

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND

Eraõiguse osakond

Triin Kattel

ARESTITUD ASJA HARILIK VÄÄRTUS TÄITEMENETLUSES ENAMPAKKUMISEL

Magistritöö

Juhendajad:

MA Heili Püümann

MA Kuldar Salumets

Tallinn

2023

Sisukord

SISSEJUHATUS	3
1. ASJA HARILIKU VÄÄRTUSE KUJUNEMINE	9
1.1. Asja hariliku väärtuse elemendid	9
1.2. Turu tingimused.....	13
1.2.1. Turu tingimused tsiviilkäibes.....	13
1.2.2. Turu tingimused täitemenetluses	15
1.2.2.1. Müügiperiood	19
1.2.2.2. Võlgniku käitumine	24
1.3. Müügi tingimused.....	28
1.3.1. Müügi tingimused tsiviilkäibes.....	28
1.3.2. Müügi tingimused täitemenetluses.....	32
1.4. Müügi tagajärjed ja õiguskaitsevahendid.....	38
1.4.1. Müügi tagajärjed ja õiguskaitsevahendid tsiviilkäibes.....	38
1.4.2. Müügi tagajärjed ja õiguskaitsevahendid täitemenetluses.....	40
1.5. Lahendused.....	47
1.5.1. Täitemenetluses asja hariliku väärtuse teisiti sisustamine läbi kohtupraktika.....	48
1.5.2. Täitemenetluses asja hariliku väärtuse defineerimine sättes	50
1.5.3. Täitemenetluses asja alghinna regulatsiooni muutmine	52
KOKKUVÕTE	56
SUMMARY.....	61
LÜHENDID.....	68
KASUTATUD KIRJANDUS.....	69
KASUTATUD ÕIGUSAKTID	72
KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA	73

Sissejuhatus

Riigi ülesandeks on korraldada efektiivne täitemenetlus nii võlgniku kui ka sissenõudja suhtes, st riik peab likvideerima ka tsiviilõigussuhtes tekkinud ebaõiglasel olukorrad ja võtma vastutuse sunnimenetluse korraldamise eest. Eestis on see täideviiv ülesanne delegeeritud kohtutäituri seaduse¹ (edaspidi KTS) § 2 lg 1 järgi avalik-õiguslikku ametit pidavatele kohtutäituritele. Täitemenetluse seadustikust² (edaspidi TMS) ja kohtutäiturimäärustikust³ (edaspidi KTm) tuleneb kaks täitemenetluse kui institutsiooni peamist eesmärki ning täitemenetluse läbiviimisel läbivat põhimõtet. Esiteks on kohtutäitur kohustatud viivitamata tarvitusele võtma kõik seadusega lubatud abinõud täitedokumendi täitmiseks (TMS § 8 lg 1) ja täitedokument täidetakse nii kiiresti kui võimalik, ilma põhjendamatu viivitusega (KTm § 10 lg 1). Teiseks on kohtutäitur kohustatud vältima olukorda, kus sissenõudmine osutub võimatuks nõude aegumise tõttu (KTm § 10 lg 2).

Täitemenetluse ehk sunnimenetluse läbiviimiseks, st nõude sissenõudmiseks, on TMS-s ette nähtud mitmeid erinevaid õiguslikke meetmeid. Üheks selliseks meetmeks on sissenõude pööramine võlgnikule kuuluvatele esemetele läbi nende arestimise ning müümise avalikul enampakkumisel (TMS § 52 lg 1, § 78 lg 1). TMS sätestab võlgnikule kuuluvate esemete arestimise, hindamise ja enampakkumisel müümise järgmiselt: asi hinnatakse arestimisel ja asja hind märgitakse arestimisakti (TMS § 74 lg 1); kohtutäitur lähtub asja hindamisel selle harilikust väärtusest, arvestades muu hulgas asja koormavaid kolmandate isikute õigusi ja nende võimalikku lõppemist (TMS § 74 lg 5); asja alghind enampakkumisel on hindamise tulemusena saadud ja arestimisakti märgitud hind (TMS § 82 lg 1). Eelnevalt selgitatud lihtsast menetluskäigust on praktikas tõusetunud märkimisväärne problemaatika.

Käesoleva töö probleem on järgmine. Täitemenetluses võlgniku vara arestimise ja realiseerimise näol on tegemist ühe kõige efektiivsema meetmega, mida TMS regulatsioon ette näeb, kuna asjade müügist on võimalik saada ühekordselt suurem tulemus, mille arvelt nõue väheneb või saab täielikult rahuldatud. Sellest olenemata eksisteerib faktiliselt olukord, kus ostuhind täitemenetluses enampakkumisel kujuneb tavapäraselt ja reeglina väiksemaks, kui seda on arestimisel asja harilikuks väärtuseks peetud. Millest see tuleneb? Asja hariliku väärtuse definitsiooni annab tsiviilseadustiku üldosa seaduse⁴ (edaspidi TsÜS) § 65, mille kohaselt loetakse eseme väärtuseks selle harilik väärtus, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Eseme harilik väärtus on selle kohalik keskmine

¹ Kohtutäituri seadus. – RT I, 16.12.2022, 9.

² Täitemenetluse seadustik. – RT I, 06.01.2023, 17.

³ Kohtutäiturimäärustik. – RT I, 28.12.2022, 16.

⁴ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 20.06.2022, 33.

müügihind (turuhind). Kuivõrd TMS ei näe ette teistsugust eseme hariliku väärtuse definitsiooni, siis tuleb täitemenetluses arestitud asjad hinnata tsiviilkäibe turuhinna järgi ja müüa enampakkumisel nende tsiviilkäibe turuhinnaga ehk asja harilik väärtus on tsiviilkäibes ja täitemenetluses omavahel võrdsustatud. Nagu juba mainitud, eksisteerib faktiliselt aga olukord, kus täitemenetluses enampakkumisel müüdava vara hind kujuneb väiksemaks kui samalaadse vara hind tsiviilkäibes. Seega esinevad täitemenetluses enampakkumisel asja müümisel tegurid, mis takistavad asja turuhinna küündimist samalaadse asja tsiviilkäibe turuhinnani.

