjonil pakutud kõrgemat hinda, kuna kreditor sellisel korral mingit kahju pole saanud. Kui aga sundmüügil pakutud kõrgem hind ei kata täielikult kreditori nõudmist, mis kinnisvarale pööratud ja kinnisvara teistkordsel müügil müüakse ära alla esmakordsel oksjonil pakutud hinda, siis on kreditor kahtlemata saanud kahju hinnavahe suuruses, mille võrra kinnisvara teistkordsel oksjonil müüdi ära alla esmakordsel oksjonil pakutud hinda, ja ka kantud oksjoni kulude suuruses, nimelt korratu ostja süü läbi. Võib vaevalt oodata, et kinnisvara omanik-võlgnik esineks kahjutasu nõudega korratu ostja vastu, kui võlgnikul pole lootust sellest enesele midagi saada. Kui kreditoril poleks iseseisvat nõudeõigust, siis ei saa ta ka sundida võlgnikku kahjutasunõudega esinema korratu ostja vastu. Sellises olukorras peab kreditoril olema kahjutasu nõude õigus korratu ostja vastu.

8. Väljaostu-õigus.

BES §§ 1613 ja 1614 järgi väljaostu õigus on asjaõigus, mille põhjal keegi võib teatud aja jooksul omandada teise

isiku poolt võõrandatud asja, kõrvaldades vastava eelisõiguse põhjal esialgse omandaja, astudes viimase õigustesse. BES § 1615 järgi tekib väljaostu-õigus seaduse, lepingu või ühekülgse tahteavalduse /näit. testamendi/ läbi. BES § 1677 ja 939 põhjal kuulub väljaostu õigus ka kaasomanikule juhul, kui võõrandatakse kaasomanduse hulka kuuluv kinnisvara. BES § 1620 järgi väljaostu-õiguse teostamisel pole oluline, mil viisil on toimunud võõrandamine, kas vabal kokkuleppel /-tahtel/ või sunniviisiliselt; sel põhjusel allub sellele õigusele ka kinnisvara, milline on võõrandatud avalikul sundmüügil; erand on tehtud ainult endise Eesti- ja Kuramaa jaoks, kus avaliku sundmüügi juhul pole väljaostu õigust.

Sundmüügil võõrandatud kinnisvara väljaostu õigus lahendatakse materjaalõiguse normide järgi /TKS § 1878/.

Väljaostu-õiguse saavutamiseks on vajalik kinnisvara võõrandamist lõpliku lepingu läbi. Lõplikuks lepinguks tuleb pidada niisugust lepingut, mida kinnistusametisse kinnistamiseks võib esitada. Sellele vastavad notariaalsed, mitte agakodused lepped. Kord avanenud väljaostu-õigus võib kustuda: 1) kui väljaostuks õigustatud isikud võõrandamisega nõus on, või end positiivselt sellest õigusest lahti ütlevad, 2) aegumise läbi /BES §§ 1644, 1645, 1648 ja 1649/. Maatüki otsesel omanikul /dominus directus/ on obrokil oleva kinnisvara suhtes kahesugune õigus: 1) BES § 1327 põhjal ostu eesõigus, 2) sama seaduse § 1676 põhjal väljaostu-õigus. Kuigi esimesel juhtumil seadus räägib obroki õiguste ostu-eesõigusest ja viimasel

juhul hoonete väljaostmisest, võib siiski nii üht kui teist õigust teostada ainult kogu kinnisvara kui terviku suhtes s.t. nii ühel kui teisel juhul väljaosta kinnisvara kui tervikut /krundiõigust ühes krundil olevate hoonetega/.

Kunas tekib kinnisvara sundmüügi korral väljaostuõigus, kas hetkest, kui müüki toimetav kohtutäitur on haamrilöögiga konstateerinud, et kinnisvara loetakse omandatuks selle poolt, kes pakkus kõrgeima hinna, või jälle hetkest, millal on jõustunud vastav kohtumäärus kinnisvara kinnitamise üle ostja nimele? Kinnisvara sundmüügi korral lõplikuks võõrandamise aktiks, mida mainib BES § 1621 ja mille sõlmimisest alates tekib väljaostu õigus, tuleb lugeda sundmüügi lõppu kõrgeima hinna pakkumisega, kuid mitte kohtumäärust, millega kinnisvara loetakse kinnistatavaks ostja nimele ja selle määruse põhjal vastava sissekande tegemist kinnisvara kinnistusregistri osas /BES § 3965 - märkus, TKS § 1878/.

