

Prof. E. Thulde ja mag. T. Grünthal'ile
kui komisjon.
28. 9. 40.

E. V.
TARTU ÜLIKOOLI
ÕIGUSTEADUSKOND

STUD. JUR. JÜRI PÕRU

28. Sept 1940

N^o 221

TARTU

Arutamine diplomaalsetes
30. 9. 40

SUNDSOORITUS

TEADUS- JA KUNNISVARA SUHTES

Teater on oma väärtuste kõrval
rahvalikud. Ja on hõlmasid peamiselt
hõlmasid. Andes keemi on ta kõige
Aru, et ta väärtuste kõrval
dokumendid.
30. IX. 1940.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

TARTUS, 1940.a.

Mag. jur. 20240

S I S U K O R D:

I SUNDSOORITUSEST ÜLDISELT.

I	SUNDSOORITUSEST ÜLDISELT	1
II	KINNISVARA SUNDMÜÜK	
	1. Nõudepööramine	3
	2. Oksjoni väljakuulutamise	7
	3. Enampakkumise täideviimine	8
	4. Enampakkumise äpardumine	11
	5. Teistkordne oksjon	14
	6. Oksjonil omandatud õigused	15
	7. Sundmüügist laekunud raha jaotamine ...	16
III	KINNISVARA SUNDKINNISTAMINE	19
IV	SUNDSOORITUS KINNISVARA SUNDVÕÖRANDAMISE SEADUSE ALUSEL.	
	1. Sundvõõrandamise tingimused	21
	2. Sundvõõranditahu kindlaksmääramine	22
	3. Sundvõõrandamisest loobumine	27
	4. Sundvõõranditahu sissemaksmine ja jaotamine	28
	5. Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmine, ümberkinnistamine ja oman- diõiguse üleminek	29
	6. Sundvõõrandandiandja ostueesõigus sund- võõrandatud kinnisasja kohta	30
	7. Sundkitsendamine	31

I SUNDSOORITUSEST ÜLDISELT.

Lähtudes riigi, ühiskonna ja isiku hääolu seisundist on nõuetav, et muu hulgas oleksid korraldatud ka kõik varalised vahekorrad ja varalised huvid. Korraldava tegurina esineb riigivõim. Vastavalt riigivõimu poolt kehtima pandud normidele tekkivad asjaosalistel nii õigustused kui ka kohustused. Normides väljendatud õigustused ja kohustused ei leia aga sageli vabatahtlikku täitmist, mispuhul on oluline, et õigusetootleja võiks pöörduda riigivõimu poole ja viimane võtaks siis sundkorras tarvitusele sooritusvahendid mis aitaksid ellurakendada kehtima pandud normid. Olulisemat osa sooritusvahendite arengus on evinud ja evivad praegugi vahendid, mis suunatud kohustatu materjaalsete hüvede vastu, puudutades nii hästi asju kui ka õigusi nende mitmesugusel kujul. Peatudes asjade juures, võime kehtivas õiguses leida põhilist liigitust, mille järele asjad jagunevad vallas- ja kinnisasjadeks. Tähtsamaks liigiks juba ajalooliselt kujunenud kinnisasjad. Sellest olevalt on ka seadusandluses leidnud täpsemat määritlemist normid, mis käsitlevad kinnisasja omanikku, kinnisasju koormamist võlaga, vastutust võla eest jne. Kinnisvarade suhtes on

isegi sisseseatud kinnistusraamatud, mida peetakse vastava-
tes kinnistusametites ja kuhu sissekantud andmed loetakse
usaldusväärseteks. Vastavalt eeltoodule on ka arenenud ja
seadusandluses täpsenalt määritletud normid, mis käsitlevad
kinnisvara sundmüüki ja kinnisvara üleminekut sundkorras
uuele omanikule. Üldiselt on põhimõtteks, et sundvõõranda-
mine võib asetleida ainult tingimusel, et sundvõõrandatud
objekti omanik saab selle eest täieliku, õiglase ja korra-
liku tasu. Sundsoorituse üksikasju vaatleme järgnevalt.

II KINNISVARA SUNDMÜÜK

1. Nõudepööramine.

Selleks, et sooritada kinnisvara sundmüüki, peab olema seadusejõuline kohtuotsus ja viimane tuleb esitada nõudja või tema voliniku vastava avalduse juures kohtutäiturile. Kohtutäitur esitab kostjale täitmisteate, mis peab väljendama nõudja nime ja elukohta, sooritusel oleva sundotsuse ja hoiatuse võlgnikule, et kui ühe kuu jooksul täitmisteate kättesaamisest arvates ei järgne vabatahtlikku maksmist, siis asutakse kinnisvara üleskirjutamisele ja müümisele. Juhtumil, kui ei ole aga võimalik kindlaks teha kostja elukohta ning osutub võimatuks temale täitmisteate kätteandmine, võib nõudja paluda kohut määrata kostja huvidekaitsja, kellele antakse edasi siis täitmisteade ja kes peab kostja huvide eest valvel olema kogu müügitingimingu kestel. Täitmisteate andmisel keelatakse ka võlgnikul karistuse ähvardusel raiuda kinnisvara koosseisu kuuluvat metsa ehk hävitada ja võõrandada muid kinnisvara päraldisi, väljaarvatud see osa, mis majapidamiseks hädavajalik. Et kindlustada kreditori nõude rahuldamist võlgniku kinnisvarast, peab kohtutäitur üheaegselt täit-

misteate edasiandmisega saatma ka vahekirja vastavale kinnistusametile nõudepöördemärke sissekandmiseks võlgniku kinnisvarale, mille tagajärjel kostja kaotab õiguse vabalt tahtel, oma kinnisvara võõrandada või võlgadega koormata. (Not.sead.§ 336, TKS § 1847). Märke sissekandmisel kui ka selle kustutamisel kinnisvaralt talitab kinnistusameti ülem ainult kohtutäituri vahekirja põhjal, ilma asja sisuliselt kontrollimata, põhjusel, et kohtutäitur on kohtu abiorgan ja vastutab ise ebaseadusliku teguviisi eest.¹ Peale keelumärguse sissekandmist kinnistusregistrisse saadab kinnistusamet kohtutäiturile väljavõtte kinnistusregistrist, kohtutäituri sellekohasel palvel, et kohtutäitur teaks kinnisvara koosseisu ja sellel asuvaid kohustusi.