Käesoleva töö probleemi – asja hariliku väärtuse võrdsustamine tsiviilkäibes ja täitemenetluses – otseseks tagajärjeks on enampakkumiste nurjumine, mille korral jääb arestitud asi n-ö müügitsükklisse kinni. TMS näeb ette võimaluse asja alghinda alandada põhjusel, et eelnev enampakkumine on nurjunud, seejuures on võimalik hinda alandada korduvalt iga kord kuni 25-protsendi ulatuses võrreldes eelmise enampakkumise hinnaga ning kokkuvõttes ei või alla hinnata rohkem kui 70 protsenti esimese enampakkumise alghinnast (TMS § 100 lg 5). Korduva enampakkumise korraldamine on aga seaduses ette nähtud lisa meede, mis reaalsuses kulutab kohtutäituri ressursse, aeglustab nõude täitmist ning koormab võlgnikku lisanduva viivise, täitekulude ja kohtutäituri lisatasu näol. Seega lisaks asjaolule, et enampakkumiste nurjumine ei täida täitemenetluse põhieesmärki ja täitemenetluse läbivat põhimõtet, koormab enampakkumiste nurjumine ka kõiki isikuid, kes on täitemenetluse läbiviimisega seotud.

Käesoleva töö probleemi – asja hariliku väärtuse võrdsustamine tsiviilkäibes ja täitemenetluses – osas leiab Eesti kohtupraktikast eelkõige kaks laialt levinud ja kasutatud seisukohta. Esimene neist on „Arestimisaktis märgitud hind on enampakkumisel üksnes alghinnaks (TMS § 82 lg 1) ja asja tegelik müügihind kujuneb välja enampakkumise käigus. Olukorras, kus arestimisel määratud hind osutub tegelikkuses turuhinnast madalamaks, müüakse asi eelduslikult enampakkumisel alghinnast kõrgema hinnaga.”⁵ Teiseks, et „Seadus ei sea vara allahindamise eelduseks muid täiendavaid kriteeriume kui kordusenampakkumise korraldamist, mis tähendab, et eelmine enampakkumine nurjus eelduslikult liiga kõrge alghinna tõttu.”⁶ Kokkuvõttes kohtud ühelt poolt justkui nõustuvad, et asja madal alghind soosib edukat enampakkumist ja just kõrge alghind on põhjus, miks enamik enampakkumisi nurjub. Teiselt poolt on kohtud seisukohal, et täitemenetluses peab asja müügihind vastama selle turuhinnale ja avaliku enampakkumise raames kujunenud ostuhind ongi asja turuhind,⁷ sest asja tegeliku müügihinna kujundavad enampakkumisel osalejad. Kuigi esineb juhtumeid, kus täitemenetluses enampakkumisel müüdava asja eest pakutakse isegi kõrgemat hinda kui seda on asja turuhind, siis

⁵ TlnRnKm 07.02.2019 nr 2-16-2352 p 15; TlnRnKm 09.01.2014 nr 2-13-45913; HMKm 02.03.2012 nr 2-11-37548 p 16.

⁶ RKTkm 22.10.2014 nr 3-2-1-83-14 p 15.

⁷ TlnRnKo 30.01.2019 nr 2-17-4310 p 30.

enamik juhtudel ei osteta täitemenetluses enampakkumisel müüdavaid asju alghinna ehk turuhinna eest.⁸ Seega ei ole täitemenetluses arestitud varade enampakkumisel müümine nende tsiviilkäibe turuhinnaga end tänases õigus- ja kohtupraktikas õigustanud.

Käesoleva töö probleemi – asja hariliku väärtuse võrdsustamine tsiviilkäibes ja täitemenetluses – üheks osaks on ka asjaolu, et praktikas eristatakse asja hindamist täitemenetluses ja asja harilikku väärtust täitemenetluses. See tähendab, et kuigi asja hindamisel, ja seeläbi alghinna määramisel, täitemenetluse raames tuleb lähtuda asja tsiviilkäibe hinnast, s.o TsÜS-is sätestatud harilikust väärtusest, siis asja harilik väärtus ehk müügihind täitemenetluses selgub enampakkumise käigus. Asja hindamise otsene mõju on vaid enampakkumise alghinnale. Nagu juba eelnevalt mainitud, siis asja reaalne hind täitemenetluses selgub enampakkumise käigus, seejuures võib asja hind tõusta alghinnast kõrgemale, kuid võib ka kordusenampakkumiste käigus langeda arestimisaktis märgitud hinnast madalamale. Täitemenetluses asja hindamise tulemusena saadud hinda ja asja reaalselt müügihinda ei ole osanud eristada ka Riigikohus⁹ pidades ekslikuks seisukohta, mille kohaselt müüvad kohtutäiturid asju alla nende hariliku väärtuse. Riigikohus lähtus TMS § 74 lg-st 5, mille järgi asi hinnatakse selle hariliku väärtuse ehk selle tsiviilkäibe turuhinna järgi, ning TMS § 74 lg-st 3, mille järgi võib vara hind olla alla turuhinna menetlusosaliste kokkuleppel. Riigikohus jättis arvesse võtmata, et asja müügihind täitemenetluses võib, aga ei pea olema asja hindamisel saadud tulemus. Kuivõrd asja müügihind täitemenetluses selgub tegelikkuses enampakkumise käigus, siis otsustavad asja müügihinna enampakkumisel osalejad, mitte kohtutäitur või täitemenetluse osalised asja hindamisel. Samas on Riigikohus¹⁰ leidnud, et sundmüügi puhul ei pea asja müügihind vastama asja harilikule turuväärtusele, kuid selgitamata on jäänud, millele peab sundmüügi puhul asja turuhind vastama. Seega on tänases õigus- ja kohtupraktikas jäänud selgusetuks, mis on asja harilik väärtus täitemenetluses ja kuidas seda sisustada.

