

STUD. JUR. PAUL SESTER

Diplomitöö

370447

KINNISVARA
SUNDMÜÜK

TARTUS, 1939. A.

1964

Mu 1, Friedrichi

Õigusteadus - STUD. JUR. PAUL SESTER

13. 129. Madari

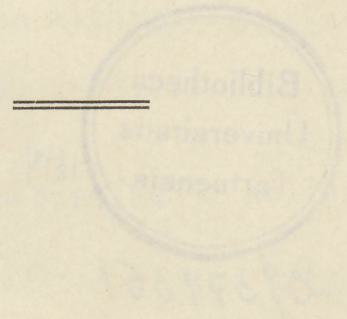
E. V.

TARTU ÜLIKOOLI
ÕIGUSTEADUSKOND

13. mail 1939
N^o 491
TARTU

Joo väärts arvustust
õppematerjaliks
28. V. 1939.
F. J. J. J.

KINNISVARA SUNDMÜÜK



7819

TARTUS, 1939. A.

Loop. 2 01 92 õigusteaduskonna

S I S U K O R D.

I ÜLDISELOOMUSTUSI.....	1.
II SUNDMÜÜGI-MENETLUS	
1.Kinnisvara arestimine ja üleskirjutamine.....	4.
2.Kinnisvara müügilemääramine.....	12
3.Oksjoni toimetamine	
a) oksjoni algus ja pakkumise kautsjon..	13
b) pakkumise alghind.....	18
c) pakkumise kord.....	19
4.Enampakkumise äpardumine ja selle tagajärjed.	21
5.Teistkordne oksjon.....	27
III SUNDMÜÜGI TAGAJÄRJED	
6.Kõrgema hinna pakkuja õigused.....	28
7.Müügist saadud raha jaotamine.....	31
8.Kinnisvara omandiõiguse üleminek uuele omanikule..	33

I. ÜLDISE LOOMUSTUSI.

Ühe olulise osa üldisest tsiviilprotsessist moodustab sooritusmenetlus, moodustades protsessi selle osa, kus tsiviilõiguslikus tülis kohtuotsuse langetamisel riigivõim annab teatavad sundvahendid õigustaotlejale kasutada tema õiguste faktilisteks teostamisteks vastava kohtuotsuse põhjal ja piirides. See survevahendite kasutusvõimalus on vajaline ja paratamatu kodanliku kaibe seaduspäraseks reguleerimiseks. Õigusnormid iseenesest vaid annavad teatud õigustusi ja panevad peale kohustusi, kuid nende kohustuste tegelikuks ellurakendajaks on ikkagi riigivõim seadusega normeeritud sooritusvahenditega. Ajalooliselt on nende sooritusvahendite arenemine olnud väga mitmekesine, kuid õiguskorra stabiilsemaks muutudes on sealjuures olulisemaks teguriks alati olnud riigivõim. Suurelt erinevusi on aga olnud objektis. Teame, et näiteks vanas Roomas oli keh-tiv isiklik eksekutsioon piiramatul kujul ja krediti-

toril oli võlgniku suhtes isegi "ius vitae et necis". Ajajooksul kultuurmais isikliku eksekutsiooni piiramatus järkjärgult kaob ja praegu evib isiklik eksekutsioon sooritusvahendite hulgas vaid minimaalseimat tähtsust.

Tähtsaimat osa sooritusvahendite arengus on evinud ja evivad praegugi vahendid, mis suunatud võlgniku materjaalsete hüvede vastu; siinjuures omavad tähtsust võlgnikule kuuluvad asjad ja õigused mitmesugusel kujul.

Kehtivas õiguses on suurimaks jaotuseks asjade suhtes nende liigitamine vallas- ja kinnisasjadeks. Kuna tavaliselt evivad kinnisasjad suuremat varalist väärtust kui vallasasjad, on ka seadusandluses leitud täpsamat määritlemist normid, mis käivad eriti kinnisasju kohta ning nende seadusparase kaibe kergemaks kontrollimiseks on isegi sisse seatud nende suhtes hüpoteegiline kord. Vastavalt ilmneb sama ka tsiviilprotsessis sooritusmenetluse osas. Kuigi siin on kaugelt suurem juhtude arv, mil täitmine pööratakse vallasvarale, kui kinnisvarale, on aga siiski leitud seadusandluses täpsamat määritlemist normid, mis

käivad kinnisvara sundmüügi kohta ja on ka kohtuotsuste arv kinnisasju sundmüügi üle kaugelt suurem, kui kohtuotsuste arv, milles käsitatakse vallasasju sundmüüki.

II. S U N D M Ü Ü G I - M E N E T L U S .

1. Kinnisvara arestimine ja üleskirjutamine.

Sooritusmenetlus eeldab vastavat seaduslikku kohtuotsust ja kreditori sellekohast palvet. Sooritusmenetlust alatakse vastava sooritus-teate võlgnikule väljaandmisega. See täitmisteade peab sisaldama: sooritamisele kuuluva otsuse, sissenõudja nime ja elukoha ja hoiatuse võlgnikule, et tema kohustuse vabatahtlikult mittetäitmisel ühe kuu jooksul, teate saamisest arvates, asutakse otsuse sunniviisilisele sooritamisele - kinnisvara üleskirjutamisele ja müümisele. Sooritusteate kättesaamisest alates on võlgnikul karistuseähvardusel keelatud kinnisvarale kuuluva metsa raiumine, välja arvatud see osa, mis majapidamises hädasti tarvis on ja üldse kinnisvara päraldisi hävitada ja võõrandada. Teade saadetakse sinna, kuhu on saadetud kohtukutsegi, kui pole möödunud kohtuotsuse seadusejõusse astumisest üle ühe kuu, kuna on võlgniku oma kohustus teatada oma elukoha muutmisest. Kui aga on teate kättoimetamine võlgnikule tema elukoha teadmatuse tõttu

