

Ma. S. Gutherly  
Lindbergs  
30. V. 40.

Diplomitöö  
392 252

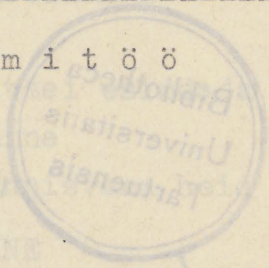
E. V.  
TARTU OLIKOOLI  
SIGASTEADUSKOND  
27. märk. 1940  
№ 748  
TARTU

Diplomitöö  
revisor. Zmaj  
20. V. 40

1. A 18976

KINNISVARA SUNDMÜÜK

d i p l o m i t ö ö



Arnold-Johannes Litter'i  
matrikli nr. 14283.

Lej. jnr. 24. V. 40.

## S I S U K O R D

I. SISSEJUHATUS	lhk.	1
II. SUNDMÜÜGILE MÄÄRAMINE	"	2
1. Kohtuotsus, täiteleht	"	2
2. Kohtutäitur	"	3
3. Täiteteade	"	4
4. Keelumärkus	"	5
5. Teated kreditoridele	"	6
III. KINNISVARA ÜLESKIRJUTAMINE	"	8
1. Nimestik	"	8
2. Tunnistajad, politsei esindaja	"	13
3. Kinnisvara hindamine	"	14
4. Üleskirjutatud kinnisvara hoid	"	16
IV. SUNDMÜÜGI KUULUTAMINE	"	16
V. KINNISVARA SUNDMÜÜK	"	18
1. Aeg	"	18
2. Koht	"	19
3. Sundmüügi alghind	"	19
4. Müügileht	"	20
5. Sundmüügist osavõtjad ja kautsjon	"	21
6. Kinnisvara müümine	"	23
7. Kaasomand sundmüügil	"	26
8. Toimumatu müük	"	27
9. Kehtetu müük	"	27
10. Teistkordne müük	"	29
11. Kinnisvara kinnipidamine kreditoride poolt	"	31

12. Panditud kinnisvara müük	lhk.	32
13. Ostuhinna tasumine	"	36
14. Kinnisvara kinnitamine	"	38
15. Väljaostuõigus	"	39
VI. RAHA JAOTUS	"	41
VII. KASUTATUD MATERJALID	"	45

## I. S I S S E J U H A T U S.

Tsiviilprotsessi teise osa moodustab sooritusmenetlus ehk täiteprotsess, koosnedes reast üksteisele järgnevaist ja lahutamatult seoses seisvaist kohtutäituri, kui täiteorgani, ja kohtu toiminguid, alludes samadele võitluspõhimõtetele nagu tsiviilprotsess üldiselt. Kinnisvara sundmüük on sooritusmenetlus, mis sihitud rahulduse saamisele võlgniku kinnisvarast ja seda toimetatakse ainult sissenõudja nõudel peale otsuse tegemist ja jõustumist. Kinnisvara sundmüük allub üldiselt samadele normidele kui vallasvara müüki, üksikute eranditega, arvestades kinnisvara suuremat majanduslikku tähtsust ja kehtivat hüpoteegilist korda.

Normatiivse aluse meie kehtivale kinnisvara sundmüügi korrale moodustab Tsiviil Kohtupidamise Seadustik, määrates sundmüügi üldkorra §§ 1094-1208 ja Baltimaade jaoks erinormid §§ 1845-1888, kuhu juurde arvata viidete alusel sundmüügi jaoks määratud normid Balti Eraseadusest § 3944-3970 ja väljaostuõigusest §§ 1613-1690.

Vaadeldes statistilisi andmeid maaomandite sundmüügi kohta<sup>1)</sup> näeme, et 1934 aastal on sundmüügile määratud kogu Eesti maaomanditest 1034 - mis protsentides on 0,7% üldarvust, kusjuures neist ära müüdi 220 maaomandit mis üldarvuga võrreldes moodustab väga väikese %. Kui aga võrrelda andmeid sundmüügil müüdud maaomandite ja vabatahtlikult võõrandatud maaomandite vahel siis näeme et 1934 aastal vabatahtlikult võõrandatud 900 maakinnisvara, kuna sundmüügil 220, siis moodustab see küll tähelepanev protsendi.

## II. SUNDMÜÜGILE MÄÄRAMINE.

1. Kohtuotsus, täiteleht. Algatus kohtuotsuse täitmiseks on sissenõudjal, kes on kohustatud näitama ka täiteviisi. Kui sissenõudmine pööratakse kinnisvarale siis toimub see kinnisvara asukohale vastava ringkonnakohtu juures. Kinnisvara sundmüüki saab hageja paluda peale kohtuotsuse seadusjõusse astumist, millise otsuse tegi olenevalt nõudehinna suurusel kas jaoskonna- või ringkonnakohus. Otsuse peale milles rahuldati hageja taotlust, saab see kohtust täitelehe, millele ta laseb märkida sooritamist toimetava kohtutäituri nime. Täiteleht antakse välja ühes eksemplaris, erijuhtudel võidakse anda ka mitmes eksemplaris, kui varad asuvad eripaikades, või kui kohtuotsuses vara on väljamõis-

---

1) O.Laamann "Maaomandite oksjonid 1934.a." Kuukiri Eesti Statistika 1935 a.

tetud mitmele isikule. Sissenõudja saades kohtust täitelehe, esitab selle vastavale kohtutäiturile, kes on otsuse sooritajaks määratud ja sellest momendist algab kohtutäituri tegevus.

Iseärasusi tekib otsuse täitmisel siis, kui ühele ja samale varale on pööranud mitu kreditori oma hagid. Kõik säärased hagejad teotsevad üheõigusluse ning iseseisvuse põhimõttel. Kreditor aga ühinedes oma hagiga teoksil oleva sissenõudmistoimetusega, ei või nõuda, et need toimingud, mis otsuse täitmiseks olid ette võetud ja toimunud lõplikult enne tema asjasseastumist, võetakse ette uuesti või muudetakse.<sup>1)</sup>

Võlgnik omab kehtiva hüpoteegisüsteemi alusel õigust kohtu lõplikku otsust kinnistusraamatusse kanda, püstitades seega hüpoteegi võlgniku kinnisvarale.<sup>2)</sup>

2. Kohtutäitur. Kohtuotsuse täitjaks - sooritajaks on kohtutäitur, kui sissenõudja pöörab oma nõudmise kinnisvarale. Vormiliselt on kohtutäitur riigiametnik, saades riigilt kindlat palka, kuna tema suurema teenistuse moodustab tasu, mida ta saab sooritustoimingute pealt. Kohtutäituri asukohad ja jaoskondade piirid määrab Kohtuminis-

---

1) RkhT.toim. nr.443 - 1930 a.

2) Gassmann ja Nolcken § 109 - seletus.

ter, kuulates ära ringkonnakohtu presiidiumi arvamusel.<sup>1)</sup>  
Kohtutäiturilt nõutakse ametisse astumisel kautsjoniks, tema tegevusest tekkida võivate kahjude katteks, Tallinnas ja Tartus 2000 krooni ja mujal 1000 krooni. Kohtutäitur saades sissenõudjalt täitelehe avab toimiku selle sissenõudmise kohta, pidades erilist päevikut, kuhu märgib kõik sooritamisega seoses olevad toimingud ajalises järjekorras. Päevikust on õigus asjaosalistel saada väljavõtteid ja ära kirju vastava tasu eest.

3. Täiteteade. Võlgnikule teatab kohtutäitur täiteteatega sissenõudmise pööramisest tema valdamisel olevale kinnisvarale. Täiteteade annab kohtutäitur võlgnikule isiklikult, kui pole võimalik isikule kätte anda, jäetakse teade mõnele kohalolevale isikule edasiandmiseks võlgnikule, mida kohtutäitur märgib täiteteatele. Samuti, kui keeldub võlgnik või mõni teine kutse vastuvõtmisest, märgib kohtutäitur täitekutsele. Täiteteade sisaldab märges, et juhul kui võlgnik ei tasu sissenõutavat võlga vabatahtlikult ühe kuu jooksul, arvates täiteteate saamisest, asub kohtutäitur kinnisvara üleskirjutamisele ja müümisele. Momendist kui teade otsuse täitmise kohta on võlgnikule kätte antud, loetakse seaduse eeldusel kõik otsuse täitmisega seotud toimingud teatavaks võlgnikule kui ka sissenõudjale.

---

1) Kohtute seadustik § 54.

