

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Triin Kivipõld

KOMMERTSPANDIGA TAGATUD NÕUDE SUNDTÄITMINE

Magistritöö

Juhendajad:
mag. iur Annemari Õunpuu
dr. iur Karin Sein

Tallinn
2017

SISUKORD

SISSEJUHATUS	3
1. TÄITEMENETLUSE PÕHIMÕTTED JA PANDILEPING TÄITEDOKUMENDINA ..	8
1.1. Täitemenetluse põhimõtted	8
1.1.1. Formaliseerituse põhimõte	8
1.1.2. Menetlusökoonomia ja proportsionaalsuse põhimõte	10
1.2. Kommertspandileping täitedokumendina	13
1.2.1. Üldised nõuded täitedokumendile	13
1.2.2. Notariaalne hüpoteegi- ja registerpandileping täitedokumendina	15
1.2.3. Kommertspandileping täitedokumendina seaduse ja kohtupraktika alusel	18
2. KOMMERTSPANDI ESEME MÄÄRATLEMINE TÄITEMENETLUSES	24
2.1. Kommertspandi vastavus määratletuse põhimõttele	24
2.2. Olemasoleva ja tulevikus omandatava vara vastavus määratletuse põhimõttele	27
2.2.1. Kommertspandiga koormatud olemasoleva vara määratlemine	27
2.2.2. Kommertspandi laienemine tulevikus omandatavatele varadele	31
2.3. Varad, millele kommertsant ei laiene ning pandiõiguste konkurents kommertspandi määratlemisel	34
3. KOMMERTSPANDI REALISEERIMINE JA SELLEST TULENEVAD PANDIPIDAJA KOHUSTUSED	41
3.1. Kehtivad võimalused kommertspandi täitmiseks	41
3.1.1. Pandipidaja õigused ja kohustused pärast lepingu ülesütlemist	41
3.1.2. Kommertspandi sundtäitmine läbi hagimenetluse	45
3.1.3. Hagi menetlemine dokumendimenetluses	48
3.1.4. Kommertspandi realiseerimine täitemenetluses kehtiva seaduse alusel	50
3.2. Kommertspandi kohtuväline täitmine	53
3.2.1. Kommertspandi kohtuvälise täitmise võimalused kehtiva seaduse alusel	53
3.2.2. Võimalused kommertspandi realiseerimiseks kohtuväliselt	55
KOKKUVÕTE	62
THE ENFORCEMENT OF THE COMMERCIAL PLEDGE	66
KASUTATUD ALLIKAD	70

SISSEJUHATUS

Vallasasjade tagatissüsteemi tunti juba Rooma õiguses, kus muuhulgas kasutati ka generaalpanti, mis ulatus kogu pantija varale või asjade kogumikule, sealjuures täpsustamata konkreetseid pandiga koormatud esemeid.¹ Esmakordselt reguleeriti Eesti õiguses kommertsipanti asjaõigusseaduse 1. detsembril 1993. a jõustunud algteksti² §-des 309-312.³ Kusjuures asjaõigusseaduse algne eelnõu generaalpanti ega kommertsipanti sätteid ei sisaldanud ning tsiviilseadustiku peakomisjoni nõudmisel liideti kommertsipanti sätted eelnõusse. Kommertsipanti peeti käibes mugavaks tagatisvahendiks ning algselt koormati sellega praktiliselt kõike, sh ehitisi ja muud vara,⁴ kuid sellisest käsitlest loobuti juba enne asjaõigusseaduse algteksti vastuvõtmist.⁵ Eesti kommertsipandiseadus⁶ (KomPS) võeti vastu 5. juunil 1996. a ning see jõustus 1. jaanuaril 1997. a. Senini ei ole kommertsipandiseaduses tehtud olulisi ega sisulisi muudatusi ning algselt loodud kujul kehtib seadus tänaseni.

Kuigi mitmes Euroopa riigis generaalpanti tuntakse ja kasutatakse, lähenevad erinevate riikide jurisdiktsioonid ettevõtte varade koormamisele universaalse pandiga väga erinevalt. Näiteks Inglismaal muutusid traditsioonilised pantimise reeglid, mis nõudsid vara võlausaldajale üleandmist, 19. sajandi lõpus ebatõhusateks, mistõttu loodi Inglise õiguses täiesti uus pandiliik nn „*floating charge*“⁷, mida Eesti õiguskirjanduses nimetatakse hõljuvaks pandiks. Austrias ega Hollandis ei eksisteeri *common law* jurisdiktsioonile sarnast hõljuvat panti. Austrias saab pandiõigust kohaldada ainult asjadele, mis on paigutatud konkreetselt määratletud kohta, näiteks laohoonesse. Austrias peab võlausaldajal olema reaalne füüsiline kontroll panditud asjade üle ning võlgniku juurdepääs asjadele ilma võlausaldaja nõusoleku ja järelvalveta peab olema välistatud. Vaatamata sellise tagatise realiseerimisega seotud raskustele, seda praktikas siiski kasutatakse ning samuti leiavad kasutust kokkulepped, mille kohaselt pant laieneb ka tulevikus samasse kohta ladustatavatele varadele.⁸

Vallasipanti kasutamise soosimiseks ning praktika ühtlustamiseks on mitmed rahvusvahelised ja Euroopa organisatsioonid välja andnud juhiseid ning mudelseaduseid loomaks

¹ V. Kõve. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2009, lk 274.

² Asjaõigusseadus RT I 1995, 26, 355 - RT I, 25.01.2017, 4

³ U. Volens. AÕS II KomPS komm vlj. lk 369. - P. Varul jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9.osa (§§ 172-365) Kommertsipandiseadus. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014

⁴ V. Kõve. Varaliste tehingute süsteem Eestis, lk 274.

⁵ U. Volens. AÕS II KomPS komm vlj. lk 369.

⁶ Kommertsipandiseadus - RT I, 21.06.2014, 31.

⁷ P.R. Wood. Comparative law of security interest and title finance, volume 2 in the law and practice of International finance seires. London: Sweet and Maxwell 2007, p 6-011.

⁸ W. Faber, B. Lurger (toim). National Reports on the Transfer of Movables in Europe. Volume I: Austria, Estonia, Italy, Slovenia. Munich: Sellier, european law publishers 2008, lk 182.

vallaspantide süsteem, mille üheks osaks on generaalpant. Üheks selliseks mudelseaduseks on Euroopa lepinguõiguse tugiraamistiku *Draft Common Frame of Reference* (DCFR) IX raamat, mis on suunatud tagatisõiguste reguleerimisele.⁹ ÜRO Rahvusvahelise Kaubandusõiguse Komisjon (UNCITRAL) on koostanud juhise *Legislative Guide on Secured Transactions*¹⁰ (*Legislative Guide*), mis õhutab ning abistab liikmesriike looma seadusi, mis reguleeriks vallasasjade tagatisena kasutamist. Lisaks andis UNCITRAL 2010. a liikmesriikidele välja soovitusel luua valduseta pant, mis koormab kogu olemasolevat ja tulevast vara, aga lubab ka pantijal vara tavapärase majandustegevuse raames käsutada.¹¹ Eva-Maria Kieninger on käsitlenud kaasusepõhises teoses, kus võrreldakse erinevate riikide tagatissüsteeme kaasuste lahendamise läbi, võimalusi tagatisõiguste ühtse süsteemi loomiseks Euroopa Liidus.¹² Kieninger asus seisukohale, et tagatiste ringi laiendamine on tänapäeva Euroopa arengusuund ning liikmesriikidel tuleks luua vahendid selle võimaldamiseks.

Vallasasjade pandiõiguse tähtsust ning probleemkohti on puudutanud ka Maailmapank, kelle hinnangu kohaselt pandiõigus ja tagatiste registrid mõjutavad majanduse arengut olulisel määral ja on seotud krediidi kättesaadavusega äriühingutele. Tagatised on aluseks krediiditurule ning need vähendavad laenamisele iseloomulikke riske olukorras, kus võlgnik satub laenu tagastamisega makseraskustesse. Tavapäraselt on tagatiseks eelkõige sobilikud kinnisasjad. Vallasasjade tagatisena aktsepteerimine on üldjuhul komplitseeritum, sest paljudes riikides puudub vajalik õiguslik regulatsioon, mis reguleeriks vallasasjade tagatisena kasutamist ning samuti puuduvad registrid, mis võimaldaks vallasasjade ja nendega tehtavaid tehinguid registreerida. Muutes vallasasjade tagatisena kasutamise õiguslikku raamistikku õiguskindlamaks, võimaldaks see äriühingutel investeerimise ja kasvu eesmärgil kasutada oma vallasvara kapitalina.¹³

Eelnimetatud soovitusel ja juhised julgustavad valduseta pandi kasutamist ja peavad oluliseks sellise pandi lihtsat täitmist. Pandi vastu, mida võlausaldaja oma nõuete rahuldamiseks realiseerida ei saa, puuduks tõenäoliselt igasugune huvi. Rahvusvahelised juhised soosivad kohtuvälist täitmist, mis Eesti seaduste kohaselt kommertspandi puhul võimalik ei ole.

⁹ Draft Common Frame of Reference.. Principles, Definitions and Model Rules on European Private Law. Outline edition. Sellier 2009. Arvutivõrgus kättesaadav:

http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf_r_outline_edition_en.pdf (19.04.2017).

¹⁰ UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions. New York 2010. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/security/Guide_securedtrans.html (16.04.2017)

¹¹ U. Volens. AÕS II KomPS kumm vlj. lk 369.

¹² E-M. Kieninger (toim). Security Rights in Movable Property in European Private Law. Cambridge University Press 2004.

¹³ The World Bank. Secured Transactions and Collateral Registries. 2014. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.worldbank.org/en/topic/financialsector/brief/collateral-registries> (16.04.2016)

Eesti õiguskirjanduses on kommertsipanti peetud Eesti õiguskorda sobimatuks ning kommertsipandi ulatuse ja täitmise probleemidele osundab ka Riigikohtu praktika, mis on tekkinud peale 2006. a täitemenetluse seadustiku muudatust. Riigikohus on seoses kommertsipandilepingu sundtäitmisega rõhutanud kolme aspekti¹⁴:

1. Esiteks ei ole kommertsipandileping piisavalt selge ja ei vasta täitedokumendile kehtestatud nõuetele, mistõttu ei saa seda kohelda täitedokumendina.
2. Teiseks ei ole notariaalsete täitedokumentide korral ükski sõltumatu vaidlusi lahendav organ kontrollinud sundtäitmise eelduste täitmist või vaadanud läbi poolte vahel tekkinud vaidlust.
3. Kolmandaks ei ole kommertsipandi puhul pandiese selge, mistõttu ei ole kommertsipandiga tagatud nõude täitmata jätmisel võimalik üheselt määrata, millisele varale kommertsipant ulatub, st millist vara võib täitemenetluses nõude katteks müüa.

Eeltoodust tulenevalt on töö teema aktuaalne, sest Eesti õiguses on ebaselge, kuidas rahvusvaheliste soovitude valguses oleks pandipidajal kõige mõistlikum kommertsipanti kui generaalpanti realiseerida, st kuidas peaks pandieseme arvel toimuma nõude täitmine. Nii Maailmapank kui ka UNCITRAL on väljendanud seisukohta, et ettevõtetel peaks olema võimalik oma vallasvara terviklikult kasutada tagatisena, mis omakorda peaks kergendama laenusamist. Pandi täitmine peaks seejuures olema võimalikult lihtne. Olemasolev vähene Riigikohtu praktika ega seadus ei käsitle kommertsipandilepingut täitedokumendina ega rahuldava tagatisena. Märkimisväärne on, et kuni „Asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaande“ ilmumiseni 2014. a puudus praktiliselt igasugune kommertsipanti puudutav eestikeelne õiguskirjandus.

Varasemalt on kommertsipandi teemal kirjutatud vaid kolm üliõpilastööd¹⁵ ning Riigikohus on seni üksnes viies lahendis põhjalikumalt käsitlenud kommertsipanti.¹⁶

Töö peamine eesmärk on välja selgitada kommertsipandi täitmise võimalused Eesti õiguskorras ja kas kommertsipandileping võiks olla täitedokument kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppega, mis võimaldaks võlausaldajal oma nõue täitmisele pöörata. Käesolev

¹⁴ RKTko 3-2-1-1-14 p 16.

¹⁵ T. Maarpuu. Kommertsipant. Diplomitöö. Tartu 1996; L. Oja. Kommertsipandi eseme määratlemise probleemid. Bakalaureusetöö. Tallinn 2007; M. Haamer. Kommertsipandi ulatus ja roll tagatisena pankroti ja täitemenetluses. Uurimistöö. Tartu 2013.

¹⁶ RKTko 3-2-1-109-04; RKTko 3-2-1-116-10; RKTko 3-2-1-133-13; RKTko 3-2-1-1-14; RKTko 3-2-1-134-14.

magistritöö põhineb teoreetilisel uurimisel ning tugineb autori poolt eelnevalt erinevate õigusaktide ja erialakirjanduse teoste läbitöötamisel ehk andmekogumismeetodil. Uurimismetoodikast on kasutatud süsteemset meetodit, milles on uurimisprobleeme käsitletud komplekselt ja seostatult ning analüütilist käsitlust üldiselt üksikule. Lisaks on autor kasutanud võrdlevat meetodit. Võrdleva meetodi raames võrdleb töö autor kommertsandilepingut hüpoteegi- ja registerandilepinguga. Ühtlasi võrdleb töö autor Eesti generaalpanti sarnaste pandiliikidega välisriikides. Vaatamata sellele, et Eesti pandiõigus tugineb üldiselt Saksamaa õigusel, ei tunne Saksamaa õigus kommertsanti. Otsene eeskujuriik kommertsandiseadusel puudub. Võrdleva meetodi raames võrdleb autor Läti, Soome ja Inglismaa tagatissüsteeme Eesti omaga. Nimelt nii Läti kui Soome õigus tunneb kommertsandi laadset instrumenti ning mitmed KomPS sätted sarnanevad Soomes kehtiva kommertsandiseaduse „*Yrityskiinnityslaki*“ sätetega. Samas vajab mainimist, et Soomes omab kommertsandi täitmine harva tähendust pankrotimenetluse väliselt.¹⁷ Lätis leiab kommertsant laialdast kasutamist ettevõtete tehingutes pankade ja teiste krediidiasutustega. Soomes on kommertsandi kasutamine ettevõtte vallasasjade terviklikuks koormamiseks võimalik, kuid täitmine leiab aset eelkõige pankrotimenetluses.¹⁸ Inglismaal on kasutusel „*floating charge*“, mis hõlmab kõiki ettevõtja varasid, nii olemasolevaid, kui ka tulevikus omandatavaid. Inglise õiguses on pandipidajal õigus oma nõue realiseerida kohtuväliselt ning ka väljapool pankrotimenetlust.¹⁹

Tulenevalt Riigikohtu poolt väljatoodud ja eelpool nimetatud argumentidest, miks kommertsandileping ei ole sobiv täitedokument, on töö autor oma eesmärkide saavutamiseks töö jaotanud kolme peatükki. Esimeses peatükis käsitleb autor seda, millistele nõuetele peab täitemenetluse põhimõtete valguses vastama täitedokumendiks sobiv pandileping ja analüüsib, kas kommertsandileping nendele tingimustele vastab. Teine peatükk keskendub kommertsandi eseme määratlemise probleemile ja selle seosele kommertsandi täitmisega. Peatükk hõlmab endas ka kommertsandi eseme ebamäärasusest kerkivat pandiõiguste konkurentsi küsimust ning kajastamist leiab, kuidas konkureerivad pandiõigused muudavad kommertsandi eseme veelgi määratletumaks. Kolmandas peatükis käsitleb töö autor kommertsandi realiseerimise praktikat Eestis ja välisriikide õiguses. Autor toob välja teoreetilise käsitluse kommertsandilepingu kohtuvälisest täitmisest, toetudes põhiliselt

¹⁷ K. Mettälä, P. Virtanen, L. Mettälä Rääkkönen. Finance 2008/09 Volume 1: Secured Lending. Finland. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.lmr.fi/publications/SecuredLending2008-09articleonFinland.pdf> (29.03.2017).

¹⁸ C. Kandel (toim.). The Acquisition and leveraged finance review. 2nd edition. London: Law Business Research Ltd, 2015, lk 115-116. Arvutivõrgus kättesaadav <http://www.ww.fi/wp-content/uploads/2015/11/Finland.pdf> (29.03.2017)

¹⁹ E.-M. Kieninger, Harry C. Sigmam (toim.). Cross-Border Security over Tangibles. Sellier 2007, lk 139.

DCFR IX raamatus sisalduvale mudelseadusele. Lisaks pakub autor välja omapoolse lahenduse, kuidas kommertsipanti kohtuväliselt täita.

Tulenevalt üliõpilastöö kirjutamise ja vormistamise juhendist²⁰ on järgnevalt loetletud käesolevat magistritööd kõige enam iseloomustavad märksõnad: kommertsipant, pant, täitemenetlus.

²⁰ J. Sootak jt (koost). Üliõpilastöö kirjutamine ja vormistamine: juhend õigusteaduskonna üliõpilastele. Tallinn: Juura 2016. Arvutivõrgus: https://issuu.com/iuridicum/docs/juhend_2016 (29.04.2017).

1. TÄITEMENETLUSE PÕHIMÕTTED JA PANDILEPING TÄITEDOKUMENDINA

1.1. Täitemenetluse põhimõtted

1.1.1. Formaliseerituse põhimõte

Töö sissejuhatavas osas tõi autor välja, et Riigikohus ei pea kommerts pandilepingut piisavalt selgeks, et kohtutäitur saaks selle alusel alata täitemenetlust ehk kommerts pandileping ei vasta täitemenetluse formaliseerituse põhimõttele.

Eesti täitemenetluse seadustiku väljatöötamisel on olnud eeskujuks Saksa täitemenetluse läbiviimise põhimõtted ning Saksa õigusest on pärit ka täitemenetluse formaliseerituse printsiip.²¹ Tulenevalt täitemenetluse formaliseerituse põhimõttest ei saa täitur kontrollida ega tõlgendada täitedokumendi sisu ning seda tuleb täita selles sõnastuses, nagu see on otsuses kirjas.²² Kui kohtutäituril oleks voli lahendada sisulisi küsimusi, ähmastaks see võimude lahususe printsiipi ning kohtute rolli õigussüsteemis. Samuti ei oleks sissenõudjale tagatud õiguskindlus, et kohtulahendi jõustumisel saab ta oma nõude pöörata täitmisele. Täitemenetluse formaliseeritus kiirendab menetluse alustamist²³ ning teenib seega ka menetlusökonoomia põhimõtet.

Riigikohus on mitmes lahendis käsitlenud täitemenetluses kehtiva formaliseerituse printsiibi olemust ning leidnud, et täitemenetluses kehtib formaliseerituse põhimõte, mille kohaselt peab kohtutäitur kontrollima, kas täitmiseks esitatud dokument vastab formaalselt seaduse nõuetele, kuid ta ei pea kontrollima materiaalõiguslikke asjaolusid.²⁴ Kui kohtutäiturile esitatakse formaalsetele nõuetele vastav täitedokument, on ta kohustatud selle ja sissenõudja avalduse alusel alata täitemenetluse.²⁵

Kommerts pandi seadmise formaalsed nõuded kattuvad suures osas hüpoteegi ja registerpandi seadmisele ettenähtud nõuetega. Täitemenetluse seadustik²⁶ (TMS) § 2 lg 1 p 19 loetleb eeldused, mis peavad olema täidetud, et hüpoteegi- ja registerpandilepingut saaks käsitleda täitedokumendina. Nimelt peab olema tegemist notariaalselt tõestatud kokkuleppega, mis näeb ette kinnisasja või registerpandiga koormatud eseme omaja kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga või registerpandiga tagatud nõude rahuldamiseks. Eeltoodust

²¹ A. Alekand. Formaliseerituse printsiibi sisu ja ulatus täitemenetluses. - Juridica 2003/V, lk 331.

²² RKTko 3-2-1-52-07 p 11.

²³ A. Alekand. Formaliseerituse printsiibi sisu ja ulatus täitemenetluses, lk 331.

²⁴ RKTko 3-2-1-110-16 p 16. Samale seisukohale on jõudnud Riigikohus ka 16. jaanuari 2008. a tsiviilasjas nr 3-2-1-132-07 tehtud määruse p-s 11.

²⁵ RKTkm 3-2-1-119-02 p 8.

²⁶ Täitemenetluse seadustik - RT I, 23.03.2017, 11.

tulenevalt on kolm formaalset eeldust: lepingu notariaalne vorm, leping peab sisaldama tagatiskokkulepet ja kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepet. Esimesele kahele vastab ka kommertsandileping.

Eeltoodust tulenevalt on notariaalne hüpoteegi- ja registerandileping selged, kui täiturile on arusaadav, millise nõude katteks on pant seatud. Kommertsandileping sisaldab samuti tagatiskokkulepet, mistõttu saab järeldada, et kommertsandiga tagatud nõue on sama selge kui hüpoteegi ja registerandi oma.

Formaliseerituse printsiibi kohaselt peab kohtutäitur kontrollima, kas täitmiseks esitatud dokument vastab formaalselt seaduse nõuetele, kuid ta ei pea kontrollima materiaalõiguslikke asjaolusid. Kui kohtutäiturile esitatakse formaalsetele nõuetele vastav täitedokument, on ta kohustatud selle ja sissenõudja avalduse alusel algatama täitemenetluse. Kohtutäituril ei ole õigust kontrollida täitedokumendi sisu õiguspärasust.²⁷ Riigikohus on täiendavalt selgitanud, et formaliseerituse printsiibist tulenevalt saab sundkorras täita üksnes selget lahendit. Kohtuotsuse resolutsioon peab Tsiviilkohtumenetluse seadustik²⁸ (TsMS) § 442 lg 5 teise lause järgi olema selgelt arusaadav ja täidetav ka muu otsuse tekstita.²⁹

Formaliseerituse põhimõttega ei oleks kooskõlas, kui täitur saaks täitedokumendi resolutsiooni "ümber teha", võttes arvesse täitedokumendi motivatsiooni või täitedokumendi andja selgitusi, ning asuda täitma täitedokumendi selliselt "ümber tehtud" resolutsiooni.³⁰

Sellisenä kaitseb täitemenetluse formaliseerituse printsiip täitedokumendi adressaati täituri ja sissenõudja suvaõiguse eest, samuti väldib täitemenetluses neid vaidlusi, mis tuleks lahendada enne täitmisele asumist, kaitstes sel viisil ka isikut, kelle kasuks täitedokument on tehtud. Teisisõnu - täitemenetlus on üles ehitatud selliselt, et nii isikul, kelle suhtes on täitedokument tehtud, kui ka isikul, kelle kasuks on täitedokument tehtud, peab olema kindlus, et täidetakse täitedokumendi resolutsiooni. Kohtutäitur ei tohi täitemenetluses täita täitedokumendi suuremas ulatuses, kui on kohustatud täitma täitedokumendi adressaati.³¹

Kommertsandilepingu puhul on sarnaselt hüpoteegi ja registerandilepinguga fikseeritud tagatiskokkulepe, mille notar on poolte vahel kinnitanud. Ainuke erinevus seisneb selles, et seadusandja ei ole võimaldanud kommertsandilepingu sõlmimisel pooltel etteulatuvalt

²⁷ RKTkm 3-2-1-119-02 p 8.

²⁸ Tsiviilkohtumenetluse seadustik - RT I, 28.12.2016, 22.

²⁹ RKTko 3-2-1-4-06 p 41.

³⁰ Riigikohtunik Jüri Põllu eriarvamus Riigikohtu halduskolleegiumi otsusele nr 3-3-1-76-09 p 13.

³¹ Riigikohtunik Jüri Põllu eriarvamus Riigikohtu halduskolleegiumi otsusele nr 3-3-1-76-09 p 14.

sõlmida kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepet. Autor leiab, et kuna hüpoteegi- ja registerpandilepingu tagatiskokkulepe tagab nõude selguse, ei ole põhjust kahelda, et kommertsandilepingu tagatiskokkulepe seda ei teeks. Autor on seisukohal, et kommertsandileping on nõude osas selge ja vastab formaliseerituse põhimõttest tulenevalt täitedokumentidele ettenähtud konkreetsuse nõudele.

1.1.2. Menetlusökoonomia ja proportsionaalsuse põhimõte

Riigikohus on välja toonud, et notariaalselt tõestatud lepingulistest suhetest tulenevad varalised nõuded on täitedokumentidena lisatud täitemenetluse seadustiku järgi täitmisele kuuluvate lahendite loetellu teenimaks tsiviilkäibe kiiruse ja ökonoomsuse huve.³²

Menetlusökoonomia põhimõtte peamiseks eesmärkideks on menetluse kiirendamine ning menetluskulude kokkuhoidmine. See hoiab kokku nii võlausaldaja, kui riigi kulusid ning vähendab kohtute töökoormust. Notar teeb lepingu tõestamise juures ära suure osa sellest tööst, mis tavapäraselt kohtus hagimenetluses tuleks teha: tõendab, kas leping poolte vahel on sõlmitud, kas õige isik kirjutas lepingule alla, kas lepingu tingimused on kooskõlas seadusega ega esine asjaolusid, mis annaksid alust lepingu tühistamiseks.³³

Kommertsandi puhul on võimalik pantida suur osa ettevõtte varadest tervikuna ühe lepinguga, ning ei ole vaja iga vara gruppi või eset eraldi käsitleda. Ökonoomsuse poolelt, kasutades ühte tagatislepet mitme asemel, hoiab see kokku tehingu kulusid. Ettevõtte pankroti korral võimaldab see müüa ettevõtte terviklikult ning seeläbi säilitada ettevõtte maksimaalne väärtus. Vastasel juhul müüdaks ettevõtte osade kaupa, mis võib kaasa tuua märgatava väärtuse vähenemise.³⁴

Tulenevalt asjaolust, et kommertsandileping ei ole kehtiva õiguse kohaselt käsitletav täitedokumentidena, ei ole kommertsandilepingu täitmise võimalused autori hinnangul kooskõlas menetlusökoonomia põhimõttega. Nimelt peab võlausaldaja esitama võlgniku vastu hagi kohtusse, et saada kohtulahend, mis tunnustab tema nõuet. Võrdlemisi pika menetluse kestel võib võlgnik hakata tagatisvara varjama või muul moel välistama seda kommertsandi alt, nt koormama teiste pandiõigustega, mis välistavad vara kommertsandi alt.

³² PSJKS 3-4-1-4-03 p 5.

³³ A. Alekand. Quo vadis, notariaalne leping täitedokumentidena? Avalik kiri Justiitsministeerumile. - Juridica 2011/VI, lk 467.

³⁴ A. Õunpuu. The Shortcomings of Commercial-pledge Regulation and Need of Reform. - Juridica International 2015/23, lk 53.