Arvates võlgnikule sooritusteate kätteandmisest 2 nädala jooksul teatab kohtutäitur hüpotekaarseile kreditoridele, kelle elukohad tal teada, nõudepööramisest kinnisvarale. TSK § 1850 lausub, et vastav teade peab sisaldama kinnisvara nimetuse, sissenõudja nime ja elukoha, nõudesumma, kas nõudmine on kinnistatud kinnisvarale ja millal lõpeb võlgnikule võla vabatahtlikuks tasumiseks antud tähtaeg ning lõpuks ka kohtutäituri elukoha. Ei

1) Õigus nr.7 1934.a. R.T. toim.nr.130 - 1934.a.

tasu võlgnik antud tähtajaks nõutud summat, asub kohtutäitur nõudja ehk hüpotekaarsete kreditoride palvel kinnisvara üleskirjutamisele, millest teatab võlgnikule kutsega. TSK § 1859 kohaselt tuleb üleskirjutuse nimekirja ülesmärkida andmed kinnisvara suuruse ja koosseisu kohta, hüpotekaarsed võlad ja koormatused, edasi peab nimekiri sisaldama kinnisvara seadusliku hinde, naabrid, kinnisvaral asuvad ehitised ja nende seisukorra ühes nende nimetusega majandusliku kasutamise alusel ning nende möödud ja nõudja poolt enne üleskirjutamise lõpetamist esitatud kinnisvara hinde. Kui kinnisvarasja täpne koosseis ja tema tegelik suurus sundmüügiks on jäänud selgitamata, ilma et TKS § 1854 ettenähtud isikud seda oleksid taotlenud, siis selle tagajärgede eest ei saa teha vastutavaks kohtutäiturit.²⁾ Kinnisvara üleskirjutus võib aga hoopis ära jääda, kui nõudja esitab kohtutäiturile avalduse, milles teatab, et ta kinnisvara üleskirjutamist ei nõua ja esitab hinde kinnisvara sundmüügiks.

Nõudja võib ka hinde märkida juba esimesele kohtutäiturile esitatavale avaldusele, mispuhul antakse hindeteade koos sooritusteatega kostjale edasi. Võlgnik

2) Õigus nr.8 1936.a. R.T. toim. nr.70 1936.a.

samuti ka kaassissenõudjad on õigustatud TKS § 1360 põhjal hindele vastuvaidlema ühe nädala jooksul, arva-tes hindeteate vastuvõtmisest, sama õigust võivad ka-
sutada ka hüpoteekaarsed kreditorid 2 nädala jooksul, isegi siis, kui võlgnik hindele vastu ei vaidle. Eri-
neva hinde esitamist peetakse samavääriliseks vastu-
väitega. Vastuväite esitamisel toimetab hindamist koh-
tutäitur, võttes aluseks linna kinnisvarade ja maal
asuvate käitiste hindamisel kohaliku omavalitsuse poolt
maksustamise aluseks võetud viimase hinde, mis tehtud
enne nõudepööramist, selle puudumisel aga omavalitsuse
poolt maksustamise aluseks võetud viimase aasta puhas-
tulu, mis arvatud kinnisvaralt enne sellele nõudepöö-
ramist, korrutatult 16 2/3 ga. Teiste maal asuvate kin-
nisvarade hindamisel tuleb võtta aluseks kinnisvara
hindepunktid, ümber arvatud kroonidesse vastavas määru-
ses avaldatud võrrandi alusel. Ei ole võimalik eeltoo-
dud kujul kinnisvara hinnata, toimetatakse hinne asja-
tundjate abil. Peale eeltoimingute sooritamist esitab
kohtutäitur üleskirjutamise ja hindamise nimestiku TKS
§ 1127 põhjal kohtule, kes teeb siis vastavale kohtu-
täiturile ettekirjutuse kinnisvara sundmüügile määrami-
seks.

2. Oksjoni välja kuulutamine.

Kohtutäitur, saades kohtu ettekirjutuse, alustab müügitoimetust, määrab kindlaks müügipäeva, kui selleks ei ole kokkulepinud nõudja ja võlgnik ja korraldab oksjonikuulutuste publitseerimist, silmaspidades et põllumajanduslike kinnisvarade sundmüüki võib toimetada ainult ajavahemikul 1. oktoobrist kuni 1. septembrini. Oksjoni kuulutus tuleb avaldada PRTL-s vähemalt 1 kuu enne müügipäeva ja peab TKS § 1147 kohaselt sisaldama: kohtutäituri nime ja asukoha, müügiaja ja kohta, andmeid sissenõudja ja võlgniku kohta, müüdava kinnisvara asukoha ja kirjelduse, seadusliku hinde ja pakumise alghinna, nõuetava kautsjoni suuruse ja kinnisvaral lasuvad võlad ning koormatused ja viite, kus peetakse kinnistusraamatuid müüdava kinnisvara kohta ning hoiatuse, et igaüks kellel õigusi, mis oksjoni võivad ärahoida, peab neid õigusi enne oksjonipäeva kasutama, lõpuks on ka märgitud, kus võivad asjast huvitatud tutvuda oksjonitoimetusega kuni müügipäevani. Oksjonikuulutus saadetakse ka võlgnikule ja asjaosalistele, ning pannakse välja kinnisvara asukohas ja kohtuasutise sissekäigu juures.

