

Leopold-Albert R e m m e l

matr.nr.9962.

E E S T I   M A A P A N G A   V Õ L G N I K E L T

V Õ L G A D E   S I S S E N Õ U D M I S E   K O R D .



1937  
201602/2

T a r t u ,

1937.a.



## S I S U K O R D.

I ptk. Põllumajandusliikude võlgade sissenõudmise korra ajalooline arenemine kuni Eesti Maapanga kehtiva põhikirja jõustumiseni ja Eesti Maapanga erilised ülesanded milledest on tingitud temale panditud kinnisvarade sundmüük ilma kohtu kaastegevuseta.

§ 1. Võlgade sissenõudmise kord enne Talurahva Põllupanga põhikirja.

§ 2. Talurahva Põllupanga põhikiri

§ 3. Eesti Maapanga esimene põhikiri.

§ 4. Eesti Maapanga esimese põhikirja muudatused võrrelduna Eesti Maapanga kehtiva põhikirjaga.

II ptk. Eesti Maapanga asutused ja ametisikud, kes toimetavad Eesti Maapanga kehtiva põhikirja alusel panditud kinnisvarade sundmüüki.

§ 1. Vastastikune sõltuvus.

§ 2. Nende suhtlemine kohtule ja kohtutäiturile.

§ 3. Edasikaebe kord ; võlgnikkude ja teiste kreditoride kaitse.

III ptk. Eesti Maapanga sundmüügi menetlus.

§ 1. Sundmüügi põhjused.

§ 2. Sundmüügi ettevalmistused.

§ 3. Sundmüügi väljakuulutamise, selle toimumise eeldused.

§ 4. Sundmüük.

§ 5. Sundmüügi kinnitamine.

§ 6. Kinnisvara ostja valdusse asetamine.

IV ptk. Lõppkokkuvõte.

oill alustel sündisid administratiiv- sissenõudmised kui ka  
liklikkude ja omavalitsuste pankade sissenõudmised kinnis-  
varadest kohtu korras.

§ 2. Talurahva Põllupanga põhikirja.

I ptk. Põllumajanduslikkude

võlgade sissenõudmise korra aja-  
looline arenemine kuni Eesti Maa-  
panga kehtiva põhikirja jõustu-  
miseni ja Eesti Maapanga erilised  
ülesanded, milledest on tingitud  
temale panditud kinnisvarade sund-  
müük ilma kohtu kaastegevuseta.

Mainitud põhikirja luseel Talurahva Põllupanga nõukogu

§ 1. Võlgade sissenõudmise kord enne

Talurahva Põllupanga põhikirja.

Kuni Eesti Maapanga esimese põhikirja jõustumiseni kehtis  
Eestis ühtlane kinnisvarade sundmüügi kord - ainult kohtu teel.  
BES § 3945 kirjutab kategooriliselt ette : " kinnisvara sundmüüki  
ei võimaldata teisiti kui kohtu teel". 1) Vene Senati seletuse  
järgi see nähe, et seadus annab kinnisvarade avaliku sundmüügi  
kohtute, aga mitte haldusasutiste võimkonda, põhjeneb kohalikus  
hüpoteegisüsteemis ja kinnisvaradega kindlustatud võlgade rahul-  
damise korras. 2)

Talurahva Põllupanga põhikirja § 24. Sead.kogu XI kõide II jagu

- 1) V.Bukovski, Svod grazdanskikh uzakoneni guberni pribaltiskih  
Tom.II., Riga 1914 g., § 3945.
- 2) V.Senat I ja Kass.dep.üldkogu ots.nr.37-1891.

Neil alustel sündisid administratiiv- sissenõudmised kui ka riiklikkude ja omavalitsuste pankade sissenõudmised kinnisvaradest kohtu korras.

§ 2. Talurahva Põllupanga põhikiri.

Talurahva Põllupanga põhikiri oli esimene seaduslik akt, millega muudeti põllumajanduslikkude võlgade sissenõudmise teada- korda oluliselt. See põhikiri sai aluseks hiljem ka Eesti Maa- panga põhikirjale. Talurahva Põllupanga põhikirja järgi Vene- sisekubermangudes müüdi võlgnikkude kinnisvarasid panga enese poolt administratiiv korras kusjuures Baltimaade jaoks oli tehtud erand.

Mainitud põhikirja lusel Talurahva Põllupanga nõukogu otsustas lõplikult korratumate võlgnikkude maade müügile määra- mise sundmüügi teel. 3) Põhikirja lisas - Talurahva Põllupan- ga tegevuse laiendamine Balti kubermangudesse - IV jaos §§ 1 ja 2. oleva erireegli järgi saatis panga jaoskond Panga Nõukogu poolt tehtud otsuse vastavale kohtule kinnisvara sundmüügi korraldamiseks Tsiviilkohtupidamise seaduse §§ 1845 - 1888 kohaselt. 4) Seda avaldust aluseks võttes määras kohus vasta- va kohtupriistavi sundmüügi teostamiseks, mis toimus eelpool mainitud üldises korras, kuid erireeglites ettenähtud iseäral- dusega ja lihtsustusega asjaajamisel.

- 
- 3) Talurahva Põllupanga põhikiri § 24. Sead.kogu XI köide II jagu VII osa 1903.a.väljaanne.
  - 4) Sead.Kogu XVI köide I jagu 1892.a.väljaanne.

Peajoonstes on nimetatud erikord alal hoidunud Eesti administratiiv-sissenõudmise seaduses, Pikalaenu Panga- ja Eesti Maakrediitseltsi põhikirjas. Näiteks Pikalaenu Panga põhikirjas § 20 5) on ette nähtud, et panga juhatus peab panditud kinnisvara avalikule enampakkumisele määramiseks pöörama vastava kohtu poole, kes otsustab palve võlgnikku välja kutsumata panga teadaande põhjal ja määrab kinnisvara müügile Tsiviilkohtupidamise seaduse §§ 1845-1888. ettenähtud viisil, arvesse võttes Pikalaenu Panga põhikirjas leiduvaid erireegleid. Samased põhimõtted tulevad esile ka Eesti Maakrediitseltsi põhikirjas. 6). Administratiiv-sissenõudmise seaduse § 18 järgi saadab aga sissenõudja ametnik, kellel lasuvad kinnisvara sundmüüki ettevalmistavad toimetused, üleskirjutuse ja hindamise akti ringkonnakohtu esimehele vastavate korralduste tegemiseks kinnisvara müümiseks, s.o. kohtupriistavi määramiseks. 7).

---

5) R.T.115-1927.

6) R.T.63-1935, §37.

7) R.T.2 - 1932. § 18.

§ 3. Eesti Maapanga esimene

põhikirjari.

Eesti Maapanga põhikirja esimesse redaktsiooni on kinnis-

varade administratiiv-sundmüügi kord üle võetud Talurahva

Põllupanga põhikirjast - Vene kubermangude kohta käivast osast

Balti kubermangu kohta käivate erireeglitega. 8).

Riigikogu poolt 12.märtsil 1926.a. vastuvõetud Eesti Maa-

panga esimese põhikirja lüsil põllumajanduslike võlgade

sisseenõudmine võib toimuda juhtumil kui laenusaja põhikirjas

§ 51 ettenähtud korras kergendust olulistel põhjustel ei ole

saanud ja kui maksuvõlg ei ole tasutud ühe aasta jooksul pärast

tähtaega (§ 49), määrab Eesti Maapank panditud kinnisvara sund-

müügile (§ 52). Seda abinõu tuleb Eesti Maapangal ka siis tar-

vitada, kui pank on laenusaja arvel kindlustanud panditud maa-

kohtal asuvad hooned ja kui laenusaja ei tasu panga poolt tema

arvel õiendatud tulekinnituskas (§ 31) või kui laenusaja

peaks kõrvale kalduma oma peale võetud põhikirja §§ 35. ja 36.

ettenähtud kohustuste täitmisest (§ 37).

Balti kubermangudes varemalt tegutsevatel hüpoteek-krediit-

asutustel tuli neile panditud kinnisvarade sundmüügi korral

pöörata kohtuasutuste poole. 9).

8) R.T. 27 - 1926.

9) Tsiv.kohtup.sead.§§ 1845-1888,1892 a. väljaanne.

Naaberriikide maapankade praksis näitab, et sundmüügile määratud kinnisvaradest tõeliselt läheb müügile võrdlemisi väike protsent. Arvestades nende asjaoludega loobusid näiteks Läti maapanga põhikirja koostajad pangale panditud kinnisvarade sundmüügist kohtukorras. Sama on ka läbiviidud Eesti Maapanga põhikirjas.