võimatu, või ta kutsuti vastava kuulutusega kohtusse, siis on sissenõudjal õigus paluda kohut määrata otsuse sooritamisel kostja huvide kaitsja (tavaliselt määratakse selleks vandeadv. abi, kohtuam. kandidaat jne.) Säärane kaitsja peab olema valvel kostja huvide eest ja asendab viimast kõigis sooritamise seoses olevais toiminguis. Üheaegselt täitmisteate saatmisega peab kohtupristav saatma vahekirja vastavale kinnistusametile korraldusega võlgniku kinnisvara kinnistusregistri 2. jao II lahtrisse vastava keelumärkuse sissekandmiseks, mille sissekandmisega võlgnik kaotab õiguse kinnisvara võõrandada ja koormata. Kuna aga sageli esitatakse kohtuotsus kohtupristavile alles siis, kui võlgnikul on käsil kinnisvara võõrandamine või koormamine võlgadega ja seljuhul võiks jaada nõue rahuldamata, on praktikas välja kujunenud kord, et vastav vahekiri kinnistusametile saadetakse võimalikult veel soorituspalve esitamise päeval, olenemata sellest, kas on kostjale sooritusteade kätte antud või mitte. Sellise märkuse sissekandmisel, samuti selle kustutamisel talitab kinnistusameti ülem ainult kohtupristavi vahekirja põhjal ja pole õigustatud sisuliselt

kontrollima, kuivõrd seaduseparaselt kohtupristav sissenõudemenetluse talitab, sest pole mingit seaduslikku alust, mis kohustaks kinnistuameti ülemat nõudma kohtupristavilt peale tema ametliku kirja selles asjas veel täiendavaid andmeid selle kohta, mille alusel kohtupristav seda palub. See on seletatav sellega, et kohtupristav kui kohtu abiorgan on kohustatud ise valvama selle järele, et kõik avaldised mis ta Tks. § 1847 ja Not. sead. § 336 põhjal kinnistusametile saadab, oleksid seaduseparased ja kannab vastasel korral ise vastutust ebaseadusliku tegevuse eest. ¹ _

Keelumärkuse sissekandmisel saadab kinnistusamet vastava kinnistusregistri väljavõtte, et kohtupristav teaks kinnisvarakoosseisu ja sellel lasuvaid kohustusi. Ühtlasi teatab kohtupristav 2 nädala jooksul, võlgnikule sooritusteate kätteandmisest arvates, hüpotekaarseile kreditoridele, kelle aadressid temal teada, sissenõudmise pööramisest kinnisvarale. Vastav teade peab TKS. § 1850 kohaselt sisaldama kinnisvara nimetuse, sissenõudja nime ja elukoha, nõudesumma ja kas nõudmine oli kinnista-

tud kinnisvarale, kunas lõpeb võlgnikule võla vabatahtlikuks tasumiseks antud tähtaeg ja kohtupristavi elukoha.

Kui võlgnik temale vabatahtlikuks tasumiseks antud tähtaja jooksul pole võlga tasunud, asub kohtupristav sissenõudja ehk hüpoteekaarsete kreditoride palvel kinnisvara üleskirjutamisele, sellest võlgnikule kutsega teatades. Üleskirjutuse nimekirja märgitakse TKS § 1859 kohaselt kinnistusregistri järgi andmed kinnisvara suuruse ja koosseisu kohta, hüpotekaarsed võlad ja koormatused lepingu alusel; peale nende andmete peab nimekiri sisaldama kinnisvara seadusliku hinde, naabrid, kinnisvaral asuvad ehitised ja nende seisukorra ühes nende nimetusega majandusliku kasutamise alusel ning nende mõõdud ja kinnisvara hinde, mille esitab nõudja enne üleskirjutuse lõpetamist. Üleskirjutamisel võlgnik peab esitama tarvilikud dokumendid kinnisvara kohta.

Juhul, kui tekib kahtlus selle üle, et kinnistusregistri andmed kinnisvara kohta pole õiged, on sissenõudjal, võlgnikul ja hüpotekaarseil kredito-

ridel õigus paluda kohtupristavi sundmüügil müü-
dava kinnisvara koosseisu ja muid andmeid täpsalt
kindlaks teha. Kui seda pole tehtud ja kui ilmneb,
et ostja on kinnisvara puudulikkude andmete välja-
kuulutamise tõttu viidud eksitusse, pole ostjal õi-
gus nõuda oksjoni tühistamist kohtupristavi ebasea-
dusliku tegevuse pärast, sest kohtupristav pole ex
officio kohustatud neid andmeid kontrollima ja see-
pärast ei leidu siin kohtupristavi tegevuses seadu-
serikkumist. Ostjal on võimalus sel juhul taotella
sundmüügi tühistamist harilikus korras, esitades vas-
tava hagi, kuna sundmüük iseloomult sarnaneb harili-
ku ostu-müügi lepinguga ja müügieseme oluliste puu-
duste tõttu on võimalik taotella lepingu tühistamist.
Vastav hagi tuleb esitada kinnisvara omaniku - võlg-
niku ja sissenõudja ning sellega ühinenud teiste
kreeditoride vastu, sest need olid seaduse põhjal
kohustatud hoolitsema selle eest, et kinnisvara tõe-
line koosseis oleks kindlaks tehtud ning enampakku-
jad sundmüügil ebaõigete andmete läbi ei satuks
eksitusse.