3. Enampakkumise täideviimine.

Kui võlgnik väljakuulutatud ajaks ei ole tasunud võlga, pole palunud moratooriumi, või kui müük pole seis-
ma pandud kohtu kaudu või nõudja avalduse põhjal, siis
kohtutäitur vastava ringkonnakohtu juures, määratud
ringkonnakohtu ~~§~~. liikne juuresolekul, avab, oksjoni.
Iga müügile tuleva kinnisvara kohta koostatakse müügi-
leht, milles peavad olema andmed kinnisvara nimetuse,
suuruse, hinna ja seadusliku hinde, kinnisvaral lasuva-
te võlgade, võlguolevate riigi- ja omavalitsusmaksude
ja sissenõudmisega seoses olnud kulude kohta; viimased
peavad olema kohtu poolt kinnitatud. Pakkumine algab
TKS § 1871 põhjal kas hinde summast või eesõigustatud
võlgade summast, olenedes sellest, kumb neist suurem.
Eesõigustatud võlaks loetakse: 1) soorituskulud,
2) riigi- ja omavalitsuse kasuks määratud avalikõigusli-
kud maksud ja maasunnised eraisikute kasuks viimase 3 a.
eest enne keelumärkuse sissekandmist, 3) haldusasutiste
poolt sooritusmenetluse kestel müüdü varanduse peale
tehtud kulutused, 4) tasud isikuile, kes teeninud müü-
dava varanduse valitsemise alal või selles mingisugused
töid teinud - ühe aasta kestel enne oksjoni niivõrd,

kui neid nõudmisi kohtutäiturile enne oksjonipäeva esitatud, 5) hüpoteekidele rajatud nõudmised ühes 3-e viimase aasta tasumata %³-ga niivõrd, kui nad vanuse järjekorras on eelistatud nõudedokumentidele, mille põhjal kinnisvara määratud enampakkumisele. Pakkumisest osavõtjail tuleb kas kohtudeposiiti või kohtutäituri kätte maksta kautsjoni 1/10 kinnisvara hinnatud väärtusest kas sularahs või riiklikkude krediitasutiste pangatähtedes, protsentpaberites jne. Kautsjonist on vabastatud TKS § 1156 ³ p³ põhjal: 1) riigi ja omavalitsusasutised, 2) kinnisvara kaasomanikud ühisvara 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 vahe on suurem kui kautsjon. Kautsjon vastutab ostust loobumisel kreditoridele tekkinud kahjude eest, moodustades enesest leppetrahvi, mille enampakkuja kaotab, kui tema süü tõttu sundmüük äpardub.³ Kui kinnisvara väljapakkujaks oli hüpotekaar kreditor või kinnisvara kaasomanik, kes kautsjoni esitamisest oli vabastatud ja kui nende süü läbi sundmüük äpardus, nõutakse neilt kreditoride heaks kautsjon sisse vastava kohtumää-

ruse põhjal politsei kaudu. BES § 3968^{väljaldal} korratul ostjal kautsjoni kaotust ära hoida juhul, kui ta tasub uueks oksjonipäevaks kõik tasumata summad ja ka uue oksjoni kulud.⁴ Juhul kui aga kreditorid nõudmisest loobuvad ja sundmüügi toimetus kuulub lõpetamisele, antakse kautsjon välja isikule, kes ta sisse maksis.⁵ Pakkumisest võib osavõtta isiklikult ehk voliniku kaudu. Pakkumisest osavõtt on keelatud müüdava kinnisvara omanikule ja pakkumise teostajale, nii isiklikult kui ka voliniku kaudu. Veel on pakkumisest osavõtt piiratud välismaalasele. Kuna BES § 3964 põhjal müük avalikul oksjonil on oma tagajärgede poolest võrdne hariliku o/m lepinguga, siis kohtutäitur, kes toimetab kinnisvara sundmüüki, mille omandamine välismaalasele on keelatud, peab ameti poolest nõudma välismaalasel loa esitamist. Ei ole välismaalasel vastavat luba, peab kohtutäitur ta kõrvaldama oksjoni osavõtust, vastasel korral tuleb subdmüük tühistada.⁶ Pakkumist alates loeb kohtutäitur ette kinnisvara müügilehe ja küsib, kes oksjonist soovivad osavõtta, kandes soovijate nimed müügilehte ja võttes vastu neilt nõutava kautsjoni. Kui on ilmunud vaid üks ostja, ei takista see müüki, vaid teisi paku-

4) RTL Riigikohtu 1935.a. ots.nr.35

5) RTL -" - 1932.a. " nr.47

6) Õigus Nr.2 1938.a. R.T. toim.nr.245-K 1937.

jaid tuleb oodata veel 2 tundi. Pakkumist teostades küsib kohtutäitur, kes müügilehte kantud isikutest soovib alghinnale juurdepakkuda ja kannab siis iga üksiku pakkumise müügilehte, pakkuja nime juurde, tehes seda teatavaks. Pakkujail on ka õigus ise pakkumist müügilehte sissemärkida. Iga pakkuja on oma pakkumisega seotud kuni ei järgne ülepakkumist. Pakkujate vahel on keelatud igasugune kokkulepe, millega keegi neist kõrvaldatakse enampakkumisest. Kui juurdepakkujad vaikivad ja kohtutäituri kolmekordsele üleskutsele "kas keegi ei paku rohkem" - ei järgne ülepakkumist, siis kohtutäitur teeb võõranduslöögi viimase ülepakkuja kasuks ja samast momendist lõpeb pakkumine. Oksjoni lõpetades kohtutäitur annab tagasi pakkujatele kautsjonid, väljaarvatud enampakkuja, kelle kautsjoni maksab ringkonnakohtu deposiiti ja esitab täitetoimetuse vastavale kohtule toimetuse jätkamises, kusjuures müügileht peab kandma kohtutäituri, müügi juures olnud ringkonnakohtuliikme, enampakkuja ja ka nõudja ja võlgniku allkirju, kui viimased oksjonil viibisid.