Panga otsusest, mis tehtud § 55 alusel, panditud kinnisvara sundmüügile määramisest antakse § 56 kohaselt kõige enne laenu- saajale teada, et temale § 57 alusel võimaldada kahe nädala jook- sul võlga tasuda ja seega pääseda sundmüügi kuulutusega seotud kuludest. Pärast antud ajavahemikku asutakse sundmüügist teata- rakstegemist laiemale rahvahulgale nii ajalehis kuulutades kui ka kuulutusi saates põllutööministeeriumile, kohalikule valla- valitsusele, samuti ka naabruses asuvatele vallavalitsustele, selle maakonna rahukohtunikudele ja politseivalitsustele, kus müüdav kinnisvara asub, ja lähemate maakondade politseivalit- sustele. § 58 alusel sundmüük teostatakse alles kahe kuu pärast, kuulutuse päevast arvates, ja § 63. lähtudes võimaldatakse laenusaa- jal igal ajal ära tasuda enne esimese sundmüügi algust, ja kui see tagajärjeta jäi, siis ka kuni enne teistkordse sundmüügi al- gust võlgnevad maksud ühes viivitusrahaga ja peale selle panga poolt tema arvel tehtud kulud ning seega vabastada oma varandust sundmüügist. Sundmüügil algab müük kinnisvaral lasuva panga võla summast, mille juurde arvatakse muud laenusaaaja arvel tehtud kulud ja teised eesõigustatud nõudmised. Niisugune kord pole aga kohaldatav neil juhtudel, kus sundmüügile on määratud välja ostu- võlgadega koormatud maad, või maad, mis laenusaaajate käes põlisel omendil.

Nende suhtes on põhikirja võetud § 66. säte, et pangale panditud kinnisvara sundmüügil, selle peale vaatamata, kelle nõudmisel müüki toimetatakse, tuleb "Tsiviilkohtupid. sead. § 1871 (1914.a. väljaanne) niiviisi käsitada, et pakkumine ei või alata vähemast summast kui kokku välja teevad kinnisvara peal lasuvad panga ja riigi kasuks kinnistatud võlad, põliseks tarvitamiseks ja kasutamiseks antud maa hinnatud väärtus ja rendi võla ühes möödunud tähtaegade maksudega ja viivitusrahaga, samuti ka panga poolt võlgniku arvel tehtud kulud, avalikud maksud ja muud panga võla suhtes eesõigustatud nõudmised.

Enampakkumisest suurema arvuline pakkujate osavõtt on kindlasti laenusaaaja huvides, kuid siiski on võimatu sellest kõiki soovijaid lasta osa võtta. § 67-ga ei lubata osa võtta isikuid, kelle õigused lepingusse astumiseks piiratud, samuti ka panga ja ta osakondade ametnikke ja teenijaid.

Sundmüügiga seoses tuleb veel üht küsimust puudutada ja nimelt § 65-le lisatud märkust, kus on ettenähtud, et kui kinnisvara müüakse väljamaalasele, on viimane kohustatud täiesti tasuma kahe nädala jooksul niihästi panga laenu, kui ka riigi kasuks kinnistatud võlad.

Riigivalitsus ei saa ükskõikseks jääda, kelle kasutada sundmüügil ostetud taludel lasuvad panga võlad jäävad.

Keerulisemaks kujuneb aga olukord väljaostuvõlga koormatud maade suhtes. Väljaostuõiguse alusel müüb riik maad teatud liigi kodanikkudele ja selle õiguse laiendamine isikute peale, kes sellesse liiki ei kuulu, on põhjendamata. Sellest tingitud näeb ka põhikirja ette, et ostja kindlaksmääratud tähtaja jooksul kohustatud on väljaostuvõlga tasuma, kui seda võlga määratud korras ei lubata maa peale edasi jätta.

Kui ka teistkordne sundmüük ei anna tagajärgi näeb § 72 ette, et müüdav kinnisvara läheb panga omanduseks, kusjuures riigile ostueesõigus jääb nende maade suhtes, mis riigimaade põlliseks tarvitamiseks ja omendamiseks antud. Ostueesõiguse kasutamise korral tasub riik pangale viimase poolt tehtud kulud ja kõik nende maade peale panga kasuks lasuvad võlad.

§ 73 näeb ette, et laenude sissenõudmise korras, samuti ka pangale käsitada oleva põhikirja § 59 korras, ülevõetud kinnisvarade valitsemise korra üksikasjalised määrused kinnitab Vabariigi Valitsus rahaministri ettepanekul.

Sundmüügil müümata jäänud maad moodustavad panga maatagavara.

Maade kogumine panga kätte suuremal määral pole otsustarbekohane, mispärast põhikirjas on ette nähtud kolme aastane tähtaeg, mille jooksul need maad panga käes võivad olla.

Selle tähtaja möödumisel esitab rahaminister Vabariigi

Valitsusele üksikasjalised andmed müümata maade kohta, ette

tuaes neid põhjusi, mis nende maade müüki takistasid. Selle ettevaatuse juures, kuidas laenuid välja antakse, ei ole põhjust kartuseks, et pank oma maatagavara müügist kahju kannataks. Eraldi seisukorras on väljaostuvõla tasumise küsimus. Juba see asjaolu, et omanik kohta käes ei jõudnud pidada ja et kohale enampakkumisel ostjat ei leidunud, seab selle küsimuse kahtlasele pinnale. Sellepärast on riigi huvides tarvilik määrus, mille järgi pangale panditud maade pealt, kui need panga omanduseks on saanud, maha kustutatakse kõik kitsendused, mis nende peale kinnitatud eriseaduste põhjal, väljaarvatud kolmandate isikute kasuks kinnistatud servituumid. Nimetatud määruse elluviimisega tõuseb kahtlemata kinnisvara müügi väärtus, kuna iga kitsendus tema hinda alla surub ja seega väljavaateid väljaostu võla kättesaamise peale vähendab. 10).

3/3

---

10) II Riigikogu protokoll nr.348, lisa nr.10 Eesti Maapanga põhikirja juure kuuluv Vabariigi Valitsuse seletuskiri lisa nr.11.

§ 4. Eesti Maapanga esimese  
põhikirja muudatused -  
võrrelduna Eesti Maapanga  
kehtiva põhikirjaga.

Nagu eelpool tähendatud sai esimene Eesti Maapanga põhikiri kokku seatud endise Talurahva Põllupanga põhikirja eeskujul. Oma kogemused sel ajal meil puudusid. Sellepärast said mõned põhikirja osad, muu hulgas ka võlgnikkude võlgade sundmüügi kord juba algusest peale puudulikud, mis ka pangale tegelikult sünnitasid raskusi. Eesti Maapanga tegevuse kestel olid selgunud mitmed puudused mis osalt tingitud loomulikust tegevuse arenemisest, nii et neid Eesti Maapanga esimese põhikirja kokkuseadmisel ettenäha võimalik ei olnud ; osalt oli ka temas leiduvad normid vähe kooskõlastatud ja põhikiri ise süsteemitu. Neid asjaolusid arvesse võttes esitas Eesti Maapanga juhatus Eesti Maapanga põhikirja muutmise kava, millise seaduse eelnõuga püüti kõrvaldada puuduseid ning põhikirjale anda kuju mis kohane Eesti Maapangale kui ülemaalse iseloomuga põllumajanduslikkule kreditasutusele.

Võlgade sissenõudmise alal oli selles kavas läbiviidud põhjalik uuendus, põhistusega nagu ülemaal tähendatud, esimeses põhikirjas leiduvad määrused ei oleks kooskõlas maksva eraõiguse ja Tsiviilkohtupidamise korraga ning on puudulikud. Uus kord üldjoontes oli võetud Pikalaenu Panga põhikirjast, kuna seal vastavad normid on koostatud endiste

mõisnikkude krediitseltside põhikirjade alusel ja kooskõlas-  
tatud üldise võla sissenõudmise korraga. Ei ole soovitatav ega  
vajalik igale pangale erisüsteemi luua, see raskendaks ainult  
asjaajamist. Hädatarvilised parandused olid aga kavas tehtud  
ja määrused Eesti Maapanga põhikirja teiste osadega kooskõlla  
viidud.

Eesti Maapanga mainitud parandatud põhikirja esimene  
kava, milline küll Eesti Maapanga nõukogu poolt vastu võeti  
ja 11.märtsil 1932.a. Majanduseministrile saadeti ettepane-  
miseks Vabariigi Valitsusele ei leidnud Vabariigi Valitsus  
vajalikust täies ulatuses esimest põhikirja kehtivusetuks  
tunnistada ja muudetud põhikirja õieti uut põhikirja kehtivu-  
sele viia. Küll aga on Eesti Maapanga esimest põhikirja muudetud  
tema üksikosis kaks korda ja nimelt 6.XII.1932.a. - R.T.nr.92 ;  
kusjuures sundmüügi osas on muudetud §§ 69 ja 82 ning 17.XI.  
1933.a. - R.T.93 ; - sundmüügi osas §§ 60,65,69 ja 82 - ilma,  
et oleks kõigutatud esimeses põhikirjas maksmapandud sund-  
müügi korra alusjooni.

Teine Eesti Maapanga põhikirja muutmise ja täiendamise  
kava, milline Panga nõukogu poolt vastuvõetuna, esitati  
Majandusministrile 7.augustil 1934.a. sai mõningate muuda-  
tustega kehtima pandud Riigivanema poolt dekreedina 19.X.1934.a.  
ja on käesoleva ajani Eesti Maapanga kehtivaks põhikirjaks.

Eesti Maapanga kehtiva põhikirja §§ 56 - 83, end.

