

## Pankrotimenetluses vallasasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 21.07.2023

Avaldamise lõpp: pankrotimenetluse lõppemiseni

Tamme Arenduse OÜ (pankrotis) (registrikood: [14446707](#)) pankrotihaldur Kristo Teder avaldab teadaande [pankrotiseaduse \(PankrS\) § 136 lõike 1 ja täitemenetluse seadustiku \(TMS\) § 84 lõike 2](#) alusel.

Pankrotihaldur müüb avalikul elektroonilisel enampakkumisel Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja oksjonikeskkonnas <https://www.oksjonikeskus.ee> pankrotivara:

Asjaolud:

12.03.2018 asutas Mihkel Roosme (isikukood 38001014934) äriühingu Tamme Arenduse OÜ, mille tegevusalaks oli enda kinnisvara ost ja müük. Alates asutamisest on Mihkel Roosme olnud äriühingu juhatuse liige ning osanik. Alates 30.03.2018 on Tamme Arenduse OÜ osanik ka OÜ Rolegur, mille juhatuse liige ja osanik on samuti Mihkel Roosme.

Tamme Arenduse OÜ tegevuseks oli Tabasalus aadressidel Tammelehe 4 ja Tammelehe 6 asuvate kinnistute arendamine.

15.08.2018 volitas Tamme Arenduse OÜ, keda esindas juhatuse liige Mihkel Roosme, Alo Lillepead (37604034913) esindama Tamme Arenduse OÜ-d kõikide isikute ja asutuste ees kõikides tehingutes ja toimingutes kõikidel tingimustel vastavalt oma äranägemisele. Sellega andis Mihkel Roosme Tamme Arenduse OÜ juhtimise sisuliselt üle Alo Lillepeale, kes oli äriühingu tegelikult juhiks.

21.08.2018 sõlmisid Crowdestate Holding ja Tamme Arenduse OÜ ühisinvesteeringute internetiplatvormi kasutamise koostöölepingu, mille on Crowdestate Holding OÜ andnud ettevõtte ülemineku koosseisus üle Crowdestate AS-ile. Koostöölepingu alusel sai Tamme Arenduse OÜ võimaluse kaasata aadressidel Tammelehe 4 ja Tammelehe 6, Tabasalu asuvate kinnistute arendamise rahastamiseks vajaliku laenu raha Crowdestate'i poolt hallatava kinnisvara ühisinvesteeringute internetiplatvormi [www.crowdestate.eu](http://www.crowdestate.eu) kaudu.

24.08.2018 allkirjastas Tamme Arenduse OÜ pakkumuse laenu saamiseks Tammelehe 4 kinnisasja, arendamiseks. Pakkumuse alusel sõlmiti Tamme Arenduse OÜ-ga laenulepingud, mille alusel anti Tamme Arenduse OÜ-le laenu kokku 720 000 eurot.

16.10.2018 allkirjastas Tamme Arenduse OÜ pakkumuse laenu saamiseks Tammelehe 6 kinnisasja arendamiseks. Pakkumuse alusel sõlmiti Tamme Arenduse OÜ-ga laenulepingud, mille alusel anti Tamme Arenduse OÜ-le laenu kokku 720 000 eurot. Tamme Arenduse OÜ ei tasunud laenumakseid tähtajaks ega ka pikendatud tähtaja jooksul.

Tamme Arenduse OÜ pankrot kuulutati välja 3. novembril 2020 ning selleks hetkeks oli Tamme Arendusel tekkinud võlgnevusi kokku 3 523 379,30 euro ulatuses, kuid vara väärtus oli ligikaudu 900 000 eurot. Pankrotimenetluses tunnustati 15.04.2021 toimunud nõuete kaitsmise koosolekul nõudeid pankrotimenetluses summas 3 613 041,63 eurot.

1. Perioodil 01.01.2017-28.09.2020 on Mihkel Roosmele kantud Tamme Arenduse OÜ arvelduskontolt 81 825 eurot ja Mihkel Roosme on Tamme Arenduse OÜ arvelduskontole kandnud 47 925 eurot. Makse selgituste kohaselt on peamiselt tegemist laenude andmistega ja laenude tagasimaksetega, kuid esineb ka kuluhüvitisi aruandvale isikule. 13.05.2019 on Mihkel Roosmele kantud Tamme Arenduse OÜ arveldusarvelt summa 38 475 eurot, selgitusega laenu tagastus, mille järel on Tamme Arenduse OÜ arveldusarvele jäänud 60 senti. Pankrotihaldurile ei ole esitatud lepinguid, mis oleksid viidatud kannete aluseks, samuti puudub raamatupidamises ülevaade ja dokumendid seoses aruandva isiku tegevusega. Kokku on Mihkel Roosmele

enam kantud 33 900,00 eurot, mis on võimalikuks kahjunõudeks.