4. Enampakkumise äpardumine.

Enampakkumine loetakse mitte toiminuks: 1) kui ilmub pakkuja, kes aga ei paku juurde, 2) kui on il-

munud mitu pakkujat, kes aga ei paku juurde või ei ilmu üldse pakkujaid, 3) kui ostja ei tasu tähtajaks ostuhinda ühes tempelmaksu ja kinnistuslõivuga. Viimasel juhul kaotab ostja sissemakstud kaustjoni ja teistkordne oksjon toimub sel puhul tema arvel ja vastutusel. BES § 3968 lubab sissenõuda korratult ostjalt enampakkumisega seoses olevaid kulusid ja vahet, mille võrra kinnisvara teistkordsel enampakkumisel odavamalt müüdi võrreldes eelmisel oksjonil pakutud summaga ning ka viivitusprotsendid väljapakutud kuid tasumata jäetud summalt viivituse tekkimise päevast uue oksjoni päevani.⁷ Eelnimetatud summat on õigustatud nõudma omanik - võlgnik kui ka kreditor, kui tema pööratud nõue rahuldatakse kinnisvara teistkordsel müügil vähemal määral kui see oleks olnud võimalik, siis, kui korratu ostja oleks pakutud summa tasunud.⁸ Toimunud enampakkumist võib aga kehtetuks tunnistada, kui esitatakse kaebus 7 päeva jooksul arvates oksjonist, alljärgnevatel TKS § 1180 ettenähtud juhtudel: 1) kui keegi on ebaseaduslikult kõrvaldatud pakkumiselt, 2) kui pakutud kõrgem hind on ebaseaduslikult

7) Bukovski BES § 3968 kommentaarid.

8) T.Grünthal Riigik.ts.os.ots.1938.a. Nr.76.

tagasi lükatud, 3) kui kinnisvara jäeti sellele, kellel polnud õigust pakkuda, 4) kui kinnisvara müüdi enne väljakuulutatud aega või enne seaduslikku tähtaega. Juhtumil aga kui on müüdud võlgnikule mittekuuluv kinnisvara ja oksjon seadusepäraselt toimunud, jääb müük jõusse, kuid laekunud raha antakse tõelikule kinnisvara omanikule. Enampakkumise tühistamist võivad paluda kõik, kes asjast huvitatud, väljaarvatud enampakkuja. Hagi korras võib paluda enampakkumise tühistamist samadel põhjustel, mis esinevad iga ostu-müügi lepingu puhul, välja arvatud laesio enormis. Pakkumise äpardumisel on kreditoridel õigus paluda uue enampakkumise toimetamist või kinnisvara jätmist ühele neist hinna eest, millest algas pakkumine. Eesõigus kinnisvara ülevõtmiseks on TKS § 188o põhjal kreditoril, kelle nõudel kinnisvara enampakkumisele määratud, selle järel aga nõudmiste rahuldus järjekorras nooremal kreditoril, nõudmiste ühise vanuse korral aga sellel, kelle nõudmine on suurem. Esitab keegi vastava palve kinnisvara omale jätmiseks, teatatakse selles arutusele määramisest võlgnikule, korratule ostjale ja teistele kreditoridele, et nad teaksid oma huviseid kaitsta ja valvata, et kin-

nisvara liiga madala hinna eest ühele kreditorile ära ei antaks. Nii on ka võlgnikul enampakkumise äpardanuks tunnistamisel õigus võlausaldajaid rahuldada ja nõuda kinnisvara müügitoimetamise lõpetamist, vältides sellega kinnisvara üleminekut liiga odava hinna eest, sest kreditoride nõuete rahuldamata jäämisel on neil õigus rahuldust saada võlgniku muust varast, mis tal veel olemas, ehk tulevikus muretseb.⁹

5. Teistkordne oksjon.

Teistkorde oksjoni teostamisel kehtivad samad reeglid, mis esmakordsegi juures; erandina algab vaid pakumine alati eesõigustatud võlgade summast ja kui see summa on väiksem hindedummast, siis vaatamata sellele, sundmüügist osavõtjad peavad ikkagi maksma kautsjoni samas suuruses kui esimesel sundmüügil, so. TKS § 1156¹ kohaselt 1/10 kinnisvara sundmüügiks hinnatud väärtusest.¹⁰ Kui teistkordse oksjoni põhjustas korratu ostja, siis toimub müük tema arvel ja vastutusel. BES § 3968 lubab sisse nõuda korratult ostjalt teise enampakkumisega seoses olevaid kulusid ja seda vahet, mille võrra kinnisvara teistkordsel oksjonil odavamalt

9) T.Grünthal Riigik.ts.ots.1938.a. Nr.150.

10) Õigus Nr.9 1932.a. R.T. toim.nr.879 1932.a.

müüdi, võrreldes esmakordsel oksjonil pakutud summaga, ning viivitus $\frac{1}{2}\%$ pakutud summalt viivituse tekkimise päevast uue oksjoni päevani. Eelnimetatud summat võib nõuda kinnisvara omanik - võlgnik ja Riigikohtu seletusel ka kahjukannataja kreditor.

Äpardub ka teistkordne oksjon, siis on kreditoridel jällegi õigus kinnisvara omale jätta. Ei kasuta kreditorid eelpoolnimetatud võimalust, lõpetatakse täitetoimetused ja kulud langevad sissenõudjatele proportsionaalselt nende nõudmistele ning kinnisvara kinnistusregistrist kustutatakse vastavad nõudepöörde märged.

6. Oksjonil omandatud õigused.

Peale oksjoni ühe kuu jooksul on ostajal õigus tasuda pakutud hind ühes kinnistusmaksuga 6% suuruses seaduslikust hindest või hinnast, mis oksjonil pakutud, olenedes sellest, kumb neist kõrgem, riigikaitsemaks ja tempelmaksu 1% suuruses oksjonil pakutud summast ja paluda vastavat ringkonnakohut tunnistada teda ostatud kinnisvara omanikuks arvates oksjoni päevast. Kohus asja läbivaadanud teeb vastava määruse. On määrus seadusejõus, võib ostja paluda sellest ärakirja, mille põhjal kinnisvara kantakse kinnistusraamatuis tema nimele.