§§ 54 - 73 arendavad senist laenude administratiivset sissenõudmise korda maksva praktika alusel. Olulisem muudatus on tehtud kaebuste korras enampakkumiste asjus.

§ 56 end. §§ 54. on uue lõikega ära märgitud, et juhtudel, mis pole nähtud ette Eesti Maapanga põhikirjas, kohaldatakse vastavalt Balti eraseaduse ja Tsiviilkohtupidamise seaduse eeskirjad.

§ 59 end. § 57. on ära jäetud kuulutuste saatmine kaugematele ametiasutistele, samuti teadete saatmine kinnisvara ülemomanikule või servituudi omanikule, kuna pangal pole alati teada viimaste elukohad.

§ 62. end. § 60 on lühendatud aega, mille jooksul võib sundmüüke teostada, 15. oktoobrist 15. märtsini ühenduses uue edasikaebuse korraga.

Kuni 1932.a. (R.T.29 - 1932.a. art.236). toimetati põllumajanduslike kinnisvarade sunnimüüki kohtu teel aasta läbi. See kord oli kahtlemata ebaotstarbekohtu, kuna sunnimüügid põllutöö hooajal ei võimalda pahatihti korralikku põlluharimist, mille tagajärjel väheneb toodang. Eesti Maapanga poolt administratiiv korras toimetatavad sunnimüügid ei kutsu esile samaseid kahjulikke nähtusi, kuna Eesti Maapank oma põhikirja alusel ei toimetata sunnimüüke põllutöö

hooajal. Oksjonite toimetamise lõputähtajaks on kevadel võetud 15.märts sel kaalutlusel, et hilisemate oksjonite puhul ei ole võimalik kohta uutele omanikkudele enne põllutöö hooaega kätte anda. See tähtaeg on võetud, silmaspidades, oksjonite kinnitamiseks tarvisminevat aega. Sundmüügi ja koha uuele omanikule üleandmise vahel ei ole rohkem aega vaja, kui üks kuu, mille näeb ette § 65 teine lõige, et esimesel enampakkumisel kõrgema hinna pakkuja võib ostuhinna ühes vastavate maksude ja kuludega BES § 3968 alusel tasuda pärast ühekuulist tähtaega (Tsiv. kp.sead. § 1874). Kohtade üleandmine võib toimuda hiljemalt nädala jooksul pärast sundmüügi otsuse kinnitamist.

Esti Maapanga sissenõudmised määratakse peaaesjalikult tähtajaliste maksude tasumata jätmise pärast, mis harilikult ei ole suured. Esti Maapanga võlgnikest, kelle talud sundmüügile määratud, tasuvad umbes 90-95 % omad võlad enne sundmüüki. Nendele on tähtis raha kogumiseks, et sundmüügid ei toimuks varasel talvel. Talvistest metsatöödest kogub raha märtsi kuuks. Sellepärast on Esti Maapanga kevadiseks oksjonite hooajaks kõige kohasem märtsi kuu. Ka sügisel ei ole otstarbekohane sundmüüke korraldada vara, kuna põllusaaduste sügisene realiseerimine suuremal määral algab oktoobri kuus. Ka ei ole loomulikult

soovitav kahe sundmüügi hooaja üksteisele lähendamise.

§ 63 end. § 61. on ettenähtud enampakkumise kuulutamise ja muud sundmüügiga seotud kulude tasumise võimalus sissemaksitud kautsjonist (Tsiv.kps. § 1882), mis seni põhikirjas polnud väljendatud.

§ 64. end. § 62. on antud Eesti Maapanga juhatusele õigus suurendada põhikirjas ettenähtud enampakkumise alg-hinda kautsjonide arvestamiste hõlbustamiseks ja ümaraks-tegemise otstarbel.

§ 65 end. § 63. on kaks uut lõiget juure tulnud kus teises lõikes on püütud lahendada kollisioon, mis tekkis endise omaniku õigusest tasuda võlga kuni teistkordse sundmüügini ja seega kohta sundmüügist vabastada (end. põhik. § 63) ja esimesel sundmüügil kõrgema hinna pakkuja õigusest tasuda ka pärast ühekuulist tähtaega (Tsiv.kps. § 1874) ostuhinda ühes vastavate maksude ja kuludega BES § 3968 alusel. See õigustus tekib ainult siis, kui kinnisvara omanik pole vahepeal tasunud oma kohustusi esimeses lõikes tähendatud korras (põhik. § 65).

Ühtlasi on kolmandas lõikes ette nähtud, et pank maksab sissemaksitud kautsjoni tagasi, kui ostja ei saa omandada kinnisvara selletõttu, et omanik kasutab oma õigust võlga tasuda ka pärast sundmüüki, kui ostja on viivituses.

§ 75 end. § 69 viimane lause.

§ 68 end. § 67. on piiratud nende isikute hulka, kes ei või Eesti Maapanga poolt toimetataval sundmüügil osta kinnisvara, keelates osta neile, kes sundmüügi toimetamisest osa võtavad oma ametikohuste täitmisel, kuna keeld teiste Eesti Maapanga ametnikkude suhtes pole põhjendatud.

§ 69 end. § 68. on väljendatud senise praktika alusel, et enampakkumiste kautsjoniks võetakse ainult sularaha. Tagatisrahast on vabastatud ainult riigiasutused.

§ 70 - § 71 end. § 68 määravad täpsemalt kirjalikkude pakkumiste esitamise korra, võrdsete kirjalikkude ja suuliste pakkumiste vahekorra ja kirjalikkude pakkumiste vajaliku sisu.

§ 72 end. § 69 määrab sundmüügi toimetajaks Eesti Maapanga ametniku (sundmüüja) senise erikomisjoni asemele. Sundmüügi kinnitab Eesti Maapanga juhatus, Eesti Maapanga nõukogu asemel. Nõukogu on jäetud edasikaebuse instantsiks. Seega on loodud võimalus kaevata sundmüügi asjus, milline kord seni puudus.

§ 73 end. § 70 redaktsiooniliste muudatustega kooskõlas BES § 3970 p.2.

§ 74 end. § 71 on kooskõlas BES § 3964 kindlaksmääratud aeg, millest arvatakse tekkinuks ostuvahekord. Kinnistamise toimetuse alustamise tähtaeg on määratud arvestades tsiviilnõude esitamise võimalust § 81 korras.

§ 75 end. § 69 viimane lause.

§ 76 - § 79 uued ja end. § 73, määravad senise praktika alusel korra, mille järgi kinnisvara üle antakse ostjale ja täpsemalt kinnisvara Eesti Maapangale jäämise korra teistkordse tagajärjetajäänud sundmüügi puhul.

§ 81 - § 82 uued, neis on ettenähtud sundmüügi asjus kaebuste kord. Juhatusel võivad kaevata kõik asjaosalised, juhatuse otsuse peale ainult võlgnik kinnisvara omanik ja need asjaosalised, kes huvitatud enampakkumise tühistamisest. Samuti võib kinnisvara omanik nõuda tsiviilkorras enampakkumiste tühistamist. Nõude põhjused ja eeltingimused on piiratud, eeskujuks võttes vastavalt BES § 3970. Kaebuste tähtaegade määramisel on arvesse võetud et takistus ei tekiks kinnisvarade ülevõtmiseks enne majandusaasta algust. Tähtajad on arvatud sundmüügi ajast, mis hõlbustab nende käsitamist.

§ 83 - uus, fikseerib sundmüügist saadud raha jaotamise korra Vabariigi Valitsuse kehtiva määruse kohaselt.

§§ 84 - 90, end. §§ 74 - 82, käsitavad Eesti Maapangaga maatagavara kasutamise ja likvideerimise korda esimeses põhikirjas ettenähtud korra alusel vähemate muudatustega.

§ 84 end. § 74 on ette nähtud võimalus Eesti Maapangal maad omandada vabal kokkuleppel Vabariigi Valitsuse määruste alusel, asundamise otstarbel (§ 10 p.8), kuna sel teel on kõige otstarbekohasem teostada asundamist,

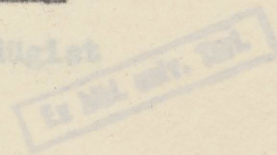
eriti Eesti Maapangale lahgenud maade suhtes ja kindlustada maahinda kõikumiste vastu.

§ 85 end. § 75 on väljendatud täpsemalt, millistel tingimustel võib Eesti Maapanga omanduseks tagajärjeta sundmüügil jäänud kinnisvaralt kustutada koormatise kolmanda isikute kasuks, kinni pidades Tsiv.kpd.s. § 1872 ettenähtud korrast.

§ 88 - uus, on väljendatud põhimõtte, et maatagavara likvideerimisel sõlmitavate ostulepingute kulud kannab maaomandaja. Need tähingud on vabad kinnistuslõivust Talurahva Põllupanga suhtes ettenähtud korra alusel 11). Teisiti oleks raske teostada asundamist, kuna kõrge kinnistuslõiv maakoha ostmisel ja edasimüümisel võiks takistada maakohtade realiseerimist, mida pealegi ei toimetata kasusaamise sihiga, vaid üldriikliste otstarvete saavutamiseks. Samadel alustel on ka asunduskomisjoni tehingud asundamise alal vabad kinnistuslõivust.