Kinnisvara üleskirjutus võib ära jääda, kui

sissenõudja seda ei soovi ja esitab hinde, millele tema kinnisvara sundmüügiks hindab. Selle hinde võib nõudja lisada juba esimesele täiteavaldusele, mida ta esitab kohtupristavile. Viimasel juhul antakse hindeteade koos sooritusteatega võlgnikule edasi. Võlgnik, samuti kaassissenõudjad on TKS § 1860 põhjal õigustatud ühe nädala jooksul, arva-tes hindeteate vastuvõtmise päevast, esitatud hin- dele vastu vaidlema. Vastuvaidluse õigus hindamise suhtes on ka hüpoteekaarseil kreditoridel 2 nädala jooksul isegi siis, kui võlgnik hinde vastu ei vaidle. Erineva hinde esitamist peetakse samaväär- seks vastuväitele varem esitatud hindele. Kuni hili- se ajani oli aga vastuvaidlemine hindele väga ras- ke. Nimelt tuli vastuvaidlusel esitada üksikasjalik hinne kinnisvara kohta, võttes aluseks kinnisvara puhastulu viimase 5 a. kohta, või kui võlgnik val- das kinnisvara vähem kui 5 a., siis kogu valdamis- aja kohta. Kinnisvara omanik pidi tõendama kinnis- vara igaaastast puhastulu arveraamatutega, arvete- ga ja üldse dokumentidega, mille tõelisus ei jätnud kahtlust ja vastavate dokumentide mitteesitamisel

ei olnud temal õigus nõuda ka kinnisvara hindamist asjatundjate kaudu. TKS. § 1120 seadusandlikest motiivest selgub, et see kitsendus oli seadusandja poolt teadlikult tehtud ja oli seletatav asjaoluga, et juhtumil, kui oksjon ebaõnnestub, on sissenõudja õigustatud kinnisvara omale jätma hindesumma alusel, mis pärast sissenõudja on niikui nii huvitatud sellest, et kinnisvara oleks hinnatud tema tõelisele väärtusele vastavalt, ja et ka liiga kõrge hinne ei takistaks sundmüüki.²

1935. a. on see kord muudetud ja täiendatud kehtivat TKS-d § 1860¹ ja 1860² -ga, millede mõtte kohaselt hindamise aluseks vastuvaidlusel jääks kinnisvara seaduslik hinne. Nimelt vastuväite esitamisel võlgniku, kaassissenõudja või hüpoteekaarse kreditori poolt toimetab hindamist kohtupristav ja nimelt: linnas asuva kinnisvara, samuti väljaspool linna piire asuva ärikäitise hindamisel võtab aluseks kohaliku omavalitsuse poolt maksustamise aluseks võetud viimase hinde, mis on tehtud selle kinnisvara kohta, enne selle sissenõude pööramist. Eeltähendatud hinde puudumisel võtab alu-

seks kohaliku omavalitsuse poolt maksustamise aluseks võetud viimase aasta puhastulu, mis on omavalitsuse poolt arvatud selle kinnisvara kohta enne sellele sissenõude pööramist, korrutatult $1\frac{2}{3}$ -ga. Väljaspool linna piire oleva muu kinnisvara hindamisel võtab aluseks selle kinnisvara hinde puhtakasurublates, ümber arvatud kroonidesse võrrandi alusel, mille annab vastavas määruses kohtuminister, kokkuleppel põllutöö- ja majandusministriga. Praegu vastavalt 1 puhtakasurubla võrdub 40 kroonile. Kui ei ole võimalik sarnaselt kinnisvara hinnata, kuna ei leidu ametiasutustes vastavaid andmeid, määravad hinna kindlaks asjatundjad, keda määratakse paaritu arv kokkuleppel sissenõudjatega ja võlgnikuga; kokkuleppe mittesaavutamisel määratakse need kohtupristavi poolt harilikult naaberkinnisvarade omanikkude hulgast.

Üleskirjutatud kinnisvara jääb kuni pakkumiseni võlgniku valdusesse. Ainult pantkirja alusel esitatud sissenõudmise puhul võib pandipidaja nõudmisel kinnisvara pandipidaja valitsemisele anda, õigusega saadavad tulud protsentide ja nendest ülejäämisel ka kapitalitasuks omale pidada. Kinnisvara sel ju-

hul võtab vastu ja annab üle pandipidaja vastava nimekirja alusel, ühtlasi peab ta ka koostama aruande kinnisvarast saadud tulude üle.

Toimetanud eelpooltähendatud eeltoimingud, esitab kohtupristav kinnisvara üleskirjutamise ja hindamise nimestiku TKS § 1127 põhjal sellele koh-tule, kelle juures toimub kinnisvara müük ja kohus selle järele teeb vastavale kohtupristavile ettekirjutuse, määrata kinnisvara sundmüügile.

2. Kinnisvara müügilemääramine.

Kinnisvara sundmüüki võib toimetada kõigil äripäevil, välja arvatud väljaspool linna piire asuvad põllumajanduslikud kinnisvarad, millede müüki võib toimetada ainult ajavahemikul 1. oktoobrist kuni 1. märtsini. Müügipäeva suhtes võivad sissenõudja ja võlgnik kokku leppida; kui nad kokkulepet pole esitanud, määrab kohtupristav ise müügipäeva ja korraldab vastavate kuulutuste publitseerimist. Oksjonikuulutus peab TKS § 1147 kohaselt sisaldama: kohtupristavi nime ja asukoha, andmed kinnisvara

omaniku, -võlgniku ja sissenõudja isikute, müügiaja, -
koha ja -korra kohta, müüdava kinnisvara asukoha ja
kirjelduse, seadusliku hinde ja alghinna, nõetava aval-
kautsjoni, kinnisvaral lasuvad võlad, kus peetakse
kinnistusraamat müüdava kinnisvara kohta, tahenduse,
et igaks, kellel on kinnisvara suhtes seesuguseid õigusi,
mis oksjoni võivad ära hoida, peab neid õigusi
si enne oksjonipäeva tarvitama, ja et müüdavasse
kinnisvarasse puutuvate andmetega võib iga asjastu-
vitatu tutvuneda kuulutuse avaldamisest oksjonipäe-
vani ning kuskohal. Kuulutus avaldatakse R.T.-s.,
saadetakse võlgnikule ja asjaosalistele, pannakse
välja kinnisvara asukohas ja kohtuasutiste sisse-
käigu juures vähemalt 1 kuu enne müügipäeva.