Magistritöö teema on aktuaalne järgmistel põhjustel. Esiteks võttis Riigikogu 10.03.2021.a. vastu seaduse muudatuse, mille kohaselt on jõustunud kohtulahendiga tunnustatud nõude või muust täitedokumendist tuleneva nõude täitmise aegumistähtaeg kümme aastat (TsÜS § 157 lg 1). Kuivõrd nimetatud seaduse muudatusega tuleb riik vastu võlgnikele, siis oleks proportsionaalne, kui riik tuleks mingis osas vastu ka sissenõudjatele – nimetatud seaduse muudatusega aegus 2021. aastal ca 85000 võlgnevust kogusummas ca 100000000 eurot.¹¹ Kas Eesti Vabariigis, õigusriigis, on võlg võõra oma? Sellest tulenevalt peaks muutuma ka täitemenetluse läbiviimine efektiivsemaks ja täitemenetluse

⁸ Alekand, A. Täitemenetlusõigus. 3. tr. Tallinn: Juura 2017, lk 106.

⁹ RKTko 28.09.2011 nr 3-2-1-69-11 p 13.

¹⁰ RKTko 18.03.2005 nr 3-2-1-59-04 p 19.

¹¹ Kauaaegsed võlgnikud saavad taotleda võla korstnasse kirjutamist. ERR, 05.04.2021. Kättesaadav: <https://www.err.ee/1608165727/kauaaegsed-volgnikud-saavad-taotleda-vola-korstnasse-kirjutamist> (25.04.2023).

eesmärk realistlikult saavutatavaks kümne aastaga. Teiseks, nagu mainitud, peaks võlgniku vara müümine olema kõige efektiivsem meede nõude täitmiseks. Enampakkumiste statistikast aga nähtub, et viimase seitsme aasta jooksul moodustavad igal aastal edukad enampakkumised keskmiselt 19,7% kõikidest korraldatud enampakkumistest ehk igal aastal nurjub keskmiselt 71,3% kõikidest korraldatud enampakkumistest.¹² Saab öelda, et turg on stabiilne, kuid seda negatiivses võtmes. Seega ei ole täitemenetluses asjade arestimise ja müümise näol tegelikkuses, nii nagu tänane statistika näitab, tegemist toimiva ja efektiivse meetmega sissenõudja nõude rahuldamiseks.

Varasemalt ei ole täitemenetluse raames arestitud asja enampakkumisel müümise ja müügihinna kujunemise eripärasid üksikasjalikult analüüsitud. Probleemaatikat, mis esineb täitemenetluses arestitud asjade hindamisel ja enampakkumisel müümisel on käsitlenud üksikud autorid ja seda pigem põgusalt. Anneli Alekand on oma doktoritöös “Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses”¹³ käsitlenud arestitud asja hindamise ja müümise põhiseaduslikkust ning Vladimir Kutšmei on oma magistritöös „Kohtutäituri kaalutusõigus”¹⁴ käsitlenud arestitud asja hindamise eesmärki ja ümberhindamise vajadust.

Käesoleval magistritööl on kaks eesmärki. Esimeseks eesmärgiks on anda hinnang, kas täitemenetluses kujuneb asja hind vastavalt TsÜS §-s 65 sätestatud ja viimase alusel väljakujunenud praktikas määratud elementidele. Hinnangu eesmärgiks on tuvastada asja hariliku väärtuse elementide sisuline vastavus tsiviilkäibes ja täitemenetluses, sest kui elemendid ei ole samasisulised, ei saa ka asja harilik väärtus olla tsiviilkäibes ja täitemenetluses samatähenduslik. Teiseks eesmärgiks on pakkuda lahendusi praktikas esinevale probleemile ehk täitemenetluses asja hariliku väärtuse määratlemisele. Täitemenetluses kujunev asja müügihind, asja harilik väärtus täitemenetluse kontekstis, sõltub täitemenetluses toimuva suundmüügi eripäradest, mis tulevad täitemenetluse eesmärgist. Seega peaks asja hindamine olema kooskõlas täitemenetluse põhimõtetega ning toetama täitemenetluse eesmärgi saavutamist, mh vähendama enampakkumiste nurjumisi.

Käesoleva magistritöö esimene uurimisküsimus on järgnev: kas asja harilik väärtus täitemenetluses vastab sisuliselt asja harilikule väärtusele tsiviilkäibes? Selleks, et oleks võimalik hinnata asja hariliku väärtuse vastavust tsiviilkäibes ja täitemenetluses, tuleb uurida ja võrrelda tsiviilkäibes turuhinna kujunemise aluseid ja täitemenetluses turuhinna kujunemise aluseid. Kuivõrd töö probleem seisneb tänases õigus- ja kohtupraktikas asja hariliku väärtuse võrdsustamises tsiviilkäibes ja täitemenetluses, siis püstitab autor ka teise uurimisküsimuse: kuidas eristada asja harilikku väärtust täitemenetluses

¹² Lõõnik, J. (Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda). Oksjonikeskuse müügiandmed. Autori valduses.

¹³ Alekand, A. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Doktoritöö. Juhendaja Raul Narits. Tartu: Tartu Ülikool 2009.

¹⁴ Kutšmei, V. Kohtutäituri kaalutusõigus. Magistritöö. Juhendaja Raul Narits. Tartu: Tartu Ülikool 2012.

asja harilikust väärtusest tsiviilkäibes? Autor püstatab hüpoteesi, et asja harilik väärtus täitemenetluses ei ole võrdsustatav asja hariliku väärtusega tsiviilkäibes ja täitemenetluses esinevad asjaolud, mis mõjutavad asja tsiviilkäibe turuhinda negatiivselt.