§ 90 end. §§ 81 ja 82 - on teises lõikes väljendatud põhimõtte, et kui kinnisvara müügist saadud summa ei kata Eesti Maapanga ja erikapitalide nõudmisi, siis ei pöörata nõudmist võlgniku muule varale, vaid kantakse puuduv summa kahjude arvele.

11) V.Lõivu sead. § 243 p.30.



See seisukoht on õigustatud, kuna olukord, mil sundmüügil ei saada tagasi antud laenu summat, võib peaaegjalikult tekkida üldise majandusliku kriisi tõttu, milles pole süüdi üksikud laenuvõtjad.

Tähelepanu äratav, et kõigi põhikirja muudatuste puhul on igakord muudetud § 90 end. § 82 redaktsiooni - seega kolm korda. Sagedased muudatused on tingitud ühe Balti eraseaduse põhimõtte ja Eesti Maapanga põhikirja võetud uue seisukoha tõttu. BES. § 1456 järgi ei kustu võlg, kui panditud kinnisvarast ei jätku kindlustatud võla tasumiseks. Eesti Maapanga põhikirja § 82 järgi aga : " kui riigi kasuks kinnistatud võlgadega koormatud kinnisvara müügi puhul nämetatud võlgu ei kantud üle ostja nimele ja ainult osalt kaetakse, siis loetakse tasumata osa kustunuks, millest teatatakse riigikassale. " Sama paragrahvi järgi 1932 aasta redaktsioonis kantakse tasumata osa riigi võlgadest kahtlaste võlgade arvele ja nende sissenõudmist teostatakse üldisel alusel, järelikult tunnustatakse BES põhimõtet. 1933. aastal on märgata väikest tagasiminekut esialgse seisukorra poole, kuna võimaldatakse kahtlaste panga - kui ka riigivõlgade kustutamist panga nõukogu otsusel Vabariigi Valitsuse kinnitamisel. 1934. aasta - kestiv - põhikirj on redaktsioonis tagasi tulnud endise seisukoha juurde, laiendades seda ka panga võlgade peale § 90. II lõike järgi : " Kui müügist

Ex bibl. univ. Tart.

saadud summa ei kata panga või erikapitalide eeltähendatud nõudeid, kustutatakse tasumata osa ja kantakse vastavate kahjude arvele, millest teatatakse Majandusministrile". Viimase seisukoha uuesti maksvusele pääsemine on tingitud majanduskriisist, mille tagajärjel põllumajanduslikkude kinnisvarade hinnad niivõrd langesid, et näib olevat ebaõiglane põllumajanduslikku võlga, mis laenu andmise ajal kahtlemata oli kindlustatud, sisse nõuda muust võlgniku varandusest.

Eesti Raepanga kohtiva põhikirja eelõu arutamisel tõi esile küsimus kas Eesti Raepanga esimese põhikirja arutamisel, kas peaks otstarbekohasem toimida Eesti Raepanga ümberkirjutamise kaudu kuid lihtsustatud korras, nagu see toimus Tallinna Põllupanga põhikirja alusel Baltimaal. Avaldati kartust, et senisest kohtu-likust süsteemist kõrvalkalduvate lubamine ja ühtlasi asutusel teatud eesõigustatud seisukorda arutamise kõigutab oleks tunnustatud hüpoteegidest.

Eesti Raepanga võtme asutase praktilisega arvestades näib Eesti Raepanga võlgnikkutelt võlgade vissenõudmise kohtiv kord siiski olevat õigustatud arjosaliste huvide seisukohast.

Tema praktiline iseloom on kahtlemata peapõhjustus, mis õigustab Eesti Raepanga kaudu administratiivsete enampakkumiste võimaldamist. Klientuur Eesti Raepangal on võrdlemisel suur, panfojektide väärtus ühekiult aga võrdle-

nisi väike. Sellest järeldatult on ka sissenõudeseja paljus  
kuid II ptk. Eesti Maapanga asutused  
kohtupristavite ja ametisikud, kes toime-  
sobiv peamiselt avada Eesti Maapanga suure  
osa Eesti Maapank kehtiva põhikirja alusel  
pole otstarbekohasem panditud kinnisvarade  
liikumise sunnmüükil, mis tekitab palju asja-  
ajamist ja kirjavahetust Eesti Maapanga ja kaituri vahel.

§ 1. Vastastikune sõltuvus.

kaiturite ja võlgnikkude vahel ning Eesti Maapanga ja võlg-  
nikkude Eesti Maapanga kehtiva põhikirja eelnõu arutamisel  
tõsteti küsimus samuti kui Eesti Maapanga esimese põhi-  
kirja arutamisel, kas poleks otstarbekohasem toimetada  
Eesti Maapanga sunnmüüke kohtupristavite kaudu kuid liht-  
sustatud korras, nagu see toimus Talurahva Põllupanga põhi-  
kirja alusel Baltimaal. Avaldati kartust, et senisest kohtu-  
likust süsteemist kõrvalekaldumiste lubamine ja ühtlasi  
asutusi teatud eesõigustatud seisukorda asetamine kõigutab  
meie tunnustatud hüpoteegisüsteemi. Põhikirja esimese redakt-  
siooniga Eesti Maapanga mitme aastase praksisega arvestades  
näib Eesti Maapanga võlgnikkutelt võlgade sissenõudmise  
kehtiv kord siiski olevat õigustatud asjaosaliste huvide  
seisukohast.

Tema praktiline iseloom on kahtlemata peapõhjustus,  
mis õigustab Eesti Maapanga kaudu administratiivsete enam-  
pakkumiste võimaldamist. Klientuur Eesti Maapangal on  
võrdlemisi suur, pandiobjektide väärtus üksikult aga võrdle-

misi väike. Sellest järeldatult on ka sissenõudeasja palju, kuid nende üksikud summad on väikesed. Üldkorra kohaselt kohtupriistavite kaudu sissenõudmine on keerukas ja kulukas, sobiv peamiselt hinnalistele objektidele. Kuna kaugelt suurem osa Eesti Maapanga sissenõudmisi tasutakse enne oksjonit, pole otstarbekohane Eesti Maapanga võlgade sissenõudmistel liikuma panna kohtu täiteaparaati, mis tekitab palju asjaajamist ja kirjavahetust Eesti Maapanga ja täituri vahel, täiturite ja võlgnikkude vahel ning Eesti Maapanga ja võlgnikkude vahel. Lihtsam on piirduda asjaajamisega ainult Eesti Maapanga ja võlgnikkude vahel.

Enampakkumist toimetab panga juhatuse poolt määratud ametnik (sundmüüja) vähemalt ühe panga nõukogu liikme juuresolekul nõukogu määramisel.

Enampakkumise kinnitab panga juhatuse (§ 72).

Juriidiliselt sundmüük kui niisugune on müügitehing. See tehing peab olema selge ja vastuvaidlematu. Sellest seisukohast jättis Eesti Maapanga põhikirja esimene redaktsioon mõndagi soovida. Eriti tekkisid mõned vaidlused selle kohta, kuidas kuuluvad Eesti Maapanga juhatuse otsused enam-  
 pakumiste kinnitamise kohta täitmisele.

Kui kinnisvara vabastatakse sundmüügist eelkõh-  
 datud põhjusel, siis maksab pank tagasi enampakkumisel sissenõudmist kohtuoni.

§ 2. Nende suhtlemine kohtule uude  
ja kohtutäitmisle. lide kaitses.

Kõrvaldamata on aga seni Eesti Maapanga ja kohtu-  
tätiturite tegevuse paralleelsus. Eesti Maapank ja kohtu-  
tätituriid võivad mõlemad üheaegselt ühe ja sama kinnisvara  
müügile määrata ja ära müüa, ilma et seadusega oleks lähe-  
malt see kaasus lahendatud. Praksis es see paralleelism pole  
suuri raskusi esile toonud, kuna Eesti Maapank ja kohtutäitu-  
rid on vastastikku omal algatusel hoidunud ühe ja sama kinnis-  
vara mõlema asutise poolt üheaegselt sundmüügile määramisest.  
Mõningad väikesed arusaamatused on siiski tekkinud sisse-  
õudmise kulude rahuldamisel. Üldiselt on püütud Eesti Maa-  
panga sundmüügi korda võrdlemisi üksikasjalikult välja töö-  
tada ja selles on lahendatud nii mõnedki küsimused, mis koh-  
tute praktikas. Näiteks § 65 teises ja kolmandas lõikes  
kus esimesel enampakkumisel kõrgema hinna pakkuja võib  
ostuhinna ühes vastavate maksude ja kuludega BES § 3968  
alusel tasuda pärast ühekuulist tähtaega (Tsiv. kohtup.  
sead. § 1874 ) ainult siis, kui kinnisvara omanik pole  
vahepeal tasunud oma kohustusi eelmises lõikes tähendatud  
korras.

Kui kinnisvara vabastatakse sundmüügist eeltähen-  
datud põhjusel, siis maksab pank tagasi enampakkumisel  
sissemakstud kautsioni.