3. Oksjoni toimetamine.

1.-----

a) oksjoni algus ja pakkumise kautsjon

Määratud päeval, kui sooritusmenetlus pole
vahepeäl lõpetatud või seisatatud kohtuettekirjutu-
se põhjal, sissenõudja avaldusel või võlgniku aval-
dusel, kui esitab ühtlasi sissenõudjalt avalikus kor-
ras tõestatud tõendi kohustuste täitmise üle ehk

teatab, et Põllupidajate ja kalurite võlgade korraldamise seaduse alusel on tema võlgade korraldamise palvele antud käik ja vastav kuulutus R.T.lisas avaldatud, mispõhjal palub sooritusmenetlust seistatada kuni tema võlgade korraldamise küsimuse lahendamiseni, toimetab kohtupristav selleks määratud ringkonnakohtu liikme juuresolekul vastava ringkonnakohtu juures kinnisvara sundmüüki. Pakkumisest osavõtjad peavad esitama sellekohase sooviavalduse. Osa võtta võib isiklikult või voliniku kaudu. Osa ei või võtta pakkumisest teostaja ja müüdava kinnisvara omanik ei isiklikult ega voliniku kaudu, küll võivad osa võtta omaniku kreditorid. Iga müügile tuleva kinnisvara kohta koostatakse müügileht, milles peavad olema andmed kinnisvara nimetuse, suuruse, hinna ja seadusliku hinna ja omavalitsusemaksude ja sissenõudmisega seoses olnud kulude üle; viimased peavad olema vastava kohtuliikme poolt kinnitatud. Müügileht kirjutatakse alla pakkumise lõppemisel isiku poolt, kes pakkus kõrgema hinna, nõudja ja võlgniku poolt kui nad oksjonil viibivad, kohtupristavi poolt, kes toimetab

müüki ja ringkonnakohtu liikme poolt, kes müügi juures oli.

Pakkumisest osavõtjad peavad kas kohtudeposiiti või kohtupristavi kätte maksma kautsjoni $\frac{1}{10}$ kinnisvara hinnatud väärtusest, kas sularahas, või esitavad riiklikkude krediitasutiste pangatähed, protsendipaberid jm.

Seaduses pole aga täpsalt määratud kunas tuleb kautsjon sisse maksta ja praktikas on see küsimus leidnud lahendust mitmeti. Võime kalduda arvamisele, et see tuleb tasuda enne pakkumise algust, kuid ka siin ei ole päris selge, kas nõuda kautsjoni enne, kui alatakse üldse teatud kinnisvara kohta pakkumine, või nõuda enne kui pakkumisest osavõtta soovija teeb konkreetse pakkumise, kuigi on sama kinnisvara kohta juba esitatud teiste poolt pakkumisi. Oleks ju vägagi õige, arvestades sundmüügi eesmärki - saada müüdavast asjast võimalikult kõrgemat hinda, lubada sellisele pakkujale oksjonist osa võtta, sest see tingimat a toob pakkumisse elevust ja võib mõjuda ka saadavale hinnale suurendavalt. Ka Tjutrjumov leiab, $\frac{3}{3}$ et

sin saab arvestada kahte seisukohta, nimelt: kas vaadata pakkujate ülesandmisele kui eritomingule, mille kohtupristav lõpetab enne kui algab tegelikku pakkumist või vaadata sellele kui üldse avalikule pakkumisele, kus osavõtta soovijail alati on õigus osavõtta enne võõranduslööki ja kahtleb, kas on üldse põhjust kaaluda oksjoni tühistamist, kui on kinnisvarast kõrgemat hinda pakkunud isik, kes ei ole esitanud enne pakkumist kautsjoni, kuid teeb seda kohe päale pakkumise.

Kautsjoni esitamisest on vabastatud riigi- ja omavalitsusasutised, kinnisvara kaasomanikud ühisvaranduse müügi korral, kui nende osadel ei lasu nõudmisi, nõudjad ja hüpoteegiomanikud, kui nende nõudmised on suuremad kui kautsjon ja kui sealjuures eesõigustatud võlgade summa ja hinnastuse vahel on suurem kui kautsjon. (TKS § 1156³ p.3)

Sissemakstud kautsjon moodustab enesest leppetrahvi ja selle kaotab enampakkuja, kui tema süütõttu sündmüük äpardub, s.o. kui ta seaduslikul tahtajal ei tasu ostuhinda ega lõive ja kautsjon lisandatakse ostuhinnale. Seega on selle kindlustuse ees-

märgiks tagada, et sundmüügist võtaksid osa ainult säärased isikud, kes tõesti kinnisvara tahavad osta ning kes ostust loobumisel vastutavad kahjude eest, mis säärasest loobumisest tekitavad kreditorile.⁴ Juhul, kui kinnisvara pakkus välja hüpoteekaarne kreditor või kinnisvara kaasomanik, kes kautsjoni esitamisest oli vabastatud, siis nõutakse neilt, kui nende süü läbi sundmüük äpardus, kautsjon vastava kohtumääruse põhjal hiljem politsei kaudu sisse kinnisvara omaniku kreditoride heaks. BES § 3968-as on sarnasele ostjale antud võimalus kautsjoni kaotust ära hoida sellega, et ostja tasub uueks oksjonipäevaks kõik tasumata summad ja ka uue oksjoni kulud.⁵ Juhul aga, kui kreditorid on oma nõudmisest loobunud ja kinnisvara sundmüügi toimetus kuulub lõpetamisele, on meil Riigikohus omaks võtnud Vene Senati seisukoha, millele asunud Vene Senat oma otsustes 1900.a.nr.9 ja 1897.a.nr.27 ja seletab, et sel juhul kuulub kautsjon väljaandmisele sellele isikule, kes ta sisse maksnud, põhjendades seda sellega, et oksjonil sissemakstud