Käesoleva magistritöö puhul on tegemist kvalitatiivse uurimistööga. Uurimisküsimustele leitakse vastused sätete koostoime analüüsimise ja juhtumite analüüsimise tulemusel, lähtudes seejuures õigussüsteemi ja -valdkonna toimimisest kui tervikust. Kvalitatiivse uurimistööga saab uurida ühte objekti, käesoleval juhul asja harilikku väärtust täitemenetluses, mitmest küljest ning seeläbi anda põhjendatud ja kaalutletud vastus. Samuti kasutatakse funktsionaalselt võrdlevat meetodit, mille kasutamisega saadakse ülevaade sellest, kuidas on teised õigussüsteemid meie õigussüsteemi kindlas õigusvaldkonnas esinevat probleemi lahendanud. Eesti täitemenetluse seadustiku koostamisel ei olnud veel meie enda täitemenetlusõiguse valdkond piisavalt arenenud, et selle kitsaskohti näha, mistõttu tutvuti paljude riikide täitemenetluse korraldusega ning sätteid võeti üle erinevatest õigussüsteemidest. Just taolise olukorra lahendamisel on funktsionaalne võrdlev meetod end õigustanud¹⁵ – toimiv lahendus leitakse mõne teise riigi poolt läbi katsetatud lahenduste hulgast, st elulistele vajadustele vastavatest sobilike õiguslike meetmete hulgast.¹⁶ Funktsionaalse võrdleva meetodi kasutamise puhul võib jõuda ka tulemuseni, et mõnes teises õigussüsteemis pole taoline probleem mitte kunagi tõusetunud põhjusel, et erinevad sätted koostoimes lahendavad eos taolise probleemi. Seega võrdleb autor, kas asja harilikku väärtust täitemenetluses on sisustatud läbi asja hariliku väärtuse tsiviilkäibes ka mujal õigussüsteemides ning kui neid eristatakse, siis millistel kaalutlustel. Kuivõrd Eesti täitemenetluse seadustiku koostamisel lähtuti mh Saksamaal täitemenetlust reguleerivatest sätetest ning Eesti on Saksamaa tsiviilkohtumenetluse seadustiku¹⁷ (edaspidi ZPO) sätte täitemenetluses arestitud asja hindamisest põhimõtteliselt sõna-sõnalt üle võtnud, siis on Eestis tsiviilkäibes ja täitemenetluses asja hariliku väärtuse võrdsustamisest tõusetuva problemaatika käsitlemisel otstarbekas uurida, kas ja kuidas on Saksamaa taolist probleemi lahendanud.

Magistritöö uurimisküsimustele vastuste leidmisel lähtub autor süstemaatilisuse põhimõttest. Esimesena uurib autor, kas täitemenetluses enampakkumisel kujunev hind vastab TsÜS-is reguleeritud harilikku väärtust kujundavate elementide iseloomule ja sisule. Autor võrdleb omavahel turu tingimusi, müügi tingimusi ja müügi tagajärgi, sh õiguskaitsevahendeid, ning autor otsib vastust küsimusele, kas õigusteoreetiliselt saab asja harilikku väärtust tsiviilkäibes ja täitemenetluses

¹⁵ Zweigert, K., Kötz, H. An Introduction to Comparative Law. 3. tr, tõlkinud Weir, T. Oxford: Oxford University Press 30.07.1998, lk 17.

¹⁶ *Ibidem*, lk 33-34.

¹⁷ Zivilprozessordnung. – 12.09.1950.

omavahel võrdsustada. Teisena analüüsib autor, millised meetodid võimaldaksid eristada arestitud asja harilikku väärtust täitemenetluses asja harilikust väärtusest tsiviilkäibes.

Magistritöös kasutatakse peamiselt Eesti õigusakte ja kohtupraktikat. Eestikeelset õiguskirjandust on kasutatud vähesel määral, kuivõrd asja harilikku väärtust täitemenetluses ei ole varasemalt sellises ulatuses ja põhjalikkusega käsitletud. Tulenevalt asjaolust, et käesolevas magistritöös on kasutatud võrdlevat meetodit, kasutab autor Saksamaa õiguskirjandust.

Märksõnad: 1) täitemenetlus; 2) turuväärtus; 3) sundmüük.

1. ASJA HARILIKU VÄÄRTUSE KUJUNEMINE

Käesoleva töö esimestes peatükkides uurib autor asja hariliku väärtuse kujunemise elemente tsiviilkäibes ja täitemenetluses enampakkumisel. Esimesed peatükid kõrvutavad asjade müümisel tsiviilkäibes ja täitemenetluses enampakkumisel kehtivaid põhimõtteid ning müüki reguleerivaid sätteid, sh osaliste võimalusi müügi tingimuste sisu mõjutada ja kujundada ning osaliste vahel vastutuse jagunemist ja õiguskaitsevahendite kasutamise võimalusi. Töö esimesed peatükid otsivad vastust küsimusele, kas täitemenetluses kujunev hind vastab sisuliselt TsÜS-is reguleeritud harilikku väärtust iseloomustavatele elementidele ehk kas asja harilikku väärtust täitemenetluses saab võrdsustada asja hariliku väärtusega tsiviilkäibes. Antud analüüs annab omakorda vastuse – kas täitemenetluses on asjakohane lähtuda TsÜS-is ettenähtud asja hariliku väärtuse loogikast. Töö viimases peatükis uurib autor võimalikke lahendusi töö esimestes peatükkides jõutud järelduste osas ning otsib vastust küsimusele, kuidas eristada asja harilikku väärtust täitemenetluses asja harilikust väärtusest tsiviilkäibes?

1.1. Asja hariliku väärtuse elemendid

Käesolevas peatükis käsitleb autor asja hariliku väärtuse kujunemise eeldusi. Selleks, et mõista, kuidas tsiviilkäibes asja harilik väärtus kujuneb, tuleb määratleda elemendid, millest otseselt sõltub asja hariliku väärtuse kujunemine. Lähtudes õigussüsteemis esinevast õigushierarhiast ja liikudes üldiselt üksikule saab rääkida kolmest elemendist, mis otseselt asja hariliku väärtuse kujunemist mõjutavad: (i) turu tingimused ehk üldised põhimõtted; (ii) müügi tingimused ehk konkreetset müügiga seotud põhimõtted ja kohaldatav regulatsioon; ning (iii) müügi tagajärjed ehk vastutuse jagunemine ja õiguskaitsevahendid. Seejuures tuleb märkida, et asja harilik väärtus ei kujune iseenesest, vaid nimetatud elemendid mõjutavad turul osalejate valikuid ning üheks selliseks valikuks on ka asja hind. See tähendab, et nimetatud elemente tuleb hinnata turuosaliste seisukohast ja kogumis.