Otsuse täitetoimingu kõigi asjaolude teadmise kohustisi eeldusest järgneb, et väljaarvatud juhud, kus seadus expressis verbis väljendatud asjaosalistele ei saadeta kutseid ja et kõigi otsuse täitmisega seoses olevate toimingute järgi peavad valvama nemad ise, mispärast kohus oma algatusel ei teosta järelvalvet toimingute seaduspärasuse üle. Asjaosaliste palvel lahendab kohus kaevatud küsimusi, kutsudes ette asjaosalisi.<sup>1)</sup>

4. Keelumärkus. Samal ajal täiteteate andmisega võlgnikule, saadab kohtutäitur vahekirja vastavale kinnistusjaoskonnale, kus peetakse kinnistusregistrit kinnisvarale, millele pööratud sissenõudmine, sissenõudmise pööramisest märkuse sissekandmiseks kinnistusregistrisse. Kinnistusjaoskond, kohtutäituri vahekirja põhjal, kannab sissenõudmise pööramise märke kinnistusraamatusse, selle kinnisvara jaoks määratud 2 jao 2.lahtrisse.

Keelumärkus, mis sissekantud kinnistusraamatusse, keelab <sup>omavõlguks võetud objektid</sup> võõrandamast kinnisvara, koormata uute hüpoteekide ja võlgadega, raiuda metsa, väljaarvatud hulk, mis majapidamiseks ja võõrandada objekte mida loetakse kinnisvara päraldisteks. Keelumärkus ei ole takistuseks asetada võlgniku kinnisvarale seaduslikke ja kohtulikke hüpoteeke.<sup>2)</sup>

1) Rkht. toim. nr.443 - 1930 a.

2) Gassmann ja Nolcken. § 111 - seletus.

Keeld kinnisvara kohta pole aga absoluutne, vaid kehtib ainult niikaua, kui võlg pole tasutud, kui võlgnik tasub võla, võib ta sellega talitada oma äranägemisel, saades see- ga tagasi käsutamisoiguse oma kinnisvarale. Kinnistusjaos- kond kandes nõude pööramise kinnistusraamatusse sellele kinnisvarale, saadab kohtutäiturile väljavõtte kinnistusraa- matusse kantud hüpoteekide ja lepingute kohta.

Kinnistusraamat omab tõendina kitsenduste ja koormiste, nende järjekorra ja võlgniku omandiõiguse üle suure tähtsu- se, mistõttu nõutakse sissenõudmise toimiku juurde välja- võtte kinnistusraamatust kinnisvara kohta, millele pööratud sissenõudmine.

Lepingute kohta olgu tähendatud, et lepingud, mis sõl- mitud võlgniku poolt peale märkuse sissekandmist kinnis- tusraamatusse, ei oma mingisugust mõju sissenõudjale, ega ka ostjale.<sup>1)</sup>

Kinnistusraamatusse kantud märkmed hoiavad alal nende läbi kindlustatud õiguse vanuse, märkme tegemise ajast arva- tes, andes sellele õigusele kohusliku jõu kinnisvara kohta õigusi omandanud isikute suhtes, kelle õigused omandatud hiljem kui need märkmed.<sup>2)</sup>

5. Teated kreditoridele. Kui võlgnik täitekutse saa-

---

1) Gassmann ja Nolcken. § 116 - seletus.

2) Rkht. toim. nr.804 - 1931 a.

misest arvates ühe kuu jooksul ei tasu sissenõutavat võlga, siis saadab kohtutäitur teated sissenõudmise pööramisest kõikidele kreditoridele, kelle elukoht on teada ja kelle pretensioonid on kindlustatud selle kinnisvaraga.

Arvestades meie hüpoteegisüsteemi iseärasustega peab antama hüpoteegilistele kreditoridele, kes on samasuguselt huvitatud sissenõudmise edukusest, kogu sissenõudmise toimingute kestel samu õigusi, mis on sissenõudjal ja võlgnikul.<sup>1)</sup>

Need teated sisaldavad järgmisi andmeid:

1. missugusele kinnisvarale ja kelle nõudel pööratakse sissenõudmine,
2. kui suur on sissenõutav võlasumma ja kas ta on kindlustatud hüpoteegiga müüdaval kinnisvaral,
3. sissenõudja elukoht,
4. sissenõudmist toimetav kohtutäitur ja ta asukoht,
5. millal lõpeb ühekuuline tähtaeg vabatahtlikuks võlatasumiseks ja mille möödumisel asub kohtutäitur vara üleskirjutamisele ja müümisele.

Kohtutäituri teadetele sissenõudmise pööramisest võlgniku kinnisvarale, peavad kreditorid teatama oma asukoha, et kohtutäituril oleks võimalus neid informeerida sissenõudmise toimingutest. Kuna sissenõudmisega kinnisvarast

---

1) Gassmann ja Nolcken. § 111 - seletus.

sundmüügi korras saavad rahuldatud ainult kinnistusraamatusse hüpoteekide ja võlgade lahtrisse kantud kohustused võlgniku sellele kinnisvarale, mitte aga muud koormised ja kitsendused, siis saadab kohtutäitur teated ka ainult eelnimetatud kreditoridele.<sup>1)</sup>

### III. K I N N I S V A R A Ü L E S K I R J U - T A M I N E.

1. Nimestik. Peale täiteteates määratud vabatahtliku võla tasumise tähtaja möödumist, asub kohtutäitur kinnisvara üleskirjutamisele, millest teatab enne kirjalikult võlgnikule. Kinnisvara üleskirjutamine, mis moodustab Vene sundmüügi korra juures tarviliku osa, olles kinnisvara nii faktilise kui ka juriidilise seisukorra kindlaks tegemine. Meil kehtiva hüpoteegisüsteemi juures ei oma üleskirjutamine nii olulist tähtsust. Hüpoteegilise korra põhireeglite järele on iga kinnisvara kantud kinnistusraamatusse omaniku nimele ja igakordne muutus omaniku isikus peab samuti olema tähendatud kinnistusraamatusse. Sisaldades ka kinnisvaral lasuvaid koormisi ja kitsendusi on kinnisvara õiguslik seisund kindlakstehtav kinnistusraamatu kaudu. Samuti sisaldab kinnistusraamat andmeid kinnisvara faktilise seisukorra kohta.<sup>2)</sup>

---

1) ja 2) Gassmann ja Nolcken. § 117 - selgus.

Üleskirjutamisele asub kohtutäitur ainult juhul kui seda nõuavad kas sissenõudja, võlgnik või hüpoteegilised kreditorid. Kui eelnimetatud isikute poolt ei esitata üleskirjutamise nõuet, siis toimub kohe vahenditu vara hindamine ilma üksikasjalise vara loeteluta üleskirjutamise aktis. Kui kinnisvara täpne koosseis ja tema tegelik suurus sundmüügiks on jäänud selgitamata, ilma sissenõudja võlgniku või hüpoteegilise kreditori nõudeta, siis ei saa siin vastutavaks teha kohtutäiturit, kes toimetab sundmüüki. Siin ei saa paluda kohtutäituri tegevuse tühistamist, kuna tema tegevuses ei leidu seaduse rikkumist.

Kinnisvara ostja, kes puuduliku kinnisvara suuruse väljakuulutamise tõttu viidi eksitusse võib taotleda sundmüügi tühistamist harilikus korras. Vastav hagi tuleb avaldada kinnisasja omaniku-võlgniku, sissenõudja ja temaga ühinenud teiste kreditoride vastu, sest need olid seaduse põhjal kohustatud hoolitsema selle eest, et kinnisvara tõeline suurus ja koosseis sundmüügiks oleks kindlaks tehtud ja et pakkujad sundmüügil ei satuks eksitusse kinnisvara eest hinda pakkudes.<sup>1)</sup> Üleskirjutamine kui kohtutäituri ametikuludega seotud toiming jäetakse ära puht praktilistel kaalutlustel, et mitte suurendada sissenõudmise kulusid.

Üleskirjutamine kui see toimub, märgitakse toimikusse

---

1) Rkht. toim. nr.70-K - 1936 a.

erilisele üleskirjutamise lehele, kuhu märgitakse selles koosseisus, millises ta on märgitud kinnistusraamatusse.

Iga kinnisvara säärases koosseisus nagu ta on kantud kinnistusraamatusse moodustab sundmüügil ühe hüpoteegilise terviku /ühiku/, mis on sundmüügiks üleskirjutamisel jagamatu. Sarnasel hüpoteegi jagamatuse põhimõttel kinnisvaral lasuvaid nõudmisi, mis kantud kinnistusraamatusse sellele kinnisvarale, kindlustab kogu kinnisvara. Kinnisvarast võidakse küll eraldada mõningaid osi, kõikide hüpoteekaarsete kreditoride nõusolekul, millisel juhtumil see eraldatud osa moodustab juba iseseisva hüpoteegilise üksuse kui ta on kantud kinnistusraamatusse ja kindlustab sellele eraldatud osale langevaid osi hüpoteekidest.<sup>1)</sup>

Andmeid mida peab sisaldama üleskirjutamise leht:

1. Täitelehti, mille alusel sooritatakse sissenõudmist.
2. Kinnisvara asukoht.
3. Kinnisvara koostis, tähendades vara ja selle osade nimetus.
4. Üleskirjutatava kinnisvara seaduslik hinne /mille alusel arvestatakse kinnistuslõive/.
5. Kellele kuulub kinnisvara, kas ühisomand ja millisel õigusel.
6. Kinnisvaral lasuvad võlad.