Teisalt tuleb kaaluda, kas menetlusökonoomia, mis toetab kommertsandilepingu käsitlemist täitedokumendina, on piisav põhjendus, et kaaluda üles võlgniku põhiõiguste riive täitemenetluses. Proportsionaalsuse põhimõtte on iga riive põhiseaduspärasuse keskne kriteerium. See tuleneb Eesti Vabariigi põhiseaduse³⁵ (PS) § 11 teisest lausest, mille kohaselt peavad piirangud olema demokraatlikus ühiskonnas vajalikud ega tohi moonutada piiratud õiguste ja vabaduste olemust. Põhiõiguste adreassaadi põhiõigust riivav abinõu on demokraatlikus ühiskonnas vajalik siis, kui see on püstitatud eesmärgi saavutamiseks sobiv, vajalik kitsamas tähenduses ja mõõdukas.³⁶

Proportsionaalsuse põhimõtte vajalikkus kitsamas tähenduses ehk lihtsalt vajalikkuse võib sõnastada järgmiselt: põhiõiguste riive pole vajalik ja on sellepärast põhiseadusega vastuolus, kui on olemas mõni muu sobiv vahend, mis edendab sama hästi seadusandja poolt järgitud eesmärgi saavutamist, kuid riivab põhiõigust vähem intensiivselt.³⁷

Ka Riigikohus on välja toonud proportsionaalsuse printsiibi rakendamise vajaduse, kaalumaks riive põhjendatust. Kohtutäituri kaalutusõigusesse kuulub võimalus ning ka kohustus valida meede, mis tagab menetluse ökonoomsuse ehk täidab eesmärgi kõige kiiremini ja tõhusamalt. Täitemenetluse peamine eesmärk on kindlaksmääratud nõude ja kohustuse täitmine ning sellest tulenevalt on esiplaanil sissenõudja huvid.³⁸

Võlgniku vara arestimise või müümisega sekkub kohtutäitur võlgniku PS §-ga 32 tagatud omandiõigusesse. Teiselt poolt on võlgniku varale sissenõude pööramine vaadeldav võlausaldaja varaliste õiguste kaitsena ning riigi PS §-st 14 tuleneva kohustuse täitmisena võlausaldaja suhtes. Ühe isiku põhiõiguste kaitse võib kaasa tuua teise isiku põhiõiguste piiramise. Sellisel juhul tuleb põhiõiguste vahel leida mõistlik tasakaal.³⁹

Niisuguse tasakaalu leidmisele peavad olema suunatud ka PS §-st 14 tulenevalt loodud menetlused põhiõiguste kaitseks.⁴⁰ PS § 14 kohaselt on riik kohustatud tagama isikute õigused ja vabadused. Õiguste ja vabaduste tagamine ei tähenda üksnes, et riik hoidub põhiõigustesse sekkumast, vaid riigil on PS § 14 järgi kohustus luua põhiõiguste kaitseks kohased

³⁵ Eesti Vabariigi põhiseadus - RT I, 15.05.2015, 2.

³⁶ M. Ernits. PõhiSK 2. ptk sissejuhatus/9.1.2. – Ü. Madise jt (koost). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 3 vlj. Tallinn: Juura 2012.

³⁷ R. Alexy. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. - Juridica 2001/eriväljaanne, p 5.4.1.2.

³⁸ RKTKo 3-2-1-4-13 p 21.

³⁹ RKTKo 3-4-1-4-03 p 17.

⁴⁰ RKTKo 3-4-1-4-03 p 17.

menetlused. Muuhulgas tähendab see, et nii kohtu- kui ka haldusmenetlus peab olema õiglane ning riik peab kehtestama menetluse, mis tagaks isiku õiguste tõhusa kaitse.⁴¹

Autor on seisukohal, et kommertsandilepingu eristamine võrreldes hüpoteegi ja registerpandiga ei taga kommertsandipidajale tema õiguste tõhusat kaitset. Hagimenetlus kommertsandipidaja täitmiseks seab kommertsandipidaja ebasoodsamasse olukorda ning samal ajal annab võlgnikule võimaluse panditud vara hävitada, peita või muul moel varjata. Autor on seisukohal, et tegemist ei ole proportsionaalse õiguste kaitsega, kui seadusandja on võlgnikule põhjendamatult loonud võimalused kahjustada võlausaldaja huve.

A. Alekand on samuti selgitanud: „Riivet õigustab sissenõudja samaväärne õigus, samuti omandiõigus, kusjuures võlgniku jaoks võib menetlus lõppeda õiguse kaotusega – temale kuuluv asi müüakse sundtäitmise käigus. Õiguse kaotust ei saa pidada võlgniku põhiõiguse moonutamiseks, kui riive on konkreetsel juhul olnud õigustatud ja seega proportsionaalne.“⁴²

Täitemenetlust ei ole autori arvamusel ilma kellegi õigusi riivamata võimalik läbi viia. Täitemenetlus on võlausaldaja huvides ning proportsionaalsuse põhimõtte kohaselt tuleb leida võlgnikku kõige vähem riivav meetod nõude täitmiseks. Samal ajal on oluline valida meede, mis viiks kõige ökonoomsemalt soovitud tulemuseni ehk võlausaldaja nõude rahuldamiseni. Autor nõustub A. Alekand'iga, et olukorras kus täitemenetluses on sissenõudjal samaväärne omandiõigus on võlgnik kohustatud riivet taluma ning seetõttu on see proportsionaalne ja õigustatud.

Formaliseerituse, menetlusökonoomia ja proportsionaalsuse printsiipi kogumis vaadatuna tuleb siiski mõnda, et kommertsandipidaja sundtäitmine on võrreldes hüpoteegi lepinguga märgatavalt keerulisem. TMS-i kohaselt vastavad notariaalne hüpoteegi- ja registerpandileping formaliseerituse põhimõttele ning on piisavalt selged dokumendid, et kohtutäitur saaks alustada täitemenetlust. Kuna kehtiv õigus ei käsitle kommertsandilepingut täitedokumentina, peab pandipidaja esitama kohtusse hagi kommertsandipidaja koormatud vara omaniku vastu ning seeläbi saama kohtulahendi. Hagimenetlus ei teeni menetlusökonoomia põhimõtet, kuna kohtumenetluse pikkus ei ole ette ennustatav. Kohtumenetluse üheks eesmärgiks on tagada, et võlgniku huvid ei saaks liigselt kahjustada, kuid töö autor on seisukohal, et kohtumenetluse vajalikkust ei saa õigustada proportsionaalsuse põhimõtte. Võlgniku õiguste riive toimub täitemenetluses paratamatult ja kuna pandipidajal on õigus

⁴¹ PSJKS 3-4-1-4-03 p 16.

⁴² A. Alekand. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Doktoritöö. Tartu: 2009, lk 22. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://dspace.ut.ee/handle/10062/10534> (30.04.2017).

nõuda oma nõude rahuldamist, panditud vara arvelt, siis on see riive õiguspärane. Eeltoodust tulenevalt on töö autor seisukohal, et Riigikohtu seisukoht kommertsandilepingu ebaselguse kohta on vaieldav. Eelnevalt välja toodud põhjendustel leiab autor, et kommertsandileping on piisavalt selge täitmaks täitedokumendile esitatavad nõuded.

1.2. Kommertsandileping täitedokumendina

1.2.1. Üldised nõuded täitedokumendile

Teine Riigikohtu põhjendus, mille autor töö sissejuhatavas osas välja tõi, seondus asjaoluga, et notariaalsete täitedokumentide korral ei ole ükski sõltumatu vaidlusi lahendav organ kontrollinud sundtäitmise eelduste täitmist või vaadanud läbi poolte vahel tekkinud vaidlust, mistõttu on kommertsandileping sobimatu täitedokument. Sisuliselt viitab Riigikohus sellele, et kuna kohtutäitur kontrollib üksnes täitedokumendi formaalsetele nõuetele vastavust, siis ei saa kohtutäitur kontrollida nõude suurust, kas nõue on sissenõutavaks muutunud ning seetõttu võidakse kahjustada võlgniku õiguseid.

Kommertsandi realiseerimise viis on pandieseme võõrandamine kohtutäituri vahendusel täitemenetluses. See on seadusjärgse realiseerimisviisina ette nähtud ka registerpandi, hüpoteegi, kommertsandi ja laevahüpoteegi puhul. Käesoleva töö raames kuuluvad käsitlemisele notariaalsed tagatislepingud – hüpoteegi- ja registerpandileping, mis TMS § 2 lg-e 1 p-i 19 kohaselt on täitedokumendid. Täitemenetluses täidetavateks lahenditeks on TMS § 2 lg 1 p-i 1 järgi ka kohtuotsused ja -määrused tsiviilasjades. Täita saab TsMS § 243 lg- 1 kohaselt aga üksnes jõustunud kohtuotsuseid, välja arvatud juhul, kui kohtuotsus tuleb seadusest tulenevalt või kohtulahendi kohaselt viivitamata täita.⁴³ Kohtulahendiga on võrdsustatud notariaalne hüpoteegi seadmise leping ning registerpandileping. Täitedokument annab pandipidajale õiguse nõuda pandieseme realiseerimist oma nõude katteks.⁴⁴

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi on tulenevalt formaliseerituse põhimõttest selgitanud, et täitmisele kuulub ainult täitedokumendi resolutsioon ning selleks, et täitedokumendi resolutsiooni täita, peab see olema täituri jaoks selge.⁴⁵ Riigikohtu hinnangul peab notariaalne leping kui täitedokument olema sundtäidetava sisu osas sama selge nagu kohtulahendi resolutsioon.⁴⁶ Täitmise käigus täitedokumendi resolutsioon täituri poolt parandamisele ei kuulu ning täitedokumendi andja saab täitedokumendi selgitada väga piiratud ulatuses.

⁴³ RKTkm 3-2-1-152-04 p 15.

⁴⁴ V. Kõve. AÕS II komm vlj. § 280/3.3.4.1.

⁴⁵ RKHKo 3-3-1-76-09.

⁴⁶ RKTko 3-2-1-42-08 p 14.

Selgitamisele kuulub see, millise toimingu, millistel tingimustel ja millistel asjaoludel peab täitur täitedokumendi täitma, näiteks, millise asja peab täitur võlgnikult ära võtma või milline on sissenõutavate intresside suurus. Täitedokumendi põhjendava osa ja resolutiivosa kooskõlla viimine pole lahendatav täiturile täitedokumendi selgitamise teel.⁴⁷

Kuna kohtutäitur ei tohi iseseisvalt asuda täitedokumendile täidetavat sisu andma, siis on Riigikohus seisukohal, et täitedokument peab väljendama mh ka nõude suurust.⁴⁸ Notariaalsest täitedokumendist nõude suurust ei nähtu, kuid Riigikohus on pidanud piisavaks, kui täidetav summa on kohtutäituril võimalik leida avalikkusele kättesaadavate andmete alusel, nt korrutades lepingus väljendatud summad lepingus sellekohase kokkuleppe olemasolul ametliku elukallidusindeksiga vms. Lisaks on Riigikohtu arvates piisavad ka sissenõudja poolt kohtutäiturile esitatavad andmed, tingimusel et nendega ei tõlgendata lepingu sisu, vaid need puudutavad lepingu täitmise käiku. Selline mõistele "kindlaksmääratud rahasumma" antav tõlgendus põhineb ühelt poolt kohesele sundtäitmisele allutamise instituudi eesmärgil - kiire majanduskäive ning kulusid tekitava kohtuvaidluse vältimine.⁴⁹

Kohtutäitur ei saa täita nõudeid, mis tulenevad täitedokumendis sätestamata poolte kokkulepetest. Enne 1. jaanuari 2006. a kehtinud täitemenetluse seadustiku kohaselt on kohtutäitur täitmisele kuuluva lahendi ebaselguse korral kohustatud selgituse saamiseks pöörduma lahendi teinud organi poole.⁵⁰ Riigikohus on selgitanud, et ebaselguse all peetakse silmas neid juhtumeid, mil on ebaselge täitedokumendi sisu – kohtutäituril puudub kindlus, millise toimingu, millistel tingimustel ja millisel ajal peab ta tegema. Näiteks kui on ebaselge, millise asja peab ta võlgnikult ära võtma või milline on sissenõutavate intresside suurus.⁵¹ Praegu kehtiva seaduse kohaselt kohtutäituril selgituse küsimise võimalust ei ole.

Seega järeldub, et täitedokument kuulub täitmisele selle resolutsioonis sätestatud ulatuses või ei kuulu täitmisele üldse, hoolimata täitedokumendi resolutsiooni selgusest. Täitmise käigus täitedokumendi resolutsioon täituri poolt parandamisele ei kuulu. Täitedokumendi andja saab täitedokumendi selgitada väga piiratud ulatuses. Täitedokumendi põhjendava osa ja resolutiivosa kooskõlla viimine pole lahendatav täiturile täitedokumendi selgitamise teel.⁵²

⁴⁷ Riigikohtunik Jüri Põllu eriarvamus Riigikohtu halduskolleegiumi otsusele nr 3-3-1-76-09 p 12.

⁴⁸ RKTko 3-2-1-134-14 p 13.

⁴⁹ RKTko 3-2-1-42-08 p 14.

⁵⁰ RKTko 3-2-1-68-07 p 11.

⁵¹ RKTkm 3-2-1-119-08 p 12.

⁵² RKHko 3-3-1-79-09 p 13.

Eeltoodust tulenevalt on seadusandja näinud ette, et notariaalne täitedokument peab olema sama selge kui kohtulahend, et kohtutäitur saaks seda täita. Hüpoteegi ja registerpandi, v.a kommertsipandi puhul on pantijal ja pandipidajal võimalus sõlmida notariaalne sundtäitmisele allumise kokkulepe, mille kohaselt võib pandipidaja pöörduda pandieseme realiseerimise täitemenetluse läbiviimiseks kohtutäituri poole ka ilma müügiõigust tunnustava kohtulahendita.⁵³ Sarnaselt Eesti õigusele käsitleb ka Saksa õigus notariaalselt tõestatud lepingut täitedokumendina, mis võimaldab selle kohest täitmist. Notariaalse lepingu puudumisel on vaja kohtuotsust, et täita kinnisvarale seatud panti (*Grundschild*). Üldine praktika siiski näitab, et kasutatakse notariaalselt tõestatud varianti.⁵⁴ Varasemalt oli ka Läti kommertsipandilepingule ette nähtud notariaalne vormi nõue, kuid alates 1.jaanuarist 2015 a. lihtsustati kommertsipandi seadmise korda ning kommertsipandi seadmise lepingule ei kehti enam notariaalne vormi nõue. Selline lahendus on odavam kui notari teenuste kasutamine, kuid toob kaasa palju segadust dokumentatsiooni täitmisel.⁵⁵

Eeltoodust tulenevalt peab täitedokument olema selge ning lisaks peab Riigikohus vajalikuks, et täitedokument sisaldaks sissenõutavaks muutunud nõude suurust. Riigikohus on siiski möönnud, et notariaalsete täitedokumentide puhul on piisav, kui sissenõudja esitab kohtutäiturile andmed nõude suuruse ja sissenõutavaks muutmise kohta, tingimusel, et nendega ei tõlgendata lepingu sisu, vaid need puudutavad lepingu täitmise käiku. Seega on Riigikohtu põhjendus lugeda kommertsipandileping ebasobilikuks täitedokumendiks põhjusel, et ükski avaliku võimu organ ei ole teostanud nõude kontrolli põhjendamatu, kuna hüpoteegi- ja registerpandilepingu puhul on sissenõudjal lubatud kohtutäiturile esitada täiendavaid andmeid nõude suuruse ja sissenõutavuse kohta. Töö autor on seisukohal, et sarnaselt hüpoteegilepingule on põhjendatud, et ka kommertsipandipidaja saaks kohtutäiturile esitada nõude kohta täiendavaid andmeid.

1.2.2. Notariaalne hüpoteegi- ja registerpandileping täitedokumendina

Autor peab vajalikuks käsitleda eraldi hüpoteegi- ja registerpandilepingute temaatikat, kuna nii seadus kui ka Riigikohtu praktika kinnitavad, et tegemist on täitedokumentidega, mis ei

⁵³ V. Kõve. AÕS II komm vlj. § 280/3.3.4.1.

⁵⁴ M. von Buttlar (koost.). Multi-jurisdictional survey. Germany. Enforcement of security interests in banking transactions. International Bar Association 2010. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.ibanet.org/LPD/Financial_Services_Section/Banking_Law/BankingLawSurveyApril2010.aspx (21.03.2017).

⁵⁵ I. Stromberga. New requirements for the registration of commercial pledge. Law Office Inlat Plus 05.06.2015. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.inlatplus.lv/eng/news/index.php?6398> (22.04.2017).

vaja eraldi kohtupoolset kinnitamist. Töö eelnevates alapeatükkides jõudis töö autor selgusele, et kommertspandileping oluliselt ei erine hüpoteegi- ja registerpandilepingust, kuid sellest olenemata ei peeta seda sobilikuks täitedokumentiks.

Asjaõigusseaduse, lennundusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskirja kohaselt täiendati asjaõigusseaduses sätteid, mis reguleerivad esemete registerpandiga pantimist.⁵⁶ Seletuskirja kohaselt täiendamise tulemusena kohaldatakse tsiviilkohtumenetluse raames registerpandile laevahüpoteegiga samu norme ning täitemenetluse seadustiku § 2 lõike 1 punkti 19 lisatakse viide registerpandile, mille tulemusena saab notariaalselt tõestatud kokkuleppega allutada registerpandiga koormatud eseme omaja kohesele sundtäitmisele registerpandiga tagatud nõude täitmiseks. Seletuskirja kohaselt vastab registerpandi regulatsioon varasemast paremini hüpoteegi kohta sätestatule ja seega muudab õigusliku olukorra selgemaks ja ühtlustab rakenduspraktikat.⁵⁷ Kuigi kommertspandile kohalduvad registerpandi sätted, ei käsitletud eelmainitud eelnõue seletuskiri kordagi kommertspanti, mistõttu tuleb eitada registerpandile võimaldatud täitedokumendi staatuse laienemist kommertspandile.

V. Kõve seevastu suhtub sundtäitmise kokkuleppesse kriitiliselt ning ei poolda olukorda, kus täitedokumentide ring laieneb. Ta leiab, et notarid ei ole suutelised sundtäitmisele allumise kokkuleppest tulenevaid ohte klientidele selgitama.⁵⁸ Autor V. Kõve seisukohaga ei nõustu. Notariaadi seaduse muutmise seletuskirjas on selgitatud, et kuivõrd notari roll on tehingute turvalisuse tagamine ning õigusvaidluste vältimine, korraldab hoolas notar tehingu tõestamise selliselt, et kõikvõimalikud olulised asjaolud oleksid välja selgitatud ja kontrollitud.⁵⁹ Tõestamisseaduse⁶⁰ § 18 lg 1 omakorda annab täpse juhise, et notari kohustus on selgitada välja osalejate tahe ja õiguslikult korrektseks tehinguks olulised asjaolud. Samuti selgitada osalejatele tehingu tähendust, õiguslikke tagajärgi ja tehingu tegemise erinevaid võimalusi. Notar kajastab osalejate tahteavaldused notariaalaktis selgelt ja ühemõtteliselt. Seejuures

⁵⁶ Asjaõigusseaduse, lennundusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri 456 SE. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/dd9df35a-fd73-5576-f380-84825ebd9933/Asja%C3%B5igusseaduse,%20lennundusseaduse%20ja%20tsiviilkohtumenetluse%20seadustiku%20muutmise%20ning%20sellega%20seonduvalt%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seadus/> (16.04.2016)

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ V. Kõve. Tsiviilkohtumenetluse kiirendamise võimalused ja nendega seotud ohud. - Juridica 2012/IX, lk 673-674

⁵⁹ Notariaadi seaduse muutmise seletuskiri 412 SE. Arvutivõrgus kättesaadav: [https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/e1d7a685-d554-b7e8-2aa8ca4ba88322ad/Notariaadiseaduse%20ja%20sellega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus%20\(411%20SE\)%20\(20.04.2017\).](https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/e1d7a685-d554-b7e8-2aa8ca4ba88322ad/Notariaadiseaduse%20ja%20sellega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus%20(411%20SE)%20(20.04.2017).)

⁶⁰ Tõestamisseadus - RT I, 10.03.2016, 14.

hoolitseb notar selle eest, et välistataks eksimused ja kahtlused ega kahjustataks kogematu ja asjatundmatu osaleja huve. Notaritel on kohustus, vastavalt notariaadiseaduse⁶¹ § 44 lg-le 1 p-le 1 oma ametitegevuses, järgida kohusetundlikku ja laitmatut ametipidamist ning kutse-eetikat, käituda väarikalt ning täita Notarite Koja otsuseid ja juhendeid.

TMS § 2 lg 1 p-i 18 järgi on täitedokumendiks notariaalselt tõestatud kokkulepe, mille kohaselt on võlgnik andnud nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele. TMS § 2 lg 1 p-i 19 järgi on täitedokumendiks ka notariaalset tõestatud kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Viidatud säte hõlmab ka tagatiskokkulepet. Riigikohus on selgitanud, et hüpoteegi kohese sundtäitmise kokkuleppe sõlmimine TMS § 2 lg 1 p-i 19 mõttes tähendab sisuliselt hüpoteegiga tagatud nõude kõrvale täiendava täitedokumendist tuleneva nõude andmist ulatuses, milles nõue on hüpoteegiga tagatud.⁶² Kui kõnealust kokkulepet ei ole, siis ei saa hüpoteegipidaja esitada kohtutäiturile avaldust hüpoteegi realiseerimiseks kinnisasja suhtes täitemenetluse alustamiseks.⁶³

Kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepe TMS § 2 lg 1 p-i 19 järgi on iseseisev kokkulepe ning see ei ole käsitatav tagatiskokkuleppe, mis seob hüpoteegi tagatava nõudega, olemusliku osana. Kuigi hüpoteegi seadmine ei pruugi olla seotud kokkuleppega kohesele sundtäitmisele allutamise kohta, siis juhul, kui selline kokkulepe on sõlmitud, ei saa kohesele sundtäitmisele allutamise kokkulepe TMS § 2 lg 1 p-i 19 järgi eksisteerida hüpoteegist lahus. Seda kinnitab ka asjaolu, et kohesele sundtäitmisele allutamise kokkulepet saab kanda märkena kinnistusraamatusse, mis muudab TMS § 2 lg-st 2 tulenevalt selle kokkuleppe kehtivaks ka kinnisasja igakordse omaniku suhtes. Kui pooled on hüpoteegi seadmisel kokku leppinud kinnisasja omaniku kohustuses alluda kohesele sundtäitmisele, kohustub kinnisasja omanik juba ette taluma täitemenetlust kinnisasja suhtes hüpoteegist tulenevalt ning kohesele sundtäitmisele on allutatud kõik hüpoteegiga tagatavad nõuded.⁶⁴

Hüpoteek ei anna kohese sundtäitmise kokkuleppe olemasolul hüpoteegipidajale abstraktset õigust täitemenetluses kinnisasi müüa, vaid seda saab AÕS § 325 lg-st 1 ja § 352 lg-st 1 tulenevalt teha üksnes hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks⁶⁵. TMS § 23 lg 4¹ järgi peab sissenõudja ehk hüpoteegipidaja täitemenetluse alustamiseks esitama lisaks täitmisavaldusele

⁶¹ Notariaadiseadus - RT I, 19.03.2015, 15.

⁶² RKTKo 3-2-1-175-13 p 11.

⁶³ RKTKo 3-2-1-102-15 p 10.

⁶⁴ RKTKo3-2-1-102-15 p 11.

⁶⁵ RKTKo 3-2-1-60-11 p 17.

TMS § 23 lg 4¹ järgi pandilepingu, tagatiskokkuleppe, nõuete aluse ja nõuete detailse arvestuse.⁶⁶ Sama on Riigikohus leidnud ka seaduse varem kehtinud redaktsiooni kohta, kuna hüpoteegi alusel toimuv täitemenetlus ei ole nõudest sõltumatu.⁶⁷

Hüpoteegi alusel saab täitemenetlust alustada üksnes sissenõutavaks muutunud nõude täitmiseks, st tagatud nõude võlgnik peab olema nõude rahuldamisega sattunud viivitusse. Kui hüpoteegipidaja ei ole põhistanud, et tagatud nõue on sissenõutavaks muutunud, peab täitur keelduma täitemenetluse algatamisest, alustatud täitemenetluse aga TMS § 48 p-i 4 või 7 alusel lõpetama.⁶⁸

Eeltoodust tulenevalt vastavad hüpoteegi- ja registerpandileping täitedokumendi nõuetele, kuna need on sõlmitud notariaalses vormis, neis sisaldub kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepe ning tagatiskokkulepe. Autor on juba ka eelnevalt maininud, et kommertspant vastab samadele formaalsetele nõuetele, va sundtäitmise kokkulepe, mida seadusandja ei ole selle pandi liigi puhul lubanud sõlmida. Lisaks on Riigikohus pidanud mõistlikuks, et sissenõudja saab hüpoteegi- ja registerpandi puhul esitada kohtutäiturile täiendavad tõendid nõude selgitamiseks, põhjendades, et täitemenetlus nende pandiliikide puhul ei ole nõudest sõltumatu. Autor juhib tähelepanu asjaolule, et kommertspandi täitmine ei ole samuti nõudest sõltumatu, mistõttu peab autor Riigikohtu käsitlust ja põhjendusi kommertspandi suhtes meelevaldseks. Põhjendamatu on Riigikohtu etteheide kommertspandi nõude kontrollimatusele, kui samal ajal TMS § 23 lg 4¹ kohustab sissenõudjat kohtutäiturile esitama pandilepingu, tagatiskokkuleppe, nõuete aluse ja nõuete detailse arvestuse. Seega on töö autori arvates tõendatud, et seadusandja on pidanud piisavaks nõude kontrolliks, kui kohtutäiturile esitatakse eelnimetud dokumendid. Autor on seisukohal, et samad tingimused võiksid kohalduda ka kommertspandilepingule.

1.2.3. Kommertspandileping täitedokumendina seaduse ja kohtupraktika alusel

KomPS § 1 lg 3 kohaselt kohaldatakse kommertspandile üldjuhul asjaõigusseaduses registerpandi kohta sätestatud, kuid see ei ole piisav kommertspandi realiseerimiseks sundtäitemenetluse korras. Täitemenetlusega seonduvalt eristub kommertspant registerpandist selle poolest, et kommertspandileping ei ole täitedokumendiks TMS § 2 lg 1 p-i 19 tähenduses, mistõttu ei ole kommertspandilepinguga tagatud nõuet võimalik maksma panna otse kohtutäituri poole pöördudes, vaid on vajalik saada täitedokument kohtumenetluse

⁶⁶ RKTko 3-2-1-102-15 p 12.

⁶⁷ RKTko 3-2-1-8-10, p-d 10 ja 12.