Autor selgitab, et eelnevalt nimetatud asjaolud on autor tuletanud asja hariliku väärtuse definitsioonist. TsÜS § 65 järgi on eseme harilik väärtus selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). Tuleb määratleda asja müümise koht, et oleks võimalik määratleda kohalik müügihind. “Kohalik” on konkreetne piirkond, kus asja müüakse, sest kohalik hind erineb paikkonniti, nt

kinnisasjade hinnad on tugevalt mõjutatud kinnisasja asukohast.¹⁸ Selline tõlgendus annab suunitluse vaadata esmalt samas müügikohas sarnaste asjade hindu, pole aga välistatud võimalus ja vajadus võtta arvesse piiriüleseid hindu, nt asja müümisel Eestis võib võtta arvesse sarnase asja hindasid ka Eesti naaberriikides.¹⁹ Seega on eeltoodust tuletatud asja hariliku väärtuse kujunemist mõjutav element (i), s.o turu tingimused. Järgmiseks tuleb asja keskmise müügihinna ehk turuhinna määramisel arvesse võtta kõiki tehinguid sarnaste esemetega, kuid seejuures tuleb hinnata iga tehingu asjaolusid, nt müüjapoolsed pingutused, müügi põhjus, ostu põhjus.²⁰ See tähendab, et mitte igasuguse tehingu müügihinna ei saa arvestada kui asja harilikku väärtust, sest tehingu poolte huvid mõjutavad asja müügiprotsessi ja lõplikku müügihinna. Näiteks ei saa olla asja harilik väärtus kiirmüügi korras kujunenud asja müügihind, sest kiirmüügi puhul ei ole müüja selliseid pingutusi teinud, mida teeks tavaline mõistlik isik, kelle peamiseks huviks ei ole asjast kiiresti vabanemine.²¹ Lisaks tuleb laiemalt vaadata tehingu asjaolusid, sest tehingu tegemise hetkel on keskpunktiks poolte huvid. Eelduslikult ei soovi kumbki pool, et tehinguga kaasneks kohustuse rikkumine, kuid kohustuse rikkumine saabki ilmnedas alles pärast kohustuse tekkimist. Juhul, kui tehingu pooled ei ole rikkumise korral kaitstud, kindlustatud, siis muutuvad ka tehingu asjaolud (sisu). Seda, et rikkumise eest peab kahjustatud pool olema kaitstud, tunti juba Rooma õiguses.²² Seega on eeltoodust tuletatud asja hariliku väärtuse kujunemist mõjutavad elemendid (ii) ja (iii), s.o müügi tingimused ja müügi tagajärjed.

Autor lisab, et kuigi kohaliku keskmise turuhinna määratlemisel tuleb lähtuda mõistliku tsiviilkäibes osaleja²³ või, teisisõnu, mõistliku majanduskäibes osaleja arusaamast,²⁴ ei saa käesoleva töö kontekstis mõistlikust tsiviilkäibes osalejast lähtuda põhjusel, et mõistlikkuse põhimõte tuleneb võlaõigusseadusest²⁵ (edaspidi VÕS; VÕS § 7) ning etteruttavalt peab siinkohal märkima, et kuivõrd VÕS ei kohaldu täitemenetluse läbiviimisele, sh täitemenetluse raames vara müümisele enampakkumisel, siis ei rakendu täitemenetluses ka mõistlikkuse põhimõte (mõistlikkuse põhimõtet käsitleb autor pikemalt käesoleva töö pkt-s 1.3.2.). Seega on autor teinud üldistava valiku ehk hinnanud asja hariliku väärtuse kujunemist mõjutavaid elemente lihtsalt turuosaliste, eelkõige ostja, seisukohast. Sellist üldistavat lähenemist on kasutanud ka kohus²⁶ põhjendades, et ostjatel on suurem huvi omandada asju turuhinnast pigem madalama hinnaga kui kõrgema hinnaga ning see tuleneb üldteada oleva majanduse loogikast.

¹⁸ Paal, K. TsÜS § 65/3.4. – Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tartu: Kirjastus Juura 2023.

¹⁹ RKTko 08.10.2008 nr 3-2-1-77-08 p 15.

²⁰ Paal, K. TsÜS § 65/3.2.

²¹ HMKo 11.10.2021 nr 1-21-4683, lk 9-10.

²² Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. Pärnu: Penikoorem 2005, lk 127, 139-140.

²³ Paal, K. TsÜS § 65.

²⁴ RKTko 08.10.2008 nr 3-2-1-77-08 p 15.

²⁵ Võlaõigusseadus¹. – RT I, 17.03.2023, 80.

²⁶ HMKo 20.03.2020 nr 2-18-9222 p 3.

Erinevalt TsÜS-ist ei ole Saksamaal asja hariliku väärtuse definitsiooni sätestatud, kuid samas kasutab ZPO asja hariliku väärtuse mõistet ning sundenampakkumise ja sundvalitsemise seadus²⁷ (edaspidi ZVG) kasutab asja turuväärtuse mõistet (ZVG § 74a lg 5). Asja hariliku väärtuse mõistet on kasutatud rahaliste nõuete täitmise regulatsiooni puhul. Täpsemalt näeb säte ette asja hindamise tingimused, s.o arestitud esemed hinnatakse nende tavapärase müügihinna järgi (ZPO § 813 lg 1 I lause). Seega, kui rääkida asja harilikust väärtusest tsiviilkäibes on TsÜS §-s 65 kasutatud eseme kohalik keskmine müügihind ning ZPO-s ja ZVG-s kasutatud tavapärane müügihind ning turuväärtus oma sõnastuses väga sarnased.