2. Tamme Arenduse OÜ konto väljavõttest nähtub, et alates ettevõtte algusest on Tamme Arenduse OÜ tegelenud peamiselt laenude tagasi maksmisega, kusjuures kontoväljavõttest ei nähtu, et enne laenusummade tagasimaksmist oleks Tamme Arenduse OÜ-le üldse laenu antud nende ettevõtete poolt, kellele laene aastate jooksul tagasi maksti Samuti ei ole Tamme Arenduse OÜ bilansis kajastatud laenude saamist näiteks sularahana, sularaha liikumist ei nähtu ka arvelduskontolt.

Tamme Arenduse OÜ on teinud ülekandeid ettevõtetele Stella Artois OÜ (reg. kood 12030288), Windguru OÜ (reg. kood 12631421). Tamme Arenduse OÜ on Stella Artois OÜ-le kandnud perioodil 01.01.2017-28.09.2020 kokku 262 949 eurot ning Stella Artois OÜ on Tamme Arenduse OÜ-le kandnud 114 923,77 eurot. Ülekannete selgituseks on märgitud laen/laenu tagastus.

Tamme Arenduse OÜ on teinud Windguru OÜ-le ülekandeid summas 68 000 eurot. Windguru OÜ Tamme Arenduse OÜ-le raha kandnud ei ole. Alusdokumendid, sealhulgas laenulepinguid ei ole pankrotihaldurile esitatud.

Stella Artois OÜ on ettevõtte, mille juhatuse liikmeks on Tamme Arenduse OÜ tegutsemisperioodil olnud Alo Lillepea (i.k 37604034913) ning osanikuks Opaal Invest OÜ (reg. kood 11949836). Opaal Invest OÜ ainuosanikuks ja juhatuse liikmeks on Alo Lillepea.

Windguru OÜ osanikud ja juhatuse liikmed on Ivo Lillepea (37501114911) ja Ave Lillepea (47905184914). Ivo Lillepea on Alo Lillepea vend ning Ave Lillepea on Ivo Lillepea abikaasa.

Mõlemad ettevõtted, nii Stella Artois OÜ kui ka Windguru OÜ on registrist kustutatud vastavalt 02.07.2019 ja 11.12.2019, kusjuures Tamme Arenduse OÜ on Stella Artois OÜ-le raha üle kandnud veel ka 16 päeva pärast ettevõtte registrist kustutamist. Kokku on Stella Artois OÜ-le enam kantud 150 025,23 eurot ja Windguru OÜ-le 68 000,00 eurot, seega võimalik kahjunõue summas 218 025,23 eurot.

3. Samalaadselt on tehtud ülekandeid Vakning OÜ-le (registrikood 12849539, kustutatud 30.12.2022) summas 50 000,00 eurot ja tagasi on kantud 1 688,00 eurot. Black Invest OÜ-le (11439688) 18 600,00 eurot, tagasi kanded puuduvad, selgitusse on märgitud vastavalt kokkuleppele. Roosikrantsi 15-13 OÜ-le summas 15 443,00 eurot, tagasikanded puuduvad, selgitusse on märgitud laenu ja üks kanne Duolab OÜ-le (selgitus intressimakse Roosikrantsi 15-13 OÜ eest). Laenu ja muud dokumendid või kokkulepped puuduvad. Võimalik kahjunõue kokku 82 355,00 eurot.