⁶⁸ RKTko 3-2-1-60-11 p 17.

kaudu. Riigikohus on öelnud, et piisav ei ole KomPS § 1 lg 3 viide, mille kohaselt kohaldatakse kommerts pandile üldjuhul asjaõigusseaduses registerpandi kohta sätestatud, vaid vaja on selget regulatsiooni TMS § 2 lg-s 1, mida seadusandja ei ole pidanud vajalikuks seni kehtestada.⁶⁹

Täitemenetluse seadustiku eelnõu seletuskirja järgi kitsendati alates 1. jaanuarist 2006 a. kohesele sundtäitmisele allumisega dokumentide ringi. Sellise muudatuse tingisid seletuskirja järgi juhtumid, mil kohesele sundtäitmisele allutamist kasutati ära hea usu põhimõtte vastaselt.⁷⁰ A. Alekand on välja toonud, et tegelikkuses puudub kohtupraktika või statistika, mis näitaks varasema notariaalses lepingus sisaldunud sundtäitmise klausli massilist kuritarvitamist sissenõudjate poolt.⁷¹

V. Kõve soovib täitedokumentide ringi kitsendamise ideed pooldab ning tema jaoks on mõte, kus võlausaldajad üritavad pääseda TMS § 2 loetellu, mis võimaldaks kohtusse pöördumata asuda kohe võlgniku vara realiseerima kohtutäituri kaudu, vastuvõtmatu. Põhjendusena toob ta välja, et selline võimalus seab küsimärgi alla mh PS § 146, mille järgi õigust mõistab ainult kohus ning seetõttu ei saa täitur formaliseerituse põhimõttest lähtuvalt hinnata, kas talle täitmiseks esitatud nõue tegelikult eksisteerib, kas see on arvatud seaduslikult, millised on võlgniku vastuväited jne.⁷²

Siinkohal töö autor V. Kõve seisukohaga ei nõustu, sest täitemenetluse eelis kohtumenetluse ees on menetluse kiirendamine ning menetluskulude kokkuhoid – menetlusökoonomia. A. Alekand on samuti seisukohal, et täitemenetlus teenib menetlusökoonomia põhimõtet, lisades, et täitedokumendi olemasolu ei garanteeri võlausaldajale raha saamist, kuid võimaldab sundtäitmist alustada oluliselt kiiremini, vähendades võlgniku võimalusi asuda vara varjama. Samuti hoiab see kokku nii võlausaldaja kui ka riigi kulusid ning vähendab kohtute töökoormust.⁷³ Kommerts pandilepingu formaliseerituse põhimõttele vastavust on töö autor juba eelnevalt töös käsitlenud. .

⁶⁹ RKTko 3-2-1-1-14 p 15.

⁷⁰ Täitemenetluse seadustiku eelnõu seletuskiri 143 SE. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8edd9f33-5b8d-3a9e-8150-b1d3614dc245/T%C3%A4itemenetluse%20seadustik/> (21.03.2016)

⁷¹ A. Alekand. Quo vadis, notariaalne leping täitedokumendina? Avalik kiri justiitsministeeriumile. - Juridica 2011/VI, lk 467.

⁷² V. Kõve. Tsiviilkohtumenetluse kiirendamise võimalused ja nendega seotud ohud. - Juridica 2012/IX, lk 673-674.

⁷³ A. Alekand. Quo vadis, notariaalne leping täitedokumendina? Avalik kiri justiitsministeeriumile. - Juridica 2011/VI, lk 467.

Varasemalt on praktikas sõlmitud kommertsipandi sundtäitmise kokkuleppeid ning neid on ka tunnustatud, sest kuni 2006. aastani nägi TMS ette kommertsipandi kohese sundtäitmise kokkuleppe lubatavuse. Nimelt kuni 31.detsmebrini 2005 a. kehtinud TMS § 1 p-i 13 kohaselt oli täitedokumentiks notariaalselt tõestatud kokkulepe nõude kohta, mis näeb ette kindlaksmääratud rahasumma tasumise või asendatavate asjade või väärtpaberite kindlaksmääratud koguses üleandmise ja mille kohaselt võlgnik on nõustunud kohese sundtäimisega. Nõudeks, mis näeb ette kindlaksmääratud rahasumma tasumise, loetakse ka pandilepingust tulenev nõue, mille puhul peab kohese sundtäitmise kokkulepe sisalduma ka pandilepinguga tagatava nõude kohta koostatavas kokkuleppes.⁷⁴ Kuid alates 1.jaanuarist 2006 a. säte senises sõnastuses lakkas eksisteerimast ning kehtiv TMS sõnastus ei võimalda lugeda kommertsipandilepingut täitedokumentiks. Sellest tulenevalt on vastavalt Tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja täitemenetluse seadustiku rakendamise seadus⁷⁵ (TsMSRS) § 11 lg 4 kohaselt tänase päevani lubatud kasutada notariaalselt tõestatud kommertsipandi lepingut kui sundtäitmiseks sobilikku täitedokumenti eeldusel, et see on tõestatud enne 31.12.2005. a.

TMS on menetlusseadus ning kohaldamisele kuulub täitemenetluse toimumise ajal kehtiv seadus.⁷⁶ Näiteks Tallinna Ringkonnakohtu menetluses olnud tsiviilasjas esitatud hagi palus hageja tunnistada täitemenetluse lubamatuks põhjusel, et vaidlusalune leping ei saa olla täitedokumentiks, kuigi lepingu järgi allus müüja kohesele sundtäitmisele ostja rahaliste nõuete täitmiseks.⁷⁷ Harju Maakohtu 26. novembri 2007. a otsusega jäeti hagi rahuldamata. Vaidlusalune leping sõlmiti kuni 31.detsembril 2005. a kehtinud TMS redaktsiooni järgi. Selle § 1 lg 1 p 8 sätestas, et täitedokumentiks on notariaalselt tõestatud lepingulistest suhetest tulenevad varalised nõuded. Hetkel kehtiva redaktsiooni kohaselt TMS § 2 lg 1 p-i 18 alusel täidetakse rahalised nõuded, mis tulenevad notariaalselt tõestatud kokkuleppes, mille kohaselt on võlgnik pärast nõude sissenõutavaks muutumist andnud nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele.⁷⁸ Kohus jõudis järeldusele, et kui tegemist on kindlaksmääratud rahasummaga, siis ei ole vaja, et võlgnik pärast nõude sissenõutavaks muutumist oleks andnud nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele.⁷⁹ Erand tuleneb TsMSRS-i § 11 lg-st 4, mille kohaselt kuni 31. detsembrini 2005. a loetakse nõudeks pandilepingust tulenev nõue, mis näeb ette kindlaksmääratud rahasumma tasumise, mille puhul peab kohese sundtäitmise

⁷⁴ Täitemenetluse seadustik - RT I 1993, 49, 693 - RT I 2005, 39, 308.

⁷⁵ Tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja täitemenetluse seadustiku rakendamise seadus - RT I, 12.03.2015, 104.

⁷⁶ M. Lillsaar. Sundtäitmise lubamatuks tunnistamine. Kohtupraktika analüüs. Tartu 2011. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikohus.ee/?id=1252> (08.03.16).

⁷⁷ TlnRnKo 2-07-32999.

⁷⁸ TlnRnKo 2-07-32999.

⁷⁹ M. Lillsaar. Sundtäitmise lubamatuks tunnistamine. Kohtupraktika analüüs.

kokkulepe sisalduma ka pandilepinguga tagatava nõude kohta koostatavas kokkuleppes. Kehtiva TMS regulatsiooni kohaselt peab sundtäitmisele allumise nõusoleku andmine aga ajaliselt järgnema nõude sissenõutavaks muutumisele, seega saab sellise nõusoleku anda vaid juba tekkinud võla kohta,⁸⁰ v.a. kui notariaalselt tõestatud lepingu liik on sõnaselgelt täitedokumentina TMS-is välja toodud.

Alates 2006. a toimunud seaduse muudatusest tulenevalt on ka Riigikohus oma seisukohti muutnud ning leidnud, et notariaalselt tõestatud kommertspandilepinguga tagatud nõude kohesele sundtäitmisele allutamise lubamatus võib sisuliselt tuleneda eelkõige kahest asjaolust⁸¹:

1. KomPS § 2 lg-te 1 ja 2 kohaselt ulatub kommertspant äriühingu kogu vallasvarale, mis kuulub ettevõtjale pandikande tegemise ajal, samuti varale, mille ettevõtja omandab pärast pandikande tegemist. Samas võib ettevõtja pärast kommertspandilepingu sõlmimist kommertspandiga koormatud vara tavapärase majandustegevuses kasutada ja käsutada, viimasel juhul kommertspant võõrandatud asjale lõpeb. Seega ei ole kommertspandiga tagatud nõude täitmata jätmisel üheselt selge, millisele varale kommertspant ulatub, st millist vara võib täitemenetluses nõude katteks müüa. Märkimisväärsed õiguslikud vaidlused võivad tekkida vara võõrandamise korral.⁸²
2. Teine oluline asjaolu on see, et notariaalsete täitedokumentide korral ei ole ükski sõltumatu vaidlusi lahendav organ kontrollinud sundtäitmise eelduste täitmist või vaadanud läbi poolte vahel tekkinud vaidlust. Selline olukord ei välista, et sissenõudja esitab kohtutäiturile täitmiseks nõude, mille rahuldamiseks kohtumenetluses tõenäoliselt alust ei oleks. Sellisele nõudele vastuvaidlemise koormus on võlgnikul, kes saab oma õigusi kaitsta eelkõige TMS §-s 221 nimetatud hagi esitamisega. Riigikohus on nt notariaalselt tõestatud hüpoteegilepingute korral mitmel puhul rõhutanud, et sissenõudja peab esitama kohtutäiturile sellised andmed, mis võimaldavad kohtutäituril hinnata, kas ja millises ulatuses on hüpoteegiga tagatud nõue muutunud sissenõutavaks. Vajalik on saada täitedokument kohtumenetluse kaudu või ka nt TMS § 2 lg 1 p-s 18 nimetatud täitedokument.⁸³ Kolleegium märgib, et kommertspandi lepingut lugeda täitedokumentiks peaks TMS § 2 lg-e 1 p 18 mõttes nähtuma sealt täitemenetluse formaliseerituse põhimõtte jaoks selgelt, millised nõuded millises ulatuses on sissenõutavaks muutunud ja

⁸⁰ A. Alekand. Täitemenetlusõigus, Tallinn: Juura 2011, lk 67.

⁸¹ RKTKo 3-2-1-1-14 p 14.

⁸² RKTKo 3-2-1-138-13 p 14.

⁸³ RKTKo 3-2-1-138-13 p 14.

milliste nõuete alusel saab täitemenetlust alustada.⁸⁴ TMS § 2 lg-e 1 p-i 18 järgi täitedokumentiks lugemiseks vajalik tingimus on mh see, et võlgnik on andnud nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele alles pärast seda, mil tema vastu esitatud nõue on muutunud sissenõutavaks.⁸⁵

Autor ei nõustu Riigikohtu seisukohaga, et kommertsandilepingut ei saa käsitleda täitedokumentina kuna kommertsandilepingu alusel ei ole selge, millised nõuded millises ulatuses on sissenõutavaks muutunud ja milliste nõuete alusel saab täitemenetlust alustada. Autor on seisukohal, et kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppega hüpoteegilepingu puhul on sarnaselt kommertsandilepingule kirjas tagatiskokkulepe, kuid kas sellest tulenev nõue on sissenõutavaks muutunud ning milline on õige nõudesumma, leping ei väljenda. Seetõttu tuleb võlausaldajal esitada kohtutäiturile andmed, mis tõendavad nõude sissenõutavaks muutumist ning nõude suurust. Eeltoodust tulenevalt jääb arusaamatuks Riigikohtu seisukoht, milles nad hüpoteegilepingule võimaldavad kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepet, kuigi ka selles lepingus ei ole täitemenetluse algatamisel selge, kas nõue on sissenõutavaks muutunud ning mis summas, kuid kommertsandilepingu puhul on nende asjaolude ebaselgus absoluutne välistus lugemaks kommertsandilepingut täitedokumentiks.

Lisaks on Riigikohus leidnud, et võlgnikule on tagatud seaduslik kaitsevahend, kui viimane leiab, et sundtäitmine tema suhtes on alusetu ja ta soovib nõudele vastu vaielda.⁸⁶ TMS § 221 lg 1¹ annab võlgnikule võimalus esitada hagi sundtäitmise lubamatuks tunnistamise osas, mille raames saab võlgnik samaaegselt esitada ka kõik vastuväited täitedokumentist tuleneva nõude olemasolule ja kehtivusele, kui ta ei pea nõuet põhjendatuks ja seda just iseäranis TMS § 2 lg-te 18-19¹ osas, mis puudutavad notariaalselt tõestatud kokkuleppeid, mille kohaselt on võlgnik pärast nõude sissenõutavaks muutumist andnud nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele. Vastavalt TMS § 221 lg-le 3 on võlgnikule antud võimalus esitada hagi täitemenetluse lõpuni, et kaaluda ning vajadusel kasutada õigusabi ja vormistada hagi esitatud nõudele.⁸⁷ Riigikohus on selgitanud, et kui ükski sõltumatu organ ei ole poolte vaidlust enne täitedokumendi kohtutäiturile esitamist läbi vaadanud, tuleb tõlgendada TMS § 221 lg-t 1 laiendavalt ning lubada võlgnikul esitada hagi ka sellise põhjendusega, et sundtäitmisele võetud nõuet ei ole algusest saadik tekkinud.⁸⁸

⁸⁴ RKTKo 3-2-1-134-14 p 13.

⁸⁵ RKTKm 3-2-1-38-09 p-d 11, 13.

⁸⁶ RKTKo 3-2-1-138-13 p 14.

⁸⁷ PSJKS 3-4-1-4-03 p 19

⁸⁸ RKTKo 3-2-1-134-07.

Töö autor olles võrrelnud kommertsandilepingut hüpoteegi- ja registerandilepinguga on seisukohal, et oluliste erinevuste puudumisel vastab kommertsandileping täitedokumendi formaliseerituse nõuetele. Kuna hüpoteegi- ja registerandilepingu tagatiskokkulepe tagab nõude selguse ei ole põhjust kahelda selles ka kommertsandilepingu puhul. Teise asjaoluna leidis analüüsimist asjaolu, kas see, et ükski sõltumatu vaidlusi lahendav organ ei ole kontrollinud sundtäitmise eelduste täitmist või vaadanud läbi poolte vahel tekkinud vaidlust on piisav põhjendus kommertsandilepingu välistamiseks täitedokumendina. Kuna hüpoteegi- ja registerandilepingu puhul TMS võimaldab esitada täiturile täiendavad andmed nõude suuruse ja sissenõutavuse kohta ja seadusandja on pidanud seda piisavaks nõude kontrollimiseks, siis autor leiab, et põhjendatud on selline tõlgendus ka kommertsandilepingu puhul. Lisaks tagab võlgniku huvide kaitse sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi esitamise võimalus, millele on Riigikohus ka ise viidanud.⁸⁹

⁸⁹ RKTko 3-2-1-138-13 p 14.

2. KOMMERTSPANDI ESEME MÄÄRATLEMINE TÄITEMENETLUSES

2.1. Kommertsipandi vastavus määratletuse põhimõttele

Riigikohtu kolmas argument põhistanuks kommertsipandilepingu ebasobivust täitedokumendina, keskendus kommertsipandi eseme määratlematusele. Nimelt asus Riigikohus seisukohale, et kommertsipandiga tagatud nõude täitmata jätmisel ei ole üheselt selge, millisele varale kommertsipant ulatub, st millist vara võib täitemenetluses nõude katteks müüa.⁹⁰

KompS § 2 lg 2 kohaselt ulatub kommertsipant kogu koormatavale varale, mis kuulub ettevõtjale pandikande tegemise ajal, samuti varale, mille ettevõtja omandab pärast pandikande tegemist.

Kommertsipant olles generaalpant erineb teistest Eesti õiguses tuntud pandiliikidest seetõttu, et see ei järgi asjaõigusele omast spetsialiteedipõhimõtet, mille kohaselt saavad asjaõigused koormata vaid konkreetseid asju ja õigusi, mitte aga asjade kogumeid.

Seega erineb kommertsipant teistest pandiliikidest eelkõige oma eseme poolest, sest see ei ole seostatav ühegi konkreetse vallasasjaga. Kinnisipandi puhul on tagatiseks konkreetne kinnisasi, registeripandi puhul on tagatiseks kindel registrisse kantud vallasasi, käsipandi puhul on tagatiseks konkreetne vallasasi, mis on pandipidaja valduses. Kommertsipandiga tagatud nõude puhul ei ole võlausaldajale ega kolmandatele isikutele teada, milline on pandiese, sest tagatise näol on tegemist esemete kogumiga, mis võib ajas muutuda.

Eeltoodust tulenevalt seisneb n-õ tavalise ipandi ja kommertsipandi vahe selles, et esimese puhul on pandiese täpselt määratletav ning kõigile koheselt arusaadav, kuid kommertsipandi puhul see nii ei ole. Kommertsipandi eripäraks on, et pandiese kristalliseerub alles täite- või pankrotimenetluses. Selline omapära ei vasta asjaõiguse spetsialiteedi põhimõttele, kus pant saab koormata vaid konkreetseid esemeid. Nagu ka Riigikohus välja tõi, siis üks takistus kohtlemaks kommertsipandilepingut täitedokumendina, on teadmatus, milliseid varasid või varade kogumikke see koormab.⁹¹ Mitmetel Euroopa Liidu liikmesriikidel nagu ka Eestil on probleeme vallasvara pandina kasutamisega.⁹² Kommertsipandi puhul seisneb peamine probleem selles, et juba pandilepingu sõlmimisel ei ole võimalik konkreetset määratleda ega

⁹⁰ RKTko 3-2-1-138-13 p 14.

⁹¹ RKTko 3-2-1-138-13 p 14.

⁹² International Swaps and Derivatives Association, Inc. Collateral law reform group.

Collateral Arrangements in the European Financial Markets. The Need for National Law Reform.

London 2000, lk4. Arvutivõrgus kättesaadav: www.isda.org/c_and_a/pdf/NeedLawReform.pdf (17.04.2016)

kirja panna pandiga koormatavat vara. Põhjus seisneb selles, et kommertspant koormab ettevõtte kogu vallasvara ning ettevõttel on õigus panditud varasid oma tavapärasel majandustegevuses kasutada, mistõttu on pandiese pidevas muutumises.

Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupank (*European Bank for Reconstruction and Development*. Edaspidi nimetatud EBRD) seevastu peab oluliseks ja vajalikuks panditud varade konkreetsemat kirjeldamist. EBRD seatud kriteeriumite kohaselt peab olema võimalik panditud vara ja tagatud nõudeid kirjeldada - nt kõik masinad laos või kõik nõuded mis tulenevad müügilepingust. Samas pooldab EBRD generaalpandi kasutamist ning leiab, et ettevõtetel peaks olema võimalik pantida ka pidevalt muutuvaid varade kogumikke, nagu inventar, nõuded ja laovarud.⁹³ UNCITRAL jagab EBRD-i seisukohta, et ettevõttele peaks olema loodud generaalpant, millega on võimalik koormata mistahes varatüüpe, sh varalisi õiguseid ning osa varast. UNCITRAL täpsustab oma soovitusel, et tagatisõigusega võib koormata ka varasid, mida tagatislepingu sõlmimisel ei ole veel olemas.⁹⁴

Õigussüsteemid, mis järgivad EBRD-i õpetust, on sätestanud, et pandiga koormatavad varad peavad tagatislepingus olema spetsiifiliselt kirjeldatud. Selline nõue kaitseb võlgnikku vara ülekoormamise eest, aga samal ajal piirab paljuski tagatise alusel potentsiaalse krediidi taotlemist ja ettevõtte majandustegevust.⁹⁵ Lähtudes määratletuse põhimõttest ja varade spetsiifilise kirjeldamise nõudest on nendes riikides tagatisena kasutatavate varade ring rangelt piiritletud. Näiteks Prantsusmaal ja Portugalis ei saa tagatisena kasutada tulevikus omandatavaid kaubavarasid,⁹⁶ sest neid ole võimalik niivõrd spetsiifiliselt kirjeldada, et see võimaldaks hilisemat ära tundmist ja eristamist pandiga mitte koormatud kaubast. Koormata saab üksnes sellised varasid, mille kirjeldamine pandilepingu sõlmimise hetkel on võimalik ehk varasid, mis lepingu sõlmimise ajal on juba pantija omandis.

Samas ei pruugi olla praktiline ega ka võimalik iga eseme eraldi kirjeldamine, seda eriti inventari puhul. Lahendusena lubavad mõned õigussüsteemid koormatavaid varasid üldisemalt kirjeldada, mille puhul on võtmetähtsusega asjaolu, et kirjeldus võimaldaks kõigil

⁹³ EBRD Core principles for a secured transactions law, printsiip nr 7. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.ebrd.com/what-we-do/legal-reform/access-to-finance/transactions.html> (20.04.2017).

⁹⁴ UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions. Terminology and Recommendations. Vienna 2009, soovitus nr 17. Arvutivõrgus kättesaadav:

http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/security/Guide_securedtrans.html (21.03.2016)

⁹⁵ UNCITRAL Legislative Guide, lk 79-80.

⁹⁶ E-M. Kieninger. Security Rights in Movable Property in European Private Law, lk 528.

huvitatud osapooltel igal ajahetkel tõhusalt identifitseerida, millised varad on pandiga koormatud.⁹⁷

Teistmoodi on osades riikides nagu ka Eestis, kus on lubatud tagatise väga üldistatud kirjeldus. Piisavaks peetakse isegi kirjeldust sõnastuses „kõik varad“ või „kõik olemasolevad ja tulevikus omandatavad varad“. Eesmärk on vähendada tagatisõiguse loomise keerukust ning kulu seeläbi, et lubatakse lepingupooltel koormatavaid varasid kirjeldada võimalikult lihtsas keeles. *The Legislative Guide* soovitab kirjeldada varasid sellisel tasemel, mis võimaldab neid mõistlikult eristada – nii võib piisata ka eelnimetatud üldsõnalisest kirjeldusest.⁹⁸ Kommertspandi puhul koormab pant kogu ettevõtte vallasvara, mistõttu ei ole sellist vallasvara, mida see ei koormaks, v.a KomPS § 2 lg-st 3 tulenevad välistused. Seetõttu on töö autor arvamusel, et pandieseme üldine kirjeldus on Eesti õiguskorras piisav, et vastata rahvusvahelistele soovitudele.

Lisaks, aina rohkem jurisdiktsioone võimaldavad pantida kogu äriühingu vara ühtsena või vähemalt mingi osa sellest. Sellist lähenemist praktiseerivad Inglismaa, Iirimaa, Šotimaa hõljuva pandi „*floating charge*“ näol, Rootsi, Soome ja Kreeka nimetavad seda ettevõtte pandiks „*enterprise charge*“ ning Läti kasutab Eesti õigusele omast kommertspandi mõistet. Ühine nimetaja nende tagatisõiguste juures on, et koormatud vara võib vähemalt osaliselt olla muutumises, seejuures mõjutamata pandi olemust.⁹⁹

Töö autor on seisukohal, et Euroopast tulenevad juhised soosivad generaalpandi kasutamist ning samuti peetakse lubatavaks olukordakus ettevõtete puhul ei ole võimalik pandieset konkreetselt määrata. Seega võib väita, et Eestis kehtiv kommertspant on kooskõlas Euroopa tagatisõiguse arengusuundandega, mis käsitlevad generaalpandi loomist ettevõtetele.

Pöördudes tagasi Riigikohtu seisukoha juurde, siis on autor seisukohal, et eseme määratletuse probleemi ei ole võimalik lahendada, sest määratlematus on kommertspandi omapära. Riigikohus on lisanud, et selline määratlematus võib kaasa tuua märkimisväärsed õiguslikud vaidlused vara võõrandamise korral.¹⁰⁰ Kuni 2006. a oli lubatud kommertspanti sundtäita ja sellest ajast ei ole teada võlausaldajate poolseid kommertspandilepingu sundtäitmise olukordade ärakasutamisi, võlgnike õiguste ebamäärast riivet ja täitemenetluse läbiviimise raskusi seoses pandieseme määratlematusega. Kaudselt on kommertspandi eseme

⁹⁷ UNCITAL Legislative Guide, lk 79-80.

⁹⁸ UNCITAL Legislative Guide, lk 79-80.

⁹⁹ E-M. Kieninger. Security Rights in Movable Property in European Private Law, lk 660.

¹⁰⁰ RKTko 3-2-1-138-13 p 14.

määratlemise probleemi kajastanud vaid üks Riigikohtu lahend ja sedagi seotult hüpoteegi päraldistega.¹⁰¹ Lisaks ei ole Riigikohus täpsustanud, kuidas hagimenetluses täitmisele kuuluva kommertsandilepingu puhul ese määratletakse ning kuidas see erineks täitemenetluses eseme määratlemisest. Lisaks vajab autori meelest märkimist asjaolu, et pankrotimenetluses loetakse Pankrotiseaduse¹⁰² (PankrS) § 103 lg 4 kohaselt kommertsandiregistrist nähtuv pant kaitsmiseta tunnustatuks. Pankrotiseaduses puuduvad erisätted selle kohta, kuidas kommertsandiga koormatud vara tuleb pankrotimenetluses realiseerida. Pankrotimenetluses ei ole vaja hankida täiendav täitedokument, mis kinnitaks nõude sissenõutavaks muutumist ja määratleks konkreetseid varasid, mida kommertsand koormab.¹⁰³ Seega pankrotimenetluses koheldakse kommertsanti võrdselt teiste täitedokumentidega ja loetakse pandiõigus kaitsmiseta tunnustatuks. Seejuures peavad kaitsmise läbima kõik nõuded, s.h hüpoteegiga või registerpandiga tagatud nõuded. Autor leiab, et kommertsandi kohtlemise erinevus täite- ja pankrotimenetluses ei ole põhjendatud ning tõendab, et praktikas ei teki pandieseme määratlematusest täitemenetluse raames probleeme, mis erineksid eseme määratlemise probleemidest pankrotimenetluses.

2.2. Olemasoleva ja tulevikus omandatava vara vastavus määratletuse põhimõttele

2.2.1. Kommertsandiga koormatud olemasoleva vara määratlemine

KomPS § 2 lg-e 1 kohaselt ulatub kommertsand äriühingu kogu vallasvarale või füüsilisest isikust ettevõtja majandustegevusega seotud vallasvarale. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse¹⁰⁴ (TsüS) § 50 lg 2 kohaselt kuuluvad vallasasjade alla asjad, mis ei ole kinnisasjad ehk mis ei ole maapinna piiritletud osad. KompS § 2 lg 2 kohaselt ulatub kommertsand kogu koormatavale varale, mis kuulub ettevõtjale pandikande tegemise ajal.

Ilmselt ei vasta kommertsandi seadusest tulenev pandi eseme määratlemise mõiste üldisele pandieseme määratletuse põhimõttele. Seda on Riigikohus kommertsandile etteheitud just nimelt täitemenetluse kontekstis, pidades kommertsandilepingut seetõttu sobimatuks kuuluma koheselt sundtäidetavate pandilepingute nimekirja. Arvestades, et rahvusvahelised organisatsioonid ja juhised taolise generaalpandi kasutamist soovivad, on töö autor arvamusel, et selle pandiliigi eripära ongi pandieseme teatav määratlematus ning sellele eripärale tuginedes, ei ole põhjendatud pidada pandiõigust kehvemaks ning ebaturvalisemaks tagatiseks.