§ 3. Edasikaebe kord; võlgnikkude ja teiste kreditoride kaitsese.

Juhul kui enampakkumisel rikuti kuidagi vastavaid eeskirju või tingimusi, võivad huvitatud asjaosalised esineda enampakkumise kohta kaebusega panga juhatusele ühe nädala jooksul, arvates enampakkumise päevast.

Panga juhatuse otsustab kaebused hiljemalt kahe nädala jooksul, arvates enampakkumise päevast, ja saadab kirjaliku otsusest kaebajale. Juhatuse otsused on neis asjus lõplikud, välja arvatud panga juhatuse otsused, millega enampakkumise kinnitamata jätmise palve on jäetud rahuldamata, millede peale võib edasi kaevata panga nõukogule kuid juhatuse kaudu ühe kuu jooksul, arvates enampakkumise päevast. Asja arutamise päev nõukogus antakse kaebajale teada tema poolt ülesantud aadressil. Teate mitte kättesaamine ei takista asja otsustamist. (§ 81). Panga nõukogu otsuste peale enam edasikaebust ei ole, kuid võlgnik, kelle kinnisvara müüdi, võib teatud juhtudel tsiviilnõude korras nõuda enampakkumise tühistamist enne kinnisvara kinnistamist uue omandaja nimel. Need teatud juhud, kus võlgnikul on jäetud panga nõukogu otsuse peale edasikaebe võimalus tsiviil korras, oleks; kui enampakkumisel : 1) ei peeta kinni : a) põhikirja

§ 65 nõudest s.o. kui ei anta võimalust laenusaaajal kasu-

tada oma õigust tasuda enne enampakkumise algust ja kui esimene enampakkumine jäi tagajärjeta, siis enne teistkordse pakkumise algust, võlguolevad maksud ühes viivitusrahaga ja panga poolt tema arvel tehtud kulud ning seega vabastada oma kinnisvara müügist. Seda õigust ei naudi aga mitte need, kelle kinnisvara on sundmüügile määratud sihtlaenude võlakohustuses ettenähtud ülesannete teostamata jätmise pärast, kui mitte ei tasuda kogu võlg ; võib) põhikirja § 73 nõudest s.o. kui enampakkumisest osavõtjaid oli vähem kui kaks või kui keegi osavõtjaist enampakkumise alghinnale juurde ei pakkunud ja toimus ikkagi sundmüük selle asemel, et oleks pidanud määrama teistkordse enampakkumise või kui ei peetud silmas põhikirja § 64 eeskirju ; 2) enampakkumisest kõrvaldati isik, kellel oli õigus võtta osa enampakkumisest ; 3) jäeti tähelepanemata seadusepäraselt tehtud pakkumine ; 4) kinnisvara müüdi isikule, kel puudus õigus kinnisvara ostmiseks.

Tsiviilkorras nõude esitamise võimaldamiseks -

ehkki enampakkumisel müüdud kinnisvara läheb ostja omandusse arvates enampakkumise ajast ei kinnistata kinnisvara ostja nimele panga juhatuse jõusseastunud otsuse peale vaatamata mitte enne kahe nädala möödumist arvates enampakkumise kinnitamise otsuse jõusseastumisest ( § 74).

Teiste kreditoride huvid enampakkumiste toimetamisel Eesti Maapanga kaudu on tarvilikult kaitstud kehtivate seadustega.

### III ptk. Eesti Maapanga sundmüügi menetlus.

#### § 1. Sundmüügi põhjused.

Eesti Maapanga põhikirja järgi toimub võlgnikkudelt võlgade sissenõudmine administratiiv korras võlgniku kinnisvara enampakkumisel sundmüügi teel.

Sundmüügi põhjused oleks :

1) Kui maksuvõlg ei ole tasutud ühe aasta jooksul pärast tähtaega (pk. § 51) ja selle tasumiseks pole antud pikendust (pk. § 54) ;

2) Eesti Maapanga poolt kantud tulekindlustuskulude tasumata jätmine lähemaks laenu maksutähtajaks (pk. § 15) ;

3) võlakohustuse järgi endale võetud erikohustuste täitmata jätmine (pk. § 18) ;

4) kõigil juhtudel, mil Eesti Maapanga valitsemisel olevate erikapitalide kohta maksmates seadustes ja määrustes on ette nähtud administratiiv - sissenõudmine (pk. § 32) ;

5) kui laenusaaaja kirjalikult teatab, et ta loobub panditud kinnisvara omanduse õigustest (pk. § 55).

#### § 2. Sundmüügi ettevalmistus.

Sundmüüki ettevalmistavate instansidena on Eesti

Maapangas juriidilise jaoskonna oksjoni toimkond. Juriidi-

lise jaoskonna ülesannete hulka kuulub : a) sissenõud-  
miste toimetamine ja b) kinnisvarade müük Eesti Maapanga  
põhikirjas ettenähtud korras ja sellega ühenduses olev  
asjaajamine. Oksjonitoimkonna kaudu sünnivad Eesti Maa-  
panga oksjonid, mida juhib oksjoni toimkonna juhataja, kelle  
kes ühtlasi on ka oksjonaator (sundmüüja) ja kelle erilis-  
teks ülesanneteks on :

- 1) Panga võlgnike toimetuste korraldamine sundmüügi-  
le määramiseks.
- 2) sundmüügile määratud kinnisvarade nimekirjade  
koostamine ;
- 3) enampakkumise alal eeltööde korraldamine ;

a) Administratiiv - sissenõud-  
mise puhul.

Administratiiv- sissenõudmised toimuvad : 1) Eesti  
Maapanga põhikirjas ja 2) administratiiv - sissenõudmise  
seaduses ettenähtud korras. Administratiiv - sissenõudmise  
seaduses ettenähtud korras nõutakse sisse erifondidest  
ja erikapitalidest antud laenud ja võlgnevad tähtajalised  
maksud, välja arvatud juhul, millal Eesti Maapanga juhatus  
on otsustanud tarvitada Eesti Maapanga põhikirjas ettenähtud  
sissenõudmise korda.

Administratiiv - sissenõudmise seaduse alusel toimuva tähtajamaksude nõudmise alustamiseks kirjutab arvejaoskond välja vastava nõudelehe ja saadab selle vastavale maksunõudejaoskonnale või sissenõudmiseks. Asjakäiku jälgib arvejaoskond seni, kui vajadus tekib nõude kindlustust teostada või mõue pööratud kinnisvarale, mille järele asjatoimetus üle antakse juriidilisele jaoskonnale.

Sissenõudmist toimetava asutuse järelepärimistele võlgniku kinnisvara hinde kohta saadab vastused juriidiline jaoskond, arvesse võttes kõik Eesti Maapanga nõudmised. Peale hindedumma teatamist kõik korraldused sissenõudjale toimetatakse juriidilise jaoskonna kaudu.

Kinnisvara hinde teatamisega ühtlasi nõutakse panga usaldusmeestelt andmeid võlgniku kohta ja tarbekorral kontrollitakse need Eesti Maapanga kohapealsete esindajate kaudu, kui seda varem võlgniku suhtes tehtud ei ole.

Oksjonikuulutuste põhjal koostab juriidiline jaoskond nimekirjad, mis hiljemalt 10 päeva enne oksjoni saadetakse keskraamatupidamisjaoskonnale ja arvejaoskonnale, kus jälgitakse iga tasumist antud nimekirja järgi ja teatatakse sellest viivitamata juriidilisele jaoskonnale.

jaoskonna korraldusel.

Iga uus nõudleht Eesti Maapanga nõudel müügile määratud kinnisvara kohta saadetakse juriidilisele jaoskonnale, edasisaatmiseks sissenõudjale.

Sihtlaenude sissenõudmisel ehituste, maaparandustööde jne. ülevaatust toimetavad Eesti Maapanga hindajad juriidilise jaoskonna ettepanekul.

Omavolilise metsaraiumise puhul laseb arvejaoskond toimetada kohapeal juurdlust ja esitab juurdlusmaterjali ühes arveseisuga juriidilisele jaoskonnale, kes need peale läbivaatamist ja tarbekorral täiendava juurdluse toimetamist esitab Eesti Maapanga juhatusel otsustamiseks. Otsuste tagajärgedest teatab juriidiline jaoskond arvejaoskonnale.

Sundmüügile määratud kinnisvarade oksjonite äramuutmine, tähtajaliste maksude tasumise pikendamine ja muud korraldused sarnaste kinnisvarade suhtes täidab juriidiline jaoskond, kes igast sellekohasest otsusest teatab arvejaoskonnale vastavate märgete tegemiseks või nende kustutamiseks arvetest.

Kinnisvarade müügile määramisel Eesti Maapanga põhikirja korras lõpetab arvejaoskond kõik tähtajaliste maksude sissenõudmised nõudlehtede järgi.

Eesti Maapanga nõudel müügile määratud kinnisvarade müügiga seotud täitekulud maksetakse välja juriidilise jaoskonna korraldusel.

B) O k s j o n i p u h u l .

Oksjoni määramise teatise kava kinnitab Eesti Maapanga juhatus.