BES § 3965 järgi väljaostuõiguse teostamise tähtajaks on kuus nädalat ja tekib see nagu juba tähendatud, momendist, millal oksjonit toimetav kohtutäitur tõsitab, et oksjonist osavõtja isik on pakkunud kinnisvara eest kõrgeima hinna. Seepärast loetakse ostumüügi leping sõlmituks temaga ning sellest momendist loetakse müük toimunuks. Ühtlasi kannab sellest momendist ostja riisikot ning talle läheb üle ka kõik vili, olgugi, et kinnisvara kohe pole talle üle antud.

Seejuures BES § 3963 eriti veel rõhutab, et müük loetakse toimunuks hinna kinnitamisest kohtutäituri poolt oksjonil.

Väljaostu-õigust kasutada sooviv isik astub esialgse omandaja õigustesse ja kohustustesse, peab tasuma oksjonil kinnisvara eest pakutud kõrgema hinna ja muud oksjoniga ühendes olnud kulud. Jätab ta aga selle kuue nädalase tähtaja jooksul selle õiguse teostamata, siis väljaostu-õigus kustub. Väljaostjale ei ole kohustavad kokkulepped, mis pärast sundmüüki esialgne omandaja on sõlminud hüpotekaarsete kreditoridega kinnisvaral lasuvate hüpoteekide tasumise kohta, sest TKS § 1874 ja 1890 põhjal tuleb hüpoteek vastavas järjekorras tasuda sellest rahast, mis on pakutud sundmüügil ostuhinnaks.

9. Sundmüügi tühistamine ja põhjused.

Kinnisvara sundmüügil võib esineda seaduses ettenähtud korrast kõrvalekaldumisi, millede olemasolul müük tunnistatakse tühiseks. Nii võib kehtetuse põhjusteks olla, kui keegi on õigustamatult kõrvaldatud pakkumiselt või jäetakse arvestamata kellegi poolt pakutud kõrgem hind ehk omandab kinnisvara isik, kes ei olnud õigustatud pakkumisest osavõtma. Edasi võib müüki tunnistada kehtetuks juhul, kui kinnisvara müüakse enne kuulutuses määratud tähtaega /TKS § 1884,1180/.

BES § 3969 järgi võib kinnisvara enampakkumise tagajärjel sõlmitud ostu-müügi lepingut tühistada samadel alustel nagu tavalise ostu-müügi korral, väljaarvatud erand, et laesio enormis'e olemasolu ei põhjusta müügi tühistamist /BES § 3969/.

Järelikult ka sundmüügi teel sõlmitud ostu-müügi lepingu tühistamine on võimalik müügieseme oluliste puuduste tõttu /BES § 3257,3260,3271/, milleks võib olla vahe kinnisvara

suuruses, kui viimane tegelikult osutub palju väiksemaks, kui see märgitud kinnistusraamatus ja oksjoni kuulutuses /TKS § 1858/.

Sellise sundmüügi ja selle tagajärgede tühistamisele sihitud nõue tuleb avaldada kinnisvara omaniku-võlgniku ja sissenõudja, ning sellega ühinenud kreditoride vastu, sest nad olid seaduse põhjal kohustatud hoolitsema selle eest, et kinnisvara täpne suurus sundmüügiks saaks kindlaks tehtud ning et ebaõigete andmete läbi ostja ei satuks kinnisvara eest hinda pakkudes eksitusse. Et isikud, kes soovivad kinnisvara sundmüügil osta, ise peaksid kinnisvara koosseisu enne oksjonit välja selgitama, seda seadus ette ei näe.

Sundmüügi tühistamise põhjuseks võib olla veel ka asjaolu, kui oksjonist võtab osa välismaalane ilma vastava loata. Kuna müük avalikul oksjonil on oma tagajärgede poolest võrdne hariliku ostu-müügi lepinguga, siis kohtutäitur, kes toimetab kinnisvara sundmüüki, mille omandamine välismaalasele on keelatud, peab ameti poolest nõudma välismaalaselt vastava loa esitamist, mille põhjal temal on lubatud oksjonist osavõtta. Loa puudumisel tuleb aga välismaalane oksjoni osavõtmisest kõrvaldada. Kui kohtutäituri minetuse tõttu välismaalane oksjonist ilma loata osa võttis, siis peab kohus ameti poolest keelduma kinnisvara kinnistamisest ostja-välismaalase nimele ning sundmüük tühistub.