Saksamaal on tavapärane müügihind keskmine hind, mida on võimalik konkreetse eseme müügist saada vabal turul arvestades nii üldist turuolukorda kui ka võimalikke müüki mõjutavaid erilisi asjaolusid, nt müügi aega ja müügi kohta.²⁸ Keskmine hind tehakse kindlaks sarnaste esemete erinevate müügihindade põhjal, st arvestatakse nii kõige odavamat hinda, kõige kallimat hinda kui ka fikseeritud hinda.²⁹ Seejuures ei võeta arvesse selliseid müügihindasid, mis on saadud enampakkumise vormis toimunud müügist, illegaalsest müügist, allahindlusega müügist või edasimüügist.³⁰ Turuväärtus määratakse tsiviilkäibes tehtavate tavapäraste tehingute järgi, seejuures võetakse arvesse tehingu tegemise ajahetke, nii õiguslikke asjaolusid kui ka faktilisi omadusi, asja muid omadusi ning asukohta (kinnisasja puhul).³¹ Ehk turuväärtus on vabal turul tõenäoline müügihind, turuväärtus ei ole asja standardväärtus või asjatundja arvamus asja väärtuse kohta, ning mille puhul ei oma tähtsust isiklikud suhted, ootused ja kujutlus müüdavast asjast.³² Seega esinevad autori tuletatud asja hariliku väärtuse kujunemist mõjutavad asjaolud ka Saksa õiguses.

Nagu juba töös eelnevalt märgitud on autor tuletanud nimetatud asjaolud asja hariliku väärtuse definitsioonist. Kuivõrd TMS ei sätesta, mis on asja harilik väärtus ning ei tee asja hariliku väärtuse sisustamisel viidet mõnele muule seadusele, siis tuleb lähtuda Riigikohtu³³ seisukohast, et kui eriseadus ei sätesta asja väärtuse kindlaksmääramise aluseid, tuleb lähtuda TsÜS §-st 65. Sellest tulenevalt on asja harilik väärtus täitemenetluses võrdsustatud asja hariliku väärtusega tsiviilkäibes, mis täna tähendab seda, et täitemenetluses määratletakse asja harilik väärtus samadel alustel nagu tsiviilkäibes, s.o “kohalik” ehk element (i) ning “keskmine müügihind” ehk elemendid (ii) ja (iii). Autor peab siinkohal vajalikuks juhtida tähelepanu, et täitemenetluses ei toimu arestitud asja

²⁷ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. – 24.03.1897.

²⁸ Krüger, W., Rauscher, T. Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz und Nebengesetzen. Band 2: §§ 354-945b. 6. Auflage. München: C. H. Beck 2020. ZPO § 813 Rn. 3.

²⁹ *Ibidem*.

³⁰ *Ibidem*.

³¹ Böttcher, R., Keller, U. ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Kommentar. 7., neu bearbeitete Auflage. München: C. H. Beck 2022. ZVG § 74a Rn. 25.

³² *Ibidem*.

³³ RKTko 22.12.2009 nr 3-2-1-141-09 p 15.

võõrandamisel enampakkumisel tehingu tegemist, vaid tegemist on menetlustoiminguga.³⁴ Tehing eeldab poolte tahet tuua tehinguga kaasa kindlad õiguslikud tagajärjed (TsÜS § 67 lg 1), kuid vara müümisel täitemenetluses enampakkumisel ei ole oluline, kas vara omanikul on tahe vara võõrandamiseks või mitte, st vara võõrandatakse omaniku ehk võlgniku tahtest sõltumata seaduse alusel.³⁵ Küll aga tuleb arvestada sellega, et täitemenetluses enampakkumiselt vara soetanud isiku jaoks on siiski tegemist enda tsiviilõiguste teostamisega, sest tema suhtes seda menetlustoimingut läbi ei viida ning seega on ostja seisukohalt tegemist tavalise eraõigusliku toiminguga.

Samuti on Saksamaal asja harilik väärtus täitemenetluses seotud asja hariliku väärtusega tsiviilkäibes, kuid eristatakse asja tavapärase, tsiviilkäibe müügihinna ja asja müügihinna täitemenetluses. Saksamaal on asja tavapärane müügihind ehk asja harilik väärtus tsiviilkäibes arestitud asja hindamise tulemusena saadud selle turuväärtus (ZPO § 813 lg 1 I lause), kuid arestitud asja müügihind võib asja turuväärtusest erineda. Nii kasutatakse mõistet "*Mindestgebot*", mis tähendab, et täitemenetluses peab asja müügihind katma vähemalt pooles ulatuses asja hariliku turuväärtuse tsiviilkäibes (ZPO § 817a lg 1 I lause). Kinnisasjade sundmüügi puhul viitab ZPO § 869 ZVG-le, kus sätestatakse *Mindestgebot* mõnevõrra teisiti. Üldsätte kohaselt peab *geringstes Gebot* ehk lubatud väikseim pakkumine katma nii sissenõudja nõude ja sellest eespool olevad õigused kui ka täitemenetluse kulud (ZVG § 44 lg 1). Erisätte järgi keeldutakse kinnisasja müügist, kui kõrgeim pakkumine ei kata pooles ulatuses kinnisasja väärtust, sh kehtima jäävate õiguste koguväärtust (ZVG § 85a lg 1). Lisaks eristatakse arestitud asja hindamisel tavapäraseid esemeid ja väärisesemeid (ZPO § 813 lg 1), mistõttu erineb väärisesemete müümisel *Mindestgebot* nõue *Mindestgebot*-i üldklauslist.³⁶ Kui väärisesemeteks on väärismetallid, peab müügihind täitemenetluses katma lisaks vähemalt poolele eseme tsiviilkäibe turuhinnale ka terves ulatuses eseme puhta väärismetalli väärtuse (ZPO § 817a lg 3).³⁷

Kokkuvõtvalt saab öelda, et käesolevas peatükis (töös) käsitlemisele tulevad elemendid tulenevad otseselt täna kehtivas õiguses asja hariliku väärtuse definitsioonist ehk asja hariliku väärtuse määratlemise kriteeriumitest. Kuigi Saksa õiguses asja harilikku väärtust eraldi sättes defineeritud ei ole, nähtub õiguskirjandusest, et ka Saksamaal lähtutakse asja hariliku väärtuse sisustamisel samadest kriteeriumitest. Seega saab käesolevas töös uurimise all olevat asja hariliku väärtuse kujunemist

³⁴ Kullerkupp, K. Vallasomandi üleandmine: õigusdogmaatiline raamistik ja kujundusvõimalused. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2013, lk 126-127.