Sihtlaenude saajailt, kui Eesti Maapangal puuduvad sellekohased andmed saadud laenu otstarbekohase kasutamise üle, tuleb peale võlgnevate maksude tasumist nõuda ka vastav tõendus sihtlaenu kasutamise üle.

Oksjoni teatisest ärakiri saadetakse Eesti Maapanga kohalikule esindajale, kes kogub andmeid oksjonile määratud kinnisvara omaniku ja majapidamise kohta, ning märgib nad teatisele ja saadab selle Eesti Maapangale tagasi. Ei järgne teatises tähendatud tähtajaks tasumist või kui ei ole Eesti Maapanga juhatuse poolt mingit korraldust tehtud, kuulutatakse võlgniku kinnisvara sundmüügile.

§ 3. S u n d m ü ü g i v ä l j a k u u l u t a m i n e  
s e l l e t o i m u s e e e l d u s e d .

Võla sissenõudmise ja kinnisvarade sundmüügi välja- kuulutamise ning enampakkumise aja ja koha üle otsustab Eesti Maapanga juhatus. Otsusest teatab Eesti Maapank tähtitud kirjas väljastusteatega laenusajale, viimase poolt üles- antud aadressil või aadressi mitteteadmisel - kinnisvara asukoha järgi. Teatelehe mittekahtsesaamine ei katkesta edas- pidist müügi korraldust. Mainitud teatelehed saadetakse välja- sügiseste oksjonite puhul hiljemalt 15. juuniks ja kevadiste

oksjonite puhul hiljemalt 15. juulisk. Esimeste järgi määratakse viimseks vabatahtlikuks maksutähtajaks 1. september ja teiste järgi - 1. november.

Panditud kinnisvara enampakkumise kuulutused, milles tähendatud sundmüügi aeg ja koht, omaniku nimi, kinnisvara nimetus, suurus, asukoht, kinnistu number, müüdava kinnisvara kinnistusraamatut pidava kinnistusjaoskonna nimetus, kinnisvaral lasuva Eesti Maapanga laenu tasumata osa ja enampakkumise tingimused, saadab Eesti Maapank, mitte enne kahte nädalat pärast teatelehe väljastamist, Põllutöoministeeriumile, kohalikule vallavalitsusele, jaoskonnakohtunikule ja politseikomissarile. Need kuulutused tuleb panna välja nähtavale kohale. Peale selle kuulutatakse müügist Riigi Teatajas ja tarviduse korral panga juhatuse otsusel veel mõnes enamloetavamaks ajakhes. Kinnisvara sundmüügile määramisest teatatakse vastavale kinnistusjaoskonnale kinnistusraamatusse sellekohase märkuse sissekandmiseks. Ühtlasi nõutakse kinnistusjaoskonnast sundmüügile määratud kinnisvara kinnistusregistri vastavast osast ära kiri kustutamata kannete ja märkuste kohta.

Eesti Maapank nõuab andmeid sundmüügile määratava kinnisvaral lasuvate avalikkude maksude kohta :

- 1) Maksude Valitsuselt
- 2) Kohalikult vallavalitsuselt
- 3) kohalikult politseikomissarilt.

Sundmüüki teostatakse mitte varem kui kaks kuud pärast kuulutuse ilmumist Riigi Teatajas.

Väljakuulutatud sundmüügi äramuutmise sünnib Eesti Maapanga juhatuse korraldusel, välja arvatud juhud, kui võlgnik tasub võlguolevad tähtajalised maksud ühes kuludega, mille sissenõudmiseks kinnisvara müügile määratud ja oksjoni kulud. Kinnisvara müügiga seotud kulude suuruse määrab kindlaks Eesti Maapanga juhatus.

Eesti Maapangale panditud kinnisvara sundmüügi kuulutamise ja muud müügiga seotud kulud kantakse laenusaja arvele, kui need ei kuulu tasumisele sundmüügil sissemakstud kautsjonist.

Iga müüdava kinnisvara kohta seatakse kokku müügileht, milles on tähendatud kinnisvara nimetus, hind, millisest pakkumine algab, kinnisvaral lasuvad riigi- omavalitsuste- ja muud avalikkude maksude võlad ning sunnimüügile määramisega seotud kulud ning kinnisvara seaduslik hinne - kinnistulõivu väljaarvutamise otstarbeks.

Põllumajanduse otstarbeks tarvitatava varanduse seaduslikuks hinnaks loetakse : 1) panga hindamist maa pandiksvõtmise juures pikaajalise laenu vastu ; 2) hindamist maksude võtmiseks riigi- või omavalitsuse heaks ; 3) viimast ostuhinda või hinda iseäralise tabeli järgi, juurde lisades

maa peal olevate hoonete tulekinnituse hindamist - , selle järgi, milline neist hindest kõige kõrgem. 12).

Kui Eesti Maapanga nõusolekuta pärast nõudmise põhjuseks oleva võla kinnistamist on kinnistusraamatusse kantud koormatis, mis võib avaldada mõju Eesti Maapanga nõudmise rahuldamise määrale, siis müüakse kinnisvara, vastavalt Eesti Maapanga juhatuse korraldusele, kas nimetatud koormatise allesjätmisega või kustutamiseга kinnistusraamatust.

On müügile määratud aga võlgniku mitu kinnisvara, mis moodustavad iseseisvad majapidamised, on temal õigus soovi avaldada, milline neist tuleb müüa esikorras. Seda õigust pole võlgnikul, kes sellest loobunud. Katab ühe või mõne kinnisvara müügist saadud summa võla ja müügiga seotud kulud - tuleb teised võlgniku kinnisvarad müügist vabastada.

#### § 4. S u n d m ü ü k.

Sundmüüki toimetab Eesti Maapanga juhatuse poolt määratud ametnik (sundmüüja) vähemalt ühe Eesti Maapanga nõukogu liikme juuresolekul nõukogu määramisel. Müük peab toimuma kella 9 ja 18. vahel. Kui müügi alul keegi ostjaist ei ilmu või ilmub ainult üks, siis peab müüki toimetab ametnik (sundmüüja) ootama ostjaid vähemalt 2 tundi. Pakujate arv tuleb kindlaks teha enne sundmüügi algust. Kui

---

12) R.T.67/68 - 1920. seadused nr.198 ja nr.199 § 30 ja R.T. 89 - 1922 seadus nr.65. § 1.

enam pakkumisest osavõtjaid on vähem kui kaks, või kui keegi osavõtjaid enampakkumise alghinnale juurde ei paku, loetakse sundmüük mittekordaläinuks. Enam pakkuda võib kogu sundmüügikestuse ajal. Samuti võib uusi juurdepakkumisi teha juba kord pakkumisest loobunu. Kui teatud kinnisvara sundmüügiga ei suudetud alata väljakuulutatud päeval selle tõttu, et toimiti teiste samal päeval sundmüügile määratud kinnisvarade enampakkumist, tuleb üleskirjutada nimetatud kinnisvarale pakkujate nimed, ning enampakkumine üle kanda järgmisele päevale. Samasel korral loetakse sundmüük juba alanuks üleskirjutamise ajast.

Enampakkumisest võib osa võtta igauks isiklikult või sellekohase erivolitusega varustatult voliniku kaudu. Eraisikute ja eraasutiste volinikkude volitused enampakkumisest osavõtmiseks peavad olema tõestatud notariaalselt.

Pakkumised on suulised, kuid nendest võib võtta osa ka kinnisesse ümbrikku paigutatud kirjaliku avaldusega. Kirjalikud pakkumised antakse Eesti Maapanga juhatuse nimele hiljemalt 3 päeva enne sundmüügi algust või vahenditult sundmüüki toimetavale ametnikule enne enampakkumise algust ja avatakse sundmüüja poolt pärast suuliste enampakkumiste lõppu.

Kinnisvara kohta esitatakse koostöö, milles on täpsustatud kinnisvara nimetus, hind,

Kirjalikud enampakkumised peavad sisaldama :

- 1) kinnisvara nimetuse ;
- 2) pakkuja ees- ja perekonnanime ning täieliku aadressi ;
- 3) pakutud summa, selgesti ja parandusteta väljendatult ;
- 4) kautsjoni tasumise tõenduse või vastava summa rahas.

Ümbrikul peab olema tähendatud, et see sisaldab kirjaliku pakkumise teatud kinnisvarale.