¹⁰¹ RKTko 3-2-1-1-14.

¹⁰² Pankrotiseadus - RT I, 22.06.2016, 25.

¹⁰³ U. Volens. AÕS II KomPS komm vlj. § 10/3.3.

¹⁰⁴ Tsiviilseadustiku üldosa seadus - RT I, 12.03.2015, 106.

EBRD on välja töötanud aluspõhimõtted, et luua õiguslikud raamid tagatistega seotud tehingute jaoks. Soovituste eesmärk on aidata kaasa süsteemi loomisele, mis aitaks ettevõtetel krediidi taotlemisel maksimaalselt ära kasutada varade väärtust, nii, et tagatisõigus ei piiraks pantija tavapärasest majandustegevust ja ettevõtte saaks tagatiseks olevaid asju kasutada ja käsutada.¹⁰⁵ Põhilisim eesmärk, mida kommerts pant tänapäeval kannab ongi võimalus koormata varakogumikke, millele ei ole võimalik seada muid pante. Ettevõtte jaoks tähendab see, et ta saab kaubavarasid jm toodangut pantida ühe tervikuna ning samal ajal endiselt kaubelda panditud varaga ja teenida kasumit.

EBRD väljatöötatud seitsmes põhimõtte näeb ette, et tagatiseks saavad olla kõikvõimalikud vara liigid. Selle põhimõtte kohaselt peaks igaljuhul olema võimalus anda tagatiseks endale kuuluvat vara, sh ka vara, mille isik omandab alles tulevikus. Samuti peaks pant olema võimeline tagama kõiki olemasolevaid või tulevikus tekkivaid rahalisi kohustusi ja nõudeid.¹⁰⁶

USA-s tagatise reguleeriv koodeks *Uniform Commercial Code* (edaspidi nimetatud UCC) artikkel 9 sätestab ühtse tagatiste mehhanismi, mida saab kohaldada kõikvõimalikele isiklikele varadele, vallas- ja kinnisasjadele, sh intellektuaalsele varale ja rahalistele nõuetele ning nõuetele kolmandate isikute vastu. Samuti on koodeksi alusel võimalik koormata nii olemasolevaid, kui tulevikus omandatavaid varasid ning seejuures ei oma tähtsust tagatava kohustuse iseloom. Artikkel 9 ei piira laenusaaajate ja laenuandjate ringi - UCC kohaselt võivad tagatise saajateks olla mitte üksnes pangad ega muud spetsiifilist tüüpi võlausaldajad vaid kõik, kes pakuvad tagatise alusel laenu. Laenusaaajateks UCC kohaselt võivad olla nii äriühingud kui füüsilised isikud.¹⁰⁷

Sellist kontseptsiooni, mis katab nii olemasolevat kui tulevikus omandatavat vara ning lubab eelnimetatud varaga tagada nii olemasolevaid kui tulevikus tekkivaid võimalikke kohustusi, nimetatakse USA-s „*floating lien*“, mida mõistetakse eesti keelses õiguskirjanduses kui hõljuvat panti. Panti iseloomustab üldise varade kirjeldatuse aktsepteerimine. USA generaalpanti kontseptsioon aitab kaasa kaasaegse finantseerimise tehingutele nagu näiteks korduvkasutatava krediidilimiidiga lepingud.¹⁰⁸

Legislative Guide kohaselt on paljude riikide õiguskorras seevastu võlausaldajatel õigus võtta tagatiseks üksnes varasid, mis on võlgnikul realselt pantimise hetkel olemas. Neil ei ole

¹⁰⁵ EBRD Core principles for a secured transactions law, printsiip 2.

¹⁰⁶ EBRD Core principles for a secured transactions law. printsiip 7.

¹⁰⁷ E.-M. Kieninger. Security Rights in Movable Property in European Private Law, lk 56.

¹⁰⁸ E.-M. Kieninger. Security Rights in Movable Property in European Private Law, lk 57.

lubatud koormata varasid, mida ei eksisteeri või mida võlgnik ei ole veel omandanud. Selliste piirangute eesmärk on kaitsta võlgnikku oma varade üleliigse koormamise eest võlausaldajate kasuks. Kuna ettevõtte äritegevuses ei pruugi kogu aeg olla vabasid varasid, millega panti tagada, siis eelnimetatud piirang takistab neil krediitoodete taotlemist, mis nõuavad tagatiseks tulevikus omandatavaid varasid, nagu inventar ja rahalised nõuded. Sellegi poolest toetab *Legislative Guide* seisukohta, mida ka juhendi edaspidised peatükid kinnitavad, et tagatisõigus võiks laieneda ka tulevikus omandatavale varale, aga seda ainult äriühingute, mitte füüsiliste isikute puhul.¹⁰⁹

Inglise õiguse kohaselt saab „*floating charge*“ koormata üksnes ettevõtte vallasvara¹¹⁰ ning kehtiva õiguse kohaselt vastab pant hõljuva pandi tunnustele, kui see koormab ettevõtte olemasolevaid ja tulevikus omandatavaid varasid, koormatavad varad on aeg ajalt muutumises ning ettevõtte võib, kasutades panditud varasid, jätkata oma tavapärast majandustegevust.¹¹¹ Inglismaa õigusteadlased on täheldanud, et oluline kategooria varasid, mida krediidiandja saab võtta hõljuva pandi tagatiseks on toormaterjalid, inventar ja tootmises olevad tooted.¹¹²

Hollandi õigus ei ole oma õiguskorras kehtestanud kommertsipandi laadset ettevõtte panti. Ometigi on seal võimalik pandiga koormata olemasolevaid ja tulevikus omandatavaid kaubavarasid. Ainuke piirang on, et kaubad peavad olema efektiivselt identifitseeritavad nii pandiga koormamise hetkel, kui ka tagatisõiguse realiseerimisel. Kui kogu kaubavaru on panditud ei ole selle eristamine probleemne, kui aga panditakse osa kaubast, tuleks koormatud kaubad ladustada eraldatult pantimata kaupadest. Selline pantimise süsteem leiab Hollandis ettevõtete puhul väga laia kasutamist.¹¹³

Olukorras, kus kogu võlgniku vallasvara on panditud, et tagada taotletud laenu võib tekkida situatsioon, kus tagatiseks on suuremas väärtuses vara kui laenu tagamiseks vajalik. Laenu ületagatuse probleem tõstatub, kui koormatud vara väärtus ületab tagatud kohustuse kogusummat. Kuna võlausaldaja ei saa nõuda rohkem kui laenatud summa ning intressid, viivised ja leppetrahvid ning ka kohtutäituri kulud, siis laenu üleliigne tagamine võib häirida

¹⁰⁹ UNCITRAL Legislative Guide, lk 23.

¹¹⁰ W. Faber, B. Lurger. National Reports on the Transfer of Movable in Europe. Volume 2: England and Wales, Ireland, Scotland, Cyprus. Sellier: Munich 2009, lk 144.

¹¹¹ S. van Erp, B. Akkermans (toim.). Cases, materials and text on national, supranational and international property law. Oxford: Bloomsbury Publishing PLC 2012, lk 463-464.

¹¹² Erp, Akkermans, lk 464-465.

¹¹³ Erp, Akkermans, lk 459.

laenusaja igapäevast majandustegevust ning takistada tal koostööd teiste potentsiaalsete krediitiasutuste ja muude laenu andmist võimaldavate asutustega.¹¹⁴

Eelpool viitas *Legislative Guide* olukorrale, kus võlgniku varad on koormatud pandiga, mille nõue ei küündi kogu vallasvara väärtuseni. Sellises situatsioonis on pantijal raskendatud juba koormatud vallasvara tagatisel tagatislepingute sõlmimine teiste võlausaldajatega. Lisaks, kuna kõik võlgniku varad on panditud, võib muutuda täitemenetlus tagamata võlausaldajate jaoks võimatuks või vähemalt olulisel määral raskendatumaks, kui ei jää ülejääki peale tagatud võlausaldajate nõuete rahuldamisest.¹¹⁵

Liikmesriikide kohtud on välja töötanud mitmeid lahendusi sellele probleemile. Üks lahendus oleks tunnistada kehtetuks igasugune tagatisõigus, mis koormab vara ulatuses, mis jämedalt ületab tagatud kohustust ning selle kohustusega kaasnevaid intresse ja muid kulusid ja trahve ja hüvitisi. Teise lahendusena tuuakse välja võimalus võlgnikul nõuda üleliigse tagatisvara vabastamist pandi alt. Kolmas võimalus on paluda võlgnikul pidada võlausaldajaga heas usus läbirääkimisi vabastamiseks mõned üleliigselt koormatud varad.¹¹⁶ Eestis on lubatud kommertspant seada mitme erineva võlausaldaja kasuks, kui vallasvara väärtus seda võimaldab. Seetõttu on töö autor seisukohal, et Eestis kommertspandi puhul nõude ületatuse probleemi ei tohiks olla.

USA-s on probleemi vältimiseks loodud avalik register, kuhu märgitakse panditud vallasjad pantija põhiselt üles. Oluline roll on vallasvarade registril näiteks Norras ning taolise registri, mis võimaldab vallasvarade pantida ja üles märkida, neid võlausaldajale üleandmata, on loonud ka Ungari, Poola, Bulgaaria ja Albaania. Avalik register võimaldab potentsiaalsetel võlausaldajatel mõista, mis pantide ja varadega võlgnik hetkel seotud on ning samal ajal annab hea ülevaate ka võlgnikule oma varadest ja koormatistest.¹¹⁷

Töö autor leiab, et vallasvarade register on teoreetiliselt hea mõte, kuid teatud varakogumite puhul nagu toodang ja laos olev kaup jms, mis võib ositi olla isegi igapäevaselt muutumises, oleks vallasvara registri pidev täiendamine ning muutmine ebaproportsionaalne taotletava eesmärgiga. Eestis võimaldab kommertspandiregister kõigil isikutel teada saada, kas ettevõtte vara on koormatud kommertspandiga või mitte, samas ei nimetata registris konkreetseid varaesemeid, millele pant laieneb.

¹¹⁴ UNCITRAL Legislative Guide, lk 82.

¹¹⁵ UNCITRAL Legislative Guide, lk 82.

¹¹⁶ UNCITRAL Legislative Guide, lk 82-83.

¹¹⁷ E.-M. Kieninger. Security Rights in Movable Property in European Private Law, lk 59.

Kommertspondi eseme käsitus olemasoleva vara mõistes ei vasta asjaõigusele omase spetsialiteedi põhimõttele, kus koormata saab vaid konkreetseid asju. Samas võimaldab kommertspond koormata asju, mida ettevõttel muul moel tagatisena kasutada ei ole võimalik ning mida pantija võib oma majandustegevuses kasutada ja käsutada. Mõiste „olemaolev vara“ omab tähtsust pondi seadmisel. Pondiga koormamise eel on tehtud kindlaks vara väärtus ning pondipidajal on ülevaade ponditavatest asjadest. Peale pondikande tegemist on ettevõttel õigus vara kasutada ja käsutada oma tavapärase majandustegevuses ning pondipidaja peab arvestama, et pondi ese ajas muutub.

2.2.2. Kommertspondi laienemine tulevikus omandatavatele varadele

Eestis on võimalik kommertspondiga koormata ka tulevikus ettevõtte omandisse kuuluvaid varasid. KompS § 2 lg 2 kohaselt ulatub kommertspond samuti varale, mille ettevõtja omandab pärast pondikande tegemist. Kommertspondi eesmärki ei oleks võimalik realiseerida, kui ei saaks koormata tulevikus omandatavaid varasid. See tähendaks, et ettevõtte, mis tegeleb nt tootmise ning ekspordiga ei saaks enam oma majandustegevust jätkata, kuna kõik olemasolev vara peab säilima nõude tagatisena. See omakorda tähendab, et ettevõtte ei soovi kommertspondi kasutada, kuid ühtegi teist pondi liiki, millega koormata kogu ettevõtte vallasvara ja säilitada samas pantijale asjade käsutusõiguse, ei ole.

Põhjus, miks tulevikus omandatava vara kasutamist tagatisena kritiseeritakse, peitub selles, et teadmata on nende varade väärtus ning kas pantija üldse tulevikus vara omandab. *Legislative Guide* selgitab, et enamuse riikide seadusandluse kohaselt peab tagatise andja olema ka koormatavate varade omanik. Pondilepingut saab sõlmida üksnes siis, kui võlgnikul on tekkinud omandiõigus varale, mida ta soovib pondiga katta. See aga tekitab segaduse küsimuses, kas tagatisleping koormab automaatselt ka tulevikus omandatavaid vallasasju, mille omanik laenusaja pondilepingu sõlmimise hetkel veel ei ole¹¹⁸ Veel enam riike seisavad vastastikku küsimusega, kas tulevikus omandatavaid varasid peaks üldse olema võimalik tagatisena kasutada või mitte?

Legislative Guide toob välja, et riikides, kus tulevikus omandatavaid varasid tagatiseks seada ei ole võimalik, tuuakse põhjenduseks, et lubades koormata tulevikus omandatavaid varasid, võib see viia pantija liigselt sõltuvusse võlausaldajast.¹¹⁹ Teine argument, mida välja tuuakse

¹¹⁸ UNCITRAL Legislative Guide, lk 77.

¹¹⁹ UNCITRAL Legislative Guide, lk 78.

on, et tulevikus omandatava vara pantimise lubatavus võib märgatavalt väheneda tagamata võlausaldajate võimalust täitemenetluses oma nõuded rahuldatud saada.¹²⁰

Autor on arvamisel, et ettevõtte kohustus olemasolevat vara säilitada pärsib tugevalt ettevõtte majandustegevust ning tekitab kiiremini makseraskusi, kui tulevikus omandatava vara etteulatuv pantimine. Mis puutub tagamata võlausaldajatesse, on autor seisukohal, et tagatiseta laenuoodete pakkumise riske tuleb iga kliendi puhul hinnata eraldi ning seetõttu ei saa liigselt kaitsta neid võlausaldajaid, kes on selle riski võtnud ja tagatiseta krediidi väljastanud.

UNCITRAL soosib oma soovitusel varade ulatuslikku pantimist, sh ka võimalust etteulatavalt pantida tulevikus omandatavaid varasid. Pant tekib tagatislepingu sõlmimisel koheselt nendele varadele, mis on laenusaaja käsutuses lepingu sõlmimise hetkel, kuid kui tagatislepingus lepitakse kokku, et pant laieneb ka varadele, mille laenusaaja eeldatavasti omandab tulevikus, siis hakkab pant koormama neid varasid hetkest, mil eelnimetatud varad on laenusaaja omandis ja viimane omab õigust neid tagatisena kasutada.¹²¹ *Legislative Guide* toob välja, et õigussüsteemides, kus lepingu pooltel on lubatud luua tagatisõigus, mis koormab ka tulevikus omandatavaid varasid, hakkab pant realselt varasid koormama alles siis, kui võlgnikust on saanud nende varade omanik või kuni kõnealune vara hakkab eksisteerima.¹²²

Tulevikus omandavate varade koormamise lubamine annab ettevõtetele, kelle olemasolev vallasvara on mitteküllaldane, võimaluse taotleda krediiti, mis omakorda tõenäoliselt soodustab ettevõtte arengut ja sellest saavad kasu kõik võlausaldajad, kaasaarvatud tagamata võlausaldajad.¹²³ Samas kätkeb see endas riski. Nimelt kui juba pantimise hetkel olemasoleva vara väärtus realselt ei ole piisav laenu tagamiseks või kui ettevõtte seda vara, mis on planeeritud olema laenu tagamiseks, tegelikkuses ei omandagi, jäävad võlausaldajate nõuded katteta.

Positiivse omadusena saab välja tuua asjaolu, mis toetab ka menetlusökoonomia printsiipi, et selline tagatisõigus võimaldab ka tulevikus omandatavatel vallasasjadel koheselt muutuda tagamiseks olemasolevale krediidile, ilma et oleks vaja muuta pandilepingut. Sellele räägib vastu aga asjaolu, et tagatis, mis põhineb tulevikus omandataval varal vähendab tagamata

¹²⁰ A. Öunpuu. The Shortcomings of Commercial-pledge Regulation and Need of Reform. - *Juridica International* 2015/23, lk 53.

¹²¹ UNCITRAL *Legislative Guide*, lk 78-79.

¹²² UNCITRAL *Legislative Guide*, lk 78.

¹²³ UNCITRAL *Legislative Guide*, lk 78.

võlausaldajatele saadaval olevate varade hulka.¹²⁴ Samas on tagamata võlausaldaja pidanud võlaõiguslikku suhtesse astudes arvestama selle riskiga, et tema nõue ei pruugi saada rahuldatud, kuna nõudel puudub tagatis.

Tulevikus omandatavate varade kasutamise lubamine krediidi tagatisena omab suurt tähtsust just korduvkasutusega krediidilimiidi osas, mis on tagatud pidevas muutumises olevate varadega. Sellist meetodit kasutatakse enamjaolt inventari puhul, mida müüakse ja vahetatakse välja pidevalt ning nõuete puhul, mis peale ühe nõude tasumist asendub järgmise nõudega. Peamine eelis sellise lähenemise puhul on, et üks tagatisleping saab katta pidevas muutumises oleva varade kogumiku, mis vastab tagatislepingus kokkulepitud kirjeldusele. Vastasel juhul oleks tagatislepingut vaja pidevalt muuta ja parandada või sõlmida uus, mille tagajärjeks on kõrged tehingukulud ja võimaliku krediidi summa vähenemine, seda eriti just korduvkasutusega laenulimiidi puhul.¹²⁵ Ettevõtte ja pandipidaja jaoks võimaldab varade üldisem kirjeldus laialdasemat vara kasutamist tagatisena. Seevastu spetsiifiline kirjeldus võib olla liiga kitsas ning tuua kaasa vajaduse nii pandilepingu kui laenulepingu muutmiseks, millega kaasnevad alati kulud.

Eeltoodust tulenevalt jääb autor seisukohale, et kommertsipandi eseme määratlemine tema iseloomust ja eesmärgist tulenevalt saabki olla üksnes üldsõnaline. Kommertsipandi eripäraks on pandieseme muutuv koosseis. See väljendub KomPS § 2 lg-s 2, mille kohaselt ulatub kommertsipant varale, mille ettevõtja omandab pärast pandikande tegemist. Teisalt võib ettevõtja panditud vara kasutada ja käsutada oma tavapärasel majandustegevuses, mis tähendab et vara võib kommertsipandi alt välja liikuda. Kommertsipandi puhul on sõnastus „tulevikus omandatav vara“ õigustatud, kuna teisiti ei oleks võimalik koormata muutumises olevaid varade kogumikke. Pandiese kristalliseerub alles täitemenetluses ning seetõttu selgub alles siis vara, mille arvelt pandipidajal on õigus rahuldust nõuda. Töö autor on seisukohal, et selline määratlemata vara mõiste ei hägusta pandieseme tuvastamist täitemenetluses, kuna täitemenetluse alustamisel on võimalik välja selgitada, millised varad on pantija omandis.

¹²⁴ A. Õunpuu. The Shortcomings of Commercial-pledge Regulation and Need of Reform, lk 53.

¹²⁵ UNCITRAL Legislative Guide, lk 78.

2.3. Varad, millele kommerts pant ei laiene ning pandiõiguste konkurents kommerts panti määratlemisel.

KomPS § 2 lg 3 p-i 1 kohaselt ei ulatu kommerts pant kassas või krediidasutuses olevale rahale, ettevõtjale kuuluvatele osadele, aktsiatele, investeerimisfondi osakutele, osamaksule ühistus ja osalusele teistes ühingutes, võlakirjadele ja teistele tavakäibeks määratud võladokumentidele ning muudele väärtpaberitele. Sama paragrahvi lõige 2 nimetab täiendavalt, et kommerts pant ei ulatu ka varale, millele saab seada teist liiki registerpanti või asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 132 lõikes 2 nimetatud panti või millele ulatub kinnisasjale enne või pärast kommerts panti seadmist seatud hüpoteek või millele on seatud käsipant ning lõige 3 täpsustab, et kommerts pant ei laiene ka varale, millele ei saa vastavalt seadusele pöörata sissenõuet. Soomes on sarnaselt Eestile tagatiseks kogu ettevõtte vallasvara, väljaarvatud vara, mis on panditud spetsiifilise pandiga (*pantii*) või vallasvara, millele on võimalik seada spetsiifiline hüpoteek nagu õhusõidukid, laevad, veoautod, bussid, traktorid ja muud sõidukid.¹²⁶

Sätte lõige 2 sätestab nimekirja varadest, mis on käsitletavad vallasasjadena, kuid sellest olenemata kommerts pant neile ei laiene või laieneb üksnes siis, kui teist pandiõigust ei ole seatud. Selline käsitus aga ähmastab veelgi kommerts panti eset nii täitemenetluses kui ka selle väliselt. Järgnevalt käsitleb töö autor lühidalt KomPS § 2 lg 3 p-st 2 tulenevaid olulisemaid kommerts panti eset piiravaid pandiõiguseid:

1. Konkurents hüpoteegiga koormatud kinnisasja päraldistega.

Kommerts panti konflikt hüpoteegiga võib aset leida eelkõige seoses hüpoteegi päraldistega kuna seadusest tuleneb üldine välistus, et kommerts pant ei saa koormata kinnisasja, millele ulatub enne või pärast kommerts panti seadmist hüpoteek. TsÜS § 57 lg 1 kohaselt on päraldis vallasasi, mis, olemata peasja osa, teenib peasja ning on sellega seotud ühise majandusliku eesmärgi ja sellele vastava ruumilise seose kaudu. Lõike 2 kohaselt asi ei ole päraldis, kui seda käibes päraldiseks ei loeta. Lõike 3 järgi peasjaga seotud õigused ja kohustused laienevad ka päraldisele, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Eeldatakse, et asja võõrandamise või koormamise kohustus hõlmab ka asja päraldisi.

¹²⁶ T. Wist, H. Andersson (koost). Lending and taking security in Finland: overview. Practical Law. Country Q&A 2016. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://uk.practicallaw.com/6-501-2491#a921760> (29.03.2017)

TsÜS § 59 kohaselt majandus- või kutsetegevuses kasutatava kinnisasja päraldisteks on muu hulgas sellel asuvad masinad, seadmed, tööriistad ja muud vallasasjad, mis on vajalikud korrapäraseks majandus- või kutsetegevuseks kinnisasjal. TsÜS § 60 kohaselt põllumajanduslikuks otstarbeks kasutatava kinnisasja päraldisteks on muu hulgas selle majandamiseks kasutatav põllumajandusinventar, masinad ja loomad, samuti maatüki saadused, mis on vajalikud majandamise jätkamiseks järgmise saagini.¹²⁷ Probleemaatiliseks kujunebki olukord, kui kinnisasjale, mis hõlmab ettevõtte tootmisruume ja tehnikat on seatud hüpoteek ning ettevõtet koormab ka kommerts pant ning tegemist on kahe erineva võlausaldajaga.

TMS § 146 lg 1 esimese lause kohaselt ei saa kinnisasja päraldisi vallasasjana arestida ning see kaitseb eelkõige hüpoteegipidaja huve. Kui hüpoteegipidaja kinnisasjaga tagatud nõuet ei täideta, peab olema täitemenetluses võimalik lisaks kinnisasjale müüa ka kinnisasja päraldisi, et hüpoteegipidaja nõue saaks maksimaalses ulatuses rahuldatud. Seetõttu keelabki TMS § 146 lg 1 vallasasjana, st vallasasja täitemenetluses, arestida kinnisasja päraldisi.¹²⁸ See keeld kehtib aga normi eesmärki arvestades ainult juhul, mil vallasasja soovib lasta arestida sissenõudja, kes ei ole hüpoteegipidaja. Riigikohtu praktikas on selliste vallasasjade arestimise küsimust analüüsitud vaidluse esemeteks olnud sildkraana ja tootmisliini näitel. Kostja kasuks oli seatud hüpoteek sellele kinnisasjale, millel paiknevas tootmishoones asusid sildkraana ja tootmisliin. Riigikohus leidis, et sildkraanat ja tootmisliini saanuks kostja kasuks vallasasjadena arestida, kui kostjal oleks selleks olnud täitedokument, mida aga kommerts pandileping praeguse otsuse kohaselt ei ole. Sildkraana ja tootmisliini päraldiseks lugemise korral võinuks nende arestimise vallasasjade täitemenetluses küll välistada see, et KomPS § 2 lg 3 p-i 2 kohaselt kommerts pant ei ulatu varale, millele ulatub kinnisasjale enne või pärast kommerts pandi seadmist seatud hüpoteek.¹²⁹

2. Konkurents käsipandiga koormatavate esemetega

Kommerts pandiga koormatakse kogu ettevõtte vallasvara mööndusega KomPS § 2 lg 3 p-st 2, et see ei saa koormata vara, millele on seatud käsipant, sõltumata sellest, kas käsipant seati enne või pärast kommerts panti ning mõlemal juhul kommerts pant selle esemele lõpeb. Seega peab võlausaldaja kommerts pandi seadmisel arvestama, et pandi seadja jätkab

¹²⁷ 3-2-1-133-13 p 34.

¹²⁸ 3-2-1-1-14 p 20.

¹²⁹ 3-2-1-1-14 p 20.

majandustegevust ning võib tavapärase majandustegevuse raames käsutada ka asju, millele ulatub kommertsant.¹³⁰

KomPS § 5 lg-st 2 tuleneb, et väljapoole tavapärast majandustegevust jääv käsutuse kehtivus sõltub omandaja heausksusest, st tähendab et isik kelle kasuks asi koormati ei teadnud ega pidanudki teadma, et käsipandiga koormamine jääb väljapoole ettevõtja tavapärest majandustegevust. Isiku, kelle kasuks käsipant seati, heausksust tuleb vastavalt TsüS § 139 kohaselt alati eeldada ning seega ei tohiks järjekohtade osas konflikti tekkida. Järjekohakonflikt tekib olukorras, kus on võimalik tõendada, et käsipandi pidaja oli pahauskne ning teadlik, et käsipandi seadmine jääb väljapoole ettevõtja tavapärest majandustegevust.¹³¹

Omandaja heausksuse hindamisel ei saa üksnes lähtuda asjaolust, et kommertsant on registrist nähtav, sest käsipandi pidajal ei ole kohustust uurida, kas see konkreetset eset koormab.¹³² Riigikohus soovib pahausksuse tõendamisel võrrelda KomPS §-de 5 ja 6 reguleeritavaid esemeid. KomPS § 5 reguleerib kommertsantiga koormatud varasse kuuluvate üksikute asjade käsutamist, § 6 kogu kommertsantiga koormatud vara või selle suurema osa võõrandamist. Riigikohtu hinnangul ei pea võlausaldaja arvestama sellega, et pandi seadja võib käsutada mittetavapärase majandustegevuse raames väiksemat osa oma varast ja selle tulemusel kommertsant lõppeks. See võib suure väärtusega vara korral kahjustada võlausaldaja huve. See, et määrav on tavapärase majandustegevuse kriteerium, tuleneb kolleegiumi arvates ka KomPS § 11 lg 1 p-st 1, mille kohaselt võib võlausaldaja nõuda nõude rahuldamist kommertsantiga koormatud vara arvel isegi juhul, kui nõue ei ole muutunud sissenõutavaks, kui koormatud vara antakse üle teisele isikule vastuolus käesoleva seaduse paragrahv 5 lõikes 1 sätestatuga.¹³³

Kui selgub, et pantija tegevus väljus igapäevase majandustegevuse raamidest ning teine pool ei olnud heauskne, siis on võimalik, et käsutustehing on küll kehtiv, kuid kommertsant asja suhtes ei lõpe. Vara võõrandamise korral jääks kommertsant koormama omandajale kuuluvat vara¹³⁴ ning vara võõrandamise korral ei ole tegemist kommertsantide tekkimisega, vaid seaduse jõul juba tekkinud kommertsantide edasikehtimisega¹³⁵

¹³⁰ 3-2-1-109-04 p 21.