³⁵ *Ibidem*.

³⁶ Musielak, H-J., Voit, W. Zivilprozessordnung: ZPO mit Gerichtsverfassungsgesetz. Kommentar. 19., neubearbeitete Auflage. München: C.H.Beck 2022. ZPO § 813 Rn. 3.

³⁷ MüKoZPO/Gruber, 6. Aufl. 2020, ZPO § 817a Rn. 6, 7.

analüüsida nimetatud elementidest lähtuvalt nii Eesti õiguse siseselt (tsiviilkäibes ja täitemenetluses omavahel) kui ka Eesti õiguse ja Saksa õiguse vaheliselt.

1.2. Turu tingimused

1.2.1. Turu tingimused tsiviilkäibes

Käesolevas peatükis käsitleb autor üldisi põhimõtteid, mis kehtivad Eesti riigis ja õiguskorras. Kuivõrd tehingu sisu on mõjutatav vastavas riigis ja õiguskorras üldiselt kehtivatest põhimõtetest, siis tuleb esmalt selgitada, millised üldised eeldused ja võimalused on vastav õiguskord tehingute tegemiseks loonud, sh milliseks saab kujuneda asja harilik väärtus taoliste eelduste ja võimaluste korral ehk kuidas turu tingimused mõjutavad turuosaliste, eelkõige ostjate, valikuid. Seega otsib käesolev peatükk vastust küsimusele, mis on TsÜS §-i 65 järgi iseloomulik asja harilikku väärtust kujundavale turu tingimuste elemendile.

Eesti on loonud majanduslikult vaba keskkonna. Ühelt poolt tagab majanduslikult vaba keskkond isikute põhiõigusi valida endale tegevusala, elukutse ja töökoht (PS § 29), teiselt poolt tagab see isikute põhiõigusi tegelda ettevõtlusega ja koonduda tulundusühingutesse ning -liitudesse (PS § 31).³⁸ Teisisõnu antakse läbi majanduslikult vaba keskkonna isikutele võimalus võtta osa majandustegevusest kas ettevõtjana või tarbijana, mille eesmärk on kasvatada iseseisvalt hakkama saavaid isikuid, kes ei vaja enda majandamisel riigi sekkumist.³⁹ Majandusliku iseseisvuse eelduseks on aga omandipõhiõiguse olemasolu, kuivõrd iseseisvalt hakkama saamine eeldab isiku isiklike vahendite ehk vara (omandi) olemasolu. Eestis on omandipõhiõigus sätestatud PS § 32 lg-s 1, mille järgi on igaühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Seejuures on Riigikohus öelnud, et just omandiõigus tagab vaba turumajanduse toimimise.⁴⁰ Teiselt poolt peab riik looma mõistlikud tingimused, et isikud saaksid majanduslikult vabast keskkonnast selle turuosalistena osa võtta. Tsiviilõiguste teostamisel kehtib põhimõte “lubatud on kõik, mis ei ole keelatud”. Põhiseaduses sisalduvad põhimõtted annavad isikutele õiguse ja võimaluse teha mistahes toiminguid tingimustel, et need ei ole teistele kahjulikud ega seadusvastased (PS § 19). Just üldisest tegutsemisvabadusest tuleb privaatautonoomia põhimõte, mis lubab isikutel kujundada oma õigussuhted enda tahte,

³⁸ Henberg, A., Muller, K. PS § 29/1.-2. – Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 5., täiend. vlj. Tartu: Sihtasutus Iuridicum 2020.

³⁹ *Ibidem*.

⁴⁰ RKPJKo 30.04.2004 nr 3-4-1-3-04 p 24.

arusaama, vajaduste jne järgi.⁴¹ Seega on isikutel turul osalemiseks isiklik huvi – saada majanduslikult iseseisvalt hakkama, eelkõige saada läbi majandustegevuse tulu või kasumit ja kasvatada oma vara.

Vaba turg toimib kõige efektiivsemalt konkurentsi olukorras, mis eelduslikult toob endaga kaasa parima teenuse või kauba parima hinnaga.⁴² Vaba turul, millel valitseb konkurents ja mis toob endaga kaasa parima teenuse või kauba parima hinnaga peaksid olema järgmised tunnused: kõik pakkujad pakuvad sama teenust või toodet; turuosaliste jaoks ei eksisteeri ajalisi ega ruumilisi piiranguid turul osalemiseks; turuosalistel puuduvad isiklikud eelistused, mistõttu lähtutakse pakutava teenuse või toote hinnast ja kvaliteedist; turuosalistel on õige informatsioon teenuse või toote kohta; turuosalisi on palju, mis tagab turu tasakaalu; turg on avatud, st turuosalistel saavad vabalt erinevate turgude vahel liikuda; teenuse või toote hind võib tõusta või langeda ilma piiranguteta.⁴³ Seega tuleb vaba turumajandusega õiguskorras arvestada, et turu olukord kõigub vastavalt turuosaliste majanduslikule võimekusele, mis omakorda mõjutab turuhindasid. Sellest tulenevalt mõjutab asja turuhinda ka aeg või ajaperiood.⁴⁴