4 R.T.lisa - Riigikohtu 1935.a.otsused nr.25

5. - " -

- " -

- " -

Ex bibl. univ. Tart.

kautsjon moodustab osa kinnisvara müügist saadud summast ja peab olema ainult tagatiseks, et ostja ostuhinna täielikult tasuks, kuna vastasel korral lisatakse see raha juure ostuhinnale, mis saadud teistkordsel oksjonil. On aga kreditorid oma sissenõudmise lõpetanud ja kinnisvara oksjon selle tagajärjel osutub üleaaruseks, siis on äralangenud ka eesmärk, milleks kautsjon võetud ja see tuleb anda tagasi.⁶

b) pakkumise alghind

Pakkumine algab TKS § 1871 kohaselt kas hinde summast või eesõigustatud võlgade summast, olenedes sellest, kumb neist suurem. Eesõigustatud võlgade summa arutamisel võetakse arvesse: 1) soorituskulud, 2) riigi- ja omavalitsuse kasuks määratud avalikõiguslikud maksud ja maasunnised eraisikute kasuks - viimase 3 a. eest enne keelumärkuse sissekandmist, 3) haldusasutiste poolt müüdüd varanduse peale tehtud kulutused, mis tehtud sooritusmenetluse kestel, 4) tasud isikuile, kes teeninud müüava varanduse valitsemise alal või selles mingisuguseid töid teinud - ühe aas-

ta kestel enne oksjoni niivõrd,kuivõrd neid nõudmisi kohtupristavile enne oksjonipäeva esitatud,5)hüpoteekidele rajatud nõudmised ühes 3-e viimase aasta tasumata %%-ga niivõrd,kuivõrd nad vanuse järjekorras on eelistatud nõudedokumentidele,mille põhjal kinnisvara määratud lenampakkumisele.Kaasomanikele kuuluva kinnisvara mõttelise osa müügil tuleb silmas pidada juhul,kui kõik kaasomanikud soovivad terve kinnisvara müügile määramist ja keegi kreditoridest selle vastu ei vaidle, et saaksid rahuldust kaasomanike mõtteliste osadega kindlustatud nõudmised,mis olid kinnistusregistrisse kantud enne kaasomanikule kuuluvale osale nõudepööramise märkuse kandmist,mispärast tuleb pakkumist alata vähemalt summast,millest üksikule kaasomanikule langev osa kataks kõik tema kinnisvara mõttelist osa koormanud kohustused.

c)pakkumise kord.

Pakkumist võib alata ka siis,kui on ilmunud ainult üks ostaja,kusjuures aga teisi

pakkujaid oodata tuleb kaks tundi. Pakkumine algab kohtupristavi poolt müügilehe ettelugemisega ja küsimisega, kes soovib oksjonist osa võtta. Soovijate nimed kantakse müügilehte ja nõutakse neilt sisse kautsjon. Siis küsib kohtupristav, kes neist müügilehte kantud isikutest soovib alghinnale juure pakkuda ja kannab iga üksiku juurepakkumise müügilehte pakkumisest osavõtja nime juure ja avaldab selle osavõtjaille. Pakkujail on aga õigus nõuda, et nemad ise saaksid oma pakkumist müügilehte sisse märkida. Pakkujate vahel on keelatud igasugune kokkulepe, millega keegi neist kõrvaldatakse enampakkumisest. Iga pakuja on oma pakkumisega seotud kuni ei järgne ülepakkumist. Kui kohtupristavi poolt tehtud kolmekordeele üleskutsele - "kas keegi ei paku rohkem" - ei järgne uut ülepakkumist, siis järgneb võõranduslõök viimase ülepakuja kasuks ning sellest momendist lõpeb pakkumine.

Oksjoni lõppemisel kohtutäitur annab tagasi pakkumisest osavõtjaille kautsjonid peale

ostja, kelle kautsjoni deponeerib ringkonnakohtu deposiiti ja esitab täitetoimetuse vastavale kohtule asja edasijamiseks.

4. Enampakkumise äpardumine ja selle tagajärjed.

Väljapakkumine tunnistatakse TKS § 1180 kohaselt kehtetuks ja selle asemel korraldatakse uusjärgmistel juhtudel: 1) kui keegi on ebaseaduslikult kõrvaldatud pakumiselt, 2) kui pakutud kõrgem hind on ebaseaduslikult tagasi lükatud, 3) kui kinnisvara jäeti sellele, kellel polnud õigust pakkuda, 4) kui kinnisvara müüdi enne väljakuulutatud aega või enne seaduslikku tähtaega.

Loeteldud juhtudel on õigus nõuda müügi tühistamist igal huvitatud isikul, välja arvatud enampakkuja. Juhul aga, kui on müüdud võlgnikule mittekuuluv kinnisvara, jääb TKS § 1884 kohaselt teiste puuduste mitteesiinemisel müük jõusse, kuid müügist saadud raha antakse kinnisvara tõelikule omanikule.

Enampakkumist võidakse tühistada ka veel samadel põhjustel, mis iga ostu-müügi lepingu puhul, välja arvatud laesio enormise juhtum, kuid sar-

nasel korral ei saa seda teha erakaebe korras, vaid hagi korras.

Kui Erikaebusi igasuguste toimingute suhtes kinnisvara üleskirjutamisel ja hindamisel võib esitada 2 nädalase tähtaja jooksul, egaõige välja-pakkumise toimetamise peale aga 7 päeva jooksul.