¹³¹ U. Volens. AÕS II komm vlj. § 281/3.3.3.

¹³² U. Volens. AÕS II KomPS komm vlj. § 5/3.2.3.

¹³³ RKTko 3-2-1-109-04 p 21.

¹³⁴ U. Volens. AÕS II KomPS komm.vlj. § 5/3.2.3.

¹³⁵ RKTko 3-2-1-109-04 p 24.

Autor on arvamusel, et käsipandi konflikt kommertsbandiga ei tekita praktikas suuri probleeme, kuna käsipant ettevõtte vara pantimisel laialdast kasutust ei leia?. Käsipandi regulatsiooni kohaselt tuleb ese anda üle kas pandipidaja või kolmanda isiku kätte, välistatud on pandieseme säilimine pantija otseses valduses ja käsutuses. Kommertsbandi eesmärk on aga vastupidine ning jätab panditud asjad pantija käsutusse ja valdusesse. Seadus seab ettevõttele siiski piirangu asjade käsutamiseks üksnes tavapärase majandustegevuse raames, kuid kommertsbandiseaduses puudub sanktsioon, mis reguleeriks olukorda, kui ettevõtte käsutab vara, väljudes oma tavapärase majandustegevuse piiridest ning seeläbi võõrandab või pandib vallasvara, mis omakorda viib kommertsbandipidaja huvide kahjustumiseni.

3. Konkurents seadusjärgse üürileandja pandiõigusega

Eelnevas alapeatükis sai kindlaks tehtud, et kommertsband ei laiene käsipandiga koormatud esemetele. AÕS § 281 lg 2 kohaselt käsipandi kohta sätestatud kohaldatakse vastavalt ka seaduse alusel tekkinud vallasbandiõigusele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Riigikohus on samuti asunud seisukohale, et käsipandi sätete kohaldamisel ei laiene kommertsband varale, millele on seaduse alusel tekkinud vallasbandiõigus, sh üürileandja pandiõigus.¹³⁶ Seetõttu tuleb eeldada et sarnaselt käsipandile on kommertsbandi alt välistatud ka seadusjärgselt tekkivad pandiõigused.

Üürileandja pandiõiguse sätestab VÕS § 305 lg 1 mille kohaselt on kinnisasja üürileandjal üürilepingust tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus üüritud kinnisasjal asuvatele ja ruumi üürimisel selle sisustusse või kasutamise juurde kuuluvatele vallasasjadele ka siis, kui need ei ole üürileandja valduses. Pandiga on tagatud jooksva ja sellele eelneva aasta üüri nõuded, samuti hüvitisnõuded. Lõike 4 kohaselt kohaldatakse asjaõigusseaduses vallasbandi kohta sätestatud. Üürileandja pandiõigus tekib seaduse alusel üürilepingu sõlmimisega üüritud ruumidesse vallasasjade toomise tõttu ning seaduse kohaselt ulatub pandiõigus eelduslikult kõigile üüritud ruumides asuvatele sh kolmandate isikute vallasasjadele.¹³⁷

Riigikohus on seisukohal, et kui tegemist on kaupluse- või kaubalaorumidega, kuuluvad Riigikohtu arvates ruumide sihtotstarvet arvestades ruumide kasutamise juurde ka sinna müügiks toodud või sel eesmärgil ladustatud kaubad.¹³⁸ Riigikohus leiab, et üürileandja

¹³⁶ RKTCo 3-2-1-160-14 p 15.

¹³⁷ RKTCo 3-2-1-76-12 p 10.

¹³⁸ RKTCo 3-2-1-8-08 p 11.

pandiõigus ulatub VÕS § 305 lg 1 kohaselt üüripinnal olevas kaupluses või ka nt laos asuvatele ja müügiks mõeldud vallasasjadele sh kaupadele.¹³⁹

Kuna ettevõtja võib ka KomPS § 5 lg 1 kohaselt kommerts pandiga koormatud vara tavapärase majandustegevuse raames kasutada ja käsutada, siis tekib küsimus, kas vallasvarale, millele ulatub kommerts pant võib VÕS § 305 lg 1 eelduste täitmisel üheaegselt kehtida üürileandja pandiõigus. Riigikohus on leidnud, et seni kuni üürileandja pandiõiguse teke on seotud võlgniku igapäevase majandustegevusega, ei laiene kommerts pant varale, millele on seaduse alusel tekkinud vallaspandiõigus, sh üürileandja pandiõigus.¹⁴⁰ Riigikohtu seisukoht jätab ruumi tõlgendamiseks, et kui üürileandja pandiõiguse teke ei oleks seotud ettevõtte igapäevase majandustegevusega oleks võimalik nii kommerts pandi kui ka üürileandja pandiõiguse korraga kehtimine, mille puhul tekib küsimus järjekohtade suhtes. Õiguskirjanduses on aga väljendatud seisukohta, et ei ole välistatud, et seadusjärgse pandiõiguse tekkimine kommerts pandiga koormatud eseme suhtes ei lõpeta kommerts panti eseme suhtes, ning nende omavahelised järjekohad tuleb määrata AÕS § 281 lg 3 ja AÕS § 300 alusel pantide tekkimise aja järgi.¹⁴¹

Üürileandja pandiõiguse realiseerimise korral tekib olukord, kus kommerts pandipidaja võib jääda ilma kõige väärtuslikumast tagatisest nagu laos olev kaup või näiteks tootmiseks vajalik tehnika. Riigikohus toob välja abinõu, et võlausaldajatel on võimalik otsustada pandiõiguse omavaheliste järkude üle, seda nii pankrotimenetluses kui ka selle väliselt. Kommerts pandipidajal ja üürileandjal on võimalik kokku leppida pandiõiguste järjekohtade suhtes ning seeläbi on võimalik, et üürileandja pandiõigust omav isik loobub esimesest järjekohast kommerts pandipidaja kasuks ulatuses, milles see on vajalik, et kommerts pandipidaja nõuded saaks rahuldatud.¹⁴²

4. Konkurents registerpandiga koormatud mootorsõidukitega

KomPS § 2 lg-e 3 p-i 2 kohaselt ei laiene kommerts pant varale, millele saab seada teist liiki registerpanti. Seega ei ole kommerts pandiga hõlmatud esemed, millele põhimõtteliselt saab seada registerpanti, sõltumata sellest, kas registerpant tegelikult on seatud või mitte. Samuti välistab registerpanti seadmine vara kommerts pandi alt sõltumata sellest, kumb pant oli enne

¹³⁹ RKTko 3-2-1-8-08 p 11.

¹⁴⁰ RKTko 3-2-1-160-14 p 15.

¹⁴¹ U. Volens. AÕS II KomPS komm vlj. § 2/3.2.2. Vt ka RKTko 3-2-1-133-13 p 38.

¹⁴² RKTko 3-2-1-160-14 p 16.

seatud.¹⁴³ Samas peab alati arvestama, et teist liiki registerpandi puhul peab olema tegemist registriga, mis vastab avalikkuse nõuetele.

Varasemalt on Eesti õiguses rakendatud sõidukite koormamist kommertspandiga, mis tänaseks päevaks ei ole enam võimalik, kuna sõidukitele saab seada teist liiki pandi – registerpandi. Sellegipoolest võivad endiselt olla kommertspandiga koormatud sõidukid, mis on kommertspandiga koormatud enne 1.juulit 2011.

Oluliselt muutus õiguslik regulatsioon 1. juulist 2003 a, kui asjaõigusseaduse registerpandi sätetesse tehti mitmeid muudatusi. Sätteid muutnud asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja nendega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskirja järgi oli muudatuse põhjuseks eelkõige see, et varasemas õiguses ei olnud sellekohaseid registreid reguleeritud nõutaval tasemel.¹⁴⁴ Seletuskirjas on mh märgitud: "Sätetatud on ka võimalus mootorsõidukite koormamiseks registerpandiga, kuid selleks on vaja täita vastavad eeldused, eelkõige kehtestada hädavajalik seadusandlik regulatsioon ning kujundada vastava registri pidamine ümber."¹⁴⁵

Riigikohtu arvates ei vastanud 1. juulist 2003 a kuni 30. juunini 2011 a kehtinud regulatsioon liiklusregistri kohta AÕS § 297 lg 1 nõuetele, mistõttu ei olnud sel ajavahemikul võimalik kehtivalt registerpanti sõidukile seada. Puudus nii avalik selge õigusliku tähendusega pandiregister kui ka kord sinna kannete tegemiseks, samuti ei avalikustanud võimalik registrikanne pandiõiguse tekkimist, mis on aga registerpanti kui asjaõiguse tekkimise eelduseks, asendamaks valdusel põhinevat käsipanti.¹⁴⁶

Õiguslik olukord muutus kehtiva liiklusseaduse jõustumisel 1. juulist 2011 a. Selles sisaldasid ka registerpanti seadmist ja kannete tähendust reguleerivad sätted. Kuigi ka kehtivas regulatsioonis on mitmeid küsitavusi, vastab see kolleegiumi hinnangul vähemalt põhiosas siiski AÕS § 297 lg 1 nõuetele ja selle alusel liiklusregistrisse kantud registerpante saab lugeda vähemalt eelduslikult kehtivaks.¹⁴⁷

¹⁴³ U. Volens. AÕS II komm vlj. § 297/3.4.5.

¹⁴⁴ Asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja nendega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. 989 SE. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8ac2d838-3df1-3899-8a0b-e96ce1b12833/Vabariigi%20Valitsuse%20algatatud%20asja%20õigusseaduse%20ja%20kinnistusraamatuseaduse%20muutmise%20ja%20sellest%20tulenevalt%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seaduse%20eeln%c3%b5u> (22.04.2017).

¹⁴⁵ Ibid.

¹⁴⁶ RKTko 3-2-1-133-13 p 30.

¹⁴⁷ RKTko 3-2-1-133-13 p 31.

Riigikohus on KomPS § 2 lg 3 p 2 ja AÕS § 307 varasemat redaktsiooni koostoimes tõlgendanud ja leidnud, et kommertsant ei ulatunud ettevõtjale kuuluvatele registrisse kantud sõidukitele, kuna neile sai seada registerpanti. See tõlgendus oli aga antud enne 1. juulit 2003 kehtinud regulatsiooni kohta. Kuna eelnevalt on väljatoodud, et 1. juulist 2003 a kuni 30. juunini 2011 a ei saanud liiklusregistris sõidukile kehtivat registerpanti seada, ei olnud sel ajavahemikul takistatud ka kommertsantide laienemine liiklusregistrisse kantud sõidukitele.¹⁴⁸ Seega tänasel päeval kehtib enne 1. juulit 2011 a sõidukitele seatud kommertsant mitte registerpant.

Eeltoodust tulenevalt on kommertsantide eseme määratlemisel ohuks käsipant, hüpoteegi päraldised ja üürileandja pandiõigus, sest nende pandiliikide puhul saab pant esimese järjekoha kommertsantide ees, olenemata sellest, kas pant seati enne või pärast kommertsantide kande tegemist. Järgnevalt käsitleb autor, millistes menetluses ja millised probleemid kerkivad seoses kommertsantide eseme määratletusega.

¹⁴⁸ RKTko 3-2-1-41-05 p 43.

3. KOMMERTSPANDI REALISEERIMINE JA SELLEST TULENEVAD PANDIPIDAJA KOHUSTUSED

3.1. Kehtivad võimalused kommertspandi täitmiseks

3.1.1. Pandipidaja õigused ja kohustused pärast lepingu ülesütlemist

Kõige tavapärasem on kommertspandi kasutamine laenulepingute tagatisena. Võlaõigusseaduse¹⁴⁹ (VÕS) § 399 sätestab üldised alused, millal võib laenuandja laenulepingu erakorraliselt üles öelda ja nõuda laenu kohest tagastamist. Lõike 1 kohaselt on võlausaldaja õigustatud seda tegema, kui laenu tagastamine on kokku lepitud osade kaupa ja laenusaaaja on viivituses enam kui kahe osa tagastamisega või ühe osa tagastamisega kauem kui kolm kuud, laenusaaaja ei täida kohustust maksta intressi või laenusaaaja rikub kohustust kasutada laenu üksnes teatud kindlal eesmärgil.

Antud paragrahv on dispositiivne ning pooltel on õigus leppida kokku teistsugustes tingimustes. Seetõttu on antud sätte praktiline väärtus väike eelkõige krediitiasutustega sõlmitavate laenulepingute puhul, mis reeglina sisaldavad VÕS §-s 399 sätestatuga võrreldes oluliselt täpsemat regulatsiooni, mille puhul käesolevat paragrahvi ei kohaldatagi.¹⁵⁰

Üldiselt on põhjuseks laenusaaaja lepingust tuleneva igakuise laenumakse tasumise kohustuse rikkumine, mille tagajärjel ütleb võlausaldaja lepingu üles, kuid kui võlgnikul ei ole võimalik laenu koheselt tagastada käivitab see täitemenetluse protsessi, milles on tagatislepingus kokku lepitud.

Kui kohustust on taganud oma varaga kolmas isik, siis lähtuvalt hea usu põhimõttest on pandipidajal kolmandast isikust võlgniku puhul kohustust teavitada pantijat võlgniku võlast ja sundmüügi algatamise kavatsusest ning seeläbi võimaldada tal võlgniku võlg ise tasuda. See on vajalik, et pantija saaks vältida võla tasumisega enda omandi sundmüüki. Ka pandiõiguse üldpõhimõtte kohaselt on koormatud vara omanikul õigus nõude asjast rahuldamine tasumisega ära hoida ja asi nii endale jätta. Riigikohus viitab VÕS § 78 lg-le 3, millest saab järeldada, et seadusandja on teatud juhul andnud kolmandale isikule õiguse täita võlgniku kohustus, kui sellega välditakse olukorda, kus täitemenetluse tõttu lõpeb kolmanda isiku valdus või muu õigus müüdavale asjale. Selle õiguse kasutamise eeldus on aga see, et kolmas isik saaks täitemenetluse alustamise kavatsusest teada.¹⁵¹

¹⁴⁹ Võlaõigusseadus - RT I, 11.03.2016, 2.

¹⁵⁰ M.Käerdi. VÕS II komm vlj. § 399/3.1 - P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208-618). Komm vlj. Tallinn: Juura 2007.

¹⁵¹ RKTko 3-2-1-8-09 p 13.

Teavitamine ja mõistliku tähtaja andmine täitemenetluse vältimiseks ei kahjusta enamasti oluliselt ka pandipidaja huve, sest pant krediidilepingu ülesütlemisega ei lõpe ning tagab pandipidaja nõuet ka edaspidi. Pandipidaja käitumist saab pidada hea usu põhimõtte vastaseks, kui ta pöörduks kohtutäituri poole täitemenetluse alustamiseks ilma pantijale teatamata.¹⁵² Kommertspandi puhul võiks Riigikohtu seisukohta tõlgendada ka pandipidaja poolse hagi esitamisenä kohtusse sundtäitmise läbiviimiseks.

Kui pandipidaja rikub hea usu põhimõtte vastaselt pandilepingust tulenevat kohustust teavitada pantijat täitemenetluse alustamise kavatsusest, võib ta olla kohustatud VÕS § 115 lg 1 järgi hüvitama rikkumisega tekitatud kahju. Juhul, kui pantija sai asja müügist teada pärast täitemenetluse alustamist ja suutis võla tasumisega vältida asja müüki täitemenetluses, on hüvitatavaks kahjuks eelkõige täitekulud. Kui asi on aga täitemenetluses müüdnud ja pantija omand asjale lõppenud, on hüvitatavaks kahjuks lisaks täitekuludele ka kaotatud omandi väärtus, millest on VÕS § 127 lg 5 alusel maha arvatud kasu, mida kahjustatud isik kahju tekitamise tagajärjel sai.¹⁵³

KomPS § 11 lg 1 sätestab korra, mil võlausaldajal on õigus koheselt hakata oma huve kaitsma ning nõuda nõude rahuldämist kommertspandiga koormatud vara arvel isegi juhul, kui nõue ei ole muutunud sissenõutavaks.

Need on KomPS § 11 lg 1 kohaselt järgmised:

1. koormatud vara jagatakse, ettevõtte majandämine peatatakse või vara antakse üle teisele isikule vastuolus käesoleva seaduse § 5 lõikes 1 sätestatuga - ehk kui ettevõtja ei kasuta kommertspandiga koormatud vara tavapärase majandustegevuse raames või kui ettevõtja võõrandab kommertspandiga koormatud vara hulka kuuluva asja väljaspool tavapärast majandustegevust. Siinkohal tuleb mees pidada, et kui omandaja oli heauskne, siis pandiõigus asjale lõpeb olenemata vastuolust KomPS § 5 lg-1 sätestatust;
2. kogu kommertspandiga koormatud vara või suurem osa sellest hävib – see tähendab, et võlakohustus ei ole enam tagatud ning ettevõtja makseraskuste korral on äärmiselt ebatõenäoline, et võlausaldaja saab oma nõude rahuldatud. Samas on väga tõenäoline, et peale suurema osa vallasvara hävimist makseraskused tekivad, kuna ettevõtte ei saa jätkata oma igapäevast majandustegevust ja seega muutub võimatuks ka kasumi teenimine;

¹⁵² RKTko 3-2-1-8-09 p 13.

¹⁵³ RKTko 3-2-1-8-09 p 14.

3. võlgnik ei anna võlausaldajale käesoleva seaduse §-s 12 nimetatud teavet - KomPS § 12 kohaselt on ettevõtja, kelle varale on seatud kommertspant, kohustatud pandipidajale viivitamata teatama ettevõtte majandamise peatamisest või ettevõtte jagamisest, võõrandamisest või muul viisil üleandmisest, samuti vara vähenemisest, kui tagatise väärtus oluliselt langeb, samuti vara või selle suurema osa hävimisest. Pandipidaja nõudel peab pantija andma pandipidajale koormatud vara kohta ka muud teavet, mis on vajalik tagatise väärtuse kindlakstegemiseks. Seega ühelt poolt on tegemist pantija aktiivse aruandmise kohustusega ning teisalt on pandipidajal õigus nõuda muud teavet vara kohta, et teha kindlaks pandiga koormatud vara väärtus. Selline teavitamiskohustus annab pantijale ja pandipidajale võimaluse leida lahendusi makseraskuste korral, kuna mõlema osapoolle huvi on ettevõtte jätkusuutlikkus, et võetud kohustusi täidetakse, kuna vastasel korral võib halvimal juhul olla tagajärjeks äriühingu pankrot ning võlausaldaja ei saa olla kindel, et tema nõue saab kogu ulatuses rahuldatud. Seda enam, kui tegemist on kommertspandiga, mille puhul juba pandi eseme määratlemine on keeruline ning lisaks pakuvad konkurentsi teised pandiõigused.
4. koormatud vara jäetakse hooletusse või see on vähenenud ja tagatise väärtus on seetõttu oluliselt langenud – sättest tuleneb võlgnikule kohustus tagada vara säilimine. Selle kohustuse täitmise üks eeldustest on mitte jätta vara hooletusse, kui see võib kaas tuua pandipidaja tagatise vähenemise. Eelkõige tähendab see, et pantija ei või oma tavapärase majandustegevuse käigus ja käsutusõigust teostades panditud vara võõrandada või koormata ulatuses, et sellest ei jätkuks enam kommertspandiga tagatud nõuete rahuldamiseks. Praktikas täpsustatakse seda kohustust kommertspandi seadmise lepingus olulisel määral ning sageli nähakse ette pantija kohustus anda kommertspandipidajale regulaarselt infot vara seisuga kohta ning esitada pandipidajale aruandeid.¹⁵⁴

KomPS § 11 lg 2 annab võlausaldajale tähtaja, mis aja jooksul alates asjaoludest teada saamisest võib ta nõuda nõude rahuldamist. Nimelt võib võlausaldaja nõuda nõude rahuldamist lõikes 1 nimetatud asjaoludest kolme kuu jooksul pärast neist asjaoludest teada saamist. Kui võlausaldaja kolme kuu jooksul nõuet ei esita on ta oma õiguse ennetähtaegseks nõude rahuldamiseks minetanud. Käesoleva paragrahvi teise lause kohaselt vara üleandmisel, jagamisel või ettevõtte majandamise täielikul või osalisel peatamisel tuleb nõue esitada KomPS § 6 lõikes 3 sätestatud tähtaja jooksul. Tähelepanu tuleb juhtida

¹⁵⁴ U. Volens. AÕS II KomPS komm vlj. § 11/ 3.2.9.

asjaolule, et 2002. a tunnistas seadusandja lõike 3 kehtetuks,¹⁵⁵ mistõttu on KomPS § 11 lg 2 teine lause oma tähenduse kaotanud.

Alati ei toimu lepingu rikkumine mitte makse tegemata jätmise pärast, vaid mitme võlausaldaja puhul võib tekkida olukord, kus ettevõtjal tekivad võlgnevused teise võlausaldaja ees. Nimelt võib viimane arestida pandiga koormatud varad kohtulahendi alusel või üritada sundtäita tema kasuks seatud pandiõigust. *Legislative Guide* selgitab, et mõned riigid tõlgendavad ühe võlausaldaja aresti pandiga koormatud vara suhtes kui kõigi tagatislepingute rikkumist. Selline põhjendus teenib efektiivsuse põhimõtet. Kuna panditud vara on võlausaldajale väljastatud laenu garantiiks ning juhuks kui mõni võlausaldaja kasutab kohtulikku sundtäitmist, siis peab olema teistele tagatud võimalus kaitsta oma õigusi ja võimalik, et ka eesõigust varast saadavale nõude rahuldamisele sama täitemenetluse raames.¹⁵⁶

Tagatisõiguse sundtäitmisel on tõsised tagajärjed nii võlgnikule, võlausaldajale kui ka huvitatud kolmandatele osapooltele, kelleks võivad olla näiteks käendajad ja kaasomanikud. *Legislative Guide* toob välja, et paljude riikide õiguskorras on võlausaldajatele ettenähtud kohustused, mis näevad ette sundtäitmise korral heauskse käitumise, äriiselt mõistlike standardite järgimise¹⁵⁷ ning kohustuse olulisuse tõttu ei või võlausaldaja ega ka võlgnik eelnimetatud põhimõtte järgimisest loobuda ega kõrvale kalduda.¹⁵⁸ Lisaks, kui võlausaldaja ei allu sundtäitmise protseduurile ettenähtud reeglitele, vastutab ta kahju tekitamise eest isikute ees, kes tema tegevuse tagajärjel kannatasid.¹⁵⁹ Näitena võib tuua olukorra, kus võlausaldaja panditud varade realiseerimisel ei käitu äriiseli eesmärke silmas pidades mõistlikult ning tagajärjena saadakse varade müügist vähem raha kui oleks olnud võimalik. Sel juhul peab võlausaldaja kompenseerima kahju isikutele, kes müügihinna vahe tõttu kahju kannatasid.¹⁶⁰

Täitemenetluse kaudu oma nõudele rahulduse otsimine ei peaks olema esmane õiguskaitsevahend, mida võlausaldaja oma õiguste kaitseks kasutab. See peaks olema mõlema osapoolle huvi, et pantija üritaks korvata tegemata jäänud maksed ning lõpetaks lepinguliste kohustuste rikkumise jätkates vabatahtlikult laenumaksetega. Sundtäitmise meetmed on alati

¹⁵⁵ Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadus – RT I 2002, 53, 336

¹⁵⁶ UNCITRAL Legislative Guide, lk 278.

¹⁵⁷ UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions Terminology and recommendations, soovitus nr 131.

¹⁵⁸ UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions Terminology and recommendations, soovitus nr 132.

¹⁵⁹ UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions Terminology and recommendations, soovitus nr 136.

¹⁶⁰ UNCITRAL Legislative Guide, lk 278-279.

vähem tõhusad kui vabatahtlikud, kuna need on nii aja kui raha mõttes kulukad, tulemis ei saa kunagi kindel olla, need rikuvad pooltevahelisi suhteid ja kaugemale ulatuvad tagajärjed on võlgnikule ja kolmandatele osapooltele sageli laastavad, tuues kaasa ettevõtte seiskumise või pankroti.

Legislative Guide märgib, et seetõttu julgustavad mitmed riigid tagatislepingu osapooli võtma kasutusele meetmeid, mis aitaksid vältida olukorda, kus pantija ei suuda sooritada makseid, mis omakorda viib sundtäitmiseni. Seetõttu võlausaldajad sageli monitoorivad pantija ettevõtet, vaadates perioodiliselt üle pantija raamatupidamist, kontrollivad koormatud varasid ja suhtlevad aktiivselt pantijatega, kellel ilmnevad finantsraskused, et leida lahendusi enne, kui selleks on juba hilja.¹⁶¹ Eeltoodust tulenevalt võimaldab ka Eesti KomPS § 12 aruandluskohustust ning seiramist võlausaldaja poolt. Samal ajal tuleb silmas pidada, et tegemist ei ole üksnes võlausaldaja huvi rahuldamisega, vaid ka pantija huvide kaitsmisega.

Eeltoodust lähtudes tulenevad üldised lepingu erakorralise lõpetamise sätted VÕS-st ning erisätted KomPS-st. Hea usu põhimõtte kohaselt on oluline võlgnikku eelnevalt teavitada ja anda võimalus võlgnevuse tasumiseks. Kui võlgnik võlgnevust ei likvideeri on pandipidajal õigus võtta kasutusele õiguskaitsevahendid, milleks Eestis on esmalt vaja pöörduda hagiavaldusega kohtu poole ning saada täitedokument.

