

Mida panna tähele sundmüüki pandud objekti ostes? Väljanõudmine

URMAS VOLENS
Advokaadibüroo SORAINEN vandeadvokaat
VEIKKO PUOLAKAINEN
advokaadibüroo SORAINEN vandeadvokaat

Sundenampakkumisel müüdiv kinnisasi on sageli koormatud hüpoteekide ja muude asjaõigustega ning ühtlasi on kinnistusraamatusse kantud erinevaid käsutamise keelumärkeid.

Omandajale on oluline teada, kas sellised märged jäävad tema suhtes kehtima või mitte. Täitemenetluse puhul kehtib üldiselt reegel, et püsima jäävad sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused ning muud õigused lõpevad. Sissenõudja on siinkohal siis võlausaldaja, kes on täitemenetluse alustanud. Kui näiteks sissenõudja kasuks seatud hüpoteek asub esimesel järjekohal, kuulub nimetatud hüpoteek ning sellest tagapool asuvad õigused kustutamisele ja ostja suhtes neile tähendust ei ole. Kui aga hüpoteek asub teisel järjekohal, jääb esimesel järjekohal asuv hüpoteek püsima. Kui sissenõudjale kuuluva õigusega samal järjekohal asub veel mõni õigus, jääb see samuti püsima.

Enne sundmüügist ostu tuleks välja selgitada, millisel järjekohal asub tagatis või muu õigus, mille alusel on kinnisasi sundmüüki alustatud, ning kas kinnistusraamatus sisaldub muid märkeid, mis võivad kinnistuskasutamist tulevikus mõjutada.

Levinud probleemiks on kinnistusraamatu märged, et kinnisasi osas omab õigusi kolmas isik üürilepingu alusel. Kinnistusraamatusse kantud märged tagab, et kinnisasi igakord-

A Mis on mis Omavajadusega ei ole tegemist, kui

KINNISASJA omandajale olemasoleva üürilepingu tingimused ei meeldi ja ta soovib kinnisasi kolmandale isikule parematel tingimustel välja üürida;

ÄRILISEL eesmärgil omandatud hoone, mis on koormatud üürilepingutega, plaanitakse majandusliku kasu saamise eesmärgil ümber ehitada.

Näiteks on omavajadusega tegemist kui:

ISIK OMANDAS kinnisasi selleks, et kolida sinna elama;

KINNISASJA OMANDAJA omandas kinnisasi selleks, et teha sinna oma büroo ja olemasolev üürileping selle eesmärgi saavutamist takistab.

ne omanik, hüpoteegipidaja või muid kinnisasi suhtes õigusi omav isik peab lubama üürnikul kinnisasi vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut üles öelda. Kinnistusraamatusse kantavas märkes näidatakse ära tähtajalise üüri- või rendilepingu lõppemise tähtpäev või lepingu korralise ülesütlemise tähtaeg, kui see on pikema seaduses sätestatud ülesütlemissähtajast, mis on kolm kuud. Seega ei ole sundmüügis objekti omandajal kinnistusraamatusse tehtud märke tõttu üürilepingu olemasolul korral võimalik objekti reaalselt valdama asuda enne, kui saabub tähtajalise üürilepingu lõppemise tähtpäev või öeldakse üles tähtajatu üürilepingu.

Olukord on mõnevõrra erinev, kui sundmüügis olevat objekti koormava üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märged tehtud ei ole. Sel juhul ei eeldata, et uus omanik oli omandamise hetkel üürilepingu olemasolust teadlik, ning omandajal on võimalik paindlikumalt üürilepingu üles öelda. Nimelt lubab seadus sellises olukorras üürilepingu üles öelda kolmekuulise etteteatamistähtaja jooksul tungiva omavajaduse olemasolul. Mida täpsemalt tähendab "tungiva omavajadus" on mitmeti ja kohati vastuoluliselt tõlgendatav.

Riigikohus on leidnud, et omavajaduse esinemist tuleb igal üksikjuhul eraldi kontrollida. Praktika järgi ei pea omavajaduse tingimata seisnema selles, et üürileandja on äärmises häda- või sunniolukorras (nt teda ähvardab pankrot, mida saaks välti-

da üürilepingu ennetähtaegse ülesütleamisega). Pigem tuleb siin mõista situatsiooni, kus üürileandja saaks omandatud ruumide kasutamise- ga oluliselt oma kulusid kokku hoida.

Kuna ärriruumi kasutamine tungiv omavajadus ei saa juba olemuslikult olla muud kui põhjendatud ärihuvi, siis tuleks omavajadust jaatada ka olukorras, kus üüripinna uus omanik on ära näidanud põhjendatud ja reaalse majandusliku vajaduse üüripinna kasutuselevõtuks.

Sundmüügis objekti omandajal tuleks arvestada ka tagajärgedega, mis võivad saabuda kinnisasi valduse väljanõudmisel. Võib juhtuda, et võlgnik või üürnik keeldub põhjendamatuult valduse üleandmisest. Kuna sundenampakkumise akti puhul on tegemist täitedokumentiga kinnisasi valduse väljanõudmisel, võib kohutäitur alustada selle alusel täitemenetlust ja kinnisasi võlgnikult (eelnevalt omanikult) välja nõuda. Praktikas ei ole kohtutäiturid selleks kuigi suurt valmidust üles näidanud ja eelistavad väljatõstmist teostada kohtulahendi alusel. Riigikohtu 2012. aasta lahendis on selgitatud, et kohtutäiturid ei vaja väljatõstmiseks eraldi kohtulahendit. Seega peaks sel aastal hakkama kohtutäiturite praktika liikuma suunas, kus võlgnikku on võimalik objektilt välja tõsta sundenampakkumise akti alusel ja ilma kohtulahendita. See teeb valduse kättesaamise uue omaniku jaoks lihtsamaks.

Sama põhimõtet peaks saama kohaldada peale võlgniku ka üürniku ja teiste ebaseaduslike valdajate suhtes.