Samal ajal kustutatakse TKS § 1874 kohaselt kinnisvaralt ka kõik koormatused, mida ostja pole kohustatud ülevõtma.¹¹ Samuti on ostjal õigus paluda kohtult täitehte, mille põhjal kohtutäitur võib sundida eelmist omanikku kinnisvara üleandma ja sealt lahkuma ning asetada ostja tema omandiks tunnustatud kinnisvara valdamisele. Kui uus omanik määruse kohaselt kohtutäituri poolt valdusele on asetatud ja vana omanik tema valdust rikub, võib uus omanik talitada TKS § 1806 p.2, BES § 685 kohaselt.¹² Olgugi et ostjale läheb üle riisiko ja kuulub temale ka kogu ostetud asjast saadav vili, alates võõranduslöögist, ei saa ta valdusele asuda siiski enne, kui oskjon on kinnitatud kohtu poolt. Oskjonilt omandatakse kinnisvara BES § 3874 põhjal ühes päraldistega. Päraldiste hulka kuulub BES § 566 põhjal ka õlgede ja loomatoidu tagavarad, millised lähevad üle ostjale isegi sel puhul, kui talu kasutab rentnik.¹³

7. Sundmüügist laekunud raha jaotamine.

Sundmüügist laekunud raha jaotatakse kava kohaselt, mille koostab selleks määratud ringkonnakohtu liige pä-

11) R.T. toim. Nr.51 1936.a.

12) Õigus Nr.3 1933.a. R.T. toim.nr.139 1933.a.

13) T.Grünthal Riigik.ts.os.ots. 1938.a. Nr.78.

rast oksjoni kinnitamist. Nõuete rahuldamise suhtes kehtib alljärgnev järjekord:

- 1) Soorituskulud kohtu poolt kinnitatud arvete järele
 - 2) 3 viimase aasta eest võlguolevad riigi ja omavalitsuse kauks määratud avalikõiguslikud maksud ühes trahvi %%-ga ja maasunnised eraisikute kasuks,
 - 3) Haldusasutiste poolt müüdud varanduse peale tehtud kulutused, mis tehtud sooritusmenetluse kestel.
 - 4) Tasud isikuile, kes teeninud müüdud varanduse valitsemise alal 1 a. kestel enne oksjoni.
 - 5) Hüpotekarsed nõudmised - vanuse järjekorras, kusjuures ühes peanõudega selle hüpoteegilise vanuse järjekorras rahldatakse ka peanõudega ühenduses seisvad kõrvalnõuded (protsendid, kahjud, kulud, tagatis jne.) kuid neist protsendid ainult 3-me viimase aasta eest enne kinnisvara sundmüüki ja eeldusel, et % nõue on esitatud enne oksjonipäeva. 14
 - 6) Võlgniku eestkoste või hoolduse all olevate isikute ja alaealiste laste nõuded, mis tekkinud nende varanduste valitsemisest võlgniku poolt.
 - 7) Tööstuses töötavate tööliste õnnetusjuhtumite vastu kindlustamise juhiste rajatud nõuded.
 - 8) Kui ei jatku rahast kõikide esitatud nõudmiste rahuldamiseks, jagatakse peale p.1-7 tähendatud
- 14) Õigus Nr.3 1938.a. R.T. toim.nr.317-K 1937.a.

nõudmiste rahuldamist jääk ülejäänud kreditoride vahel proportsionaalselt nende nõudesummale.

Peale rahajaotuse kava koostamist on asjaosalistel õigus 7 päeva jooksul esitada vastuvaideid. Ei ole vaideid esitatud, kinnitab ringkonnakohus kava. Vaiete puhul lahendab lahkarvamused, teeb tarvidusel vastavad parandused ja kinnitab siis kava. Ringkonna-kohtu määrustele on võimaldatud erakaebused kohtukojale 2 nädala jooksul. Nõudedokumentide järele raha väljavõtmisega lõpebki sooritusmenetlus.-

Siiski tuleb märkida, et ringkonnakohtu määruste kohaselt on nõudjatel õigus esitada vastuvaideid ka siis, kui nad ei ole esitanud vaideid kohtu määruste vastu, et viimane võtaks tarvidusel kõik arvesse (sest, kuna kinnistustasemele kinnisvara tehelt ülevõtmiseks on vaja, et kõik vajalikud dokumendid oleksid esitatud ja kinnistustasemele kinnisvara tehelt ülevõtmiseks on vaja, et kõik vajalikud dokumendid oleksid esitatud ja kinnistustasemele kinnisvara tehelt ülevõtmiseks on vaja, et kõik vajalikud dokumendid oleksid esitatud).

Kui vastavalt eeltoodule, ningisõuaga järelevalve teinud põhjal keegi esitab kinnisvara, võttes arvesse, et nõudjate hiljem kinnisvara saamiseks kinnis-

III KINNISVARA SUNDKINNISTAMINE .

BES § 812 põhjal tunnustatakse kinnisvara omanikuna ainult seda, kes on sellena märgitud vastavais kinnistusraamatuis ja BES§813 täiendab, et enne kui sissekanne pole teostatud kinnistusraamatuisse, ei oma kinnisvara omandaja kolmandate isikute suhtes mingeid õigusi: ta ei või kasutada ühtegi omandusõigusega seotud õigustest ja peab tunnustama selle isiku kinnisvara puutuvaid tegevusi, kes on märgitud kinnisraamatuis omanikuna.¹⁵

Siiski talle ei kuulu mitte ainult õigus tasu nõudmiseks viimaselt kõigi kinnisvara puudutavate toimingute eest, midagi omanik teostab halvas usus, vaid ka õigus nõuda, et viimane võtaks tarvitusele kõik abinõud (astuks kõik vajalised sammud), mis on vajalised selleks, et kanda kinnistusraamatuisse kinnisvara temalt üleminekut.