Enampakkumisest ei saa osa võtta : 1) võlgnik ise, tema hooldaja või eestkostja, 2) sundmüüja, 3) sundmüügi juures viibivad poliitsei- või vallavalitsuse võimud, 4) isikud, kelle õigused lepingusse astumiseks piiratud, 5) Eesti Maapanga juhatuse liikmed ja sundmüügi juures Eesti Maapanga põhikirja alusel viibivad Eesti Maapanga nõukogu liikmed. Enampakkumisest osa võtta soovija peab sisse maksma Eesti Maapanga kassasse, või sundmüüja kätte kindlustusraha (kautsjoni) 10% sundmüügi kuulutuses tähendatud alghinnast. Kindlustusraha võetakse sularahas Eesti kroonides. Kindlustusraha esitamisest on vabastatud riigiasutused. Iga müüdava kinnisvara kohta seatakse kokku müügileht, milles on tähendatud kinnisvara nimeuts, hind,

kirjaliku avaldisega. Kirjalikud pakkumised antakse Eesti Maapanga juhatuse nimel hiljemalt kolm päeva enne enampakkumise algust.

millest pakkumine algab, kinnisvaral lasuvad riigi-, omavalitsuste ja muude avalikkude maksude võlad ning sunn müügile määramisega seotud kulud ning kinnisvara seaduslik hinne. ~~lik - on võrdsed, määrab sundmüüja eesõigustatud~~

~~pakkum~~ Sundmüügi avab sundmüüja, avaldades : "Avan Eesti Maapangale panditud kinnisvarade sundmüügi", lugedes ette müügikorra ja tagajärgede kohta Tsiv. kpd.sead. §§ 1051, 1156, 1160, 1874. Eesti Maapanga põhikirja § 68, 69, 70, 74, 81, ning laenude sissenõudmise ja põhikirja § 61 korras ülevõetud kinnisvarade valitsemise korra määruse § 3.sisust järgmist : ~~maksa ja lõivud.~~

"Enampakkumisest võib osavõtta igäüks isiklikult või sellekohase erivolitusega varustatud voliniku kaudu. Eraisikute ja asutuste volinikkude volitused enampakkumisest osavõtmiseks peavad olema tõestatud notariaalselt.

Enampakkumisest ei saa võtta osa laenusaaaja ise, tema hooldaja või eestkostja ; müügi juures olivad ~~stja~~ politsei- või vallavalitsusevõimud ; isikud, kelle õigused lepingusse astumiseks piiratud ; Eesti Maapanga ~~kahe~~ juhatuse liikmed ; enampakkumist toimetav Eesti Maapanga ametnik ja enampakkumise toimetuse juures viibivad Eesti Maapanga nõukogu liikmed. Enampakkumised on suulised, ~~ne~~ kuid võib võtta osa ka kinnisesse ümbrikku paigutatud ~~le~~ kirjaliku avaldisega. Kirjalikud pakkumised antakse Eesti Maapanga juhatuse nimele hiljemalt kolm päeva enne enam-

pakkumise algust või vahenditult sundmüügile enne sund-  
müügi algust ja avatakse sundmüüja poolt pärast suuliste  
pakkumiste lõppu. Kui kõrgemad pakkumised - suuline ja  
kirjalik - on võrdsed, määrab sundmüüja eesõigustatud  
pakkumise loosi teel. Kinnisvara langeb sellele, kes  
pakkus kõrgema hinna, kusjuures temalt sissemaksutud  
kindlustusraha hoitakse alles, kuni on tasutud ostuhind  
ja kõik lõivud. Kindlustu sraha võib saada arvatud ostu-  
hinna hulka. Ostja peab ühe kuu jooksul tasuma summa,  
mille eest omandas enampakkumisel kinnisvara, samuti  
ka tempelmaksu ja lõivud.

Enampakkumisest osavõtja on kohustatud kautsjoo-  
nina (kindlustusrahana) sisse maksuma kindlustusraha  
sularahas 10% enampakkumise kuulutuses tähendatud alg-  
hinnast.

Sundmüügil müüdud kinnisvara läheb ostja omandu-  
seks, arvates sundmüügi ajast, ja kinnistatakse ostja  
nimele Eesti Maapanga juhatuse jõusseastunud otsuse  
põhjal, selles ettenähtud tingimustel, mitte enne kahe  
nädala möödumist, arvates enampakkumise kinnitamise  
otsuse jõusseastumisest. Kui sundmüügil rikuti vasta-  
vaid eeskirju või tingimusi, võivad asjaosalised esine-  
da sundmüügi kohta kaebusega Eesti Maapanga juhatusele

ühe nädala jooksul, arvates sundmüügi päevast. Eesti Maapanga juhatus otsustab kaebused hiljemalt kahe nädala jooksul, arvates sundmüügi päevast, ja saadab ära kirja otsusest kaebajale".

Peale müügilehe ettelugemist sundmüüja võtab vastu enampakkumisest osavõtta soovijailt avaldused ja kautsjonid ning teeb kindlaks suulistest pakkumistest osavõtjate arvu. Peale seda pöörab sundmüüja küsimusega pakkujate poole : "Kas soovib keegi müügilehes tähendatud hinnale juurde pakkuda.?"

Iga juurdepakkumine kantakse müügilehte, juurdepakkuja nime vastu, kas juurdepakkuja enese või sundmüüja poolt, nagu pakkumisest osavõtjad seda soovivad. Juurdepakkumiste lakkamisel sundmüüja küsib kolm korda " kas keegi enam ei paku?" ja kui pärast kolmandat küsimust juurdepakkumist ei järgne, lööb haamriga ja kuulutab suulised pakkumised lõpetatuks ; selle järele avab kirjalikkude pakkumiste ümbrikud, avaldab kirjalikud pakkumised ning kannab need müügilehte.

Kinnisvara jääb sellele, kes pakkus kõrgema hinna. Kui kõrgemad pakkumised - suuline ja kirjalikud - on võrdsed, määratakse eesõigustatud pakkumine loosi teel järgmiselt :

Sundmüüja paigutab loosikasti võrdselt pakkujate arvule väliselt ühesuguseid sedeleid, millest ühele kirjutatud sõna "ostja", teised jäävad tühjaks. Loosi tõmba-

vad soovikorral juuresolijad võrdsete kõrgemate pakku-  
miste tegijad nende perekonnanimede tähestikulises järje-  
korras. Muudel juhtudel tõmbab loosi enampakkumiste juu-  
res olija Eesti Maapanga nõukogu liige. Teistele pakkuja-  
tele tuleb nendelt sissemakstud kindlustusrahad tagasi  
maksta allkirja vastu müügilehel kohe pärast seda, kui  
müük on teostunud.

Müügilehele kirjutavad alla :

1) Suuliselt kõrgema hinna pakkuja, sõnadega :

"selles müügilehes tähendatud kinnisvara eest pakkusin...  
(raha arv sõnades) krooni" (allkiri) ;

2) müüki toimetanud sundmüüja ja juuresolevad Eesti  
Maapanga nõukogu liikmed ;

3) võlgnik, kui ta oli müügi juures.

Sundmüüja valvab, et kogu müügi kestvuse ajal  
oleksid kõik ruumi ukсед, kus müüki toimetatakse avatud.

Kui kinnisvara jäi kirjalikule pakkujale, siis  
saadab Eesti Maapank talle hiljemalt 7. päeva jooksul  
pakkuja poolt ülesantud elukohta sellekohase teadaande  
väljastusteatega. Selle teate mittekahtesamine ei vabas-  
ta ostjat pakutud summa ja maksude tasumise kohustusest  
seaduslikul tähtajal.

Jääb aga müük teostamata, tehakse vastav sisse-  
kanne müügilehte, millele kirjutavad alla sundmüüja ja

Eesti Maapanga põhikirja põhjal juures viibivad Eesti Maapanga nõukogu liikmed ja võlgnik.

Müügi kohta seatakse kokku vastav protokoll, millele kirjutavad alla müüki toimetanud sundmüüja ja juures olnud Eesti Maapanga nõukogu liikmed.

Laenusajaal on õigus tasuda enne sundmüügi algust ja kui see jäi tagajärjeta, siis enne teistkordse pakumise algust, võlguolevad maksud ühes viivitusrahaga ja peale selle Eesti Maapanga poolt tema arvel tehtud kulud ning seega vabastada kinnisvara müügist. Seda õigust pole isikuil, kelle kinnisvara on sundmüügile määratud sihtlaenude võlakohustuses ettenähtud ülesannete teostamata jätmise pärast, kui mitte ei tasuta kogu võlg.

Esimesel sundmüügil kõrgema hinna pakkuja võib ostuhinna ühes vastavate maksude ja kuludega BES § 3968 alusel tasuda pärast ühekuulist tähtaega ainult siis, kui kinnisvara omanik pole vahepeal tasunud oma kohustusi eelmises lõikes tähendatud korras.

Kui kinnisvara vabastatakse sundmüügist eeltähendatud põhjusil, siis Eesti Maapank maksab tagasi sundmüügil sissemaksutõkkindlustusraha.

Jätku aga sundmüük kinnisvarate, määratakse uus müük üldises korras.

## § 5. S u n d m ü ü g i k i n n i t a m i n e.

Ostuhinna ja kinnistustõivu tasumine peab sündima ühe kuu jooksul, arvates enampakkumise päevast. Kui ostuhind ja kinnistustõiv on tasutud ja sundmüügi kohta kaebusi pole esitatud ühe nädala jooksul, arvates sundmüügi ajast, või kui kaebus on jäetud Eesti Maapanga juhatuse poolt rahuldamata, kinnitab Eesti Maapanga juhatus sundmüügi. Sundmüügi kinnitamise otsus astub jõusse, kui sundmüügi kohta Eesti Maapanga põhikirjas ettenähtud korras pole antud kaebusi või edasi kaevatud, või kui Eesti Maapanga nõukogu on jätnud kaebused tagajärjeta.

