



## OMANIK JA PANK

### KÜSIMUS:

Meil on pangalaenuga soetatud korter abielu ajal. Laenu taotlejateks on mu mees ja tema vend. Lisatagatiseks on nende maakodu. Notarilepinguga on korteri omanikud mu mees ja mina. Kuna mees on töötu, siis tekkis probleem laenu tasumisega. Abielu on plaanis lahutada. Kas mul on mingit varianti, et saaksin selles korteris edasi elada---mees läheb valla sotsiaalkorterisse. Kas mul on ostueesõigus? Mis saab lisatagatisest? On mul vaja enne abielu lahutamist notari juures mingit lepingut teha? Kui kohtutäitur korterisr välja tõstab, kas laenu pean pangale tagasi maksma ka mina, kes ma laenu ei taotlenud, kuid olen poolele kinnisvarale omanik.

### VASTUS:

Laenu peab tagasi maksma ikka see, kes võttis. Kui temal ei ole siis küsitakse raha käendajatelt või müüakse maha kinnistu, kuhu on seatud hüpoteek, antud juhul on selleks, teie mehe maakodu. Korteri elamist saate te ainult läbi n nippide pikendada, kuid siiski saabub aeg, mil peate lahkuma.

Kust alustada? Tuleks pangaga suhelda, et ei suuda praegu tagasi maksta ja kas oleks võimalik midagi teha. Pank on praegusel ajal suhteliselt paindlik ning pakub välja erinevaid lahendusi, kas põhivõla maksepuhkus, intresside maksepuhkus ning muid variante. Seega neid variante kasutades, lubades pangale hiljem ikka maksta, oleks võimalik korteris veel mingi aeg elada.

### KÜSIMUS:

**Võtsin 2008. aastal kodukapitali laenu elamu krundi soetamiseks. Tulumaksuseaduse järgi peaks saama eluasemelaenu intresside pealt tuludeklaratsiooni käigus raha tagasi.**

**Mul on olemas notariaarne ostu/müügi leping, millega saab tõendada oma laenu otstarbe kasutust.**

**Kas olen õigesti aru saanud? Ja kuhu peaksin ja milliseid dokumente esitama, et saaksin tuludeklaratsiooni alla oma elamu krundi ostmise tarbeks võetud laenu intressid?**

### VASTUS:

Täpsema info saamiseks, soovitan teil pöörduda maksu ja tolliameti poole. Nende kodulehekülg on [www.emta.ee](http://www.emta.ee), lehekülje alt leiate ka kontaktid. Isiklikust kogemusest võin öelda, et nad on väga abivalmid kõigis küsimustes aitama.

### KÜSIMUS:

**Pank esitas minu vastu hagi, millega nõuab minult 35000.- selle eest, et ma sain nende käest vaba tagasimaksega krediitkaardi. Kas ma peaksin selle tagasimaksega nõustuma või lasen asjal kohtuni jõuda, et vähendada intressi ja viivisemakset?**

### VASTUS:

Selliste asjade puhul on raske ennustada lõpplahendit. Kohtupraktikas olen näinud nii seda, kuidas võlglane viivistest vabastatakse, kui ka seda, kuidas kohus mõistab välja viivised terves ulatuses.

Kui pank esitab kohtusse esmalt maksekäsu kiirmenetluse avalduse, siis selle puhul ei saa kõrvalnõuded põhinoüet ületada. Kui olete makse ettepaneku kätte saanud, saate nõude kõrvalnõuete ulatuses vaidlustada. Sellisel juhul on üsna tõenäoline, et kõrvalnõudeid Teilt hagi kaudu enam eraldi nõudma ei hakata.

Kui aga pank esitab kohtusse kohe tsiviilhagi (s.t. ei lähe läbi kiirmenetluse), siis sõltub kõik küll kohtunikust.

Igaljuhul soovitan kohtumenetlusest aktiivselt osa võtta, s.t. kõigile kirjadele vastata, istungitel kohal käia ja sõna võtta.



## KÜSIMUS:

Olen pangale krediitkaardi eest võlgu ja see edastati kohtutäiturile ja summa on nüüd kokku umbes 28000 kr, aga mul pole hetkel tööd ja on ka majalaen ja seda olen hoolikalt maksnud juhutööde rahast. Ja nüüd küsimus: kas kohtutäituril on õigust elukaaslasega kaasomandis olevat maja sellise väikse summa eest sundmüüki panna. Kuna mul on ka kaks autot, siis miks ta ei võiks neid võõrandada, kuna need on ka juba tema poolt arestitud, aga viimases hoiatuses oli ainult maja .

## VASTUS:

Vara sundmüügi õigus on kohtutäituril olemas. Samas saab ta enampakkumisel müüa ainult Teile kuuluva majaosa. Selle kohta ei oska vastust anda, miks täitur oma kirjas ei maininud autode sundmüügi võimalust. Soovitan Teil täituriga ise ühendust võtta ning uurida autode sundmüügi võimalust.

## KÜSIMUS:

Meil elukaaslasega on maja, mille ehitamiseks võtsime kodulaenu pangast. Laenuaotleja on mees ja mina kaaslaenuaotleja.

Mehel on firma, mis on suurtes rahalistes raskustes. Firma on seotud sama pangaga. Kodulaenu igakuised maksed on tasutud, üle ühe laenumakse võlgnevust pole esinenud.

Kas firma võlgnevustega seoses on ka meie maja ohus? Võidakse see maha müüa või käest ära võtta? Või on firma vara ja isiklik vara üksteisest lahusseisvad asjad?

Samuti, kui firma on võlgu erinevatele teistele firmadele ja see on antud edasi inkassosse, kust tulnud kohtuga ähvardavad kirjad, lubadustega vara arestida jne.

## VASTUS:

Üldjuhul on ikkagi OÜ selline ettevõtlusvorm, kus ettevõtte ning selle omaniku varad on rangelt lahus. Füüsilisest isikust omaniku vara saab võlgnevuse sissenõudmisel realiseerida vaid siis, kui omanik on oma ettevõtte laene isiklikult käendanud.

## KÜSIMUS:

Kui oled laenuvõlglane, mille tagatiseks oli hüpoteek, siis millise summa eest võib kohtutäitur müüa hüpoteegiga maja? Kui suure allahindlusega on õigus maja müüa?

Näiteks: kaks aastat tagasi maksis maja 1 200 000EEK.

Hüpoteek on ca 800 000eek.

Kohtutäitur müüb 200 000 eek -i eest, mis ei kata laenusummat.

Kas on mingisugust kaitset nii odava hinna eest müümiseks, kui võlg jääb ikka veel?

Kinnistu on 2,3ha ja sellel asub kahe korruseline kivimaja.

## VASTUS:

Otsest piirangut antud situatsioonis ei ole, seega sisuliselt võib kohtutäitur müüa ka veel madalama hinnaga. Samas saab alati kohtutäituri toimingut kohtus vaidlustada.

Eelkõige on tegu võlglase, kohtutäituri ning sissenõudja (panga) vaheliste läbirääkimiste tulemusel vastuvõetavate otsustega.

Täpsemalt saate asja kohta infot Täitemenetluse seadustikust, mille leiata aadressilt

<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.jsp?id=13260763>