Peale nende märgitakse veel lisaandmed mis selgitavad

---

1) Gassmann ja Nolcken. § 121 - seletus.

kinnisvara seisukorda ja koosseisu.

1. Vara piirid ja naabervaldajad.
2. Maade, metsade ja vete ulatus, mis asuvad üleskirjutatava kinnisvara juures.
3. Kinnisvara majanduslikud, tööstuslikud kaitised ja nende juurde kuuluvad ehitised.
4. Sõlmitud lepingud.
5. Päraldised.
6. Märgitakse veel kaugus linnadest, raudteest ja laevatatavatest jõgedest.

Majade ja hoonete üleskirjutamisel märgitakse nõutavad eriandmed:

1. maja ehitusmaterjal
2. maja suurus/mõõdud/ kordade arv, korterite arv, kusjuures ehitised mis paiknevad eraldi kirjutatakse üles igaüks eraldi ja märgitakse eelnimetatud andmed ja nende otsustarb.

Tehaste ja kaitiste üleskirjutamisel märgitakse nimestikku:

1. missugustes ehitistes paiknevad ja ehitiste suurus ning ehitusmaterjal.
2. masinate, jõumasinate arv ja võimsus.
3. Produtseeritud saaduste hulk viimase 5. aasta jooksul.

Üleskirjutamisele kuuluvad samuti ka kõik kinnisvara päraldised, millised ei või eraldatud olla kinnisvarast, ilma selle väärtust vähendamata. Võlgnik on kohustatud üleskirjutamisel esitama kõik dokumendid ja plaanid, millega määratakse üleskirjutatava vara ulatus ja väärtus. Selle nõude täitmata jätmine võtab võlgnikult õiguse kaevata üleskirjutamise reeglipäratusele. Teistsugune kord kinnisvara üleskirjutamisel kehtis kinnisvara sundmüügiks üleskirjutamisel Venemaal, kus kinnisvarast mille väärtus oli silmnähtavalt suurem sissenõutavast summast, võidi üleskirjutada ainult osa. Osaliselt ei saanud aga üleskirjutada jagamatuid kinnisvarasid ja ka neid, mis oleks kaotanud oma väärtust jagamisega.

Üleskirjutamise nimestiku juurde nõuab kohtutäitur andmeid võlguolevate maksude, seadusliku hinde ja kinnisvara koosseisu kohta. Linna kinnisvara kohta nõuab teateid jaoskonna politseikomissaarilt, maksuametilt, maksude talituselt linnavalitsuselt ja kohalikust Eesti Panga osakonnast. Maakinnisvara kohta nõuab andmeid kohaliku rajooni kons- taablilt, vallavalitsuselt, maksuametilt ja katastriametilt, kusjuures katastriamet saadab maakinnisvara kohta hinde puhtakasurublades ja kinnisvara koosseisu, märkides kui- palju kinnikus kõlbulikku ja kuipalju kõlbmata maad.

Juhul kui maakinnisvara panditud Eesti Maapangale, siis nõutakse ka temalt panga hinne, võlgade summa Maapangale, kus hooned kindlustatud ja kui suure summa eest. Nende teadete mittesaamine ei takista aga üleskirjutamist.

## 2. Tunnistajad, politsei esindaja.

Üleskirjutamise toimingu juurde kutsub kohtutäitur tunnistajad kohapealsetest inimestest ja tarviduse korral politsei esindaja. Tegelikult kasutatakse kohtutäituri poolt üheks tunnistajaks oma kaasasolevat sekretäri. Kui tunnistajad keelduvad tulema üleskirjutamise toimingu juurde, siis märgib kohtutäitur sellest üleskirjutamise lehele ja toimetab üleskirjutamise.

Politsei esindaja kutsub kohtutäitur säärasel juhul üleskirjutamisele, kui ilmnevad takistused vara üleskirjutamisel. Sarnaseiks takistusikson: kui keeldutakse avamast maja välisust, kui keeldutakse avamast lukustatud sisemisi uksi, või kui üleskirjutamine toimub võlgniku äraolekul.

Üleskirjutamise aktile kirjutavad alla sissenõudja, võlgnik, tunnistajad ja politsei esindaja, kui need viibivad üleskirjutamise juures ja kohtutäitur. Kui aga jääb leht mõne eelnimetatu poolt allakirjutamata, kirjutab sellest kohtutäitur üleskirjutamise lehele ühes põhjuse mainimisega, mille see sündis. Eriarvamusi mida avaldavad sisse-

nõudja võlgnik, tunnistajad või politsei esindaja, kannab kohtutäitur samuti üleskirjutamise lehe lõppu, võides aga ka sellest keelduda, oma teguviisi motiveerides. Sissenõudja samuti ka võlgnik, kes ei olnud ilmunud üleskirjutamisele, või kes kirjutab üleskirjutamise lehele ilma märkuseta, ei oma hiljem õigust kaevata üleskirjutamise seadusepäratusele.

### 3. Kinnisvara hindamine.

Kinnisvara üleskirjutamisel toimub ka selle hindamine. Kinnisvara hinna määrab esialgselt sissenõudja, millise teate ta võib esitada juba koos täitelehega, mille esitab kohtutäiturile. Sarnases korras toimubki tavaliselt kinnisvara hindamine. Kui aga sissenõudja ei esitanud seda koos täitelega, siis peab ta selle esitama enne võla vabatahtlikuks tasumiseks määratud tähtaja möödumist. Kui aga toimub üleskirjutamine, siis peab sissenõudja esitama oma hinde enne üleskirjutamise lõppu.

Kaassissenõudjatele ja hüpotekaarsetele kreditoridele on seaduse järele antud sama õigus kui sissenõudjale esitada oma hinnangut, sest ka nemad on huvitatud kinnisvara hinnangust, kuna kinnisvara müügiga kõik sellel lasuvad pandiõigused ja hüpoteegid kustutatakse ning sundmüügist saadud raha jaotatakse nõudmiste rahuldamiseks. Sundmüügi ebaõnnestumisel jääb hinnang aluseks, mille eest kreditorid

võivad kinnisvara omale pidada.

Hindeteate esitab kohtutäitur võlgnikule ja neile kaassissenõudjaile, kes pole kohtutäiturile oma hindeteadet esitanud. Kui esitatakse vastuväiteid sissenõudja hindamisele, või ei toimu kokkulepet hinna määramisel, siis toimetab hindamist kohtutäitur. Linnas, või alevis asuva kinnisvara, samuti maal asuva ärikäitise hindamisel võetakse aluseks kohaliku omavalitsuse poolt maksustamise aluseks võetud viimane seaduslik hinne, enne sissenõudmise pööramist. Juhul aga, kui puudub säärane seaduslik hinne, siis võetakse aluseks hinne, mis saadakse sissenõudmise pööramise eelse aasta puhastulu, mis arvatatud kinnisvara kohta kohaliku omavalitsuse poolt, korrutatult 16 2/3-ga.

Maakinnisvarade hindamisel võtab kohtutäitur aluseks hinde puhtakasurublates ümber arvatatult kroonidesse, võrrandi alusel 1 puhtakasurubla = 40 krooni. Kui puuduvad eelnimetatud seaduslikud hinded kinnisvarade kohta ja samuti ei saavutata kokkulepet sissenõudja, võlgniku ja kreditoride vahel, siis toimetab hindamist kohtutäitur asjatundjatega, kelleks ta kutsub harilikult naabervaldajaid. Sarnased juhtumid aga on väga harvad praktikas, kuna kõik kinnisvarad on <sup>mak</sup> kasustamiseks hinnatud seadusliku hindega. Pärast üleskirjutamist ja hindamist, esitab kohtutäitur üleskirjutamise nimestiku sellele ringkonnakohtule, kus

toimub kinnisvara müük ja see jääb asjaosalistele avatuks vaatamiseks kuni müügini.

#### 4. Üleskirjutatud kinnisvara hoid.

Kinnisvara jäetakse peale üleskirjutamist, kuni sundmüügini endise valdaja valdamisele. Panditud vara antakse aga pandipidaja nõudel tema valdamisele, kusjuures temal on õigus kasutada protsentide asemel vara tulusid.

Nii võlgnik, kui ka pandipidaja on kohustatud kinnisvara vastuvõtma üleskirjutamise järgi ja andma selle tagasi samas korras ja samasuguse liikuva varaga. Võlgnik on kohustatud esitama kinnisvara valitsemise kohta aruandeid ja tema poolt varast saadud tulud lisatakse müügist saadud summadele.

Tegelikust elust aga nähtub, et sageli võlgnik püüab müügileminevast kinnisvarast hankida veel suuremaid tulusid ja vähendada kinnisvara koosseisu kuuluvaid varaosi, nagu tehakse seda sageli metsaraiumiste näol, mis temale on küll keelatud keelumärkuse sissekandmisega kinnistusraamatusse. Uus tsiviilkohtupidamise seadustiku eelnõu näeb ette eelnimetatud pahede vältimiseks uue instituudi - kinnisvara valitseja, kelle valitsemisele läheks kinnisvara kuni avaliku müügini.