3.1.2. Kommertspandi sundtäitmine läbi hagimenetluse

Vastavalt Riigikohtu praktikale on töös varasemalt märgitud, et kommertspandileping ei ole kehtiva TMS kohaselt täitedokument¹⁶² ning pandipidaja peab täitedokumendi saamiseks pöörduma hagiavaldusega kohtu poole. Eestis ei ole ulatuslikku kohtupraktikat kommertspandiga tagatud vara sundtäitmise kohta väljaspool pankrotimenetlust. Põhjuseks võib olla kohtumenetluse aja ja raha kulu, mis hoiab pandipidajaid tagasi. Teisalt võib selleks olla ka kommertspandi kasutamine lisatagatisena, kuna põhitagatisena eelistatakse sageli teist liiki pante nagu hüpoteek ja registerpant, mille ese ja väärtus on kindlalt määratletud ja mille täitmise võimalused annavad võlausaldajale parema kaitse.

Hagi lahendamisel teeb kohus muuhulgas kindlaks, kas ja milliseid nõudeid kommertspant tagab ning missuguse vara suhtes ja millises ulatuses saab kommertspandist tulenevalt varale sissenõude pöörata. Lisaks kontrollib kohus, kas tagatud nõue kehtib ja on muutunud sissenõutavaks ning otsustab, kas pandipidajal on õigus pöörduda täituri poole täitemenetluse

¹⁶¹ UNCITRAL Legislative Guide, lk 275.

¹⁶² RKTko 3-2-1-138-13.

algatamiseks. Oluline asjaolu hagimenetluses on, et määratakse esemed, mida arestida, kuna kogu kommerts pandiga koormatud vara TMS kohaselt arestida ei saa.¹⁶³ Rõhutades varade kindlaks määramise vajadust hagimenetluses, viitab õiguskirjandus¹⁶⁴ Riigikohtu lahendile, mis käsitleb hüpoteegi realiseerimist ning milles märgitakse, et nõude lahendamisel kontrollib kohus, kas tagatud nõue kehtib ja on muutunud sissenõutavaks. Samuti kontrollib kohus muid täitmise eeldusi ning otsustab, kas hüpoteegipidajal on õigus pöörduda täituri poole kinnisasja suhtes täitemenetluse algatamiseks.¹⁶⁵ Eelnimetatud lahendis toodud põhimõtete kommerts pandile kohaldamise korral selgitab kohus nõude suuruse, kuid kuna kommerts pandi väärtus võib oluliselt ületada sissenõutavaks muutunud nõude suurust, tuleb määrata ka konkreetne vara, millele sissenõude pööramine rahuldab võlausaldaja nõude. Samas ei ole Riigikohus selgitanud ja ka seaduse tasandil ei ole sätestatud, kas hageja kohustub juba hagiavalduses paluma pandieseme määratlemist või peab kohus seda *ex-officio* tegema. Esemete määramisel on oluline arvestada ettevõtja õigusega kommerts pandiga koormatud vara tavapärasel majandustegevusega kasutada ja käsutada. Autor on seisukohal, et eseme määratlemine hagimenetluses ei ole võimalik, kuna ettevõtjal on õigus oma vara majandustegevuses kasutada ja käsutada ka hagimenetluse kestel. Seega, kui kohus määrab kindlaks teatud esemed, millele hagejal on õigus nõuda sissenõude pööramist, ei ole võimalik prognoosida, kas need esemed täitemenetluse algatamisel endiselt kuuluvad ettevõtte vallasvara hulka või on need igapäevase majandustegevuse raames kommerts pandi alt väljunud, millisel juhul ei ole võimalik kohtuotsust täita.

Üldine põhimõte, mida riigid rakendavad, on see, et nõudeid tuleb ja saab täita läbi kohtumenetluse. Võlausaldajad peavad hagama võlgnikke, saama kohtuotsuse, mis on täitedokumentiks ning selle alusel minema vajaliku avaliku võimu organi juurde, kelleks Eestis on kohtutäitur, kes saab kohtuotsust täita. Eesmärgiga kaitsta võlgnikke ja teisi osapooli, kellel on samuti õigus pandiga koormatud varale, seavad osad riigid samasuguse kohustuse ka tagatud võlausaldajatele, võimaldades neil oma nõudeid maksma panna üksnes läbi kohtuotsuse.¹⁶⁶ Ka Eestis on võlausaldaja ainuke võimalus nõude maksapanekuks pöörduda hagiavaldusega kohtu poole saamaks kohtuotsust.

Samas võivad kohtumenetlused olla aeganõudvad ja kulukad ning tihti ei võimalda sellised menetlused saavutada varade müügi puhul kõrgeimat hinda. Tuleb lisada, et täitemenetluse ajakulu ja rahaline kulu on finantseerimisel oluliseks teguriks. Nimelt, kas üldse pakkuda

¹⁶³ U. Volens. AÕS II KomPS komm vlj. § 10/3.2.

¹⁶⁴ U. Volens. AÕS II KomPS komm vlj. § 10/3.2.

¹⁶⁵ RKTko 3-2-1-93-06 p 13.

¹⁶⁶ UNCITRAL Legislative Guide, lk 283 p 29.

finantseeringut ja mis hinnaga. Ebaefektiivne menetlusprotsess omab negatiivset mõju krediidi kättesaadavusele ja kulule.

Legislative Guide näeb ette, et võlausaldaja, kelle nõue ei ole tagatisega tagatud ning kes saab kohtu kaudu täitedokumendi, võib asuda seda täitma läbi kohtutäituri kogu võlgniku vara vastu seaduses lubatud ulatuses.¹⁶⁷ Seevastu tagatisõiguse sundtäitmine kätkeb endas täiendavaid piiranguid. Võlausaldaja võib nõuda täitmist üksnes nende esemete arvelt, mis on realselt laenu tagatiseks, mitte võlgniku kogu vara arvelt. Võlausaldaja võib täita oma nõuet üksnes nende varade suhtes, mille suhtes on võlgnikul omandiõigus. Näiteks, kui võlgniku varad on koormatud teise võlausaldaja kasuks, siis täitemenetluses neid varasid võlgniku võla katteks realiseerida ei saa.¹⁶⁸ Kommertspandi puhul on Riigikohus sobivaks täitmise lahenduseks pidanud üksnes hagimenetlust, kus määratakse kindlaks ese või esemed, mida on võimalik täitemenetluses realiseerida.

Paljud riigid on loonud kindlad protseduurireedid, et pandi täitmise läbiviimine oleks efektiivne ja tõhus ning kaitseks samaaegselt ka võlausaldajat ja kolmandaid osapooli.

Legislative Guide toob välja tavapärasemad instrumendid nõude realiseerimiseks:

- tavaliselt on võlausaldajal võimalik nõude maksapanemiseks saada hagimenetluses kohtulik täitedokument ning seejärel kohtutäituril arestida varad ning müüja need avalikul oksjonil;
- teise variandina kasutada kiiremat kohtulikku abinõud, mille korras tuvastatakse võlgniku rikkumine ning seejärel arestib kohtutäitur tagatiseks olevad varad ning müüb need;
- kolmas variant on varade müük ilma kohtuliku sekkumiseta.
-

Need võimalused on väljatöötatud tagamaks tasakaal võistleivate õiguste vahel pärast lepingu rikkumist, aga ennekõike selleks, et võlausaldaja saaks efektiivselt kasutada abinõusid peale võlgniku rikkumisse sattumist.¹⁶⁹ Esimene välja toodud variant on võrdne Eestis kehtiva hagimenetlusega, teist varianti võib kõrvutada dokumendimenetlusega, mis kahjuks Eestis kommertspandile ei laiene ning kolmas variant Eesti seadusandluses kommertspandi osas puudub.

¹⁶⁷ UNCITRAL Legislative Guide, lk 282 p 27.

¹⁶⁸ UNCITRAL Legislative Guide, lk 282 p 28.

¹⁶⁹ UNCITRAL Legislative Guide, lk 286 p 37.

3.1.3. Hagi menetlemine dokumendimenetluses

TsMS § 406 lg 1 sätestab, et vekslit ja tšekist tuleneva raha maksmise hagi ning hagi hüpoteegist või laevahüpoteegist või registerpandist tulenevalt sundtäitmise läbiviimiseks menetletakse hageja taotlusel dokumendimenetluses, kui kõiki nõuet tõendavaid asjaolusid saab tõendada dokumentidega ja vajalikud dokumendid on hagile lisatud või hageja esitab need kohtu määratud tähtaja jooksul.

Eelnimetatud sätet ei ole võimalik laiemalt tõlgendada, tuletamaks, et registerpandi kohta sätestatu võiks laieneda ka kommerts pandile.

20. november 2003. a tsiviilkohtumenetluse seadustiku seletuskirjas toodi esile lihtsustatud menetluste võimalikkus.¹⁷⁰ Erinevalt endisest regulatsioonist nägi eelnõu ette ka esimeses astmes kirjaliku menetluse võimaluse. Seletuskirjas on märgitud, et mõlema poole nõusolekul võib kohus lahendada asja ilma seda kohtuistungil suuliselt arutamata. Selline menetluse efektiivsust taotlev ja menetluse suulisust sedavõrd oluliselt kitsendav muudatus on lubatud seega vaid juhul, kui pooled ise asja arutamise suulisusest loobuvad. Sellise lihtsustatud menetluse eesmärgiks on anda kohtule võimalus lahendada väikese väärtusega ja sisuliselt lihtsad asjad võimalikult kiiresti ja võimalikult väikese bürokraatiaga. Lisaks kiirusele on sellise menetluse eeliseks kindlasti väiksemad kohtukulud. Eelmainitud menetluste kõrval nägi eelnõu lihtsustatud menetlusena ette ka dokumendimenetluse. Dokumendimenetlus on mõeldud kiirendama vaidlusi majandustegevusega tegelevate isikute vahel, kelle vahelise vaidluse esemeks on eelkõige rahasumma tasumisele suunatud nõuded ja nõude tõendamiseks piisab täielikult dokumentaalsetest tõenditest.¹⁷¹

Hüpoteegi puhul, millele on võimaldatud hagi lahendamine dokumendimenetluses, on Riigikohus märkinud, et kohus kontrollib, kas tagatud nõue kehtib ja on muutunud sissenõutavaks. Samuti kontrollib kohus muid täitmise eeldusi ning otsustab, kas hüpoteegipidajal on õigus pöörduda täituri poole kinnisasja suhtes täitemenetluse algatamiseks. Sellise nõude saab esimese astme kohus lahendada TsMS § 406 lg 1 järgi mh dokumendimenetluses.¹⁷²

Seega on dokumendimenetluse eeltingimuseks ainult asjaolu, et kõiki nõuet tõendavaid asjaolusid saab tõendada dokumentidega ning et nõue oleks suunatud raha maksmisele.

¹⁷⁰ Tsiviilkohtumenetluse seadustiku eelnõu 20. november 2003. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/oigusuudised/ee/laadeSeadusUudis/8#2> (28.03.2017)

¹⁷¹ Ibid.

¹⁷² RKTko 3-2-1-93-06 p 13.

Dokumendimenetluses tuvastab kohus üksnes nõude aluseks oleva dokumendi olemasolu, ehtsuse ja sisu.¹⁷³ Võrreldes kommertsbandi seadmise lepingut ja hüpoteegi seadmise lepingus sätestatud, on mõlema puhul nõuet tõendavad asjaolud sarnased, mida võlausaldajal on võimalik tõendada dokumentaalsete tõenditega.

Ühine nimetaja eelnimetatud hagide ringis, mille puhul on võimalik sundtäitmine läbi viia dokumendimenetluse teel, on, et nende tagatiste ese on kindlalt määratletud. Kommertsbandi puhul konkreetse esemena tagatisvara pandilepingus määratletud ei ole. Samas tuleb nentida, et senini on ainult korra olnud Riigikohtus vaidlus kommertsbandi eseme üle sundtäitmise võtmes ja sedagi kaudselt seoses hüpoteegi päraldistega.¹⁷⁴ Kuna puudub kohtupraktika, et sundtäitmisel tekiks pantija ja panipidaja vahel vaidlus pandieseme üle, siis ei saa seda kasutada argumendina kommertsbandi sundtäitmise hagi arutamiseks või mitte arutamiseks dokumendimenetluses. Kui osapooltel on vaidlus hagi eseme suhtes, siis on alati võimalus jätkata tavapärasel hagimenetluses. Nagu ka eespool väljatoodud seletuskirjas oli märgitud, siis lihtsustatud menetlus muudab kohtumenetluse efektiivsemaks ning kiiremaks ja vähendab menetluskulusid. Autor on seisukohal, et teoreetiliselt on kommertsbandi puhul dokumendimenetluse kohaldamine võimalik, kuna nõude aluseks olevaid asjaolusid on võimalik tõendada dokumentaalsete tõenditega. Samuti on dokumentaalsete tõenditega võimalik tõendada panditud varade väärtust ning esemete koosseisu. See omakorda võimaldab määratleda ka täitmisele kuuluva konkreetse vara. Riigikohus on aga öelnud, et dokumendimenetluses tuvastab kohus üksnes nõude aluseks oleva dokumendi olemasolu, ehtsuse ja sisu.¹⁷⁵ Pandieseme kindlaksmääramine dokumendimenetluses tähendaks Riigikohtu seisukoha liiga laia tõlgendamist. Dokumendimenetluse vastu räägib asjaolu, et kommertsband ei ole registerpant. TsMS § 406 lg 1 kohaselt hagi registerpandist tulenevalt sundtäitmise läbiviimiseks menetletakse hageja taotlusel dokumendimenetluses. Kommertsbandile laienevad KomPS § 1 lg 3 kohaselt osaliselt registerpandi sätteid, kuid tegemist ei ole registerpandiga, mistõttu ei ole võimalik dokumendimenetluse kohaldamine kommertsbandile. Lisaks räägib sellise laiendava tõlgendamise vastu ka asjaolu, et TMS loeb registerpandilepingu täitedokumentiks, kuid kommertsbandilepingu mitte, mistõttu on põhjendamatu laiendava tõlgenduse lubamine dokumendimenetluse puhul. Seetõttu tuleb eitada dokumendimenetluse kohaldamise võimalikkust kommertsbandilepingule.

¹⁷³ T. Tampuu. Tsiviilasja menetluse peatamine teise menetluse tõttu. - Juridica 2010/II, lk 102.

¹⁷⁴ Vt RKTko 3-2-1-1-14 p 20.

¹⁷⁵ T. Tampuu. Tsiviilasja menetluse peatamine teise menetluse tõttu, lk 102.

3.1.4. Kommertsipandi realiseerimine täitemenetluses kehtiva seaduse alusel

Üldine täitemenetluse eesmärk pandi realiseerimisel tuleneb AÕS § 267 lg-st 1, mis sätestab pandipidaja õiguse pandiga tagatud nõude rahuldamisele panditud vara arvel, kui nõuet ei ole kohaselt täidetud. Kommertsipandi kohta sätestab KomPS spetsiifiliselt § 1 lg-tes 1 ja 3 koosmõjus AÕS §-ga 297, et isikul, kelle kasuks kommertsipant on seatud, on õigus kommertsipandiga tagatud nõude rahuldamisele kommertsipandiga koormatud esemete arvel.

Seadus ei näe kommertsipandi puhul ette võimalust, et pandipidaja saaks neid ise müüja. Vara müüki pandipidaja poolt vastavalt asjaõigusseaduse käsipandi sätetele seadus kommertsipandi puhul ei võimalda.¹⁷⁶ Võlgnikul on seega võimalus enne kohtutäituri sekkumist müüja panditud varad ise ning kommertsipandiga tagatud nõude rahuldada. Võlgnik võib müüja vara ka võlausaldajale ning tasaarvestada ostuhinna maksmise nõude vastavas osas võlaga.¹⁷⁷

KomPS § 10 sätestab kommertsipandist tulenevad õigused sundtäitmise ja pankroti korral ning sama sätte lg 1 kohaselt võib pandipidaja nõuda nõude rahuldamist kommertsipandiga koormatud vara arvel sundtäitmise või pankroti korral kuni pandisumma ulatuses vastavalt pandile seadusest tulenevale järjekohale. Seega võib järeldada, et kommertsipandist saadav tulem jaotatakse ühtmoodi nii sundtäitmise kui pankroti menetluse korral, erinevusega, et täitemenetluse korral müüb varad kohtutäitur ning pankrotimenetluses pankrotihaldur. Kommertsipandiga tagatud nõude rahuldamisele ei kohaldata AÕS §-des 292–295 sätestatud, mis reguleerib käsipandiga tagatud asja müüki.

Praktikas toimub kommertsipandi sundtäitmist harva, kuna notariaalses kommertsipandi seadmise lepingus ei ole võimalik sõlmida kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepet ning sundtäitmise läbiviimiseks on alati vaja kohtulahend, mis kohustab kommertsipandi arvel sundtäitmist taluma. Seega on vajalik TMS § 2 lg 1 p-le 1 vastav kohtulahend, millega on tunnustatud realiseerimisõigust ja tagatud nõuet ning määratletud, missuguses ulatuses on kommertsipandi alusel võimalik täitemenetlust läbi viia.

Hagi lahendamisel, teeb kohus muuhulgas kindlaks, kas ja milliseid nõudeid kommertsipant tagab ning missuguse vara suhtes ja millises ulatuses saab kommertsipandist tulenevalt varale sissenõude pöörata. Lisaks kontrollib kohus kas tagatud nõue kehtib ja on muutunud sissenõutavaks ning otsustab, kas pandipidajal on õigus pöörduda täituri poole täitemenetluse algatamiseks. Oluline asjaolu hagimenetluses on, et määratakse esemed, mida arestida, kuna

¹⁷⁶ RKTko 3-2-1-41-05 p 45.

¹⁷⁷ U. Volens. AÕS II KomPS komm vlj. § 10/3.1.

kogu kommertsbandiga koormatud vara TMS kohaselt arestida ei saa.¹⁷⁸ Samas puudub regulatsioon, mis ajahetkega need esemed määratakse. Kas lahendi tegemise, nõude sissenõutavaks muutumise või täitemenetluse algatamise seisuga? Seega on tegemist võrdlemisi segase korraga. Riigikohus on pidanud piisavaks üksnes kohtuid kohustada hagimenetluses pandi ese määratleda, aga juhiseid kuidas seda teha, ei ole peetud vajalikuks anda.

KomPS § 10 lg 1 kohaselt võib pandipidaja nõuda nõude rahuldamist vastavalt pandile tulenevast järjekohast. Kommertsbandide omavahelised järjekohad määratakse vastavalt KomPS § 1 lg 3 ja AÕS § 300 alusel, mis tähendab et kommertsbandi järjekoht määratakse registrisse kandmise ajaga. *Legislative Guide* toob samuti välja, et üldiselt esimese järjekohaga pandipidaja saab üle võtta täitemenetluse protsessi pandipidajalt, kelle nõue asub madalamal järjekohal. Selline reegel rakendub, kuna mõlemad pandipidajad rakendavad oma õigusi sama vara ja tagatisõiguse suhtes ning see kelle pant seati esimesena, on ka õigus esimesena saada oma nõuded rahuldatud.¹⁷⁹

KomPS § 10 lg 2 kohaselt kui pandipidaja nõude tagatisena seatud kommertsbandid kehtivad vahetult teineteise järel loetakse pandisummaks mõlema järjekoha summat ning selles ulatuses saab pandipidaja nõude rahuldamist ka nõuda. Lõige 3 sätestab keelu pandipidaja eelisõigusele saada tasumist varast, mis arestiti enne kommertsbandi kandmist kommertsbandiregistrisse või kande tegemise päeval. Vara vabastamisel arestist või pankrotivarast välistamisel laieneb kommertsband ka sellele varale.

KomPS § 10 lg 4 sätestab reeglid olukorraks, kus sissenõude kommertsbandiga koormatud varale pöörab tagamata võlausaldaja või pandipidajast tagapool asuva järjekohaga kommertsbandi pidaja oma nõude rahuldamiseks. Sellisel juhul võib kommertsbandipidaja nõuda enda nõude rahuldamist vara müügist saadud vahenditest või vahenditest, mis saadakse vara eest sundtäitmise alusel muul viisil, isegi juhul, kui tema nõue ei olnud veel sissenõutav, enne võlausaldajat, kelle kasuks varale sissenõue pöörati. Kommertsbandipidaja ei või nõuda nõude rahuldamist, kui teise nõude rahuldamisest ülejäänud vara on pandipidajale piisavaks tagatiseks. Seega ei saa järgnevatel järjekohtadel paiknevad võlausaldajad oma nõuet täita, kui üle jääb piisavas vääringus vallasvara, mis katab pandipidajate nõudeid, mis ei ole sissenõutavaks muutnud.

¹⁷⁸ U. Volens. AÕS II KomPS komm vlj. § 10/3.2.

¹⁷⁹ UNCITRAL *Legislative Guide*, lk 278 p 13.

TMS § 10 lg 1 kohaselt peab kohtutäitur juhul, kui kommertsandiga koormatud vara suhtes alustatakse täitemenetlust tulenevalt muust õigusest kui kommertsandist, kommertsandipidajale kätte toimetama nii vara arestimisakti kui enampakkumise akti. KomPS §10 lg 4 annab kommertsandipidajale eesõiguse müügist saadud raha suhtes. Selleks peab kommertsandipidaja oma nõude esitama, oma nõude rahuldamist nõudma ning põhistama, et allesjäävast kommertsandiga koormatuks jäävast varast ei piisa pandipidaja nõude rahuldamiseks. Kui pandipidaja nõuet kohtutäiturile ei esita, minetab ta oma õiguse müügist saadavale tulemile.¹⁸⁰

Eelnevast järeldub, et esimese järjekoha kommertsandipidajal on õigus saada esimesena oma nõuded rahuldatud, kui tema nõue on sissenõutavaks muutunud. Kui aga täitemenetluse algatab kommertsandiga hõlmatud vara suhtes mitte kommertsandipidaja või kommertsandipidaja, kes ei ole esimesel järjekohal, peab tegema kindlaks, kas peale sissenõudja nõuete rahuldamist jääb alles piisavas väärtuses varas, mis tagab täielikult esimese järjekoha kommertsandipidaja nõudeid. Vastasel korral on esimese järjekoha kommertsandipidajal õigus esimesena saada oma nõue rahuldatud, olenemata selle sissenõutavaks muutumisest.

Siinkohal aga tekib probleem, kuna kommertsandipidajal ei ole täitedokumenti, et täitemenetlusega ühineda. Riigikohtu hinnangul ei saa kommertsandipidaja nõuda oma nõude rahuldamist täitemenetluses ilma täitedokumendita. Seega on ebaselge, kuidas on võimalik kommertsandipidajal KomPS §10 lg 4 kohaselt oma õigusi realiseerida ja nõuda nõude rahuldamist, kui kohus ei ole õiguslikku hinnangut andnud, kas nõue eksisteerib, mis suuruses see on ja milline kommertsandiga koormatud vara seda tagab ning kohtutäituril formaliseerituse põhimõttest tulenevalt vastav õigus puudub.

Alapeatüki alguses mainis autor, et KomPS § 10 sätestab kommertsandist tulenevad õigused sundtäitmise ja pankroti korral. PankrS § 103 lg-e 4 kohaselt loetakse kommertsandiregistrist nähtuv pant kaitsmiseta tunnustatuks. Pankrotiseaduses puuduvad erisätted selle kohta, kuidas kommertsandiga koormatud vara tuleb pankrotimenetluses realiseerida. Pankrotimenetluses on pankrotihalduril õigus müüa vara ilma et kohus dikteeriks, milline vara täpselt kommertsandiga koormatud on. Autorile jääb selgusetuks, miks seadusandja on pidanud vajalikuks pankrotimenetluses kommertsandilepingut sarnaselt hüpoteegi- ja registerpandilepingule kohelda täitedokumendina ning täitemenetluses mitte. Autor on seisukohal, et selline vahe tegemine ei ole põhjendatud ning kui pankrotihalduri jaoks peab

¹⁸⁰ U. Volens. AÕS II KomPS komm vlj. § 10/3.4.

seadusandja kommertsipandi eset selgeks, siis on ainuõige järeldada, et see on selge ka kohtutäituri jaoks.

3.2. Kommertsipandi kohtuväline täitmine

3.2.1. Kommertsipandi kohtuvälise täitmise võimalused kehtiva seaduse alusel

Eesti õiguse kohaselt on alternatiiv hagimenetlusele võlausaldaja ja võlgniku notariaalselt tõestatud kokkulepe, mille kohaselt võlgnik nõustub alluma kohesele sundtäitmisele. Selline kokkulepe on täitedokumentiks aga üksnes siis, kui eelnimetatud kokkulepe sõlmitakse pärast nõude sissenõutavaks muutumist.

Common-law jurisdiktsioonid pigem soosivad eneseabi abinõusid, samas Euroopa õiguskorrad näevad ette, et täitemenetlus peab toimuma läbi kohtutäituri või eelnevalt saadud kohtu nõusolekul.¹⁸¹ Järgides EBRD poolt loodud juhiseid vallasasjade tagatisõigusele, viis Belgia 2013. a oma seadusandlusesse sisse lihtsustatud versiooni täitmisest. Lihtsustatud täitemenetluse peamine idee seisneb selles, et vallasasju koormavate pantide puhul on pantija ja pandipidaja vabad pandilepingus otsustama täitemenetluseks ettenähtud võimaluste üle. Täpsemalt, pooled saavad ette reguleerida ja valida endale sobivaima varade realiseerimise viisi, milleks võib olla asja müük, rentimine või vara eemaldamine võlgniku valdusest. Selline kokkulepe ei ole täitedokumentiks ja seetõttu praktilised probleemid, mis seonduvad pandipidaja ligipääsuga panditud varale, ei ole endiselt lahendatud.¹⁸²

On soovituslik, et Euroopa riigid hakkaksid mõtlema sellise pandi täitmise regulatsiooni peale, mis kiirendaks selleks ettenähtud kohtumenetlust või võimaldaksid pandipidajale mingil kujul eneseabi. Kuna dokumentimenetlusele ei ole ette nähtud ühtegi ajalist piirangut, s.t millise aja jooksul menetlus peab toimuma ning kohus lahendini jõudma, siis ei pruugi see kvalifitseeruda kiirendatud menetlusena. Tähtaja puudumine jätab aga hageja võrdlemisi ebakindlasse olukorda, kuna tema hagi menetlemine sõltub ainuüksi kohtute töökoormusest.¹⁸³

Legislative Guide märgib, et mõndades liikmesriikides ei ole nõutud, et tagatud võlausaldaja pöörduks seoses täitemenetlusega kohtusse või muu avalik-õigusliku isiku poole, kuna

¹⁸¹ A. Veneziano. A Secured Transactions' Regime for Europe: Treatment of Acquisition Finance Devices and Creditor's Enforcement Rights. – *Juridica International* 2008/1, lk 94.