Kui vastavalt eeltoodule, mingisuguse juriidilise tehingu põhjal keegi omandab kinnisvara, võõrandaja aga ei nõustu hiljem kinnisvara ümberkirjutamisega kinnis-

15) Õigus Nr.5 1935.a.

tusametis, siis on omandajal õigus seda kohtu teel nõuda. Kohus asja läbivaadanud ja leidnud palve põhjendatud olevat, teeb otsuseks, kohustada võõrandajat teatava aja jooksul ilmuma kinnistusametisse kinnisvara ümberkirjutamiseks uue omandaja nimele, vastasel korral aga anda omandajale õigus kinnistamist läbi viia ilma vormilise omaniku nõusolekuta. Nõudja saades vastava täitelehe, pöördub siis kohtutäituri poole, kes esitab kostjale täitmisteate. Ei ilmu kostja määratud tähtajaks siiski kinnisvara ümberkirjutama, võimaldab see juba nõudjal vastavate kulude tasumisel, milliste kohta tal jääb sissenõude õigus kostjalt.

Sundkinnistamist võib paluda ka iga kolmas isik, kui ta suudab kohtule tõendada oma huvi ja tarviliku olustiku.

SUNDSOORITUS KINNISVARA SUNDVÕÖRANDAMISE
SEADUSE ALUSEL.

1. Sundvõõrandamise tingimused.

Kinnisomandit, samuti piiratud kinnisasjaõigusi, võidakse sundvõõrandada ainult üldistes huvides, kui see hädavajalik ja õiglase tasu eest. Sundvõõrandamine teostatakse eriseaduse, vastava administratiivasutise või Vabariigi Valitsuse otsuse alusel. Sundvõõrandamiseks on tarvis ettevõtta eeltööd, tarvilikke mõõtmiste, märkimiste ja tehniliste uurimuste läbiviimiseks. Eeltööde läbiviimiseks peab olema vastav luba, mille väljaandmisel peab olema kindlustatud kinnisasja omanikule tasusaamise võimalus kõigi kahjude eest, mis tekitatakse eeltöödel. Kahjude tasumiseks võib täitelehte esitada ühe aasta jooksul eeltööde tegemiseks antud tähtaja lõppemisest. Ei luba kinnisasja omanik eeltööde läbiviimist, võidakse teha seda politsei kaasabil. Kinnisomandi sundvõõrandamisel lasub sundvõõrandamisajal tasumaksimise kohustus rahas, kui pole teisiti kokkulepitud, sundvõõrandatud kinnisvara ning koos sellega sundvõõrandatud päraldiste ja viljade väärtuse eest. Kinnis-

asja ühe osa sundvõõrandamisel tuleb tasuda see väärtus mis tal on selle kinnisasja osana. Ühtlasi tuleb tasuda kahjud ülejäänud vara väärtuse vähenemisest, mis sundvõõrandajale on tekkinud sundvõõrandamise tagajärjel.

Võõrandatavat kinnisvara võib vabastada ka reaalservituudist, kusjuures valitseva kinnisasja omanik võib nõuda tasu ehk oma kinnisasja sundvõõrandamist, kui seda kinnisasja ei saa reaalservituudi kustutamise tõttu enam otstarbekalt kasutada vastavalt senisele majanduslikule otstarbele. Sundvõõrandamisega lõpevad kinnisvara üüri- ja rendilepingud, kusjuures neil rentnikel ja üürnikel kes lepingud on sõlminud enne sundvõõrandamise eeltööde loa väljaandmist, on õigus nõuda oma kaotatud huvi tasumist, mida ta oleks võinud saada lepingu lõppemiseni.

2. Sundvõõranditasu kindlaksmääramine.

Sundvõõranditasu kindlaksmääramine toimub kokkuleppe - või hindamismenetluse korras. Menetluse algamiseks tuleb sundvõõrandi saajal esitada kirjalik avaldus hindamiskomisjoni esimehele palvega vastavat menetlust alustada. Avalduses tuleb märkida sundvõõrandi andja nimi ja elukoht, sundvõõranduse aluseks olev eriseadus või

Vabariigi Valitsuse või administratiiv-asutise otsus ning sundvõõrandisaaja nimi ja elukoht. Kui palutakse otsekohe alustada hindamismenetlust, peab avaldusest nähtuma need seaduslikud takistused, mis ei võimalda sundvõõranditasu kohta kokkuleppe sõlmimist. Hindamiskomisjoni esimees menetluse algamiseks nõutab kinnistusregistri väljavõtte. Kinnistusamet eelnimetatud avalduse saades kannab kinnisvarale sundvõõrandamise märke ja on kohustatud hiljem hindamiskomisjoni esimehele teatama igast sissekandest sellele kinnisvarale. Kokkuleppe menetluseks kutsub hindamiskomisjoni esimees välja sundvõõrandiandja ja sundvõõrandisaaja, katsudes viia neid kokkuleppele sundvõõrandi tasu suhtes. Kui kokkulepe saavutatakse, tehakse vastav akt. Ei anna kokkuleppemenetlus tagajärgi, lõpetatakse menetlus ning kantakse protokollile vastavad põhjused, märkides ühtlasi sundvõõrandaja poolt nõutud viimane hind ning sundvõõrandisaaja poolt pakutud viimane hind. Protokoll kirjutatakse alla sundvõõrandaja, sundvõõrandisaaja ja komisjoni esimehe poolt. Peale kokkuleppemenetluse nurjumist alustatakse hindamismenetlusega vastava komisjoni poolt. Hindamiskomisjonid asuvad maakonnaavalitsuste juures ja koosnevad:

Esimees - kohalik maavanem

- liikmed: 1) sundvõõrandatava kinnisasja asukoha jsk.
kohtunik
- 2) sundvõõrandatava kinnisasja asukoha maksu-
inspektor
- 3) valla- või linnavalitsuse esindaja sundvõõ-
randatava kinnisasja asukoha vallast või
linnast
- 4) Majaomanikkude Koja esindaja, kui sundvõõran-
damisele kuulub linna administratiiv piires
asetsev kinnisasi.
- 5) Põllutöökoja esindaja, kui sundvõõrandamisele
kuulub väljaspool linna administratiivpiire
asetsev kinnisasi.