Müügi tühistamise põhjuseks võib olla ka asjaolu, kui omaniku ja võlglaste ees- ning perekonnanimede ühtesattumise tagajärjel eksikombel kinnisvara on müüdud võlgniku kinnis-

vara pähe. Igi- ja eesvalitsuse maksud ning andamid, samuti
 BES § 397o põhjal võib sundmüügi kehtetuks tunnistamist
 taotleda ka müügi kohta seatud oluliste vorminõuete rikkumi-
 se korral. Seda õigust ei saa aga kasutada enampakkumisel.

2) maksude kohustused sht.1 määratud kohustustest
 ja andamiste kohta. See § räägib eest enne 1997. tähtendatud
 lo. Erikaebused müügiga seoses olevate tegevuste
kohta.

Erikaebusi kinnisvara üleskirjutamisel ja hindamisel
 seaduse eeskirjade rikkumise kohta võib esitada kahe nädala
 jooksul kaevatud tegevusest, kuulutuste avaldamise suhtes
 aga kaks nädalat enne müüki ning müügi ebaõigelt toimetamise
 puhul - seitsme päeva jooksul, arvates müügi päevast.

Viimasel juhul paneb kaebuse esitamine seisma kinnis-
 vara ostja nimele kinnistamise kohta käiva kohtumääruse
 sooritamise. Jekorras:

Kohtutäitur, kes on süüdi müügi ebaõigelt toimetamises,
 jääb ilma vastavast tasust ja vastutab peale selle
 distsiplinaar-korras kui ka eraisikule tekitatud kahju eest.
 /TKS § 12o2, 12o4-12o7, 1888/. varanduse valitsusse alal;

3) nõudmised, mis põhjenevad tasumaksuise juhiste
 õnnetu juhiste läbi kantud tööliste ja teenijate;
 9) eeltähtendatud nõudmistest rahuldamisest ülejäänud
 summa jaot
 III Sundmüügil saadud raha jaotus. proportsio-

Kinnisvara müügist saadud raha esitab kohtutäitur ring-
 konna kohtule. Sellest summast kaetakse eestkätt müügi toi-
 metamisega seoses olevad täitekulud kohtutäituri arve koha-
 selt. Ülejäänud summast kaetakse nõuded allpool loetletud
 järjekorras: nõuded /K, kahjud, kulud, teatis, me./, kuid

1) Riigi- ja omavalitsus maksud ning andamid, samuti maasunnised eraisikute kasuks, kui märkuse sissekandmise ajast kinnistusraamatusse sissenõude pööramise kohta kinnisvarale kuni müügipäevani saabus maksutähtpäev;

2) maksmata kohustused pkt.1 nimetatud kohustustest ja andamitest viimase 3 aasta eest enne § 1847 tähendatud märkuse sissekandmist;

3) kulud, millised tehtud valitsusasutuste poolt, oksjonil müüdud kinnisvara juures rahva tervishoiu või üldise julgeoleku huvides;

4) töötasud isikuile, kes teeninud või töötanud müüdud kinnisvara juures, ühe aasta kestel enne sundmüüki;

5) nõudmised, mis põhjenevad hüpoteekidele, nende vanemuse järjekorras;

6) laste elatusraha nõuded, kuid mitte rohkem kui 25 krooni kuus iga lapse kohta ja 150 krooni kogusummas;

7) võlgniku eestkoste või hoolduse all olevate isikute ja alaealiste nõuded nende varanduse valitsemise alal;

8) nõudmised, mis põhjenevad tasumaksmise juhistel õnnetute juhuste läbi kannatanud töölistele ja teenijatele;

9) eeltähendatud nõudmiste rahuldamisest ülejäänud summa jaotatakse järgijäänud kreditoride vahel proportsionaalselt nende nõudesummadele /TKS § 189o, RT 1936,1o2 ilmunud täiendustega/.