¹⁸² E. Janssens. New law on security over movable assets: Significant impact on financing transactions. – *Linklaters Newsletter* 2013/May, p. 4. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.linklaters.com/pdfs/mkt/brussels/Newsletter_Security_over_movable_assets_January_2013.pdf (28.03.2017)

¹⁸³ A. Öunpuu. The Shortcomings of the Commercial-pledge Regulation and Need for Reform, lk 59.

lubatud on kasutada kohtuväliseid täitmise meetmeid. Sellise võimaluse praktiseerimiseks on ettenähtud kindel õiguslik reglement. Näiteks võlausaldaja kohustus saata võlgnikule teade lepingu rikkumise kohta, kohustus käituda heas usus ja ärilise eesmärgi arvestades mõistlikult. Lisaks ei ole nendes õiguskordades, mis võimaldavad kohtuvälist täitmist, lubatud võlausaldajal koormatud vara oma otsesesse valdusesse võtta, kui see võib kaasa tuua rahu või avaliku korra rikkumise.¹⁸⁴

Inglise õigussüsteemis on pandipidajal lubatud oma nõue täitmisele pöörata kohtu poole pöördumata. Inglismaal on oluline, et pooled lepiksid pandilepingus võimalikes täitmise viisides kokku ja sellisel juhul ei ole kohtuotsust vaja. Kokkuleppe olemasolul võib pandipidaja müüja panditud vara, tagades, et müük toimub turutingimustel ja turuhinnaga.¹⁸⁵

Legislative Guide soovib jätta pandipidajatele võimaluse valida kohtuliku ja kohtuvälise täitemenetluse vahel. Ettekirjutuste eesmärk on võimaldada paindlikkus koormatud varade realiseerimisel, eesmärgiga saavutada majanduslikult efektiivne täitemenetluse protsess. Samal ajal kaitseb see võlgniku ja teisi huvitatud osapooli võlausaldaja ebamõistliku käitumise eest. Nii peaks olema saavutatav maksimaalne paindlikkus täitemenetluses ning seeläbi ka kõrgeim võimalik hind koormatud varade müügi puhul.¹⁸⁶ Lisaks peab osapooltele alati jääma võimalus pöörduda kohtu poole, kes kontrollib nõude õiguspärasust ning tagab kaitse nii võlgniku õigustele kui ka teiste võimalike osapoolte huvidele panditud vara suhtes.¹⁸⁷

Üldine kord näeb ette, et kui pantija on lepingut rikkunud seoses tasumisega viivitusse sattumisega ja kõik katsed probleemi lahendada on luhtunud, on tõenäoline, et pandipidaja hakkab otsima meetmeid oma nõude realiseerimiseks ning viimane otsib võimalusi alustamiseks täitemenetlust. Kui võlgnik omab vastuväiteid ning soovib vaidlustada lepingu rikkumist või rahalise nõude suurust, siis peab talle alati jääma õigus pöörduda oma huvide kaitseks kohtusse. Kui pantija leiab, et tema õigusi on rikutud, siis poole taotlusel teeb kohus kindlaks, lükkab ümber, parandab või muul viisil kontrollib võlausaldaja nõuet.¹⁸⁸

¹⁸⁴ UNCITRAL Legislative Guide, lk 283.

¹⁸⁵ L. Hall, P. Goss (koost). Bank finance and regulation. Multi-jurisdictional survey. England and Wales. Enforcement of security interests in banking transactions. International Bar Association 2010. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.ibanet.org/LPD/Financial_Services_Section/Banking_Law/BankingLawSurveyApril2010.aspx (22.04.2017).

¹⁸⁶ UNCITRAL Legislative Guide, lk 283.

¹⁸⁷ UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions Terminology and recommendations, soovitus nr 136.

¹⁸⁸ UNCITRAL Legislative Guide, lk 280.

3.2.2. Võimalused kommertspandi realiseerimiseks kohtuväliselt

Järgnev käsitus kohtuvälisest täitemenetlusest on teoreetiline ning põhineb DCFR-i IX raamatul ja *Legislative Guide* poolt välja pakutud lahendustele, milline kohtuväline pandi täitmise protsess võiks välja näha.

Nii *Legislative Guide* kui DCFR käsitlevad tagatise realiseerimise sätteid imperatiivsetena, et kaitsta pantijat pandipidaja kuritarvituste eest. Eesmärgiks peaks olema regulatsioon, mis austaks nii lepinguvabaduse põhimõtet, kui ka kaitseks lepingupooli, samal ajal jättes neile õiguse kujundada oma eraõiguslikku suhet.

Kui nõue on muutunud sissenõutavaks ning pandipidaja otsib oma nõudele rahuldust näeb DCFR IX.–7:103 ette, et teistsuguse kokkulepe puudumisel võib võlausaldaja kasutada kohtuväliseid meetmeid nõude sundtäitmiseks. Täitmise kohustab võlausaldaja läbi viima äriiselt mõistlikuimal viisil.¹⁸⁹ Siinkohal tuleks äriiselt mõistlikumat viisi tõlgendada sellisena, mis teenib nii võlgniku kui ka võlausaldaja huve. Eesmärk ei ole lihtsustada üksnes võlausaldaja sissenõudmise protseduuri, vaid jõuda kiirema nõude rahuldamiseni maksimaalse tulemuseni minimaalse ajalise ning ressursi kuluga.

Pandipidajale peab olema ette nähtud ka kaitse pahatahtlike võlgnike vastu, kes võivad kahjustada pandieset määral, mis toob kaasa väärtuse olulise languse vms. DCFR IX.–7:202 näeb ette pandipidaja õiguse võtta kasutusele vajalikud meetmed, et eraldada koormatud esemed, takistamaks nende lubamatu peitmine pantija poolt ning pakkuda neile kaitset võimalike mõjutuste eest nagu ilmastikuolud, kolmandad isikud jms. Need õigused kehtivad teatud mugandustega, nimelt on pandipidajal õigus teha mõistlike jõupingutusi, et säilitada, alles hoida ja kaitsta koormatud esemeid ning nõuda pantijalt selleks tehtud kulude hüvitamist.

Lisaks on pandipidajal õigus panditud esemed välja rentida või üürida kolmandatele isikutele, otstarbega säilitada eseme väärtus või võtta kasutusele muid kaitsevahendeid, mille osas on pantijaga kokkulepitud.¹⁹⁰ Selline otstarve teenib mõlema osapoole huve, kuna eseme rendi või üüri tulu vähendab pantija võlakohustust pandipidaja ees.

Oluline nüanss DCFR regulatsioonis on säte, mis võimaldab pandipidajale panditud esemete otsese valduse, kuid seda juhul, kui pantija annab vastava nõusoleku varade valdusest

¹⁸⁹ DCFR IX.–7:103.

¹⁹⁰ DCFR IX.–7:202.

loobumiseks. Lisaks tuleb märkida, et vastav nõusolek või kokkulepe võimaldab pandipidajal siseneda pantija valdusesse, et panditud asjad endaga kaasa võtta, kui lepingu pooled just ei ole teisiti kokku leppinud ja sellise võimaluse välistanud.¹⁹¹ Kui pantija või kolmas isik, kelle otseses valduses on koormatud esemed keeldub ligipääsu võimaldamisest või asjade pandipidaja valdusesse andmisest, võib pandipidaja pöörduda kohtusse.¹⁹²

DCFR sätestab rea võimalusi, kuidas panditud vara peale nõude sissenõutavaks muutumist kohtuväliselt realiseerida. Oluline on siinjuures asjaolu, et DCFR võimaldab realiseerimist korraldada ka pandipidajal. Panditud vara realiseerimiseks näeb DCFR ette võimalike viisidena:

- pandiga koormatud varade müük avalikul või privaatsel oksjonil või oksjoniväline müük ostjale;
- pandiga koormatud varade kolmandale isikule välja üürimine või rentimine ning sealt kasu saamine viljade näol;
- võlausaldaja poolne pandiga koormatud varade omandamine võlgnevuse katteks – taoline viis on Eesti õiguse kohaselt kommertsipandi puhul keelatud kuna võib tekkida olukord, kus pandipidaja rikastub pantija arvelt ning saab oma nõude rahuldamiseks väärtuslikuma vara.

Võlausaldaja võib määrata kolmanda isiku või pöörduda avaliku võimu esindaja poole, kes võtab ette panditud varade realiseerimiseks vajalikud sammud.¹⁹³ Eesti õiguses võiks selleks olla kohtutäitur.

Samal ajal ei võimalda DCFR võlausaldajale täielikku omavoli, vaid sätestab, et võlausaldaja võib rakendada oma õigust varad võõrandada üksnes siis, kui ta on võlgnikule andnud vastava teate oma tegevusplaani kohta. Eelneva teate andmise kohustus ei rakendu, kui panditud varad on kiiresti riknevad, muul viisil kiiresti väärtust kaotavad või kui tegemist on asendatava kaubaga, millega kaubeldakse asjale omasel turul ning seetõttu omab kaup juba ette kindlaks määratud turuväärtust.¹⁹⁴

Vastav teade peab olema antud õigeaegselt, milleks loetakse vähemalt kümne päevast etteteatamise tähtaega. Teatisest peab nähtuma varade võõrandamiseks ette nähtud aeg ja

¹⁹¹ DCFR IX.–7:201.

¹⁹² DCFR IX.–7:203.

¹⁹³ DCFR IX.–7:207.

¹⁹⁴ DCFR IX.–7:208.

koht, arusaadav kirjeldus võõrandatavatest varadest, mis võimaldab nende eraldamist teistest varadest, müügi puhul varade alghind ning makse tingimused; võlgniku või muu puudutatud isiku õigust võlgnevus tasuda, et ära hoida varade müük. Lisaks peab teatis olema kirjutatud keeles, mis on arusaadav selle adressaatidele.¹⁹⁵

EBRD 2014. a mudelseaduses on välja toodud, et pandipidajale peaks olema tagatud lai, kuid kindlate reeglitega õigus müüa panditud vara. Mudelseadus pakub välja, et peale 60 päeva möödumist täitemenetluse teatise kätte toimetamist pantijale ning selle registreerimist vastava tagatise registris on pandipidajal õigus vara müüa ja seeläbi oma nõue rahuldada.¹⁹⁶

DCFR IX.–7:211 sätestab, et kogu koormatud varade müük võib aset leida ametliku järelvalvega avalikul oksjonil või privaatsel oksjon, mille puhul säilib avalikkuse teavitamise nõue, kuid see ei vaja ametlikku järelvalvet. Privaatne müük tuleb kõne alla, kui pooled on nii kokku leppinud või kui on teada koormatud varade tavapärase turuväärtus. Kui võlgnik ise osaleb ostjana koormatud varade müügi oksjonil, siis käsitletakse seda kui kokkulepet varade pandi alt vabastamiseks.

Võlausaldaja on kohustatud panditud vara realiseerima kaubanduslikult mõistliku hinnaga ehk vähemalt lähtuma turuväärtusest. Kui panditud varal on spetsiaalne turg, mis on võlausaldajale ligipääsetav, siis loetakse hind mõistlikuks, kui müügi hetkel vastab see seal kehtivale turuväärtusele. Kui aga eelnevat märgitud turgu ei eksisteeri, loetakse hind mõistlikuks, kui võlausaldaja tegi asjaolusid arvestades endast kõik võimaliku parima müügihinna saavutamiseks. Privaatse müügi puhul võib võlgnik nõuda, et võlausaldaja teavitaks teda prognoositavast hinnast või umbkaudsest hinnaklassist. Kui võlgnik tõendab, et võlausaldaja poolt saavutatav müügihind jääb märgatavas ulatuses alla hinnale, mis on võimalik saavutada era või avaliku enampakkumise korraldamisel, võib võlgnik nõuda eelnevalt nimetatud enampakkumise korraldamist võlausaldaja poolt.¹⁹⁷

Kui aga võlgnikuga kokkulepe pandipidaja poolse müügi kohta puudub, saab pandipidaja vara realiseerida kohtusse pöördumata, kui müüki korraldab kohtutäitur. Taoline vähem formaalne protsess, mille puhul asja valdus antakse üle võlausaldajale või kolmandale isikule, kes tegeleb ka selle realiseerimisega, on paindlik, kiirem ja odavam, kui avaliku võimu kontrolli all läbiviidav täitemenetlus. Korralikult üles ehitatud süsteem loob efektiivse mehhanismi,

¹⁹⁵ DCFR IX.–7:210.

¹⁹⁶ EBRD Model Law on Secured Transactions. EBRD 2004, art 24–26. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.ebrd.com/news/publications/guides/model-law-on-secured-transactions.html> (22.04.2017)

¹⁹⁷ DCFR IX.–7:212.

mis võimaldab müüa panditud vara võimalikult kõrge hinnaga, seeläbi kaitstes võlgniku ja teisi huvitatud isikute huve.¹⁹⁸

DCFR IX.–7:216 kohaselt võib võlausaldaja aktsepteerida koormatud varasid täieliku või osalise hüvitisena, kui on täidetud järgnevad tingimused:

- võlausaldaja peab ette teatama kavatsusest omandada kõik või osa pandiga koormatud varast osalise või täieliku tagatisõiguse rahuldamiseks, täpsustades asjakohaseid detaile;
- ettepanek peab olema saadetud kõigile puudutatud isikutele, kui võlgnik ja panditud vara omanik erinevad ning ka teistele võlausaldajatele, kelle nõuded on tagatud;
- ettepanek peab näitama võla suurust ettepanekule eelneva päeva seisuga ning summat, mis vastavalt omandatavate varade väärtusele arvatakse võlgnevusest maha;
- lisaks on tingimus, et ükski teatise adressaat ei ole esitanud kirjalikke vastuväiteid kümne päeva jooksul arvates kõikidele osapooltele teatiste kätte toimetamisest.

Kommertspandi puhul ei pruugi olla majanduslikult mõistlik pandipidaja poolne varade aktsepteerimine hüvitisena. Seda ainuüksi juba seetõttu, et kommerts pant võib hõlmata vallasvara, mille ümber paigutamine eeldab pandipidajalt laorumide olemasolu. Lisaks on enam kui tõenäoline, et olukorras kus pandipidaja võtab pantijalt kõik vallasvara nõude katteks, siis on tagajärjeks äritegevuse peatumine ning pankrot. Töö autor ei pea sätte IX.–7:216 kohaldamist kommertspandi regulatsioonile mõistlikuks, kuna tagatise andmise eesmärk ei tohi olla suunatud pantija maksejõuetuse kaasaaitamisele. Tööst nähtub just vastupidine põhimõte, kus lepingupoolte eesmärk on seda ära hoida ning ennetada.

Eelnevast järeldub, et pantimist ei taheta üle reguleerida ning paljuski jäetakse otsused lepingupoolte teha, kes saavad pandilepingus sätestada endale kõige paremini sobivad reeglid. Tegemist on reeglitega, mida riigid saavad oma parema äranägemise järgi vormida ning kohaldada.

Läti õiguse kommertspandi regulatsioon võimaldab kommertspandilepingut täita kohtu väliselt ning on kommertspandi täitmise võimalused jätnud suuresti poolte otsustada. Selline käsitlus sarnaneb DCFR-s sätestatule.

Lätis on tavapärane praktika, et pandipidaja rakendab oma õigust panditud ese müüa avaliku enampakkumise väliselt. Selline kokkulepe peab aga olema konkreetselt poolte vahel

¹⁹⁸ UNCITRAL Legislative Guide, lk 283.

pandilepingus kokku lepitud. Sellisel juhul on pandipidajal lubatud panditud ese müüa vabakäeliselt, otsides ise asjale ostja. Siinkohal on oluline rõhutada, et vajalik ei ole korraldada avalikku enampakkumist ega eelnevalt saada kohtu nõusolek.¹⁹⁹

Teine võimalus on müüa panditud vara avalikul enampakkumisel, kui pooled ei ole vastavat võimalust pandilepingus välistanud. Kommertsbandi realiseerimiseks avalikul enampakkumisel ei ole vaja kohtuotsust ega muud kohtu poolest nõusolekut, vaid pandipidaja korraldab enampakkumise iseseisvalt, järgides enampakkumisele ettenähtud reegleid. Vähemalt üks kuu enne enampakkumise toimumist peab pandipidaja avalikult enampakkumise välja kuulutama. Kuulutuses peab olema märgitud peamine: pandipidaja ja pantija informatsioon, müüdava vara kirjeldus, esialgne hind jm.

Pooled võivad kokku leppida ka sellises varade realiseerimise viisis, mis nõuab enampakkumise läbiviimiseks eelnevat kohtu nõusolekut. Selline viis ei leia praktikas laia kasutust, kuna kommertsbandi peamiseks eeliseks peetakse võimalikult lihtsalt täitmist.

Kommertsbandi realiseerimiseks mistahes eelnimetatud viisil, mis ei vaja kohtu eelnevat nõusolekut, on pandipidajal kohustus teavitada nii Äriregistrit kui ka pantijat. Kui vara on koormatud mitme erineva kommertsbandipidaja kasuks, informeerib Äriregister ka neid ning teatavaks tegemisest 30 päeva möödumisel on lubatud vara müüa. Pandipidaja peab vara müüma võimalikult kõrge hinnaga ning ei tohi müüki ebamõistlikult venitada. Kui panditud ese müüakse oksjoni väliselt on pantijal õigus esitada vastuväide müügihinnale. Sellisel juhul on pandipidaja kohustatud põhjendama hinna kujunemist.

Oluline on siinkohal välja tuua, et pandipidaja, kes müüb panditud esemed ilma kohtu sekkumiseta, vastutab täielikult müügi eest ning peab pantijale hüvitama võimaliku kahju, mis võib tekkida pandipidaja hooletuse tõttu.²⁰⁰

Lätis kehtiv kommertsbandi täitmise regulatsioon sarnaneb Eesti käsipandi realiseerimise sätetele, ning autor on arvamusel, et ka Eestis võiks kommertsbandi täitmisele kohalduda käsipandi täitmise sätteid. Käsipandi täitmise sätete kohaldamisel tekiks kommertsbandipidajal õigus kommertsbandiga koormatud vara tekkinud nõuete katteks müüja avalikul

¹⁹⁹ E. Lodzins, L. Krumina (koost). Bank Finance and regulation: Multi-jurisdictional survey. Latvia. Enforcement of security interests in banking transactions. International Bar Association 2010, lk 6. Arvutivõrgus kättesaadav:

http://www.ibanet.org/LPD/Financial_Services_Section/Banking_Law/BankinglawSurveyApril2010.aspx
(29.03.2017)

²⁰⁰ Ibid., lk 7

enampakkumisel. Käsipandi sätted kohalduvad ka õiguste pandi realiseerimisele. Kommertspant KomPS § 2 lg 3 p2 kohaselt ei ulatu pandiga koormatud varalisele õigusele, kuna kommertspant ei saa ulatuda varale, millele on seatud käsipant. Kui aga kommertspant seatakse enne, siis ei saa juba kommertspandiga koormatud varalist õigust enam õiguse pandiga koormata.²⁰¹ Seega on õigusi võimalik pantida ja realiseerida nii käsipandi kui ka kommertspandi sätete kohaselt. Kui õigus on koormatud kommertspandiga tuleb pandipidajal pöörduda kohtu poole. Käsipandi sätete kohaselt on pandipidajale tagatud kiire täitmise võimaluse käsutada pantijale kuuluvat pandiga koormatud õigust, st loovutada pandi esemeks olev õigus AÕS § 294 sätestatud korras.

AÕS § 292 lg 2 kohaselt tekib pandipidajal panditud asja müügi õigus, kui pandiga tagatud nõue ei ole selle kohaselt täidetud. Pandipidajal tekib käsipandist tulenevalt seaduse alusel käsutusõigus panditud asja üle ja ta saab panditud eseme oma nimel müüa, olemata asja omanik. Pandipidaja ei tegutse pantija esindajana, vaid ta sõlmib oma nimel müügilepingu ning annab asja omandi AÕS § 92 jj alusel ostjale üle käsutusõiguse alusel.²⁰²

Kuna kommertspandipidaja erinevalt käsipandipidajast ei oma panditud esemete otsesest valdust, pakub autor lahendusena välja, et isikule, kes panditud eseme avalikul enampakkumisel soetab, jääb õigus ostetud ese pantijalt välja nõuda müügilepingu alusel. Enampakkumist läbi viiv pandipidaja saab enampakkumise tingimustes määrata ka enampakkumise tulemusena tekkiva müügilepingu tingimused.²⁰³ Töö autor on seisukohal, et müügilepingu tingimustes on pandipidajal õigus ka reguleerida, et enampakkumise tulemusena saab ostja asja kaudse valduse ning müügilepingu alusel saab ostja nõuda asja otsese valduse välja pantijalt.

Oluline on siinkohal analüüsida, kas käsipandi sätted on piisavad, et ka kommertspandi puhul pantijale tagada tema huvide kaitse, sh kaitse pandipidaja omavoli eest. AÕS § 293 lg 1 kohaselt peab käsipandipidaja pantijale teatama panditud asja müügist üks kuu ette alates müügiõiguse tekkimisest. Etteteatamise eesmärk on tagada panditud asja omanikule ühekuuline aeg enne müügiõiguse realiseerimist, kuna pandi realiseerimine toimub ilma, et kohus või muu riiklik organ oleks kontrollinud pandipidaja nõude olemasolu. Etteteatamistähtaeg võimaldab pantijal endal kontrolli teostada.²⁰⁴ Samas lg 2 lubab teatamisest loobuda, kui teatada pole võimalik ning sellisel juhul ei tohi panditud asja müüa

²⁰¹ M. Käerdi. AÕS II komm vlj. § 314/3.3.3.

²⁰² U. Volens. AÕS II komm vlj. § 292/3.2.

²⁰³ U. Volens. AÕS II komm vlj. § 294/3.1.

²⁰⁴ U. Volens. AÕS II komm vlj. § 293 p 3.1.

enne ühe kuu möödumist müügiõiguse tekkimisest. Lõige 3 sätestab erandi, et lõigetes 1 ja 2 nimetatud tähtjast võib kõrvale kalduda, kui pandiese on rikkumisohus ja müümisega viivitades asja väärtus ilmselt väheneks või asi häviks. Töö autor leiab, et AÕS § 293 lg 3 omab väga olulist tähendust kommertsipandi realiseerimisel, kui kommertsipandiga koormatud esemeteks on nt toiduained, kosmeetika, ravimid, mis kaotavad rikkumisel on väärtuse täielikult.

AÕS § 294 sätestab panditud asja müügi tingimused ning lg 1 kohaselt tuleb panditud asi müüa avalikul enampakkumisel, millest lg 2 kohaselt tuleb pantijat teavitada. Enampakkumist võivad mh läbiviija nii notar, kohtutäitur kui ka pandipidaja. Sätte eesmärk on kaitsta pantijat selle eest, et pandipidaja müüb panditud eseme liiga odavalt²⁰⁵ ning müük avalikul enampakkumisel peaks seda riski hajutama. Samas on pantijal ja pandipidajal lg 4 kohaselt õigus leppida kokku ka erinevas panditud asja müügi viisis. Ühtlasi on peale müügiõiguse tekkimist võimalik pandieseme pandipidaja poolne omandamine võlgnevuse katteks. Lisaks, kui pandipidaja rikub asja müügi viisis puudutavat kokkulepet ei loo see käsutuspiirangut kolmandate isikute suhtes ning ostja omand asjale tekib sellest olenemata. Pantija saab sellises olukorras nõuda AÕS § 294 lg 5 kohaselt nõuda pandipidajalt kahju hüvitamist.²⁰⁶

Autor on seisukohal, et käsipandi sätete kohaldamine tagaks kommertsipandile mõistliku täitmise viisi. See võimaldab pandilepingu pooltel kokku leppida sellistes täitmise tingimustes, mis neile on sobivaimad. Seeläbi on pandipidajale tagatud kiire nõude rahuldamine, mida piirab kohustus pandiese realiseerida avalikul enampakkumisel, et müügihind ei kujuneks liiga odavaks. Seega on autori arvates käsipandi sätted piisavad, et ka kommertsipandi puhul pantijale tagada tema huvide kaitse, sh kaitse pandipidaja omavoli eest. Lisaks jääb osapooltele alati võimalus oma õiguste kaitseks otsida abi kohtult ning seeläbi on täielikult tagatud nii pantija kui ka pandipidaja õiguste kaitse. Käsipandi sätete kohaldamise poolt räägib ka see, et õiguseid on võimalik koormata nii kommertsipandi kui õiguste pandiga ning viimase puhul kohalduvad realiseerimisele käsipandi sätted koos AÕS §-st 319² tulenevate erisustega. Autor on seisukohal, et selline ebavõrdsus sama pandieseme täitmisel ei ole põhjendatud ning seadusandja eesmärk ei saa olla sama pandieseme suhtes ühe pandipidaja nõude täitmise soodustamine ei saa olla seadusandja eesmärk. Sellest tulenevalt on autor seisukohal, et kommertsipandi täitmise regulatsiooni tuleks täiendada ning käesolev töö pakub ühe võimalusena välja käsipandi täitmist reguleerivate sätete kohaldamist kommertsipandile.

²⁰⁵ U. Volens. AÕS II komm vlj. § 294 p 3.2.

²⁰⁶ U. Volens. AÕS II komm vlj. § 294 p 3.5.

KOKKUVÕTE

Töö peamine eesmärk oli välja selgitada kommertsrandi täitmise võimalused Eesti õiguskorras ja kas kommertsrandileping võiks olla täitedokument kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppega, mis võimaldaks võlausaldajal oma nõue täitmisele pöörata.