4. Tamme Arenduse OÜ (pankrotis) pankrotimenetluses esitas 04.01.2021 TOM Holding OÜ nõudeavalduse, milles tõi välja, et võlausaldaja ja võlgnik sõlmisid 25.05.2018 lepingu, mille alusel võlgnik kohustus puustitama hoone aadressil Tammelehe tn 4 (kinnistusregistri registriosa nr 8174550, katastritunnus 1981:001:3044), Harku vald, Harju maakond, jagama kinnistu korteriomanditeks ja võõrandama võlausaldajale hoones korteri nr 5. 19.02.2019 leppisid pooled kokku, et lopetavad 25.05.2018 lepingu ja sõlmisid uue lepingu, millega võlgnik kohustus ehitama Tammelehe tn 4 asuva hoone, jagama selle kinnistu korteriomanditeks ja võõrandama tekkinud korteriomandi nr 3 võlausaldajale. Vastavalt 19.02.2019 sõlmitud muutulepingule pidi võlgnik olema hiljemalt 30.06.2019 lopetanud lepingu eseme, st korteriomandi nr 3, kasutamiseks vajalike üldkasutatavate alade tööd vastavalt ehitusprojektile. Korteriomandi nr 3 eest vastavalt 19.02.2019 sõlmitud lepingule on võlausaldaja võlgnikule üle andnud kokku 74 400 eurot. Viidatust 60 000,00 eurot anti väidatavalt üle 60 000 eurot sularahas, mida Tamme Arenduse OÜ (pankrotis) esindajana kinnitas Alo Lillepea, lisaks on esitanud TOM Holding OÜ pankrotihaldurile maksekviitungi, mis tõendab justkui Alo Lillepea võttis Tamme Arenduse OÜ (pankrotis) nimel vastu 60 000 eurot sularahas. Vastav summa ei ole Tamme Arenduse OÜ-ni (pankrotis) jõudnud, seda ei ole tasutud arvelduskontole ja see ei nähtu Tamme Arenduse OÜ (pankrotis) raamatupidamisest. Seega eeldusel, et sularahas selline summa üle anti, on Alo Lillepea selle jätnud endale. Võimalik kahjunõue 60 000,00 eurot.

5. Tamme Arenduse OÜ (pankrotis) pankrotimenetluses esitas 04.01.2021 OÜ TKC Invest nõudeavalduse, mille kohaselt 05.06.2018 sõlmisid pooled lepingu, mille alusel võlgnik kohustus puustitama hoone aadressil Tammelehe tn 4 (kinnistusregistri registriosa nr 8174550, katastritunnus 1981:001:3044), jagama kinnistu korteriomanditeks ja võõrandama võlausaldajale hoones korteri nr 4. Vastavalt 05.06.2018 sõlmitud müügilepingule pidi võlgnik olema lõpetanud hiljemalt 31.12.2018 lepingu eseme, st korteriomandi nr 4, kasutamiseks vajalike üldkasutatavate alade tööd vastavalt ehitusprojektile. 22.04.2019 leppisid pooled kokku, et lõpetavad 05.06.2018 sõlmitud müügilepingu ja sõlmisid uue müügilepingu, millega võlgnik kohustus ehitama Tammelehe tn 4 aadressil hoone, jagama selle kinnistu korteriomanditeks ja võõrandama tekkinud korteriomandi nr 5 võlausaldajale. Korteriomandi nr 5 eest vastavalt 22.04.2019 sõlmitud müügilepingule on võlausaldaja võlgnikule üle andnud kokku 92 000 eurot. Viidatud summast anti väidetavalt 32 000,00 eurot üle sularahas, mille osas TKC Invest OÜ on esitanud pankrotihaldurile sularaha väljamineku orderi nr 1803, mis sisaldab Alo Lillepea allkirja sularaha summas 32 000,00 eurot vastuvõtmise kohta. Vastav summa ei ole Tamme Arenduse OÜ-ni (pankrotis) jõudnud, seda ei ole tasutud arvelduskontole ja see ei nähtu Tamme Arenduse OÜ (pankrotis) raamatupidamisest. Seega eeldusel, et sularahas selline summa üle anti, on Alo Lillepea selle jätnud endale. Võimalik kahjunõue 32 000,00 eurot.

Kokku on seega võimalikud kahjunõuded 1. (33 900,00 eurot), 2. (218 025,23 eurot), 3. (82 355,00 eurot), 4. (60 000,00 eurot), 5. (32 000,00 eurot), kõik kokku 426 280,23 eurot.

Äriseadustiku (ÄS) § 187 lg 2 kohaselt vastutavad juhatuse liikmed, kes on oma kohustuste rikkumisega tekitanud kahju osaühingule tekitatud kahju hüvitamise eest solidaarselt. Juhatuse liige vabaneb vastutusest, kui ta tõendab, et on oma kohustusi täitnud korraliku ettevõtja hoolsusega.

ÄS § 187 lg-s 2 sätestatud nõude eeldused on:

-juhatuse liige on rikkunud juhatuse liikme kohustusi (ÄS § 187 lg 1, Tsiviilseadustiku üldosa seadus (TsÜS) § 35);

-osaühingule on tekkinud või tekib varaline kahju (Võlaõigusseaduse (VÕS) § 127 lg 1 ja § 128);

-rikkumise ja kahju vahel on põhjuslik seos (VÕS § 127 lg 4);

-juhatuse liige vastutab oma kohustuste rikkumise eest, st ta ei ole järginud korraliku ettevõtja hoolsusstandardit (ÄS § 187 lg 2 teine lause).