Sundmüügil müüdud kinnisvara läheb ostja omandusse, arvates sundmüügiajast, ja kinnistatakse ostja nimele Eesti Maapanga juhatuse jõusseastunud otsuse põhjal, selles ettenähtud tingimustel, mitte enne kahe nädala möödumist, arvates sundmüügi kinnitamise otsuse jõusseastumisest.

Ärakiri Eesti Maapanga juhatuse otsusest, mille põhjal kinnisvara kinnistatakse ostja nimele, annab välja Eesti Maapanga juhatus.

Jäeb aga sundmüük kinnitamata, määratakse uus sundmüük üldises korras.

Kinnisvara sundmüügi puhul võib Eesti Maapanga juhatus ostja soovil kanda viimase nimele kinnisvaral lasuvad Eesti Maapanga ja riigi võla tasumata osa, kui seda võimaldavad Eesti Maapanga põhikirja § 10 tingimused ja vastavad eriseadused. Kui kinnisvara müüakse välismaalasele, on viimane kohustatud tasuma kahe nädala jooksul riigi ja Eesti Maapanga kasuks kinnistatud võlad.

### § 6. K i n n i s v a r a o s t j a

v a l d u s s e a s e t a m i n e,

Valdusse asetamine toimub administratiivkorras, kusjuures Eesti Maapanga volinikul on õigus kasutada politsei- võimude kaasabi samal alusel, nagu see nähtud ette kohtuotsuste täitmisel, pöörates lähema kohaliku politseiametniku või vastava politseikomissari poole.

Kinnisvara üleandmine ostjale koha peal teostatakse Eesti Maapanga juhatuse korraldusel ostja sellekohasel palvel pärast sundmüügi jõusseastumist. Tarviduse korral võib Eesti Maapanga juhatus oma voliniku kaudu asetada ostja kinnisvara valdusse ka enne sundmüügi jõusseastumist, kui kinnisvara ostuhind ja kinnistamisega seotud maksud ning kulud tasutud.

Ostja sundmüügil ostetud kinnisvara valdusse asetamine sünnib Eesti Maapanga juhatuse otsusel. Otsus teostatakse juhatuse voliniku poolt.

Nõudmise korral peab Eesti Maapanga volinik esitama kinnisvara endisele omanikule või valdajale oma volituse algkirja ja Eesti Maapanga juhatuse poolt tõestatud ärakirja ostja kinnisvara valdusse asetamise otsusest.

Eesti Maapanga volinik teatab ostja kinnisvara valdusse asetamise ajast kinnisvara endisele omanikule isiklikult või kohaliku politsei kaudu. Vastav teadaanne antakse allkirja vastu kinnisvara endisele omanikule või tema kodustele kinnisvara asukohal, või kui see pole võimalik, siis mõnele muule kohal elutsevale isikule edasiandmiseks kinnisvara endisele omanikule.

Kui teadaande toomise ajal kedagi kohal ei leidu, või teadaanne vastu ei võeta, siis jätab teadaandetooja teadaande kinnisvara asukohta nähtavale kohale. Sel viisil kohale toimetatud teadaanne loetakse kinnisvara endisele omanikule kätteantuks.

Kui kinnisvara endiselt omanikult polnud võimalik allkirja saada, siis teadaande kohaletoimetaja märgib allkirja mittesaamise põhjused teadaande teisele eksemplarile, mis lisatakse Eesti Maapanga toimetuse juurde.

Ostja kinnisvara valdusse asetamine ei või sündida varem, kui tähendatud teadaande kohale toimetamise päevale järgneval päeval kella 9. hommikul.

Valdusse asetamise kohta Eesti Maapanga volinik seab kokku protokoll, millesse kantakse valdusse asetamise aeg ja käik ning asjaosaliste avaldused. Protokoll kirjutatakse alla valdusse asetaja, avalduste tegijate ja soovi korral juuresolijate poolt. Sellest protokollist antakse nõudmise korral ärakiri kinnisvara endisele omanikule või valdajale ja kinnisvara ostjale.

Eesti Maapanga volinik võib tarbekorral uue omaniku palvel kinnisvara endist omanikku ühes temast sõltuvate isikute ja varaga kinnisvarast tõsta välja. Kui väljatõstatud vara omanikud või valdajad ei ole väljatõstmise ajal kohal, või mõnel muul põhjusel kinnisvara üleandmist toimetaja võib väljatõstatud vara anda kolmandate isikute hoole alla. Vara hoidmine sünnib vara omaniku või valdaja arvel.

Ostja kinnisvara valdusse asetamise kuludeks võib Eesti Maapank kinnisvara ostjalt nõuda enne kinnisvara valdusse asetamist kuni 1 kroon hektarilt, kuid mitte üle 100 krooni.

Ostja huve kindlustab kiire kaebuste lahendamise ja ostuobjekti ostjale kättesaaduse kind. Kui kinnisvara sundmüügist vabastatakse võla tasumine tõttu, makstakse viivitusega

V ptk. L Ö P P K O K K U V Ö T E.

Võlgade sissenõudmise korra suhtes tuleb peale jurii-  
dilliste väidete poolt ja vastu ka silmaspidada majanduslikke  
kaalutlusi. Sundmüügi läbi teostub majanduslik saneerimine.  
Mida pikaldasemalt ja eriolusid arvestamata see sünnib, seda  
suurem on majanduslik kahju. Sellest lähtudes on Eesti Maa-  
panga sundmüügi kord kahtlemata kiirem ja paenduvam. Kohtu-  
täitur ei saa arvestada majanduslikke kaalutlusi, kuna maksev  
seadus seda ei võimalda (T.K.S. § 952). Eesti Maapangal kui  
põllumajanduse krediidi tähtsamal korraldajal on seevastu esi-  
plaanil just majapidamiste töotevõime alalhoidmise küsimus.  
Eesti Maapangal on tegelik võimalus arvesse võtta iga võlgni-  
ku erilist majanduslikku olukorda ja ka võlgnikkude isiklikke  
võimeid.

Ka teiste kreditoride huvid sundmüügi toimetamisel  
Eesti Maapanga kaudu on tarvilikult kaitstud. Nende huvid on  
just eriti suunatud sissenõudmise kiirusele ja vastuvaidlema-  
tusele, mida kindlustab Eesti Maapanga enampakkumiste kord.  
Raha jagamine sünnib kohtu kaudu (pk. § 83), kuna sealjuures  
esineb Eesti Maapank osasaajana.

Ostja huve kindlustab kiire kaebuste lahendamise ja  
ostuobjekti ostjale kätteandmise kord. Kui kinnisvara sund-  
müügist vabastatakse võla tasumise tõttu, makstakse viivituses

olevale ostjale sissemakstud kautsion tagasi (pk. § 65)

Eesti Maapank võib ka ostja soovil kanda viimase nimele kinnisvaral lasuvad panga ja ka riigi võla tasumata osa.

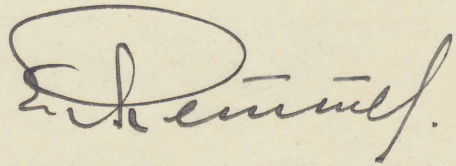
Ainult välismaalased-ostjad on kohustatud tasuma 2.nädala jooksul riigi ja panga kasuks kinnistatud võlad (pk. § 66).

Eesti Maapanga sundmüügi korral on ka võlgniku õigustatud huvid tarvilisel määral kindlustatud kaebuste võimaldamisega administratiiv- kui ka tsiviilkorras. Tsiviil korras kaebuste esitamise võimalus on pea samaulatuslik kui BES § 3970 järgi. Majanduslikult on kinnisvara sundmüük Eesti Maapanga kaudu. võlgnikule mitmeti soodsam. Müügikulud, mis kantakse võlgniku arvele, ulatuvad Eesti Maapanga sundmüügi korral umbes 15. kroonile ühelt kinnisvaralt, kohtutäiturite kulud on tuntuvalt suuremad. Võlgnikul on ka õigus veel enne teistkordse pakkumise algust tasuda võlguolevad maksud ja panga kulud ning seega vabastada kinnisvara sundmüügist. Esimesel enampakkumisel kõrgema hinna pakkuja võib ostuhinna tasuda pärast ühekuulist tähtaega ainult juhul, kui kinnisvara omanik pole vahepeal tasunud oma kohustusi (pk. § 65).

Et Eesti Maapanga sundmüügi korraldus põhikirja järgi vastab elunõuetele ja et selle korra teostamine sünnib rahuldavalt, seda tõendab kaebuste vähesus.

Seni on olnud : sissenõudmise toimetusi - 2500 tk.

aastas; enampakkumisel müüdnud kinnisvarasid - 134 ; kaebusi panga juhatusele - 1 ; kaebusi panga nõukogule - 4 ; tsiviilnõudeid sundmüügi tühistamiseks - 1 ; panga nõukogu on jätnud kinnitamata enampakkumisi - 2. Üksainus tsiviilnõude korras alustatud tühistamine on jäänud tagajärjeta.

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to a bank official, positioned to the right of the main text.