#### IV. SUNDMÜÜGI KUULUTAMINE .

Kinnisvara sundmüügi kohta koostab kuulutused ja müüri-

lehed müügimenetlust toimetav kohtutäitur. Kuulutused sundmüügi kohta avaldatakse "Riigi Teataja Lisas", millise eksemplari säilitatakse toimiku juures, märkida olgu, et kinnisvara sundmüük mis hinnatud müügiks alla 500.- krooni ei kuulu avaldamisel "Riigi Teataja Lisas". Kuulutused ja müürilehed peavad olema avaldatud vähemalt üks kuu enne müügiks määratud päeva. Asjaosalistel on õigus avaldada eraajalehis samu kuulutusi omal arvel, mida kohtutäitur avaldab "Riigi Teataja Lisas".

Müürilehed saadab kohtutäitur avalikuks väljapanemiseks linnas politseijaoskondadesse, prefektuuri, linnavalitsusele, kohalikule Eesti Panga osakonnale, maksuametile ja asetab ise välja kinnisvara külge, ringkonnakohtusse ja kohtutäituri kantseleisse. Maakinnisvara puhul vallamajadesse, kinnisvara külge, kohtutäituri kantseleisse ja ringkonnakohtusse.

Kuulutused peavad sisaldama järgmisi andmeid:

1. Vara valdaja ja sissenõudja nimi.
2. Kohtutäitur, asukoht ja nimi.
3. Müüdava kinnisvara kirjeldus ja asukoht.
4. Müügi koht ja aeg.
5. Pakkujailt nõutav kautsjon.

Ex Mkt. miv. Tart.

6. Vara alghind sundmüügil.

7. Hüpoteegilised võlad müüdaval kinnisvaral.

8. Missuguses kinnistusjaoskonnas peetakse kinnistusregistrit müüdavale kinnisvarale.

9. Märkus, et kõik isikud, kes omavad õigusi müüdavale kinnisvarale, mis võivad seda kõrvaldada sundmüügilt, peavad esitama omi õigusi enne sundmüügi päeva.

Kuulutuste avaldamine peatatakse ringkonnakohtu määrusega kui esitatakse kaebusi vara üleskirjutamise, hindamise või neile eelnenud toimingule.

Müügi aja muutmisel, kas kokkuleppel sissenõudja ja võlgniku vahel, või kohtu ettekirjutusel, avaldab kohtutäitur uue kuulutuse, mida samuti võivad ka asjaosalised avaldada eraajalehis. <sup>u</sup>Kulutuse müügi tühistamisest, mida avaldatakse samul tingimusil, peab sisaldama kinnisvara nimetuse, mis määratud müügile, müügiaja ja põhjuseks, miks sundmüük jääb pidamata.

## V. K I N N I S V A R A   S U N D M Ü Ü K.

1. Aeg. Kui sissenõudja ja võlgnik ei lepi kokku sundmüügi aja suhtes siis määrab selle kohtutäitur. Kokkuleppel pole ka võimalik alati määrata kindlat müügipäeva, kuna samaks päevaks millele lepivad kokku sissenõudja ja võlgnik, võib kohtutäituril olla määratud juba mõni teine sundmüük.

Sundmüügi päeva ei saa määrata varemaks, kui möödub üks kuu müügikuulutuse avaldamisest "Riigi Teataja Lisas". Müügi päeva edasilükkamist võivad paluda kõik kreditorid kokkuleppel.

Müüki toimetatakse kogu aasta jooksul, äripäevadel kella 0900-1800, müük mis pole lõppenud kella 1800 võidakse jätkata, kuid müüki ei või alata peale kella 1800. Müüki, mis pole lõpule viidud ühel päeval võidakse jätkata järgnevatel päevadel. Kui väljakuulutatud kellaajaks ei ilmu ostjaid, ootab kohtutäitur 2 tundi ja kui siis ei ilmu pakujaid kuulutatakse sundmüük nurjunuks.

Erandi teistest kinnisvaradest moodustavad väljaspool linnade ja alevite piirkondi asuvad põllumajanduslikud kinnisvarad, milliseid ei saa müüa 1.märtsist 1.oktoobrini, milline reegel on loodud põllumajandusliku kinnisvara korraliku majandamise huvides.

2. Koht. Kinnisvarade müük toimub vara asukohale vastava ringkonnakohtu juures, millisest reeglist siiski tegelik elu tunneb erandeid. Nii on toimetatud sundmüüke Tartu-Võru ringkonnakohtu ringkonnas Võrus ja Petseris, kus juuresviibiv jaoskonnakohtunik võtab sellest osa ringkonnakohtu esindajana.

3. Sundmüügi alghind. Müümine esimesel sundmüügil algab kas hindedsummast või eesõigustatud nõudmiste summast, olene-

des sellest kumb neist on kõrgem.

Kui sissenõudjaks on mitte hüpotekaarne kreditor, ei saa sundmüük alata mitte vähema hinde eest, mis kataks kõik hüpoteegilised ja nende ees eesõigust ja vanust kasutavad nõudmised.

Teisel sundmüügil algab müümine sissenõudmiskulude ja tasumata maksude summast.

4. Müügileht. Müügi toimetamise jaoks koostab kohtutäitur, kes määratud sundmüüki toimetama, müügilehe igale kinnisvarale. Müügileht peab sisaldama järgmisi andmeid:

1. Kinnisvara nimetus ja suurus.

2. Pakkumise alghind ja seaduslik hinnang. Andmed kinnisvara seadusliku hinna arvutamiseks on kohustatud muretsema kohtutäitur kinnisvara üleskirjutamisel, kui see pole aga siis toimunud, peavad vastavad andmed olema muresetud hiljemalt kinnisvara müügiks hindamisel. Igatahes peavad andmed kinnisvara seadusliku hinna arvutamiseks müügi toimikus olema enne sundmüügipäeva, sest muidu ei teaks ostja palju tuleb ostetud kinnisvarast tasuda kinnistustlõivu.<sup>1)</sup>

3. Kinnisvaral lasuvad võlad, tasumata maksud ja sissenõudmisega seoses olevad kulud. Sissenõudmisega seoses olevate kulude kohta koostab kohtutäitur arve, mille kinnitab

---

1) Rkht. toim. nr.834 - 1931 a.

ringkonnakohtu esimees. Samuti märgitakse müügilehele kautsjoni maksmine ja tagasimaksmine kõigile müügist osavõtnuile, peale kinnisvara omandaja, kes pakkus kõrgeimat hinda. Iga müügist osavõtja kinnitab oma pakkumisi, mida märgitakse müügilehel, ja kautsjoni tagasisaamist oma allkirjaga. Peale müümise lõppu kirjutavad müügilehele alla:

1. Kõrgeima hinna pakkuja.

2. Kohtutäitur ja ringkonnakohtu liige, kes oli määratud müügi toimetamise juurde.

Mõned kohtutäiturid praktiseerivad veel müügi juures protokolli pidamist.

### 5. Sundmüügist osavõtjad ja kautsjon.

Igaüks kes soovib osavõtta sundmüügist võib seda teha kas isiklikult või voliniku kaudu, samal alusel on lubatud osavõtt müügist sissenõudjal ja kredito-rel. Riigikohus on seletanud T.K.S § 1156 tähendatud erilise volituse kohta, et volituses mis antud isikule kinnisvara sundmüügist osavõtmiseks, tuleb näha ka volitust sundmüügil vara omandamiseks volitajale.<sup>1)</sup> Luba kredito-rel sundmüügist osavõtta seletub sellega, et hüpoteekaarsed kreditorid saavad rahuldatud kinnistusregistrisse kandmise vanuse järjekorras ja nooremate hüpoteekide omanikud võivad jääda rahuldamata, kui sundmüügil pakutud kõrgeim hind ei ulatu nende rahuldamiseks. Sundmüügil pakkumisest osavõtmisega on neil võimalus pakkuda kõrgemat hinda ja kaitsta seega omi huve.

1) Rkht.toim. nr.810 - 1932 a.

Osavõtt sundmüügist on keelatud:

1. Võlgnikul või tema eestkostjal.
2. Isikul kes võtsid osa kinnisvara üleskirjutamisest.
3. Müüki toimetaval kohtutäituril ja kohtunikul, kes määratud müügi toimingu juurde.

Ilma eriloata on välismaalastel osavõtt sundmüügist keelatud, kui pole esitada vastavat luba, kõrvaldab sundmüügist välismaalase kohtutäitur, kui siiski osutub ostjaks välismaalane, jätab kohus ta ostjaks kinnitamata ja tühistab sundmüügi.<sup>1)</sup>

Iga müügist osavõtja peab esitama enne sundmüügi algust kautsjoni kas ringkonnakohtu deposiiti või kohtutäituri kätte. Kautsjoni suuruseks on 1/10 hindesummast. Kautsjoniks võib olla kas sularaha vastavas summas, või riiklikkude laenuasutiste pantlehed vastava kursiga, mille määrab majandusminister oma määrusega.