Hindamismenetluse alustamist kuulutab hindamis-
komisjoni esimees Riigi Teatajas ja kohtukuulutuse ajale-
hes, kutsudes huviosalisi teatama oma nõudmisi hindamis-
komisjonile kuulutuses määratud tähtajaks, mis ei või
olla lühem kui kaks nädalat, ega pikem kui kolm kuud, ar-
vates kuulutuse avaldamisest, hoiatades, et ülesandmata
õigused jäävad arvestamata. Kui ei ole teada sundvõõran-
datava kinnisvara omaniku elukohta, siis määratakse tal-

le huvidekaitsja. Üheaegselt hindamismenetluse alustamise kohta käiva kuulutuse avaldamisega teeb hindamiskomisjoni esimees korralduse sundvõõrandatava kinnisasja üleskirjutamiseks kinnisasja asukoha välispolitseikomissarile. Üleskirjutamine toimub sätete kohaselt, mis ette nähtud TKS täitementluse osas. Hindamiskomisjoni esimees saanud kinnisasja üleskirjutamise protokolliga kutsub peale RT väljakuulutatud tähtaja möödumist kokku hindamiskomisjoni. Komisjon on otsusvõimeline, kui koos esimees või tema asendaja ja 3 liiget. Komisjoni koosolekule kutsutakse ka kõik asjaosalised. Kutsed selleks tuleb väljasaata vähemalt 7 päeva enne komisjoni koosolekut. Hindamiskomisjon läbivaadanud asjatoimetuse, arvesse võtnud asjaosaliste seletused ja tarbekorral ülekuulanud ka tunnistajad ja eksperdid, teeb oma põhistatud otsuse. Otsuses määratakse ka, kes peab tasuma hindamismenetluse kulud ja kui suures summas, võttes aluseks võrdlust komisjoni poolt määratud hinna ja sundvõõrandaja ja sundvõõrandisega viimaste hinnetega. Tasu ei või ületada kokku kr.100.- . Otsused tehakse asjaosaliste juuresolekuta lihthäälte enamusega, häälte poolenemisel otsustab esimehe või tema asendaja hääl. Otsuse peale võivad asjaosalised edasikaevata

sundvõõrandatava kinnisasja asukoha ringkonnakohtule kahe nädala jooksul arvates otsuse ära kirja kättesaamisest.

Määratud sundvõõranditasu võib kuuluda aga ka vähendamisele kui kinnisasja ülevõtmisel on jäetud üleandmata sundvõõrandamisele kuuluvaid asju või on üleantud rikutud asju. Hindamiskomisjoni esimees saades vastava avalduse on kohustatud 3 päeva jooksul väljakutsuma sundvõõrandiandja ja sundvõõrandisaaja kokkuleppe sobitamiseks sundvõõranditasu vähendamise kohta. Saavutatud kokkuleppe protokollil alusel muudab hindamiskomisjon oma varem tehtud otsuse. Ei saavutata aga kokkulepet, läheb asi hindamiskomisjoni otsustada. Viimane ärakuulanud asjaosaliste seletused ja tarbekorral ülekuulanud tunnistajaid ja asjatundjaid, jätab oma endise otsuse jõusse ehk muudab selle vastavalt uutele oludele. Nimetatud otsusele on asjaosalistel edasikaebe õigus administratiivkohtu menetluse korras 2 nädala jooksul. Uue otsuse jõustumisel saadab hindamiskomisjoni esimees ringkonnakohtule otsuse ära kirja, mille alusel makstakse tagasi sundvõõrandisaajale sundvõõranditasu arvel enam sisse makstud summa.

3. Sundvõõrandamisest loobumine.

Riigi- või kohaliku omavalitsuse asutis võib loobuda sundvõõrandamisest ainult siis, kui sundvõõrandamine toimub tema kasuks Vabariigi Valitsuse või administratiiv-asutise otsuse põhjal, kõik teised sundvõõrandisaja aga ka siis, kui sundvõõrandamise aluseks on eriseadus. Sundvõõrandamisest võidakse loobuda, kuni sundvõõranditahu sissenaksmiseni tingkonnakohtusse. Kui sundvõõranditahu sissenaksmisele on eelnenud sundvõõrandatud kinnisasja valduse ülevõtmine, siis sundvõõrandisaja ei või enam pärast seda sundvõõrandamisest loobuda. Juhtudel, mil sundvõõrandamisest loobumine on seaduse järgi lubatud, loetakse sundvõõrandisaja sundvõõrandamisest loobunuks: 1) kui ta kolme kuu jooksul arvates sundvõõrandamise aluseks oleva eriseaduse või Vabariigi Valitsuse või administratiiv asutise otsuse jõustumisest ei ole esitanud hindamiskomisjoni esimehele avaldust kokkuleppe - või hindamismenetluse alustamiseks, 2) kui ta pärast sundvõõrandusmenetluse alustamist teatab hindamiskomisjoni esimehele, et ta on sundvõõrandamisest loobunud, 3) kui ta 6 kuu jooksul arvates sundvõõranditahu kohta käiva otsuse jõustumisest ei ole sundvõõranditahu ringkonna - kohtusse sissenaksnud.

Hindamiskomisjoni esimees, lõpetanud sundvõõrandusmenetluse, teatab sellest sundvõõrandajale ja laseb kustutada kinnistusregistrist sundvõõrandus märke.