Esmalt leidis käsitlemist kommertsrandilepingu vastavus täitedokumentidele seatud nõuetele. Autor analüüsis töös kolme Riigikohtu poolt nimetatud argumenti, miks kommertsrandileping ei vasta täitedokumendi nõuetele ja jõudis järgnevate järeldusteni:

1. Esimesena leidis töös analüüsimist kommertsrandilepingu vastavus täitedokumendi selguse nõudele. Kuna formaliseerituse põhimõttest lähtuvalt ei ole õigust kontrollida täitedokumendi sisu õiguspärasust, saab kohtutäitur täita üksnes selget lahendit. Esmalt analüüsis autor hüpoteegi- ja registerrandilepingu vastavust formaliseerituse põhimõttele ning leidis, et dokument on selge, kui see vastab TMS § 2 lg 1 p-st 19 tulenevale kolmele eeldusele: lepingu notariaalne vorm, leping peab sisaldama tagatiskokkulepet ja kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepet. Autor nentis, et sarnaselt hüpoteegi ja registerrandilepingule on ka kommertsrandilepingul notariaalne vorminõue ja lepingus fikseeritud tagatiskokkulepe, mis on oma sisult sarnane hüpoteegi tagatiskokkuleppega ning ainus erinevus seisneb selles, et seadusandja ei ole võimaldanud kommertsrandilepingu sõlmimisel pooltel etteulatavalt sõlmida kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepet. Autor asus seisukohale, et kuna hüpoteegi- ja registerrandilepingu tagatiskokkulepe tagab nõude selguse, ei ole põhjust kahelda, et kommertsrandilepingu tagatiskokkulepe seda ei tee ning leidis, et kommertsrandileping on piisavalt selge, et vastata täitedokumendi nõuetele.
2. Teisena käsitles autor Riigikohtu väidet, et notariaalsete täitedokumentide korral ei ole ükski sõltumatu vaidlusi lahendav organ kontrollinud sundtäitmise eelduste täitmist või vaadanud läbi poolte vahel tekkinud vaidlust, mistõttu kommertsrandileping ei sobi täitedokumentiks. Sisuliselt viitab Riigikohus sellele, et kuna kohtutäitur kontrollib üksnes täitedokumendi formaalsetele nõuetele vastavust, siis ei saa kohtutäitur kontrollida nõude suurust ja seda, kas nõue on sissenõutavaks muutunud. Kuna kohtutäitur ei tohi iseseisvalt asuda täitedokumentide täidetavat sisu andma, siis on Riigikohus seisukohal, et täitedokument peab väljendama muuhulgas ka nõude suurust. Notariaalsest täitedokumentist nõude suurust ei nähtu, kuid Riigikohus pidas piisavaks, kui täidetav summa on kohtutäituril võimalik leida avalikkusele kättesaadavate andmete alusel. Lisaks

on Riigikohtu hinnangul notariaalsete täitedokumentide puhul piisavad ka sissenõudja poolt kohtutäiturile esitatavad andmed, tingimusel et nendega ei tõlgendata lepingu sisu, vaid need puudutavad lepingu täitmise käiku. Riigikohus selgitas, et täitemenetlus nende pandiliikide puhul ei ole nõudest sõltumatu. Kommertspandilepingu täitmine ei ole samuti nõudest sõltumatu, mistõttu peab autor Riigikohtu käsitlust ja järeldusi kommertspandi suhtes põhjendamatuteks. Arusaamatu on Riigikohtu etteheide kommertspandi nõude kontrollimatusele, kui samal ajal TMS § 23 lg 4¹ kohustab sissenõudjat kohtutäiturile esitama pandilepingu, tagatiskokkuleppe, nõuete aluse ja nõuete detailse arvestuse. Seega on töö autori arvates tõendatud, et seadusandja peab piisavaks nõude kontrolliks, kui kohtutäiturile esitatakse eelnimetud dokumendid ning puudub mistahes põhjus, miks sama säte ei võiks kohalduda kommertspandilepingule.

3. Kolmandaks käsitles autor kommertspandi eseme probleemi. Riigikohtu seisukoht on, et kommertspandi puhul ei ole pandiese selge, mistõttu ei ole kommertspandiga tagatud nõude täitmata jätmisel võimalik üheselt määrata, millisele varale kommertspant ulatub, st millist vara võib täitemenetluses nõude katteks müüa. Riigikohus on lisanud, et selline määratlematus võib kaasa tuua märkimisväärsed õiguslikud vaidlused vara võõrandamise korral. Autor tõi välja, et kommertspandi eripäraks on pandieseme muutuv koosseis ning leidis, et selline määratlemata vara mõiste ei hägusta pandieseme tuvastamist täitemenetluses, kuna täitemenetluse alustamisel alles selgub, millised varad on pantija omandis. Lisaks puudub kohtupraktika, mis tõendaks eseme määratlemise vaidluste laia esinemist. Kaudselt on kommertspandi eseme määratlemise probleemi kajastanud vaid üks Riigikohtu lahend ja sedagi seotult hüpoteegi päraldistega. Samuti ei ole Riigikohus pidanud vajalikuks täpsustada, kuidas hagimenetluses täitmisele kuuluva eseme määratlemine peaks toimuma ning kuidas see erineb täitemenetluses eseme määratlemisest. Autor juhtis tähelepanu veel asjaolule, et pankrotimenetluses loetakse kommertspandiregistris nähtuv pant kaitsmiseta tunnustatuks ning pandipidajal ei ole vaja hankida täiendavat täitedokumenti, mis määratleks pandieset või mis kinnitaks nõude sissenõutavaks muutumist. Seega pankrotimenetluses koheldakse kommertspanti võrdselt teiste pandiõigustega, mille puhul tehakse pandi kohta registrisse kanne ja loetakse pandiõigus kaitsmiseta tunnustatuks. Autor arvab, et kommertspandi kohtlemise erinevus täite- ja pankrotimenetluses ei ole põhjendatud. Seetõttu on põhjendamatult Riigikohtu seisukoht, et pandieseme ebaselgus takistab kommertspandilepingu lugemist täitedokumentideks.

Eeltoodust tulenevalt leidis töö autor, et kommertsandileping võiks olla täitedokument kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppega, mis võimaldaks võlausaldajal oma nõue täitmisele pöörata. Sellise generaalandi loomist pooldavad ka töös nimetatud erinevate Euroopa institutsioonide soovitusel ja juhendid, mille eesmärk on suunata riike sellise õigusliku raamistiku loomisele, mis võimaldaks lepingupooltel kujundada iseseisvalt omavahelist suhet ning piirata riigi üleliigset sekkumist. Juhistes on sama olulisel kohal ka õiguskaitsevahendite regulatsioon, mida pooled saavad kasutada oma õiguste kaitseks ning mis käesoleva töö kontekstis üldiselt tähendab seda, et kohtuvälise täitmise rakendamisel peab pooltele siiski alati olema tagatud kohtusse pöördumise võimalus. Sellest tulenevalt on autor seisukohal, et Eestis kehtiv kommertsandiseadus on ettevõtjat ja andipidajat liigselt piirav ning ei võimalda osapooltel luua endale sobivaim õigussuhe andi täitmise osas.

Teine töö eesmärk oli välja selgitada kommertsandi täitmise võimalused Eesti õiguskorras. Sellele eesmärgi saavutamiseks vaatles autor seadusega ettenähtud võimalusi nõude täitmiseks. Esmalt analüüsis autor dokumendimenetluse võimalikku laiendamist kommertsandile. Võrreldes kommertsandi seadmise lepingut hüpoteegi- ja registerandi seadmise lepingus sätestatuga, on mõlema puhul nõuet tõendavad asjaolud sarnased, mida võlausaldajal on võimalik tõendada dokumentaalsete tõenditega. Dokumendimenetluses tuvastab kohus nõude aluseks oleva dokumendi olemasolu, ehtsuse ja sisu. Dokumendimenetlus on mõeldud kiirendama vaidlusi majandustegevusega tegelevate isikute vahel, kelle vahelise vaidluse esemeks on eelkõige rahasumma tasumisele suunatud nõuded ja nõude tõendamiseks piisab täielikult dokumentaalsetest tõenditest. Autor asus seisukohale, et dokumendimenetluse kohaldamine ei ole kommertsandi puhul võimalik. TsMS § 406 lg 1 kohaselt menetletakse hagi registerpandist tulenevalt sundtäitmise läbiviimiseks hageja taotlusel dokumendimenetluses. Kommertsandile laienevad küll registerandi sätted, kuid kommertsand ei ole registerand, mistõttu dokumendimenetluse sätted sellele ei laiene. Lisaks leidis autor, et isegi kui dokumendimenetluse kohaldamine oleks võimalik, ei pruugi see ajaliste piirangute puudumise tõttu olla lühem hagimenetlusest, mistõttu ei ole see sobiv lahendus.

Teine alternatiiv on Eesti õiguse kohaselt võlausaldaja ja võlgniku notariaalselt tõestatud kokkulepe - võlatunnistus, mille kohaselt võlgnik nõustub alluma kohesele sundtäitmisele. Selline kokkulepe on täitedokumendiks üksnes siis, kui eelnimetatud kokkulepe antakse pärast nõude sissenõutavaks muutumist. Siinkohal tuleb arvestada, et pärast kohustuse

sissenõutavaks muutumist ei ole võlgnikud üldjuhul huvitatud sundtäitmisele allumise kokkulepete sõlmimisest.

Järgnevalt tõi autor välja DCFR-i käsitluse vallaspandi täitmise kohta ning leidis, et Lätis kehtiv kommertsipandi täitmise regulatsioon vastab enim DCFR-i mudelseadusele. Lätis on tagatud pandilepingule vajalik paindlikkus. Suuresti on jäetud pandilepingu poolte endi otsustada, milliseid täitmise võimalusi nad ette näevad. Võimalik on kommertsipandi realiseerimine enampakkumisel, pandipidaja kaudu, kohtutäituri kaudu, kui ka võimalus kohtu poole pöördumiseks. Läti kommertsipandi täitmise regulatsiooni analüüsidis jõudis autor järelduseni, et see vastab suures osas Eestis kehtivale käsipandi sätetele. Sellest tulenevalt pakkus autor välja, et kommertsipandi täitmine võiks alluda käsipandi täitmise sätetele. Kuna kommertsipandipidajal ei ole panditud esemete otsesest valdust, vaid esemete käsutusõigus, siis pakkus autor lahendusena välja, et isikule, kes panditud eseme avalikul enampakkumisel soetab, jääb õigus ostetud ese pantijalt välja nõuda müügilepingu alusel. Kuna enampakkumist läbi viiv pandipidaja saab enampakkumise tingimustes määrata ka enampakkumise tulemusena tekkiva müügilepingu tingimused, siis on võimalik ka sätestada, et ostja saab eseme kaudse valduse.

Eeltoodust tulenevalt jõudis autor kahele olulisele seisukohale. Esiteks, et kommertsipandileping vastab täitedokumendi nõuetele, mistõttu peaks seadusandja ikkagi kaaluma täitedokumentide ringi laiendamist. Teiseks, et kommertsipanti võiks täita sarnaselt Lätis kehtivale regulatsioonile, kohaldades asjaõigusseaduse käsipandi täitmist reguleerivaid sätteid. Generaalpandi kohtuvälise täitmise võimaldamist toetavad ka rahvusvaheliste ja Euroopa organisatsioonide ja töögruppide koostatud juhendid ning soovitusel, mis soosivad generaalpandi kasutamist ettevõtte vallasvarade pantimisel.

THE ENFORCEMENT OF THE COMMERCIAL PLEDGE

Summary

The aim of this master's thesis was to analyse if commercial pledge agreement should be an enforcement instrument and how the enforcement procedure should be carried out.

According to the Code of Enforcement Procedure claims arising from the notarized agreements which prescribe the obligation of the owner of an immovable or a ship entered in the register of ships or an object encumbered with a registered security over movables to be subject to immediate compulsory enforcement for the satisfaction of a claim secured by the mortgage, maritime mortgage or registered security over movables shall be fulfilled. The law does not name commercial pledge agreement as a document that can be fulfilled. In practice, before the year 2014 when the Supreme Court ruling, creditors and debtors were allowed to conclude notarised agreements containing enforcement clauses and they were recognized as enforcement documents.

The author has analysed the main arguments the Supreme Court of Estonia has pointed out as reasons why the commercial pledge agreement should not be recognised as an enforcement instrument. In order to enforce the pledge agreement and sell the assets, the creditor has to turn to the court for the necessary approval. The main reasons are related to the floating nature of the pledge object. In the event of enforcement it would be unclear which assets are covered by the commercial pledge and subject to sale. Also the court has pointed out that commercial pledge agreement is not explicit enough and therefore it is not possible for the bailiff to enforce an enforcement instrument. Thirdly the Supreme Court found that the pledgees claim as not been verified by the courts and because the bailiff does not have the authority to interpret the document in any way it is not possible for him to control if the claim has fallen due and is created on legal grounds.

The author found that the Supreme Courts arguments are unreasonable. The main attraction of the commercial pledge is that the pledgee may use and dispose of property encumbered with a commercial pledge in the ordinary course of business. The fluctuating nature of the pledge cannot be used against it to exclude it as an enforcement document. Also the Supreme Court has not given any recommendations how the selection of the pledged asset should be carried out and why is it impossible for the bailiff to do. The author has stated that it would be impossible for the court to determine a certain pledged asset due to the commercial pledges

fluctuating nature. Meaning that the pool of encumbered assets may vary by the time the enforcement and the selected asset may be excluded from the security right during the ordinary course of business of the pledgee.

Also the author compared the commercial pledge agreement with the notarised mortgage agreement to find out how they differ. The notarised mortgage agreement is considered as an enforcement document and therefore it is important to find out if that agreement is more explicit than the commercial pledge agreement. The law sets out three preconditions for the document to be explicit. Document has to be notarially authenticated, contain a security agreement and the pledgors consent to be subject to immediate compulsory enforcement after the claim falls due. The commercial pledge agreement contains the first two conditions but the third is not allowed by law. The author found that the commercial pledge agreement does not substantially differ from the mortgage agreement and therefore there is no doubt that the commercial pledge agreement should also be treated as an enforcement instrument.

To the third Supreme Court's argument the author corresponded that in the event of the mortgage agreement the law provides for the pledgee to submit the pledge contract, security agreement and the basis for the principal and collateral claims and detailed calculation to a bailiff. Since the author stated that in her opinion the commercial pledge agreement does not differ from the mortgage agreement such supplementary clause should apply to commercial pledge agreement also.

Many countries have difficulties deciding if the scope of the universal pledge should be wide or narrow and because of the difficulties arising from the wide scope, like identifying the pledged objects, most countries stick with the narrow scope. Narrow scope means that no future assets can be pledged. Also in some countries it means that the pledgee cannot use the pledged assets in its ordinary course of business. That kind of approach does not coincide with the European approach which promotes the use of universal pledge with a wide scope. Also the wide scope makes credit more available for businesses.

Also the International organisations such as UNCITRAL and EBRD recommend that the law provide for a security right that secures all types of debts and extends to any type of asset, present or future, whether individually or in a pool of assets. The using of an universal pledge instead of multiple individual agreements significantly reduces transaction costs. The recommendations state that the security right should allow to pledge various movable assets for which there are no other non-possessory pledges. The main idea is that the pledged assets

may be left with the debtor, allowing him to continue the use of his assets in the ordinary course of business.

The Commercial Pledges Act excludes from the scope of commercial pledges those assets for which there is a possibility of having another class of registered security. The law makes many exclusions from the scope: money (cash or on bank account); shares, stocks, promissory notes, or other securities; property on which it is possible to have another class of registered security over movables; property to which a mortgage established on the immovable before or after establishment of the commercial pledge extends; and property secured by a possessory pledge. The real extent of the commercial pledge is thus mainly equipment, inventory, raw materials, livestock, and receivables. At first glance that kind of provision seems harmless but in practice it might make it more difficult to understand which assets are encumbered with the commercial pledge and which may also be encumbered with other pledges. During the enforcement process it may cloud the object of the commercial pledge.

It is recommended that countries either introduce expedited proceedings for judicial pre-approval of enforcement or allow for some form of self-help. According to the EBRD Model Law on Secured Transactions the right of enforcement relies first and foremost on self-help, meaning that the pledgee should have the right to sell the pledged property. Common-law jurisdictions are more responsive to favour self-help remedies, while European jurisdictions require the enforcement to take place via a bailiff or by judicial pre-approval. EBRD's main goal is that different jurisdictions firstly allow pledges over movables and secondly that the parties should be free to decide the security agreement the manner of enforcement, whether by sale, rental, or appropriation.

The Estonian Code of Civil Procedure has a specific procedure for actions for compulsory enforcement arising from registered security over movables. The procedure is given the title 'documentary proceeding.' Documentary proceeding can be used if all the facts in proof of the claim can be supported by documents. However, it is questionable whether such proceedings qualify as 'expedited proceedings', since there is no indication in the law as to deadlines within which the court should proceed with the compulsory enforcement claim. The pledgee as plaintiff has no guarantees of how long the proceedings may take. Also comparing the registered security over movables agreement which is an enforcement document according to the Code Civil Procedure with the commercial pledge agreement which is not, the same logic should apply to documentary proceeding. Whilst documentary proceedings apply to registered security over movables it cannot apply to commercial pledge.

Draft Common Frame of Reference (DCFR) has created a model law and its book IX concerns the proprietary security in movable assets. Among other things it stipulates rules for the security agreements enforcement procedure. It is recommended that the law should provide that, after default, a secured creditor is entitled, without applying to a court or other authority, to sell or otherwise dispose of, lease or license an encumbered asset to the extent of the grantor's rights in the encumbered asset. The main idea is that the contracting parties should have the freedom to decide which enforcement methods they find suitable. DCFR sets forth the secured creditor may carry out extra-judicial enforcement of the security right by sale of the encumbered asset by public or private auction or by private sale, by leasing the encumbered asset to a third person and collecting the fruits or by appropriation. The author has found that the Latvian commercial pledge law has followed the DCFR's model law and it has provided a wide variety of enforcement methods for the parties to choose from. Because of that commercial pledge is widely used security.

Author has suggested enforcing the commercial pledge agreement similarly to possessory pledge enforcement procedure. That kind of regulation would give the pledgee right to sell the pledged object by public auction but also the pledgee and the pledgor may agree to sell the pledged thing in a different manner. Because the pledged object is not in the possession of the pledgee the pledgee cannot give them over to the buyer. But the law states that in case of a public auction the auctioneer has the right to set out rules to regulate the selling process. Therefor the pledgee can set forth that the buyer has the right to claim the pledged thing from the pledgor.

In conclusion the author reached on two main positions. First, the commercial pledge agreement meets the requirements set out for the enforcement instrument and therefor the law should consider adding it to the Code of Civil Procedure list of enforcement instruments. Secondly the fulfillment procedure set out for possessory pledge should also apply to the commercial pledge. Extra-judicial enforcement is also recommended by different European institutions and therefor it is suggested to use such universal pledge as security.

KASUTATUD ALLIKAD

Kasutatud kirjandus:

1. A. Alekand. Formaliseerituse printsiibi sisu ja ulatus täitemenetluses. - Juridica 2003/V.
2. A. Alekand. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Doktoritöö. Tartu: 2009. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://dspace.ut.ee/handle/10062/10534> (30.04.2017).
3. A. Alekand. Quo vadis, notariaalne leping täitedokumendina? Avalik kiri Justiitsministeeriumile. - Juridica 2011/VI.
4. A. Alekand. Täitemenetlusõigus, Tallinn: Juura 2011.
5. R. Alexy. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. Juridica 2001/eriväljaanne.
6. Asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja nendega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. 989 SE. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8ac2d838-3df1-3899-8a0b-e96ce1b12833/Vabariigi%20Valitsuse%20algatatud%20asja%c3%b5igusseaduse%20ja%20kinnistusraamatuseaduse%20muutmise%20ja%20sellest%20tulenevalt%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seaduse%20eelnc3%b5u> (22.04.2017).
7. Asjaõigusseaduse, lennundusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri 456 SE. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/dd9df35a-fd73-5576-f380-84825ebd9933/Asja%C3%B5igusseaduse,%20lennundusseaduse%20ja%20tsiviilkohtumenetluse%20seadustiku%20muutmise%20ning%20sellega%20seonduvalt%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seadus/> (16.04.2016).
8. M. von Buttlar (koost). Multi-jurisdictional survey. Germany. Enforcement of security interests in banking transactions. International Bar Association 2010. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.ibanet.org/LPD/Financial_Services_Section/Banking_Law/BankingLawSurveyApril2010.aspx (21.03.2017).
9. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Principles, Definitions and Model Rules on European Private Law. Outline edition. Sellier 2009. Arvutivõrgus kättesaadav: http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf (19.04.2017).
10. EBRD Core principles for a secured transactions law. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.ebrd.com/what-we-do/legal-reform/access-to-finance/transactions.html> (20.04.2017).

11. EBRD Model Law on Secured Transactions. EBRD 2004. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.ebrd.com/news/publications/guides/model-law-on-secured-transactions.html> (22.04.2017)
12. S. van Erp, B. Akkermans (toim.). Cases, materials and text on national, supranational and international property law. Oxford: Bloomsbury Publishing PLC 2012.
13. W. Faber, B. Lurger (toim.). National Reports on the Transfer of Movables in Europe. Volume I: Austria, Estonia, Italy, Slovenia. Munich: Sellier, European law publishers 2008.
14. L. Hall, P. Goss (koost). Bank finance and regulation. Multi-jurisdictional survey. England and Wales. Enforcement of security interests in banking transactions. International Bar Association 2010. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.ibanet.org/LPD/Financial_Services_Section/Banking_Law/BankingLawSurveyApril2010.aspx (22.04.2017).
15. International Swaps and Derivatives Association, Inc. Collateral law reform group. Collateral Arrangements in the European Financial Markets. The Need for National Law Reform. London 2000. Arvutivõrgus kättesaadav: www.isda.org/c_and_a/pdf/NeedLawReform.pdf (20.03.2017).
16. E. Janssens. New law on security over movable assets: Significant impact on financing transactions. – Linklaters Newsletter 2013/May, p. 4. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.linklaters.com/pdfs/mkt/brussels/Newsletter_Security_over_movable_assets_January_2013.pdf (28.03.2017).
17. C. Kandel (toim.). The Acquisition and leveraged finance review. 2nd edition. London: Law Business Research Ltd, 2015. Arvutivõrgus kättesaadav <http://www.ww.fi/wp-content/uploads/2015/11/Finland.pdf> (29.03.2017).
18. E.-M. Kieninger (toim.). Security Rights in Movable Property in European Private Law. Cambridge University Press 2004.
19. E.-M. Kieninger, Harry C. Sigman (toim.). Cross-Border Security over Tangibles. Sellier 2007.
20. V. Kõve. Tsiviilkohtumenetluse kiirendamise võimalused ja nendega seotud ohud. Juridica 2012/IX.
21. V. Kõve. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus 2009.
22. M. Lillsaar. Sundtäitmise lubamatuks tunnistamine. Kohtupraktika analüüs. Tartu 2011. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikohus.ee/?id=1252> (30.04.2017).
23. E. Lodzins, L. Krumina (koost). Bank Finance and regulation: Multi-jurisdictional survey. Latvia. Enforcement of security interests in banking transactions. International Bar Association 2010. Arvutivõrgus kättesaadav:

- <http://www.ibanet.org/Document/Default.aspx?DocumentUid=23A9C27D-80E6-458B-8DFC-EE56563762E9> (29.03.2017).
24. Ü. Madise jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 3. vlj. Tallinn: Juura 2012
 25. K. Mettälä, P. Virtanen, L. Mettälä Räikkonen. Finance 2008/09. Volume 1: Secured Lending. Finland. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.lmr.fi/publications/SecuredLending2008-09articleonFinland.pdf> (29.03.2017).
 26. Notariaadi seaduse muutmise seletuskiri 412 SE. Arvutivõrgus kättesaadav: [https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/e1d7a685-d554-b7e8-2aa8-ca4ba88322ad/Notariaadiseaduse%20ja%20sellega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus%20\(411%20SE\)](https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/e1d7a685-d554-b7e8-2aa8-ca4ba88322ad/Notariaadiseaduse%20ja%20sellega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus%20(411%20SE)) (20.04.2017).
 27. I. Stromberga. New requirements for the registration of commercial pledge. Law Office Inlat Plus 05.06.2015. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.inlatplus.lv/eng/news/index.php?6398> (22.04.2017).
 28. T. Tampuu. Tsiviilasja menetluse peatamine teise menetluse tõttu. – Juridica 2010/II.
 29. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku eelnõu 20. november 2003. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/oigusuudised/eelvaadeSeadusUudis/8#2> (28.03.2017).
 30. Täitemenetluse seadustiku eelnõu seletuskiri 143 SE. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8edd9f33-5b8d-3a9e-8150-b1d3614dc245/T%C3%A4itemenetluse%20seadustik/> (21.03.2016)
 31. UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions. New York 2010. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/security/Guide_securedtrans.html (16.04.2017)
 32. UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions. Terminology and Recommendations. Vienna 2009. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.uncitral.org/uncitral/en/uncitral_texts/security/Guide_securedtrans.html (30.04.2017)
 33. P. Varul jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§§172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.
 34. P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208-618). Komm vlj. Tallinn: Juura 2007.
 35. A. Veneziano. A Secured Transactions' Regime for Europe: Treatment of Acquisition Finance Devices and Creditor's Enforcement Rights. – Juridica International 2008/1.

36. T. Wist, H. Andersson (koost.). Lending and taking security in Finland: overview. Practical Law. Country Q&A. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://uk.practicallaw.com/6-501-2491#a921760> (29.03.2017)
37. P.R. Wood. Comparative law of security interest and title finance, volume 2 in the law and practice of International finance seires. London: Sweet and Maxwell 2007,
38. The World Bank. Secured Transactions and Collateral Registries. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.worldbank.org/en/topic/financialsector/brief/collateral-registries> (16.04.2016)
39. A. Õunpuu. The Shortcomings of Commercial-pledge Regulation and Need of Reform. Juridica International 2015/23.

Kasutatud kohtupraktika

Riigikohtupraktika

40. RKTKo 3-2-1-119-02
41. RKTKo 3-2-1-147-03
42. RKTKo 3-2-1-109-04
43. RKTKo 3-2-1-152-04
44. RKTKo 3-2-1-41-05
45. RKTKo 3-2-1-4-06
46. RKTKo 3-2-1-93-06
47. RKTKm 3-2-1-132-07
48. RKTKo 3-2-1-52-07
49. RKTKo 3-2-1-134-07
50. RKTKo 3-2-1-68-07
51. RKTKo 3-2-1-8-08
52. RKTKo 3-2-1-42-08
53. RKTKo 3-2-1-119-08
54. RKTKm 3-2-1-38-09
55. RKTKo 3-2-1-8-09
56. RKHKo 3-3-1-76-09 koos kohtunik Jüri Põllu eriarvamusega
57. RKHKo 3-3-1-79-09

58. RKTko 3-2-1-116-10

59. RKTko 3-2-1-8-10

60. RKTko 3-2-1-60-11

61. RKTko 3-2-1-76-12

62. RKTko 3-2-1-138-13

63. RKTko 3-2-1-133-13

64. RKTko 3-2-1-4-13

65. RKTko 3-2-1-175-13

66. RKTko 3-2-1-1-14

67. RKTko 3-2-1-134-14

68. RKTko 3-2-1-160-14

69. RKTko 3-2-1-102-15

70. RKTko 3-2-1-110-16

Põhiseaduslikkuse järelvalve kolleegiumi seisukoht

71. PSJKS 3-4-1-4-03

Ringkonnakohtu praktika

72. TlnRnKo 2-07-32999

Kasutatud normatiivmaterjalid

73. Asjaõiguseadus - RT I, 25.01.2017, 4.

74. Eesti Vabariigi põhiseadus – RT I, 15.05.2015, 2.

75. Kommertspandiseadus - RT I, 21.06.2014, 31

76. Notariaadiseadus - RT I, 10.03.2016, 4.

77. Pankrotiseadus - RT I, 22.06.2016, 25.

78. Tsiviilseadustiku üldosa seadus - RT I, 12.03.2015, 106.

79. Täitemenetluse seadustik - RT I, 23.03.2017, 11.

80. Tsiviilkohtumenetluse seadustik - RT I, 28.12.2016, 22.

81. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja täitemenetluse seadustiku rakendamise seadus - RT I, 12.03.2015, 104

82. Tõestamisseadus - RT I, 10.03.2016, 14.
83. Võlaõigusseadus - RT I, 31.12.2016, 7.
84. Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadus – RT I 2002, 53, 336.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Triin Kivipõld,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Kommertspandiga tagatud nõude sundtäitmine,

mille juhendajad on mag. iur Annemari Õunpuu ja dr. iur Karin Sein,

1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, **02.05.2017**