BES § 1351 järgi ühes peanõudega selle hüpoteegilise vanususe järjekorras rahuldatakse ka peanõudega ühenduses seisvad kõrvalnõuded /%%, kahjud, kulud, tagatis jne./, kuid neist %% ainult 3-me viimase aasta eest enne kinnisvara sundmüüki; varemate aastate eest nõutavad %% rahuldatakse

ühel alusel isiklike kreditoride nõuetega. TKS § 1890 märkusi kordab BES § 1351 sisu, lisades vaid juure, et kõrvalnõuetest ühes järjekorras kinnistatud peavõlga rahuldatakse %% viimase kolme aasta eest enne oksjonit ainult siis, kui neid on nõutud enne oksjonipäeva; ei ole neid nõutud, siis rahuldatakse neid vaid nõude pööramise märkuse sissekandmisest kinnistusregistrisse oksjoni päevani.

Kui kinnisvara müügist sissetulnud rahast ei jätku kõigi nõuete rahuldamiseks, siis koostab vastava rahajaotuse kava ringkonnakohtu liige. Kava koostanud, laseb ta kohtu ruumides ülespanna teadaande kava koostamise kohta, ühtlasi määrates seitsme päevase tähtaja sellega tutvumiseks ning vaidluste avaldamiseks. Ühel alusel kreditoridega on vaidluse õigus ka võlgnikul. Kui vastuväiteid pole esitatud, kinnitab jaotuse kava ringkonna kohus. Viimane lahendab ka esitatud vastuväited.

Jaotamisest ei saa osavõtta isiklikud kreditorid, kes esitanud täitelehed sissenõudmiseks kuue nädala möödumisel raha üleandmisest ringkonna kohtule /TKS § 1892/.

On peale eeltähendatud nõuete täielikku rahuldamist müügist raha üle jäänud, siis kuulub see väljaandmisele võlgnikule.

Nii kui käesolevast tööst järeldada võime, lahendavad BES ja TKS vastavad sätted üksikasjaliselt kinnisvara sundmüügil üleskerkivaid probleeme ja lahkarvamisi.

S i s u :

Sissejuhatus	lhk. 1
I Kinnisvara sundmük: selle algus, ettevalmistus, kuulutused.	
1. Sundmüügi algamine	" 4.
2. Ettevalmistus	" 6
3. Kinnisvara hinne /hindeteated/	" 7
4. Vastuväiteid ja kinnisvara hindamine kohtu- täturi poolt	" 8
5. Kinnisvara hoid kuni sundmüügini	" 10
6. Kaasomandis oleva kinnisvara sundmük	" 11
II Sundmük, selle menetlus, tühistamine, /tõlkimise E. Ein/ kinnitamine.	
1. Sundmüügi menetlus, müügi kuulutused	" 15
2. Sundmük, kautsjon, volitused	" 17
3. Ostuhind, kinnistamine	" 20
4. Kinnisvara koormatustest	" 20
5. Ostja asetamine kinnisvara valdusse	" 22
6. Üüri- ja rendilepingute saatus kinnisvara müügi korral	" 24
7. Sundmüügi mittetoimumine, teistkordne müük...	" 25
8. Väljaostu-õigus	" 30
9. Sundmüügi tühistamine ja põhjused	" 33
10. Erikaebused müügiga seoses olevate tegevuste kohta	" 35
III Sundmüügil saadud raha jaotus	" 35

Käesoleva töö kirjutamisel on kasutatud materjalina ja väljavõtetena järgmisi allikaid:

- V.Bukovski - Svod graždanskikh uzakoneni guberni pribaltiskih
- J.M.Tjutrumov - Ustav graždanskago sudoproizvodstva
- A.Gasman ja A.Nolken - Polešeniija o preobrazovani sudebnoi tšasti i krestjanskikh prisutstvonnõh mest v pribaltiskih gubernijah i pravila o privedeni oznatšennõh pološeni v deistvie
- Th.Grünthal - Riigikohtu Tsiviilosakonna otsuseid 1938.a.
- Bonfante - Rooma õiguse ajalugu /tõlkinud E.Ein/
- A.Buldas - Riigikohtu 1932-1938.a. otsustes leiduvate seadusseletuste kogu.
- K.Tassa - Riigikohtu lahendatud küsimusi Tsiviilõiguse alal /1920-1937.a./
- Vene-Balti Laevaehituse A/S.sundmüügi toimetus /Pikalaenu Panga arhiiv/.

Juriidilises ajakirjas Õigus ilmunud artikleid:

1931.a. nr.nr.4,8,9,10;
 1932.a. " 5
 1933.a. nr.nr.3,10
 1934.a. nr.nr.5,7
 1936.a. nr.5
 1937.a. nr.nr.2,6,10
 1939.a. nr.7.

Riigi Teataja 1934, 54; 1936, 102.