Sundvõõrandiandjal jääb 1 a. jooksul õigus nõuda kõik kulud ja kahjud, mis talle on sundvõõrandamisega tekkinud.

4. Sundvõõranditasu sissemaksmine ja jaotamine.

Kindlaks määratud sundvõõranditasu tuleb sisse maksta 6 kuue jooksul kinnisasja asukoha ringkonnakoh-tule, arvates sundvõõranditasu kohta käiva otsuse jõustumisest. Sissemaksjale annab ringkonnakohus vastava tõendi ja kuulutab RT, et kogu sundvõõranditasu koos seaduslikkude intressidega on määratud suuruses sisse-makstud ja kutsub üles neid, kellel on nõudeid sund-võõrandiandja vastu, esitama täitelehed oma nõuete koh-ta ühe kuu jooksul, arvates kuulutuse avaldamisest. Sund-võõranditasu jaotamisele õigustatud isikute vahel võib ringkonnakohus asuda alles pärast seda, kui on saanud hindamiskomisjoni esimehelt vastava avalduse. Summa jao-tatakse nende eeskirjade järele, mis kehtivad tsiviil-kohtupidamise seaduse täitemenetluse korras sissenõutud summade jaotamisel. Kustutamisele kuuluva kasutusavaldu-

se arvele sundvõõranditasu jaotamisel langeva summa mahutab ringkonnakohus riigi- või riigi poolt tagatud väärtpaberitesse. Väärtpaberitelt saadavad intressid makstakse välja kasutusavalduse kestel kasutusavaldajale, kuna väärtpaberid pärast kasutusavalduse lõppemist kuuluvad väljamaksmisele sundvõõrandiandjale.

5. Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmine, ümberkinnistamine ja omanidõiguse üleminek.

Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmist ja üleandmist toimetab välispolitseikomissar. Korralduse selleks teeb hindamiskomisjoni esimees, juhtumil kui sundvõõranditasu on ringkonnakohtusse sisse makstud. Ei ole aga sundvõõranditasu makstud, siis teeb kinnisasja valduse ülevõtmiseks korralduse vastav minister ehk vastav administratiiv asutis. Viimastel juhtumitel toimetab välispolitsei komissar ühtlasi kinnisvara üleskirjutamise läbiviimist. Kinnisasja ülevõtmise ja üleandmise aktid, samuti ka toimitud üleskirjutamise protokoll tulevad saata viivitamata hindamiskomisjoni esimehele. On sundvõõranditasu koos seaduslike intressidega ringkonnakohtusse sisse makstud, võib sundvõõrandisaja paluda kinnisasja oma nimele kinnistamist, kusjuures

tuleb teha viide Riigi Teatajale, kusavaldatud sundvõõrandamise teade, samuti peavad avaldusel kaasas olema üksikasjalised plaanid ümberkirjutatava üksuse kohta ja maakinnistusüksuste puhul Katastriameti töendid kinnistatava üksuse suuruse ja hindamise kohta. Ümberkinnistamisega kinnistusamet kustutab selle kinnisasja kohta kinnistusraamatusse kantud ning selät kustutamisele kuuluvad keelu- ja hoiumärkmed, kinnispandid ning kõik muud piiratud kinnisasjaõigused. Omandiõigus võõrandatava kinnisasja kohta läheb sundvõõrandisaajale üle kinnisasja valduse ülevõtmisega, kuid sundvõõrandatava kinnisasja kohta käivaid õigusi võib sundvõõrandisaaja kinnistusraamatud kasutada alles pärast kinnisasja ümberkinnistamist enda nimele. Kui aga valduse ülevõtmisele on eelnenud kinnisasja ümberkinnistamine sundvõõrandisaaja nimele, siis loetakse see kinnisvara tema poolt omandatuks juba arvates ümberkinnistamise päevast.

6. Sundvõõrandiandja ostu- eesõigus sundvõõrandatud kinnisasja kohta.

Sundvõõrandiandjal ja tema õigusjärglastel on sundvõõrandatud kinnisasja kohta selle võõrandamise korral sundvõõrandisaaja poolt ostueesõigus lo a. jooksul,

arvates kinnisasja üleminekust sundvõõrandisaja omandusse, kusjuures ostuhinnaks on sundvõõranditasu juurde arvatud vahepeal tekkinud väärtuse juurdekasv, mis tingitud kasulikkudest kuludest. Sundvõõrandatud kinnisasja võõrandamisest peab kuulutama RT ja teatama ostu eesõiguslasele, kui viimane elukohta pole teada, siis kuulutama veel kohtukuulutuse ajalehes. Ostu eesõiguslase õigus kustub, kui ta ei avalda soovi oma õiguse kasutamiseks 1 kuu jooksul arvates vastava kuulutuse ilmumisest RT.

7. Sundkitsendamine.

Kinnisomandi sundkitsendamine võib toimuda kas sundservituudi seadmisega kinnisasjale või kinnisasja sundvaldamisele võtmisega. Piiratud kinnisasjaõigustest võidakse sundkitsendada ainult servituute, reaalkoormatise ja pärandatavaid kasutamiseõigusi. Sundservituut samuti piiratud kinnisasjaõiguste sundkitsendus võib olla ajutine või alaline, sundvaldus aga ainult ajutine. Sundvaldus ei või kinnisasja omaniku nõusolekuta kesta üle 3 aasta, arvates sundvaldamisele asumisest. Tasu alalise sundkitsenduse eest tuleb välja maksta korraga, ajutine sundkitsenduse eest aga aastaviisi ette. Tekib

sundvaldamisest kahjusid, on kinnisasja omanik õigustatud neid nõudma 3 a. jooksul arvates sundvalduse lõppemisest. Kui kahjude suuruses ei saavutata kokkuleppet, läheb asi hindamiskomisjoni lahendada.¹⁶

16) Riigi Teataja 1939, 18, 121.