Kautsjoni maksmisest on vabastatud:

1. Riigi- ja omavalitsusasutised.
2. Sissenõudjad ja pandipidajad juhul kui nende nõudmised ületavad kautsjoni suuruse ja vanust ning eesõigust kasutatavad nõudmised on väiksemad müügi alghinnaks määratud summast, vähemalt kautsjoni ulatuses.

---

1) Rkht. toim. nr.245 - K - 1937 a.

3. Kaasomanikud, kui nende osadele pole pööratud sissenõudmist.

6. Kinnisvara müümine. Müümine algab väljakuulutatud päeval ja kellaajal, ringkonnakohtu esimehe poolt määratud ringkonnakohtu liikme juuresolekul, kes valvab, et müügi-toiming oleks seaduspärane. Sundmüüki algab kohtutäitur, kes on määratud müüki toimetama, müügilehe ettelugemisega ja küsimusega, kes soovib pakkumisest osavõtta. Osavõtta võib isiklikult, kui ka voliniku kaudu ja nende nimed kantakse müügilehte ja nõutakse sisse kautsjon vastavas summas, kui see pole tasutud ringkonnakohtu deposiiti. Kautsjonid tasutud, küsib kohtutäitur, kes soovib alghinnale juurde pakkuda, millised pakkumised kannab kohtutäitur müügilehele vastava pakkuja nimele, vastavale kohale ja avaldab osavõtjaile. Pakkujate omavahelised kokkulepped on keelatud ja samaste olemasolul võidakse nõuda sundmüügi tühistamist.

Kõrgeima hinna pakkujale läheb üle omandiõigus kohtutäituri haamrilöögiga, peale selle kui ta on küsinud kas keegi ei soovi juure pakkuda. Omandiõigus läheb üle kõrgeima hinna pakkujale eeldusel, et ta osutub korralikuks maksjaks, tasudes määratud tähtajaks pakutud kõrgeima hinna. Kautsjon mis esitatud kõrgeima hinna pakkuja poolt, säilitatakse kuni kõikide summade tasumiseni ja mida võib ostja

arvata ostuhinna hulka, kuna teistele makstakse viivitamatult tagasi.

Kui müügile on määratud mitu võlgniku kinnisvara, siis on õigus võlgnikul näidata millist enne müüa. Venemaal kehtinud sundmüügi kord lubas sama õigust kasutada ka osade viisi üleskirjutatud kinnisvara sundmüügil, kuna meil kehtiv hüpoteegisüsteem, kus sundmüügile määratud kinnisvara moodustab ühe jagamatu hüpoteegi ühiku, ei ole lubatav kinnisvara kui kindla hüpoteegiühiku osa sundmüük. Kui ühe või mitme kinnisvara müümisele on sissenõutavad summad kaetud, siis ülejäänud varade müük lõpetatakse.

Komplitseerituna sundmüügi juhuse moodustab niisuguse kinnisvara müük, millise kinnistusraamatusse on kantud ilma pandipidaja nõusolekuta, kes oli varem sissekantud kinnistusraamatusse, koormatis, milline müügil võib osutada mõju tähendatud pandipidaja rahuldamise suurusele. Siis võib pandipidaja palude kinnisvara müüa, kas koormatise hävitamise, või säilitamise tingimusega. Kui ei ole pakkujaid koormatuse säilitamise tingimusega, siis jäetakse kinnisvara sellele, kes pakkus kõrgemat hinda hävitamise tingimusega. Kui leidub aga pakkujaid mõlema tingimuse all, siis kinnisvara jäetakse sellele, kes pakkus kõrgemat hinda koormatise hävitamise tingimuse all, ainult juhul kui pakutud hind ületab kõrgemat hinda, mida pakuti koormatise säilitamise tingimuse-

ga, kuid ületavad ka nõudmiste summad, mis kasutavad eesõigust sissenõudja pandipidaja nõudmiste ees.

Üldreegliks kehtiva hüpoteegisüsteemi juures on, et hiljem kinnistusraamatusse sissekantud õigused kolmanda isiku kasuks, mis võiks kahjustada eelseisvaid hüpoteekaarseid kreditore, ilma nende eelseisvate kreditoride nõusolekuta, ei oma mingisugust mõju nende kreditoride nõudmistele.

Hilisemate hüpoteekide sissekandmine ei saa mingil viisil kahjustada eeloleva hüpoteekaarse kreditori nõudmisi, kuna hüpoteegilised nõudmised rahuldatakse nende sissekande vanuse järjekorras ja peale sundmüüki kustutatakse kinnistusraamatust.

Teisiti on aga kinnisvaral lasuvate teiste kitsenduste ja koormistega, mis kinnisvara väärtust vähendavad ja sundmüügiga ei kustutata kinnistusraamatust, vaid lähevad üle uuele omanikule. Et sarnased koormised ja kitsendused võivad vähendada kinnisvara väärtust ja seega ka vanema hüpoteegi omaniku rahuldamise suurusele mõjuda, jääb sellele oma huvide kaitseks esitada hagi sarnase koormise või kitsenduse kustutamiseks. Nõudekorras koormatise või kitsenduse kustamine võib aga nõuda suuremat ajakulu ja pikendab seega sissenõudmise käiku, kuna hagi esitamine seistab sissenõudmise toimingut. Pole ka alati tõendatav, et igal juhul säära-

ne koormatis või kitsendus mõjustaks eelseisvate kreditoride rahuldamise suurust.

Sarnastel kaalutlustel on seadusandja lubanud sellest huvitatud kreditoril nõuda niisugust kahekordset müüki. Õigust, nõuda eelmainitud kahekordset müüki pole aga võlgniku isiklikel kreditoril ja kitsendusest või koormatisest hiljem kinnistusraamatusse sissekantud hüpoteegi omanikul.<sup>1)</sup>

7. Kaasomand sundmüügil. Veneaegse sundmüügi korra pärandina kehtis meil kuni 1934.aastani kaasomandi müügil kord, mis asetas meid ~~sisevenelasi~~ palju halvemasse seisukorda.<sup>2)</sup> Uus kord, mis pandi kehtima Riigivanema dekreetidena 1934.aastal, muudab põhjalikult senist korda. Uus kehtimapanud kord kaasomandi müümisel näeb ette, et ühe kaasomaniku võlausaldaajate nõudmiste rahuldamiseks ei tule kinnisvara - kaasomand müügile mitte terves koosseisus, vaid ainult kaasomanikule - võlgnikule kuuluv õigus tema osale. Kõikide kaasomanikkude kokkuleppel ja kreditoride nõusolekul, võidakse kaasomand ka terves koosseisus müügile määrata. Müügist saadud raha säärasel juhul, kui müüakse kinnisvara-kaasomand kogu koosseisus, kuulub jaotamisele, kusjuures võlglaste osale langev raha läheb tema kreditoride rahuldamiseks. Uue korra kehtimapanekuga on kaotatud senikehtinud ebamäärane olu-

---

1) Gassmann ja Nolcken, § 135 - seletus.

2) Ajakiri "Õigus" 1934.nr.7.T.Grünthal "Uus kord ühisomanduses olevate kinnisvarade sundmüügil".

kord kaasomandi sundmüügil, kus kaasomanikud pidid kannatama võlgniku-omaniku läbi.

8. Toimumatu müük. Sundmüüki määritlevad seaduse sätted teevad vahet toimumatu /nurjunud/ sundmüügi ja kehtetu sundmüügi vahel. Sundmüük tunnustatakse toimumatuks juhusliste asjaolude põhjal, mille tagajärjel ei saanud sundmüüki pidada. Seaduses ettenähtud juhtumid mil müük toimumatuks tunnustatakse on järgmised:

1. Kui sundmüügile ostjaid ei ilmu, kes pakkumisest osa soovivad võtta, või kui ilmub üks isik, kes aga alghinnale juurde ei paku.

2. Kui sundmüügile ilmub ostjaid, kuid keegi neist alghinnale juurde ei paku.

3. Kui ostja osutub mittekorralikuks maksjaks ja ei tasu määratud ostuhinda.

9. Kehtetu müük. Kehtetuks tunnustatakse aga sundmüük, mis on küll toimunud, kuid seaduses sundmüügi pidamiseks määratud normide ja menetluse rikkumisel tuleb tühistada. Sääraseiks juhtumeiks mis põhjustavad sundmüügi kehtetuks tunnistamise on:

1. Kui müüdüd kinnisvara osutus mittekuuluvaks võlgnikule.

2. Kui keegi on sundmüügilt ebaõigelt kõrvaldatud, või kui kellegi poolt pakutud kõrgem hind on ebaõigelt tagasi

lükatud.

