**Notari nõuanded kinnisvaratehinguteks Viljandi notar Virgi Ojapi artikkel Postimehes**

Kinnisvara on üks kõrgema väärtusega varasid tsiviilkäibes. Kinnisvaratehing ei pealesunnitud formaalsus, seda ei sõlmita notari ega riigi jaoks, vaid leping loob õigused ja kohustused müüja ja ostja vahel. Seetõttu on vajalik varuda nende ettevalmistamiseks piisavalt aega ja vajadusel konsulteerida spetsialistidega.

MAJANDUS- JA ÕIGUSELU

Kinnisvaratehingute tegemisel võib eristada kahte omavahel seotud külge – majanduslikku ja õiguslikku. Lepingu esemeks oleva kinnisvara seisund, kas küttekolded on korras, vee- ja kanalisatsioonisüsteem toimib – see on info, mille ostjale peavad andma müüja ja müüki vahendav maakler. Notar ei tohi seaduse alusel olla ühegi poole vahendajaks ja lepinguobjekti majanduslike plusside ja miinuste osas poolte tahet üldjuhul mõjutada ei tohi.

Küll on notaril kohustus poolte kokkulepe valada õiguslikku vormi ja tagada tekkinud õigussuhte turvalisus. Loomulikult on need kaks aspekti omavahel tihedalt seotud. Seetõttu on oluline esitada notarile täielik informatsioon kõigi oluliste asjaolude kohta, et leping kajastaks poolte kokkuleppeid võimalikult õigesti ja täielikult.

MÜÜJANA MÜÜGILEPINGUS

Ostuhinna tasumine

Müüja põhikohustused on anda üle müüdava eseme omandiõigus ja valdus ehk kasutusõigus. Müüja jaoks on oluline, et ta ei täidaks oma lepingulisi kohustusi enne, kui ostja poolt ostuhinna tasumine on piisavalt tagatud. Selleks on hea ja turvaline kasutada notari ametikontot. Ostja tasub ostuhinna notari kontole enne lepingu sõlmimist ja notar teeb müüja korralduse alusel vastavad ülekanded pärast lepingu sõlmimist.

Kui ostja soovib järelmaksu võimalust, peab müüja kaaluma millisel viisil tagada järelmakse tasumine. Võimalik on seada lepingu esemele müüja kasuks hüpoteek või teise variandina anda lepingu eseme omandiõigus üle alles pärast ostuhinna lõplikku tasumist ja sõlmida eelnevalt ostjaga üksnes võlaõiguslik ehk pooltele ostu-müügikohustust loov leping. Milline variant on kasulikum ja millised riskid kaasnevad ühel või teisel juhul- see sõltub mitmetest asjaoludest, mille kohta täpsemat teavet ja nõuandeid on hea küsida notarilt.

Müüja vastutus

Võlaõigusseaduse § 218 alusel vastutab müüja selliste lepingu eseme puuduste eest, mis olid olemas lepingu eseme ostja valdusesse üleandmise hetkel. Seega vastutab müüja ka puuduste eest, mille olemasolust ta ise teadlik ei olnud ja mille tekkes ta ise süüdi ei ole. Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel neist puudustest teadis või pidi teadma.

Eeltoodust tulenevalt on müüja poolt mõistlik lepingu esemega seotud puudused või tavapärasest kõrvalekalduvad erisused lepingus fikseerida, et välistada hilisemaid arusaamatusi ja ostja poolseid nõudeid. Et lepingu sõlmimisel ei tekkiks nn halbu üllatusi ja asjatud ajakulu, on mõistlik, et müüja edastab notarile eelnevalt lepingu eseme kirjelduse. Kui müüja informeerib olulistest puudustest ostjat alles notari laua taga, kellel ei ole enam võimalust uute asjaolude valguses tehingu tingimusi mõistliku ajavaruga läbi kaaluda, siis sellist käitumist ei saa lugeda hea lepingulise suhtega kooskõlas olevaks. Samuti on lepingut tõestav notar sel juhul sunnitud kiirustades lepingusse lisama olulisi lepingut täiendavaid kokkuleppeid.

Riigikohtu seisukoha alusel peab müüja teavitama ostjat „kõikidest asjaoludest, mille vastu võib ostjal olla äratuntav oluline huvi“. Korteriomandite puhul on kohus eraldi välja toonud vajaduse teavitada ostjat ka korteriomandi kaasomandiga seotud asjaoludest „ning tegelikult ka elukeskkonnaga seonduvast tervikuna“. Kohtu hinnangul on ostjal kindlasti äratuntav oluline huvi teada saada näiteks, et „naaberkorteris või korterelamu aias toimuvad sagedasti kärarikkad peod, kuulatakse valjusti muusikat, elamus pakutakse paljudele võõrastele isikutele majutusteenust, et korteriühistul on probleeme võlglastega jne.“