-Tõendamiskoormus jaguneb selliselt, et osaühing peab nõude maksmapanekul tõendama, et juhatuse liige on rikkunud oma kohustusi ja et just nende rikkumiste tulemusena on osaühingule tekkinud kahju. Seejärel on juhatuse liikmel omakorda võimalus tõendada, et ta on tegutsenud korraliku ettevõtja hoolsusega.

Juhatuse liikme Mihkel Roosme suhtes on esitatud kuriteokaebus ja on algatatud kriminaalmenetlus.

Pankrotihalduri hinnangul ei ole juhatuse liige täitnud enda kohustust korraldada ettevõtte raamatupidamist.

Pankrotihaldur edastab enampakkumisel osalejatele täiendavaid andmeid ja vajadusel võimaldab tutvumise dokumentidega.

Kahjunõude andmed on esitatud pankrotihalduri valduses olevate dokumentide alusel ja ei saa välistada, et juhatuse liikmel esineb vastuväited.

Riigikohus on 31.01.2023 asjas nr 2-20-228 selgitanud (p 15), et kostjad tõlgendavad valesti ÄS § 187 lg 4 teises lauses sätestatud, mille kohaselt võib sama lõike esimeses lauses nimetatud kahju hüvitamise nõude osaühingu pankroti väljakuulutamise korral esitada osaühingu nimel üksnes pankrotihaldur. Kollegium selgitab, et see säte ei keela pankrotihalduril sellist kahju hüvitamise nõuet loovutada.

Alghind: 20 000 euro(t).

Omanik: Tamme Arenduse OÜ (pankrotis) (registrikood: [14446707](#))

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=75685> ning tasuda tagatisraha 2 000 eurot Tamme Arenduse OÜ (pankrotis) arveldusarvele nr EE147700771003007300 (LHV Pank AS). Makseselgitus: „Tagatisraha 1.08.2023 11:00 oksjonil ID75685 osalemise eest. Varalised õigused“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 01.08.2023 kell 11:00. Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Enampakkumisele registreerimine algab 21.07.2023 kell 17:00 ja lõpeb 01.08.2023 kell 12:00.

Isik registreeritakse enampakkumisel osalejaks, kui registreerimistaotlus ja selle vajalikud lisad vastavad enampakkumise tingimustele, tagatisraha on tasutud ja isik võib enampakkumisel pakkujana osaleda.

Enampakkumine algab 01.08.2023 kell 12:00 ja lõpeb 09.08.2023 kell 12:00. Pikeneva lõpu intervall on 30 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakkumiste samm on 1 000 euro(t).

Pakkumisi saab teha ainult oksjonikeskkonnas vastavalt oksjonikeskkonnas näidatud tingimustele.

Elektroonilise enampakkumise võitja peab tasuma ostuhinna enampakkumise lõppemise päevale järgneval tööpäeval TMS § 93 lg-s 3 sätestatud viisil. Kui ostuhind ületab 12 700 eurot, tuleb ostuhinnast üks kümnendik tasuda enampakkumisele järgneval tööpäeval ning ülejäänud hind tuleb tasuda 15 päeva jooksul.

#### KOLMANDATE ISIKUTE ÕIGUSED

Pankrotihaldurile tuleb enne enampakkumise algust teha teatavaks oma õigustest müüdavale asjale, kui nendest ei ole pankrotihaldurile veel teatatud, ja neid õigusi pankrotihalduri nõudmisel põhistada.

#### VARAGA TUTVUMINE. TÄIENDAV INFO

Varaga tutvumine toimub kokkuleppel halduriga. Varaga tutvumise, pakkumise esitamise või muude toimingutega seotud kulusid ei hüvitata. Haldur ei vastuta võõrandatud asja võimalike puuduste eest. Enampakkumise võitja omandab vara sellises seisukorras, nagu see on, ning haldur ei anna omandajale vara osas mingisuguseid kinnitusi ega tagatise ning ei vastuta võimalike puuduste eest.

Menetluse nr: 2-19-18047

pankrotihaldur Kristo Teder  
Tatari 25, 10116 Tallinn  
Telefon: 6640620  
E-post: [kristo@mmab.ee](mailto:kristo@mmab.ee)

Tedaande avaldaja kontaktandmed:  
pankrotihaldur KRISTO TEDER  
Telefon: 6640600  
E-post: kristo.teder@mmab.ee

Tedaande number 2097697