3. Kui kinnisvara ostjaks osutub isik kellel polnud õigust oksjonist osavõtta.

4. Kui kinnisvara on müüdud enne kuulutuses määratud tähtaega.

Seaduses on loendatud eelnimetatud 4 punkti, milliste olemasolul sundmüük kehtetuks tunnustatakse, kuid sundmüüki võidakse kehtetuks tunnistada ka muudel põhjustel, kui seda nõuavad asjaosalised. Säärasteks põhjusteks võivad olla näiteks: võlgnikule täiteteate saatmata jätmine, sundmüügi toimetamine ilma müügikuulutusi avaldamata. Sundmüügi menetlus seistatakse kui ilmneb ebaseadus- või ebamenetluspärasusi ja on seda nõutud kohtu kaudu. Üldiselt võib sundmüüki tühistada samadel põhjustel, kui harilikku lepingut, väljaarvatud laesio enormis juhtum.

Võlgniku nimele kinnistusraamatusse kantud kinnisvara sundmüügi korral, tähistatakse müük ainult ostja halvausklikkuse korral, kes teadis, et sundmüügile määratud kinnisvara võlgnikule mitte ei kuulu. Sarnast halvausklikkust on aga väga raske tõendada, kuna müük toimub sundkorras ja ostjaks võib olla iga kõrgeima hinna pakkuja. Müügikuulutus juba sisaldab märkme, et iga õigustatud isik peab esitama omi taotlusi müüdavale kinnisvarale, millised võivad kõrvaldada kinnisvara sundmüügilt, sundmüügi päevani ja milliste õige-

aegsel esitamisel kohus seistab sundmüügi.<sup>1)</sup>

Sundmüügil müüdüd võlgnikule mittekuuluva kinnisvara müük võidakse aga ka kehtima jätta, kusjuures müügist saadud raha müüdüd kinnisvara asendab, millele kohus hageja palvel omandusõiguse tunnustas. Kui aga kohus endisele omanikule tema omandi õigust tunnustas ja sundmüügi kehtimatuks tunnustas, siis on õigus ostjail tema poolt makstud summad sissenõuda kreditoridelt ja võlgnikult, kes said rahuldamist kättesaadud summadest. Näiteks säärase võlgnikule mittekuuluva kinnisvara sundmüügi tähistamisest ja endisele omanikule omandiõiguse tunnustamisest on juhtum kus kinnisvara müüdi eksikombel omaniku ja võlgniku ees- ja perekonnanime kokkusaatumisel.<sup>2)</sup> Eelnimetatud juhtumil tunnistas Riigikohus sundmüügi tühiseks ja ennistas omandiõiguse endisele omanikule.

#### 10. Teistkordne müük.

Kui mingisugusel põhjusel esmakordne sundmüük ebaõnnestus, siis korraldatakse sissenõudjate nõudel uus müük, kui kreditoridest keegi ei soovi kinnisvara endale pidada esimese sundmüügi alghinna eest. Seega on kreditoril kaks võimalust, millest nad loomulikult ühe võivad valida. On nad kord kin-

---

1) Gassmann ja Nolcken §§ 143, 147 - seletus.

2) T.Grünthal "Riigikohtu otsused 1938 a.". Nr.149.

nisvara testkordset sundmüüki palunud määrata, on sellekohane kohtumäärus tehtud ning seadusjõusse astunud, siis pole kreditorrel enam õigust ühekülgselt sellest sissenõudmisviisist loobuda ja paluda kinnisvara omalejätmist esimesel sundmüügil pakkumise aluseks võetud hinna eest.<sup>1)</sup> Teistkordset sundmüüki on õigustatud paluma iga kreditor, mitte ükski sissenõudja, sest kõik kreditorid on huvitatud kinnisvaramüügist, mille kaudu nad saavad rahuldust oma nõudmisile.<sup>2)</sup> Teistkordne müük toimub üldiselt samade reeglite järgi, mis esimene müüki. Teistkordsele sundmüügile määratakse kinnisvara ilma uue hindamiseta. Kohtutäitur koostab uue kuulutuse ja müürilehed, millised avaldatakse samasuguselt ja samal tähtajal kui esimesel müügil. Kautsjoniks on ka teisel sundmüügil 1/10 hindesummast ja selle tasumine toimub samasuguselt kui esimese sundmüügi korral. Kautsjoni kohta teisel sundmüügil seletab Riigikohus, et kautsjon teise sundmüügi puhul peaks väiksem olema, ja et seda võiksid oma näengu järgi määrata sundmüügist osavõtta tahtjad või kohtutäitur, sääraseks seisukohaks ei anna T.K.S mingisugust pidet. Ehkki teisel sundmüügil pakkumine võib alata ka alla kinnisvara hinnangut, siis sellest ei järgne, et ka kautsjon peaks väiksem olema, sest põhjused miks kautsjon on seatud ei ole siin

---

1) RkhT. toim. nr.495 - 1930 a.

2) Gassmann ja Nolcken § 147 - seletus.

teistsugused kui esimesel sundmüügil. Ka teisel sundmüügil on tarvis luua eeldused, et sundmüügist võtaksid osa ainult tõelised ostjad, mitte aga isikud kes püüavad sundmüüki nurja ajada sellega, et nad oma suurtele pakkumistele vastavaid summe ei tasu, milliseks tegevuseks kautsjoni ärajäämine või selle liig väike norm annaks soodsaid võimalusi.<sup>1)</sup> Kui ka teine müük ei toimu, siis on õigus kreditoridel pöörata nõudmist võlgniku teistele varadele, või pidada kinnisvara endile esimese sundmüügi alghinna eest. Kui aga kreditorid ei soovi kinnisvara peale teistkordset sundmüüki pidada endile, siis kinnisvara müügi menetlus lõpetatakse ja märkus sissenõudmise pööramisest kinnisvarale kustutatakse kinnistusraamatust, sest see märkus kitsendab võlgniku-omaniku õigusi. Kulutused, mis ühenduses selle kinnisvara müügi menetlusega, peavad tasuma sissenõudjad võrdeliselt nende nõudmiste suurussele.

Kolmandat müüki igal juhul enam korraldada ei saa. Küll võivad aga kreditorid pöörata sissenõudmist samale kinnisvarale alates menetlust algusest peale. Sissenõudmisel väljaantud täitelehe järele aegub 10 aasta jooksul, kusjuures iga sissenõudmise algatamine katkestab aegumise.

#### 11. Kinnisvara kinnipidamine kreditoride poolt.

Nagu tähendatud võivad kreditorid müükide toimumatusel

---

1) RkhT. toim. nr.879 - 1932 a.

kinnisvara pidada endile, müügiks määratud alghinna eest. Kui kinnisvara soovivad kinnipidada mitu kreditori, siis antakse eesõigus sissenõudjale. Kui sissenõudja ei soovi kinnisvara endale pidada, siis antakse õigus selleks kõige noorema hüpoteegi omanikule, võrdse vanuse juures aga suurema nõudmise omanikule. Kinnisvara omale pidav kreditor on kohustatud tasuma ostuhinna ühe kuu jooksul, arvates müügi päevast

12. Panditud kinnisvara müük. Kinnisvara müügile määramisest mis panditud eraisikule, teatatakse müügi kuulutusega, kui on teada pandipidaja elukoht. Samuti teatatakse pandipidajaile toimunud müügi tagajärgedest. Kui müügil saavutatud hind on madalam, kui summa mille eest kinnisvara oli panditud, siis võib pandipidaja paluda uut müümist, kui ta ei soovi kinnisvara jätta enesele.

Erikord panditud kinnisvarade müügil on kehtima pandud riiklikkude krediitasutiste põhikirjades, millistest allpool käsitlem Pikalaenu- ja Eesti Maapangale panditud kinnisvarade sundmüüki.

Pikalaenu Pank<sup>1)</sup> riikliku rahaasutisena annab pikaajalisi laene hüpoteekaarsel pantimisel, nõudes kindlustuseks kõige vanemat hüpoteeki, annab ka noorema hüpoteegi vastu, kui teised hüpoteekide omanikud lubavad sellele hüpoteegile

---

1) Pikalaenu Panga põhikiri Riigi Teataja 1927 a. nr.115.

rahuldamisel eesõiguse. Kui võlgnik ei tasu pangale tähtajaks määratud makse ja protsente ja pole palunud pikendust, või on selle panga nõukogu oma otsusel tagasi lükanud, asub panga juhatus võla sunniviisilisele sissenõudmisele pöörates vastava kohtu poole. Kohus otsustab palve panga teadaande põhjal, võlgnikku välja kutsumata ja määrab kinnisvara müügi-  
le.

Müük toimub samas korras kui erakreditoride nõuetel. Kui kinnisvarale mis panditud Pikalaenu Pangas pööravad sissenõudmisi teised kreditorid, siis teatab sellest pangale kohtutäitur. Pank teatab enne müügi tähtaeg kohtutäiturile müügilemineva kinnisvara hinna ja oma nõudmise. Kinnisvara üleskirjutamist, kui seda soovib panga juhatus, toimetab panga juhatuse palvel. Kuulutused Pikalaenu Pangale panditud kinnisvara müügist peavad olema avaldatud vähemalt 2 kuud enne müügi päeva.

