



RIIGIKOHUS

Avaldatud veebilehel *Riigikohus* (<https://www.riigikohus.ee>)

Avaleht > Riigikohus selgitas võõrandaja ja omandaja vastastikuste kohustuste täitmise kontrollimist kinnisomandi tasulisel üleandmisel

Riigikohus selgitas võõrandaja ja omandaja vastastikuste kohustuste täitmise kontrollimist kinnisomandi tasulisel üleandmisel

27. juuni 2025

20. juuni 2025 lahendis selgitas Riigikohus, kuidas saab kinnisomandi tasu eest võõrandamisel korraldada kohtuotsusega vastastikuse täitmise eesmärgipäraselt ning mõlema poole huve tasakaalustavalt.

Vältimaks olukorda, kus kinnisasja omandaja saavutab kinnisomandi endale ülemineku ilma kinnisasja eest võõrandajale tasumata, on võimalik kohustada võõrandajast kostjat andma asjaõiguslepingu sõlmimiseks ning omanikuvahetust väljendava kinnistusraamatu kande tegemiseks vajalikud tahteavaldused tingimusel, et omandaja on tasunud võõrandajale kinnisasja ostuhinna või kui võõrandaja satub ostuhinna vastuvõtmisega viivitusse.

Ehkki kinnistusosakonna pädevus teha kindlaks, kas kohtuotsuses kande tegemiseks seatud tingimus on saabunud (ehk kas omandaja on tasunud ostuhinna), on kinnistamismenetluse formaalse olemuse tõttu piiratud, saab kinnistusosakond siiski lugeda kohtulahendist tulenevad võõrandaja tahteavaldused tehtuks, kui omandaja avalduse alusel on lahendi täitmiseks alustatud täitemenetlust ning kohtutäitur annab täitemenetluses kinnituse omandaja (sissenõudja) ostuhinna tasumise kohustuse täitmise kohta. Kohtulahendis tahteavalduse asendamise eeldusena ettenähtud rahasumma saab anda hoiule ka notarile.

Juhul, kui omandaja tasub vastastikust täitmist ettenägeva lahendi jõustumisel võõrandaja tahteavalduste asendamise eelduseks oleva rahasumma võõrandajale ning tal ei ole kinnistusosakonna piiratud tõendite hindamise pädevuse tõttu võimalik kinnistamismenetluses lubatud viisil rahasumma tasumist tõendada, on tal võimalik esitada võõrandaja vastu tuvastushagi tuvastamaks, et omandaja on temalt varasema lahendiga väljamõistetud rahasumma tasunud.

Riigikohtu lahendiga tsiviilasjas nr 2-22-17410saab tutvuda siin[1].

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-selgitas-voorandaja-ja-omandaja-vastastikuste-kohustuste-taitmise>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid/?asjaNr=2-22-17410/44>