Samuti on eraldi ära märgitud, et ostjal on õigus eeldada, et korteriühistu täidab oma ülesandeid minimaalsel mõistlikul määral ja sellest kõrvalekaldumistest tuleb kindlasti ostjat teavitada. Näiteks kui korteriühistu „ei toimi (ei korraldata üldkoosolekuid, ei koostata majandustegevuse aastakava, ei lahendata jooksvaid probleeme, ei suudeta tagada pangalt võetud laenu tagasimaksmist). Kui müüja lepingus neid puudusi välja ei too, riskib ta sellega, et ostja võib kasutada tema vastu seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendeid.“

Kokkuleppel ostjaga on võimalik ka müüja lepingust tulenevat vastutust piirata. Kui lepingu esemeks on aastaid tühjana seisnud, amortiseerunud ehitis, mida müüja ise kunagi kasutanud ei ole, siis on võimalik teha ettepanek, et osta nõustuks loobuma müüja vastu nõuetest, mis tulenevad ehitise seisundist. Kui ostuhind kajastab ka asjaolu, et sisuliselt ostetakse ehituskrunti, siis mõistlik ostja on sellise kokkuleppega nõus.

OSTJANA MÜÜGILEPINGUS

Ostuhinna tasumine

Ostja müügilepingu järgne põhikohustus on tasuda lepingu eseme eest ostuhind ja põhiõigus on saada endale eseme omandiõigus ja valdus.

Eelkirjeldatud ostuhinna tasumine notari ametikontole maandab ka ostja riske. Notar ei kanna tasutud ostuhinda müüjale üle enne, kui on kontrollinud, et sõlmitud leping ja kinnistamisavaldus on registreeritud kinnistusameti menetlusse ja eespool ei ole sama objekti suhtes konkureerivaid avaldusi, näiteks nö müüja poolt sõlmitud topelt lepinguid või hoopis kohtutäituri areste või kohtulikke hüpoteeke, mis teevad võimatuks ostja omandiõiguse kande kinnistusraamatus või kahjustavad muul viisil tema õigusi.

Lepingu eseme omadused

Ostjal on oluline saada lepingu eseme kohta võimalikult täielik informatsioon. Ostja ei pea siin jääma passiivseks müüja poolt edastatava info ootajaks, vaid ta peaks kasutama võimalust lepingu ese piisava hoolsusega üle vaadata, vajadusel kaasata selleks spetsialiste. Eraisikust ostjal seaduse järgi küll asja ülevaatamise kohustust ei ole, kuid ostja enda huvides on see loomulikult oluline.
Ostja peaks pöörama tähelepanu ka asjakohase dokumentatsiooni olemasolule. Näiteks ehitiste puhul – kas ei ole ebaseaduslikke ümberehitusi, kas on olemas vajalikud ehitus-ja kasutusload.

Oluline on kinnisasjale juurdepääsu õiguslik alus: kas toimub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või on lepingu eseme kasuks kinnistusraamatusse kantud vastavat õigust tagav tähtajatu teeservituut. Vastasel korral võib eratee kasutamine muutuda ühel hetkel võimatuks või tuua kaasa aeganõudvad kohtuvaidlused. Peab teadma, et ka paljud krediidiasutused peavad eelnimetatud asjaolu oluliseks kinnisasja krediidivõimelisuse määramisel, nii et arvestus pangalaenu saada võib takerduda sama probleemi taha.

Otsese valduse üleandmine

Kui lepingu eseme valdus antakse üle oluliselt hiljem lepingu sõlmimisest ja ostuhinna tasumisest, siis peab ostja mõtlema, kuidas tagada enda õigusi võimaliku lepingu rikkumise suhtes. Üsna murettekitav on olukord, kui ostja on kinnisasja omanikuna kinnistusregistrisse kantud, tema poolt on ära tasutud kogu ostuhind, aga tal ei võimaldata asuda kokkulepitud ajal ostetud kinnisvara kasutama. Lepingulise kohustuse täitmise nõudeõigus muidugi tekib, aga reaalsuses tuleb see esitada lõpuks kohtule menetlemiseks, kui müüja ka täiendaval tähtajal kohustust ei täida. Lepingus on võimalik kokku leppida vastavad õiguskaitsevahendid, näiteks ajatada teatud osa ostuhinna tasumine seniks, kuni müüja on eeltoodud kohustuse täitnud, leppida kokku leppetrahvis või muud taolist.

LÕPETUSEKS
Lepingupooltel on notarilt õigus taotleda lepingu projekti tutvumiseks edastamist. Notaril on ligipääs riigi registritele ja tema käest saab infot lepingu esemega seotud avalikesse registritesse kantud andmete kohta, sealhulgas näiteks ehitus- ja kasutuslubade olemasolu, loodus- või muinsuskaitseliste kitsenduste ja projekteeritavate looduskaitsealade kohta. Notar on see inimene, kes saab arusaamatud juriidilises keeles kirjapandud väljendid lahti seletada ja teha poolte jaoks mõistetavaks nende sisu ja tähenduse.

Häid kinnisvaratehinguid kõigile!