Võlgnikul on õigus tasuda omi võlguolevaid summi müügi alguseks, kusjuures tasumine lõpetab müügi menetluse. Esma-  
kordne müük algab panga nõudesummast ühes kohtu- ja müügi-  
kuludega.

Teistkordne sundmüük, mida toimetatakse mitte enne ühe kuu möödumist esimesest müümisest ja sellest kuulutatakse vähemalt 3 nädalat enne müügipäeva "Riigi Teataja Lisas".

Kui sundmüük toimub panga nõudel, siis algab müümine panga nõudmiste ees eesõigust omavate nõudmiste summast. Teisest müümisest võib osavõtta ka pank summani, mis katab tema ja temast eesõigustatud nõudmised. Ostja /kõrgeima hinna pakkuja/ on kohustatud pangale tasuma tema nõudmise 14 päeva jooksul.

Eesti Maapank<sup>1)</sup> annab laene põllumajanduslike kinnisvarade pantimisel. Kui võlgnik pole ühe aasta jooksul peale tasumiseks määratud tähtaja tasunud omi makse, siis määrab pank kinnisvara sundmüügile. Sundmüügile määramisest teatab pank võlgnikule ja kahe nädala möödumisel avaldab kuulutuse "Riigi Teataja Lisas". Müümist ei toimetata mitte enne kahe kuu möödumist kuulutuse avaldamisest. Sundmüügini võtab pank kinnisvara oma hooldamisele, kui võlgnik osutub korratuks hooldajaks. Maapanga poolt müügile määratud kinnisvarade müüki toimetatakse 15.oktoobrist kuni 15.märtsini.

Eesti Maapank toimetades sundmüüki, peab valvama selle järele, et samal ajal sama kinnisvara suhtes kohtutäitur ei toimetaks sundmüüki, ning nõudma tarbekorral oma müügi toimetuse juurde kohtutäituri poolt alustatud müügitoimetuse, sest selle toimetusega võivad olla seoses võlad, mis on eelisõigustatud panga võla ees ja mida tuleb arvestada sundmüügil

---

1) Eesti Maapanga põhikiri Riigi Teataja 1934 a. nr.91

ja raha jaotamisel.<sup>1)</sup>

Esmakordne müük algab panga nõudesummast, millele lisanduvad panga nõudmiste ees eesõigustatud nõuded. Laenusaaaja-võlgnik võib võlguolevaid makse tasuda müügi alguseni, mis vabastab kinnisvara müügist.

Pakkumine Eesti Maapanga poolt toimetataval sundmüügil võib olla ka kirjalik, kusjuures kirjalikud pakkumised peavad olema antud 3 päeva enne müümist panga juhatusele, või oksjoni päeval, enne pakkumise algust vahenditult pakkumist toimetavale ametnikule ja need avatakse peale suuliste pakkumiste.

Sundmüüki toimetab panga juhatuse poolt määratud ametnik vähemalt ühe panga nõukogu liikme juuresolekul. Sundmüügi kinnitab panga juhatus ja see astub jõusse, kui pole esitatud kaebusi. Müüdüd kinnisvara läheb ostja omanduseks arvates sundmüügi ajast ja kinnistatakse ostja nimele panga juhtuse otsuse põhjal, mitte enne 2 nädala möödumist müügi kinnitamise otsuse jõusseastumist. Väljaosteõigust kasutavad isikud võivad omandada müüdüd kinnisvara sundmüügil saadud hinnaga.

Ostuhinna on ostja kohustatud tasuma 1 kuu jooksul arvates müügipäevast, kusjuures kokkuleppel pangaga võib see jätta pangale võlgnevaid summe kinnisvarale selle uuel pantimisel.

---

1) Rkht<sub>1</sub> toim. nr.141 - K - 1937 a.

13. Ostuhinna tasumine. Ostja kes pakkus sundmüügil kõrgeima hinna peab tasuma ostuhinna 1 kuu jooksul arvates müügi-päevast.

Isik kes esimesel sundmüügil pakkus kõrgeima hinna, peab tasuma selle seaduses määratud ühekuulise tähtaja jooksul, jätab ta aga selle tasumata, siis määratakse kinnisvara teistkordsele sundmüügile. Kõrgeima hinna pakkujal on õigus aga tasuda teistkordse sundmüügi alguseni tema poolt esimesel sundmüügil pakutud hind ühes protsentide ja kuludega ning omandada kinnisvara. See õigus kustub kui teistkordne sundmüük toimub ja keegi osutub ostjaks. Kui aga teistkordne sundmüük jääb pidamata, on esimesel sundmüügil kõrgeima hinna pakkujal lubatud kasutada sama õigust kinnisvara omandamiseks.<sup>1)</sup>

Sama tähtaja jooksul peab tasuma ka kinnistuselõivud, milliseid arvestatakse 6% kas seaduslikust hindest või oksjonil pakutud kõrgeimast hinnast, olenedes sellest kumb neist on kõrgem, ja tempelmaksu, mida arvestatakse 2% sundmüügil pakutud kõrgemast hinnast.

Kinnisvara seadusliku hinde kohta on kohtutäitur kohustatud muretsema andmeid kinnisvara müügiks üleskirjutamisel, hiljemalt aga müügilemääratud kinnisvara hindamisel. Leiab aga kõrgeima hinna pakuja, et seaduslik hinne ületab kinnisvara tõelise väärtuse, on ta õigustatud omal kulul nõudma

---

1) Rkht. toim. nr.300 - K - 1936 a.

kinnisvara ümberhindamist kohaliku maksuinspektori läbi. Säärase palve peab kõrgeima hinna pakkuja esitama enne kinnis-  
tuslõivu tasumiseks määratud ühekuulise tähtaja möödumist. Selliselt nõutud ümberhindamisel määratud hind asendaks sea-  
duses ettenähtud andmete põhjal arvestatud seadusliku hinde.<sup>1)</sup>  
Kohustus selle järele valvata ja seda konstateerida, et sea-  
duses ettenähtud kinnistuslõiv oleks kinnisvara sundmüügi  
puhul ostja poolt ühe kuulise tähtaja jooksul peale sund-  
müüki tasutud, lasub kohtul, kelle kompetentsi kuulub kin-  
nisvara kinnistamine ostja nimele. Kohus ei või enne kinnis-  
vara ostja nimele kinnistada, kui ta pole kindlaks teinud,  
kas ostja poolt on mainitud lõiv ühes pakutud kõrgeima hin-  
naga. <sup>tasutud</sup> Seda kinnistuslõivu korralikku tasumist peab kohus oma  
määruses tähendama.<sup>2)</sup> Riigikohus on seletanud tempelmaksu  
ja kohtulõivu mitte õigeaegse tasumise kohta, et nende mitte-  
õigeaegne tasumine ei tühista sundmüüki, kõrgeima hinna pak-  
kuja võib langeda trahvi alla riigikassa kasuks.<sup>3)</sup>

Ostja võib paluda ringkonnakohtult pikendust ostuhinna  
tasumisel, millised juhtumid praktikas on sagedased. Sula-  
raha asemel võib ostja maksmisel esitada ostusumma arvel  
nõudmisi, mis olid pööratud müüdud varale, samuti ka oma

---

1) RkhT. toim. nr.834 - 1931 a.

2) RkhT. Toim. nr.971 - 1930 a.

3) Riigikohtu Tsiviilosakonna toimetused nr.326 - 1934 a.

esitatud kautsjoni. Kui aga müügist saadud summadest ei piisa kõikide nõudmiste rahuldamiseks, siis kinnisvara ostja võib arvestada ostuhinda oma nõudmisest niipalju, kuipalju jääb järele temast eesõigust kasutatavate nõudmiste rahuldamisest.

14. Kinnisvara kinnitamine. Kui sundmüügil kõrgeima hinna pakkuja-ostja on ostuhinna tasunud kohtutäiturile või ringkonnakohtu deposiiti, siis ringkonnakohus teeb määruse toimunud sundmüügil müüdud kinnisvara kinnitamiseks ostja nimele ning ühtlasi määrab kustutada:

1. Kõik kinnistusraamatusse sellele kinnisvarale kantud võlakohustused, mille ülevõtmist ostja eriti ei ole avaldanud.

2. Kõik koormised, mille kustutamise tingimusega kinnisvara on omandatud.

Otsusest kinnisvara kinnitamisest ostja nimele antakse ostjale kohtumääruse ära kiri, kinnisvara kinnistusraamatus oma nimele kandmiseks. See määrus jõustub 2 nädala jooksul. Ostja saab sellega omandusõiguse sundmüügil ostetud kinnisvarale, ühtlasi ka valduse, mida annab kohapeal kohtutäitur, koostades protokolliga valdusse viimisest, millele kirjutavad alla ostja ja ka võlgnik. Valduse andmine ei tähenda aga veel endise omaniku väljatõstmist, mida tarviduse korral ostja võib paluda jaoskonnakohtu kaudu ja täitelehe põhjal kohtu-

täitur tõstab kinnisvarast endise omaniku välja.