Kaebuste esitamisel kinnisvara üleskirjutuse ja hindamise peale täitmise peatamine on TKS § 1203 1934.a.novelliga jäetud kohtu suva hooleks. Peatamisel kohus lahendab kaebused üldises erikaebuste läbivaatamise korras. Kui aga kohus ei peata kuulutuste avaldamist, siis arutab ta need kaebused istungil, mis on määratud enam-pakkumise tagajärgede ja vara ostja või sissenõudja nimele kinnistamise küsimuse lahendamiseks.

Pakkumist loetakse mittetoimunuks (äpardunuks) 1) kui ilmub üks pakkuja, kes aga ei paku juure, 2) kui on ilmunud mitu pakkujat, kes aga ei paku või ei ilmu üldse pakkujaid, 3) kui ostja ei tasu tähtajal ostu hinda ühes kinnistuslõivudega ja tempelmaksudega. Viimasel juhul ostja kaotab

sissemakstud edise, kuid kui ta aga on tasunud osa ostuhinda, siis võib ta selle tagasi nõuda, kuid ilma intressideta.

Ka toimub teistkordne oksjon seljuhul täielikult korratu ostja arvel ja vastutusel. Nimelt võib temalt BES § 3968 kohaselt sisse nõuda teise enampakkumisega seosesolevaid kulusid ja seda vahet, mille võrra kinnisvara teistkordsel enampakkumisel odavamalt müüakse, võrreldes tema poolt esmakordsel oksjonil pakutud summaga ning ka viivituseprotsendid pakutud summalt viivituse tekkimise päevast⁷ uue oksjoni päevani. ⁷Elkõige on seda korraltult ostjalt õigus nõuda omanik-võlgnikul. Kuid sageli pole omanik sugugi sellest huvitatud, kuna tema kinnisvara on olnud ülekoormatud ja temal ei ole enam lootust sellest midagi omale saada. Ka ei saa teda selliseks kahjutasunõudeks keegi sundida. Seljuhul saab korraltu ostja süü läbi kahju kreditor, kelle kinnisvarale pööratud nõudmist täielikult ei kata sundmüügil saadud hind ja nimelt hinnava-

7. Bukovski BES § 3968 kommentaarid 1938. a.

he suuruses, mille võrra kinnisvara teistkordsel oksjonil müüakse ära alla esmakordsel oksjonil pakutud hinda ja ka teistkordse oksjoni kulude suuruses. Küll on kreditoril õigus pöörata nõudmist võlgniku muu vara peale, kuid võlgniku ainukeseks varaks võib osutuda juba müüdü kinnisvara. Seepärast on meil Riigikohus asunud seisukohale, et ka kreditoril on õigus esineda kahjutasunõudega korratu ostja vastu BES §§ 3968 ja 3444 juhatusel, kui tema võlgniku kinnisvarale pööratud nõue rahuldatakse kinnisvara teistkordsel sundmüügil saadud summast vähemal määral, kui see nõue oleks leidnud rahuldust esmakordsel sundmüügil kõrgema hinna pakkuja poolt pakutud hinna tasumise korral.⁸

Kuid ostjal on õigus BES § 3968 mõtte kohaselt kuni teistkordse oksjoni alguseni ära tasuda tema poolt esmakordsel oksjonil pakutud kinnisvara hinna ühes viivituse protsentidega ja kuludega ning seeläbi omandada kinnisvara. See õigus kustub teistkordse oksjoni ärapidamisega, kui sealjuures keegi omandab kinnisvara.

neist seda on palunud, või määrata kinnisvara teistkordsele oksjonile, kui kreditoridest pole keegi tema endalejätmist palunud. On keegi kreditor vastava palve avaldanud, tuleb selle küsimuse arutusele määramisest aegsasti teatada asjaosalisile - võlgnikule, korratule ostjale ja teistele kreditoridele, sest nemad on sellest huvitatud, et kinnisvara madala hinnast ühele kreditorile ära ei antaks ja saaksid selle takistuseks abinõusid otsida. Kui võlgnik peale kinnisvara müüki ei saa enam oma talu saatuse peale mõjuda, sest tal ei ole tagasiostu õigust ja ei saa ka võla tasumise ega muul teel ostjat kõrvaldada, kui see õigel ajal maksud tasub, kuid selle mittetäitmisel ja osutu äpardunuks tunnistamisel on tal õigus võlausaldaajaid rahuldada ja kinnisvara müügitoime- tuse lõpetamist nõuda. Ka on tema huvides, et kinnisvarast saaks võimalikult suuremat hinda, sest kreditoride nõuete mitterahuldamisel on neil õigus saada rahuldust võlgniku muust varast, mis temal olemas või tulevikus muretseb.

5. Teistkordne oksjon.

III. SUNDMÜÜGI TAGAJARJED.

6. Kõrgema hinna pakkuja õigused.

Teistkordse oksjoni juures kehtivad samad reeglid, mis esmakordsegi juures, ainult pakumine algab siin alati eesõigustatud võlgade summast. Kui ka teistkordne oksjon äpardub, on kreditoridel õigus jätta kinnisvara omale; sundmüüginetlus lõpetatakse ja sellega seoses olnud kulud langevad sissenõudjate kanda, kelle palvel täitmine pöörati kinnisvarale - võrdselt nende taotluste suurusele. Ühtlasi kustutatakse kinnisvara kinnistusregistrist vastavad keelumärkused. Kreditoridel on aga õigus uuesti pöörata samale kinnisvarale oma taotlusi ja selleks alustatakse uus täitmismenetlus, saadetakse võlglastele uus täitmisteade, kantakse uus vastav märke kinnistusregistrisse jne.

hulka kuulub BES § 566 põhjal ka õlgede ja loomatoidu tagavarad, missugused ka lähevad üle

III. S U N D M Ü Ü G I T A G A J Ä R J E D.

6. Kõrgema hinna pakkuja õigused.

Pakkumise toimimisel on ostjal õigus, kui ta tasub pakutud hinna, kinnistumaksu 6 % seaduslikust hindest või hinnast, mis oksjonil pakkus, olenedes sellest kumb neist kõrgem ja tempelmaksu 1 % oksjonil pakutud summast, ühe kuu jooksul, paluda ringkonnakohust kinnisvara tunnistada tema omanduseks. Kohus paneb asja n.n. kuulamisele ja leides maksud olevat tasutud, tunnistab ostja oksjonipäevast arvates kinnisvara omanikuks.

