

Tere

Edastan teabenõude seoses Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse jõustumisega tekkiva võimaliku olukorra suhtes täitemenetluses.

Asjaolude kirjeldus: KÜ on esitanud kohtusse kogu KÜ võla kohta nõude ühe kaasomaniku vastu (ebaselge, miks teise kaasomaniku vastu nõuet maksma ei pandud). Kohus mõistis välja KÜ võla 2017 aastal ühelt kaasomanikult. KÜ algatas täitemenetluses, vahepeal võlgnik tasus kokkuleppe alusel, maksed on lõppenud ja on tekkinud vajadus nõuet sundtäita olemasoleva vara arvelt – korteri arvelt. KÜ esitab täitemenetlusse tõendi ja soovib pandiõiguse alusel täitmist. Kas KÜ on õigustatud esitama kogu nõude ühe kaasomaniku vastu või vastavalt tema omandiõiguse ulatusele (1/2 kaasomandi korral 50% nõudest)? Kuivõrd kaasomanikud vastutavad ühiselt KÜ võla eest, siis võiks eeldada, et KÜ saab ka kogu pandiõiguse maksmapanemist nõuda ainult ühe kaasomaniku suhtes. KÜ pandiõiguse rakendamise tõttu ühineb ka pank hüpoteegi nõude täitmiseks, kuid seda kogu hüpoteegi osas. Vara koormab lisaks ühishüpoteek mitme kinnisasja kasuks.

Kui pank ühineb menetlusega TMS § 149 alusel või taotleb TMS § 108 alusel tulemist raha väljamaksmist, kus viiakse läbi menetlust üksnes ühe kaasomaniku suhtes, siis tekib sisuliselt olukord, kus peaksin müüma ½ kinnisasjast ja selle arvelt täitma ära KÜ pandiõiguse ja hüpoteegi nõude. Pank peaks esitama täitemenetlusse sellisel juhul nii ühinemise avalduse või taotluse tulemist raha saamiseks võlgnikust kaasomaniku vastu, kuid samuti täitemenetluse algatamise avalduse teise kaasomaniku vastu, et saaks kogu hüpoteeki täita. Mis saab siis, kui pank ei soovi esitada avaldust täitemenetluse algatamiseks kaasomaniku vastu ja nõuab oma ühinemisavalduse alusel kogu hüpoteegi täitmist. Täitur ei saa müüa enampakkumisel kogu vara enne, kui tal on täitemenetluses tekkinud nõue mõlema kaasomaniku vastu. Kuivõrd nõuet teise kaasomaniku vastu ei tekkinud KÜ nõude menetlemisega, siis tekib see hiljemalt panga kogu hüpoteegi täitmisele esitamisega. Juhul, kui pank ei tee seda õiges vormis – täitemenetluse algatamisena ka teise kaasomaniku vastu ja esitab ainult ühinemise (ühinemise avaldus või taotlust vara müügist raha saamiseks ei ole täitemenetluse algatamise avaldus teise kaasomaniku vastu), ei ole täituril võimalik müüa kogu korterit. Kuidas peaks täitur jagama tulemi (eriti panga ees) olukorras, kui vara müüdi ainult ühe kaasomaniku osa suhtes? Kas hüpoteek kuulub ikka kustutamisele, kui see koormas mõlemat kaasomandi osa, kuid täitmine toimus (seda ka kasvõi osaliselt) ainult ühe kaasomandi osa suhtes? Kuidas täitur peaks toimima?

Palun kinnitada kättesaamist.

Lugupidamisega  
Kadri Noor  
Kohtutäitur Kaire Põlts abi  
Tartu mnt 16b (III korrus) 10117 Tallinn  
tel 683-6390  
[kadri.noor@taituriabi.just.ee](mailto:kadri.noor@taituriabi.just.ee)

-----  
*Käesolev e-kiri sisaldab konfidentsiaalset informatsiooni, mille levitamine ega avalikustamine ilma saatja nõusolekuta ei ole lubatud. Kui olete selle kirja saanud eksituse läbi, palun kustutage see e-kiri ja kõik selle manused ning ärge levitage seda ega avaldage selle sisu.*

**Teatis:** kirja saajal on kohustus viivitamatult tagastada kohtutäiturile kinnitus kirja kättesaamise kohta. Elektrooniline kinnitus peab olema varustatud saatja digitaalallkirjaga või edastatud muul sellesarnasel turvalisel viisil, mis võimaldab tuvastada saatja ja saatmise aja, välja arvatud juhul, kui täitur on juba sama täiteasja käigus sellel elektronposti aadressil dokumente edastanud või kui menetlusosaline on ise avaldanud täiturile oma elektronposti aadressi. Kinnitus kirja kättesaamisest tuleb saata kohtutäiturile viivitamata. Seda kohustust rikkunud menetlusosalist või tema esindajat võib kohus seaduses sätestatud korras trahvida. Käesoleva kirja koos võimalike lisadega on edastanud alltoodud kohtutäituri büroo töötaja.