15. Väljaostuõigus. Väljaostuõigus kui BES. normitud õigusinstituut, millele viitab kinnisvara sundmüüki määritlevaist seadusnormest TKS § 1878, leiab piiratud ulatuses kasutamist ka sundmüügil võõrandatud kinnisvarade suhtes. Väljaostuõigust sundmüügil müüdud kinnisvara suhtes lubavad kasutada Liivimaa linna- ja talurahva seadused.

Väljaostuõigus on selline õigus, mille järgi õigustatud isikud võivad omandada kolmandale isikule müüdud kinnisvara neile kolmandate isikute ees kuuluva eelisõiguse alusel, astudes kolmanda isiku õiguslikku seisundisse, kõrvaldades kolmandad isikud neist õigustest, mida need omandanud koos kinnisvara omandamisega. Tähendada olgu, et väljaostuõiguse objektiks saab olla ainult kinnisvara ja ainult sarnases koosseisus nagu ta sundmüügil müüdud.

Nagu määritleb seda BES § 1615 tekib väljaostuõigus seaduse, lepingu või ühekülgse tahteavalduse läbi. Seda õigust võivad kasutada võlgniku veresugulased, kaasomanikud ja naabervaldajad, kusjuures eesõigustatud on veresugulased, nende järel kaasomanikud ja viimaseina naabervaldajad. Kui väljaostuõigust taotlejaid on mitu, siis otsustab küsimuse, kellele kinnisvara jätta, ringkonnakohus.

Riigikohtu seletuse järgi kinnisvara sundmüügi korral

võõrandamise aktiks, millest alates tekib selleks õigustatud isikul väljaostuõigus, tuleb lugeda sundmüügi lõpetamist kohtutäituri võõrandamislöögiga, kuid mitte hiljem tehtud kohtumäärust, millega kinnisvara kinnitatakse ostjale.<sup>1)</sup> Väljaostuõigust taotleja peab esitama kohtule palve väljaostuks, millega ühes esitama raha mis läheb isikule kelle vastu teostatakse väljaostu. Maksmine peab sündima siin puhtas/rahas, kusjuures peab tasutama ka tasud kulutiste eest. Mõningail juhtumel on võimalik väljaostuhinna hulka arvata ka nõudmisi; nagu nõudmisi, mis kindlustatud tema poolt väljaostetava kinnisvaraga, või kui väljaostja esitab tõendid, et kreditorid, kelle nõudmised on kindlustatud väljaostetava kinnisvara hüpoteegiga, on nõus tunnustama teda nende võlgnikuna, siis vastavast tasumisele kuuluvast summast on võimalik maha arvata nimetatud võlad.<sup>2)</sup> Väljaostuõigust on lubatud kasutada Liivimaa Talurahva õiguse järgi ühe aasta ja Liivimaa linnaõiguse järgi 6 nädala jooksul.

Erilise väljaostuõiguse moodustab BES § 3965 - ettenähtud õigus, mis lubab omanikku-võlgnikku sundmüügil võõrandatud kinnisvara tagasi osta. Sarnast õigust võib kasutada ainult Liivimaa linnades. Sarnane õigus kuulub võlgnikule enesele ja ta lähematele pärijatele, kui võlgnik sureb

---

1) RkhT. toim. nr.157 - K - 1936 a.

2) J.Trjutrumov "Väljaostuõigusest" "Õigus" nr.5 - 1936 a.

enne suutmata teostada oma väljaostuõigust.

Niisuguse õiguse teostamisel võlgnik lunastades kinnisvara ei astu mitte ostja õiguslikku seisundisse, siin ei toimu omaniku isiku muutust kinnistusraamatus. Omaniku väljaostuõigus seisneb selles, et omanikule kelle kinnisvara sundmüügi korras müüdud, võib 6 nädala jooksul arvates sundmüügi päevast tasudes sundmüügil pakutud kõrgeima hinna ja sundmüügiga seotud kulud, omandada müüdud kinnisvara ja muuta sellega sundmüügi tagajärgi. Selle õiguse kasutamiseks peab võlgnik esitama palve enne sundmüüki, millise esitamise võtab ringkonnakohtult õiguse kinnitada kinnisvara sundmüügil kõrgeima hinna pakkuja nimele, enne 6 nädalase tähtaja möödumist. Kui aga väljaostu taotleb võlgnik jätab selle tähtaja jooksul tasumata eelmainitud summad, teeb kohus määruse sundmüügil müüdud kinnisvara kinnitamiseks kõrgeima hinna pakkuja-ostja nimele.

## VI. RAHA JA OTUS.

Kinnisvara sundmüügist saadud summad annab kohtutäitur ringkonnakohtule, kes nende jaotamist kreditoride nõudmistele vastavalt toimetab, vaatamata sellele kas need summad ulatuvad kõikide nõudmiste rahuldamiseks või ei. Kui võlgniku kinnisvarast sissenõutud summadest kõikide nõudmisi pole võimalik katta, käiakse üldiselt konkursireeglite järgi.

Sarnane konkurs erineb aga üldkonkursist seega, et siin ei tehta kindlaks kogu võlgniku varandus ja samuti ka mitte võlgniku kõik võlad, vaid ainult võlad missuguseid kreditorid pöörasid rahuldamiseks sellele kinnisvarale ja arvestatakse sissenõutud summade jagamisel kehtivat hüpoteegi-süsteemi ja võlgade eelisõigustust.

Rahajagamise kava koostab ringkonnakohtu liige, ~~saageli kohtuameti kandidaadid~~, kusjuures rahuldamisele kuuluvad nõudmised järgmises järjekorras:

1. Sooritusega seoses olnud kulu, millised omavad seaduse järgi eesõigust kõikide teiste nõudmiste ees. Soorituskulude arve koostab kohtutäitur ja kinnitab ringkonnakohtu esimees.

2. Määratud riigi- ja omavalitsuse maksud ja maasunnised eraisikute kasuks, sest need lasuvad kinnisvaral endal ja kui need sissenõutud summadest kaetud ei saa jäävad ostja kanda. Maksude puhul väärrib märkimist, et need tasutakse kolme viimase aasta eest mida arvatakse sissenõudmise pööramise märkme sissekandmisest kinnistusraamatusse, kuhu juurde arvatakse jooksvad maksud märkme sissekandmisest kuni sundmüügi päevani.

3. Kulutused mis tehtud haldusasutiste poolt müüdud kinnisvarale soorituse kestel, elanike julgeoleku ja tervishoiu huvides ehitus- ja tervishoiu seaduste ja määruste koha-

selt.

4. Müüdnud kinnisvara valitsemisel teeninud isikute ja mingisugust tööd kinnisvara säilitamiseks teinud tööliste tasud, sissenõudmise pööramise märkuse eelse aasta eest, juurdearvatud samad tasud ka kuni sundmüügi päevani.

5. Hüpotekidele rajanevad nõuded vanuse järjekorras koos kolme viimase aasta protsentidega, kui hüpotekide omanikud on seda palunud enne sundmüüki, vastasel korral arvatakse protsendid sissenõudmise pööramise märkuse sissekandmisest sundmüügi päevani.

6. Elatisraha kuni 25.- krooni kuus, kuid kogusummas mitte üle 150.- krooni.

7. Isikute nõudmised kes seisid võlgniku eestkoste- või hooldamise all, nagu alaealiste laste ja naiste nõudmised kui on kehtiv varalahususe põhimõte.

8. Nõuded, mis rajanevad tööstuses töötavate tööliste õnnetusjuhtumite vastu kindlustamise sätetele.

9. Ülejääk eelnimetatud kreditoride rahuldamisest jagatakse ülejäänud kreditoride vahel võrdeliselt nende nõude summadele. Jaotuskava koostanud, paneb kohtunik selle kava ringkonnakohtu eriruumi välja, millega tutvumiseks ja vastuvaidluste esitamiseks on 7 päevane tähtaeg. Vaidlused lahendab ringkonnakohus ja tarviduse korral laseb koostada uue kava. Kui vastuvaidlusi ei esitata, kinnitab ringkonnakohus

kava määrusega, milline jõustub 2 nädalaga. Kava kinnitamisele, milline toimub avalikul ringkonnakohtu istungil, kutsub kohus kreditorid.

Kava kinnitamisest teatab ringkonnakohus kohalikule omavalitsusele, maksuametile ja Maapangale kui ka Pikalaenu Pangale, kui neil on nõudmisi müüdüd kinnisvarale. Asutised vastavad teate kättesaamisele ja uute nõuete mitteesitamisel, kahe nädala möödumisel viimase vastuse kättesaamisest, annab ringkonnakohus raha jagamisest osasaajaile orderid, mille vastu kohalik Eesti Panga osakond maksab välja summad.

VII. KASUTATUD MATERJALID:

1. Tsiviilkohtupidamise seadustik.
2. Balti Eraseadus.
3. Ajakiri "Õigus" kinnisvara sundmüügi käsitlevad artiklid.
4. Riigikohtu otsuseid ja seletusi.
5. Gassmann ja Nolcken, Balti kohtute reformimise seadused.