Kinnisvara loetakse müüduks BES § 3874 põhjal ühes päraldistega. Talundi päraliste hulka kuulub BES § 566 põhjal ka õlgede ja loomatoidu tagavarad, missugused ka lähevad üle

ostjale ja isegi siis, kui talu peab rentnik, kes on kogunud talus sundmüügi momendil olevad loomatoidu- ja õletagavarad, sest BES § 4095 kohaselt ei tohi rentnik müüa ega talust välja viia sealt saadud heinu. Kui rentnik saab talundi sundmüügi ja seega oma rendilepingu enneaegse lõppemise tõttu kahju, siis on temal BES § 4126 põhjal võimalus nõuda kahjutasu rendileandjalt, mitte aga talundi ostjalt.¹⁰

Ühtlasi kustutatakse TKS § 1874 kohaselt kõik koormatused, mida ostja ei ole kohustatud üle võtma. BES § 3967 mõtte kohaselt kustuvad seega kõik võlgade lahtrisse kantud kohustused, ei kustu aga kinnisvaral lasuvad reaalkoormatused,¹¹ Viimased on lahutamatult seotud kinnisvaraga ja isegi siis, kui ostja on jätnud sisse kandmata oma omandiõiguse kinnistusraamatuisse, ei saa tema vabaneda koormatustest, mis temal kui teatava kinnisvara omanikul kanda tuleksid. Kui-

10

T. Grünthal, Riigikohtu ts. os. otsuseid 1938. a. nr. 78
11.

Bukovski BES § 3967 kommentaarid

gi teda ei saa siis lugeda kolmandate isikute suhtes kinnisvara omanikuks, on ta kohustatud kandma kõik kinnisvaral lasuvad reaalkoormatused, sest neid peavad täitma mitte ainult omanik, vaid ka iga valdaja. ¹² ja on õigustatud arvama

seda TKS § 1872-es on aga ette nähtud erand, millal võib kinnisvara ostjale üle minna ka kinnistusregistrisse kantud koormatiste kustutamisega. Nimelt: kui koormatused on kantud kinnistusregistrisse hiljem kui on sinna kantud hüpoteegid ja seejuures ilma hüpoteegiomanike nõusolekuta, siis obligatsiooni omaniku enne oksjonipäeva avaldatud palvel müüakse kinnisvara enne ühes koormatustega ja pärast koormatuste kustutusega. Kui on pakujaid mõlemil viisil, siis jäetakse kinnisvara sellele, kes pakub kõrgema hinna koormatuste kustutusega ja seda sel juhul, kui pakutud hind on kõrgem eesõigustatud võlgadest. Viimane märged tundub seaduses ülearusena, sest kohutav ei saa niikuinii pakkumist alata madalamalt, kui on eesõigustatud võlgade summa.

Ka kinnistusregistri IV jao 1.lahtrisse kantud võlad võivad ostjale üle minna, kuid see eeldab ostja ja hüpotekaarsete kreditoride omavahelist kokkulepet, mille alusel ostja võtab võla oma kanda ja on õigustatud arvama seda ostuhinna sisse.

7. Müügist saadud raha jaotamine.

Peale oksjoni kinnitamist koostab selleks määratud ringkonnakohtu liige kinnisvara müügist saadud raha jaotuse kava, kusjuures nõudmised rahuldatakse alljärgnevas järjekorras:

- 1) soorituskulud (kohtu poolt kinnitatud arvete järele)
- 2) riigi ja omavalitsuse kasuks määratud avalikõiguslikud maksud ühes trahviprotsentidega ja maasunnised eraisikute kasuks - need kõik võlguoleva 3 viimase aasta eest.
- 3) Haldusasutiste poolt müüdü varanduse peale tehtud kulutused, mis tehtud sooritusmenetluse kestel.
- 4) Tasud isikuile, kes teeninud müüdü varanduse valitsemise alal 1 a. kestel enne oks-

mille siis kinnitab Ringkonnakohtu määruste joni.

5) Hüpotekaarsed nõudmised (vanuse järjelle harilikus korras 2 näd. jooksul korras)

6) Võlgniku eestkoste või hoolduse all oleva väljaandmisega on täidetud kinnisvara sundvate isikute ja alaealiste laste nõuded, mis tekkinud nende varanduste valitsemisest võlgniku võlgniku kinnisvarest ning sellega ongi sooritud.

7) Tööstuses töötavate tööliste õnnetusjuhtumuste vastu kindlustamise juhiste jaoks rajatud nõuded. kasutada uusi sooritusvahendeid ja al-

8) Kui ei jatku pärast eelpoolloetletud nõuete rahuldamist sissetulnud rahast kõigi teiste esitatud nõudmiste rahuldamiseks, jagatakse peale p.1 - 7 tähendatud nõudmiste rahuldamist jääk proportsionaalselt teiste kreditoride vahel nende nõudesummale.

Raha jaotuse kava pannakse välja kohtu eesruumis ja antakse asjaosalisile 7 päevane tähtaeg kavaga tutvumiseks ja selle vastuvaiete esitamiseks. Kui vaidlusi ei ole esitatud, kinnitab ringkonnakohus kava ehk vaidluste esitamisel lahendab need ja parandab vastavalt kava,

mille siis kinnitab. Ringkonnakohtu määruste peale on võimalus anda erikaebusi kohtukoja-
le harilikus korras 2 näd.jooksul.

Rahajagamisega ja raha kreditoridele väljaandmisega on täidetud kinnisvara sund-
müügi otstarve - anda kreditoridele rahuldust
võlgniku kinnisvarast ning sellega ongi soori-
tusmenetlus lõppenud. Kreditoridele jaab aga õi-
gus saadud rahast nõuete rahuldamiseks mittepüü-
samisel kasutada uusi sooritusvahendeid ja al-
gatada uut sooritusmenetlust.

8. Kinnisvara omandiõiguse üleminek

uuele omanikule.

Kinnisasja müümine enampakkumisel moo-
dustab iseenesest ostumüügi lepingu suspensiiv-
sel tingimusel, kusjuures tingimus seisab selles,
et ostja tasuks ostuhinna ja seaduslikud maksud
ja määrus oksjoni kinnitamise kohta omandaks
seadusjõu. Järelikult läheb võõranduslöögiga

pakkujale üle ka riisiko ja kuulub temale ka kogu ostetud asjast saadav vili ning tal on üldse õigus kasutada kõiki ostetud asjaga seotud kasusid. Kuid see siiski ei õigusta ostjat asuma ostetud asja valdusele enne, kui pole täitunud tingimus - kuni pole enampakkumine kinnitatud vastava kohtu poolt, sest kuni selle määruseni ei muutu ostja ostetud kinnisasja omanikuks; teda loetakse selliseks enampakkumise päevast vaid siis, kui järgneb vastav kinnitamise määrus.

Näeme, et omandiõigus läheb ostjale üle enampakkumise alusel, kuid sündmüük tunnistatakse toimenuks alles pärast kõrgema hinna pakkuja poolt terve ostuhinna tasumist ja teiste ettenähtud tingimuste täitmist - alles nende tingimuste täitmisel loetakse omandiõigus ühes kõigi tagajärgedega ülelainuks, kuna vastasel korral tunnistatakse avalik oksjon mittekordalainuks.

¹³
Kordalainud oksjoni puhul teeb kohus määruse, millega oksjonil omandatud kinnisasi

¹⁴
13.

"Õigus" nr. 5 - 35; L. Kaarti artikkel

kinnitatakse ostjale ja antakse temale määrusest ärakiri, mille järele kinnisvara kantakse kinnistusraamatuis tema nimele.

Ostjal on ühtlasi õigus nõuda, et teda kohtulikult asetatakse kinnisvara valdamisele ja taotella kohtult täitelehe väljaandmist, et eelmist omanikku sundida kinnisvara üle andma ja et tema asetatakse kohtupristavi poolt tema omandiks tunnistatud kinnisvara valdamisele.

Kuid kinnisvara omandamisel pole siiski olulist tähendust kohtulikult valdusse asetamisel, sest see tähistab ainult kinnisvara faktilist üleandmist uuele omanikule.

"
Ka BES-es on valdusse asetamine täiesti tundmata TKS mõttes, sest BES järgi on omandiõigus kehtiv ainult omandiõiguse juriidilise aluse kinnistusraamatusse kandmise momendist ka kolmandate isikute suhtes ja valdusse asetamisel kui täiendaval toimingul ei saa olla olulist tähtsust".¹⁴

"Õigus"nr.5-35 I. Tjutrumovi artikkel

Kohtulikule valdamisele asetamise mõiste alla kuulub ka endise omaniku valjatõstmise kinnisvarast, kui ta ise vabatahtlikult sealt ei lanku, sest kinnisvara tegelik arvõtmine endise omaniku valdamisest on avaliku oksjoni paratamatu tagajärg ja seadusjõustunud kohtumäärusel, millega uueks omanikuks on kinnitatud oksjonilt ostja, on ka endise omaniku suhtes sama jõud, kui igal teisel kohtuotsusel. Rikub aga endine omanik, hoolimata uue omaniku valdusele asetamisest vastava kohtumääruse täitmiseks, ja kaitseks ix ragi uue omaniku valdust, siis on riigil õigus oma valduse taastamiseks pöörata vastava hagiga kohtu poole.

Kuigi omandiõigus kinnisvarale tekib avaliku sundmüügi kinnitamisega, ei teki uuel omanikul korraldusõigus selle kinnisvara kohta kolmandate isikute suhtes enne omandi juriidilise aluse sissekandmist kinnistusraamatuisse ja seda isegi siis mitte, kui ta on asunud selle kinnisvara valdamisele; talle kuulub siis küll valdusõigus ja valdushagi, kuid

asjaõiguse teostamise võimalus on edasilü-
katud ja ta ei oma õigust esitada vindikatsioo-
nihagi. Seda nõuab kehtiv kinnisvaral lasuva-
te asjaõiguste registreerimise hüpoteeksüs-
teem, et säilitada kinnistusraamatute suh-
tes avalikkuse põhimõtet ja võimaldada täp-
sat ülevaadet teatava kinnisvara ja usaldata-
vust omandatavate õiguste hulga ja loomuse
suhtes. See omandiõiguste sissekandmine kin-
nistusraamatuise ei tähista iseenesest eri-
list omandamise moodust ja nende õiguste mitte-
kinnitamine teatavale kinnisvarale ei tühis-
ta ka vastavaid õigusi, vaid see kujundab
endast omandiõiguse kaitset kolmandate isikute
suhtes. See kaitse põhineb kinnistusraa-
matute usaldatavusele ja sellel pole erilist
tähtsust nende isikute suhtes, kelle omandi-
vahetõid on kohustuslik ka ilma vastava sis-
sekandeta. Küll aga omavad need sissekanded
olulist tähtsust kolmandate isikute suhtes,
kellele on kohustusliku tähtsusega vaid see

mida sisaldab kinnistusraamat. 15

15. "Õigus" nr. 5-35 I. Tjutrjumovi artikkel