Saksamaa Liitvabariik kasutab Teise maailmasõja lõppemisest alates sotsiaalset turumajanduse süsteemi.⁴⁵ Süsteemi eesmärgiks on inimeste heaolu ja vabaduse tagamine ning süsteemi toimimiseks on vajalikud järgmised tegurid: hinnasüsteem, mis tagab kaupade või teenuste tarbimise parima hinnaga; rahal on püsiv väärtus; kõigile ligipääsetavad turud ehk avatud turud; eraomand; lepinguvabadus; isikud vastutavad ise oma majandustegevuse ja toimetuleku eest; püsiv majanduspoliitika.⁴⁶ Lisaks lähtub süsteem veel ausa konkurentsi põhimõttest, sissetuleku osa ja majandustegevusega kaasneva negatiivse välismõju maksustamisest ning riigi sekkumisest olukordades, kus pakumine ja nõudlus ei ole korrapärased.⁴⁷ Sarnaselt Eestile kehtivad ka Saksamaal sellised põhiõigused ja põhimõtted nagu tegutsemisvabaduse põhimõte (Saksamaa Põhiseadus⁴⁸ (edaspidi GG) art 2 lg 1), millest tuleneb privaatautonoomia põhimõte,⁴⁹ põhiõigus koonduda seltsingutesse ning äriühingutesse (GG art 9), põhiõigus valida endale elukutse, töökoht ja õppekoht (GG art 12) ning omandipõhiõigus (GG art 14). Kõik eelnevalt nimetatud põhimõtted ja -õigused, kuid eelkõige privaatautonoomia põhimõte, tegevusala valikuvabadus ja omandipõhiõigus

⁴¹ Vallikivi, H. PS § 19/5.

⁴² Kask, O., Ehrlich, S. A., Henberg, A. PS § 31/6.

⁴³ Eamets, R. jt (koost). Sissejuhatus majandusteoriasse. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2005, lk 91-92.

⁴⁴ Paal, K. TsÜS § 65/3.3.

⁴⁵ Nientiedt, Dr. D. Erfolgsfaktoren der Sozialen Marktwirtschaft. Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit 2020, lk 4-6.

⁴⁶ *Ibidem*.

⁴⁷ *Ibidem*.

⁴⁸ Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. – 23.05.1949.

⁴⁹ Dürig, G., Herzog, R., Scholz, R. Grundgesetz. Kommentar. 99. Auflage. München: C.H.Beck September 2022. GG Art. 2 Abs. 1 Rn. 11.

on vundamendiks turumajandusele, mille toimimine eeldab konkurentsi ja isikute aktiivsust majandustegevuses.⁵⁰ Kuivõrd vara hind kujuneb majandustegevuse raames, siis osalevad isikud turul just oma vara kasvatamise eesmärgil, mis omakorda toob endaga kaasa rohkem võimalusi erinevate hüvede nautimiseks.⁵¹

Konkurentsivõimeline turg, kus toimub teenuste ja kaupade vaba liikumine, on samuti Euroopa Liidu üheks olulisemaks eesmärgiks. Euroopa Liitu kuuluvad riigid, nagu Eesti Vabariik ja Saksamaa Liitvabariik, on osa siseturust, mistõttu kehtivad neile erinevad piirangud just nimelt konkurentsivõimelise ja vaba turu tagamiseks (Euroopa Liidu lepingu konsolideeritud versioon art 4 lg 2 p a, art 26-37).⁵² Seega saab kokkuvõtlikult öelda, küll teatud mõõndustega, et Eesti ja Saksamaa on oma õiguskorras loonud majanduslikult vaba keskkonna, mille üheks eesmärgiks on üksikisikute kaasamine majandustegevusse läbi teenuste ja kaupade vaba pakkumise ja tarbimise.

Eeltoodust tulenevalt saab küsimusele, mis on TsÜS §-i 65 järgi iseloomulik asja harilikku väärtust kujundavale turu tingimuste elemendile, vastata järgmiselt. Esiteks on turg oma loomult avatud ehk vaba, millest tuleneb piiramatut, sh ajaline ja ruumiline, ligipääs kõigile turuosalistele. Teiseks soodustab vaba turg isikute osavõttu majandustegevusest läbi kaupade ja teenuste pakkumise ja tarbimise, millest tuleneb erinevate kaupade ja teenuste kättesaadavus parima hinnaga, seejuures vastavad kaubad ja teenused turuosaliste ootustele ja vajadustele. Kolmandaks täidab majandustegevuses osalemine isikute majanduslike huve ehk tsiviilkäibes osaletakse majanduslike eesmärkidega. Eeltoodust tulenevalt annab käesolevas peatükis uuritud turu tingimuste element sisuliselt piiramatud võimalused vara hinna kujunemiseks – kõige enam mõjutavad vara hinda turuosaliste enda toimetulek ja huvid, mis on ajas muutuvad.

1.2.2. Turu tingimused täitemenetluses

Käesolevas peatükis käsitleb autor üldisi põhimõtteid või võimalusi, mis on turuosalistel täitemenetluse raames müüdava vara soetamiseks. Kuivõrd edukas enampakkumine on mõjutatav enampakkumise eesmärgist ja kindlale turuosale ligipääsetavusest, siis tuleb esmalt selgitada, millised üldised eeldused ja võimalused on täitemenetluse raames eduka enampakkumise

⁵⁰ Dürig/Herzog/Scholz/Papier/Shirvani, 99. EL September 2022, GG Art. 14 Rn. 11.

⁵¹ *Ibidem*.

⁵² Euroopa Liidu toimimise lepingu konsolideeritud versioon. Kättesaadav: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:12016E/TXT&from=EN> (25.04.2023).

saavutamiseks loodud, sh milliseks võib kujuneda asja harilik väärtus taoliste eelduste ja võimaluste korral ehk kuidas turu tingimused mõjutavad turuosaliste, eelkõige ostjate, valikuid. Seega otsib käesolev peatükk vastust küsimusele, mis on täitemenetluses iseloomulik asja harilikku väärtust kujundavale turu tingimuste elemendile. Eelnevast tuleneb omakorda vastus küsimusele, kas täitemenetluses vastab asja harilikku väärtust kujundav turu tingimuste element sisuliselt eelnevalt tsiviilkäibes välja toodud sama elemendi sisule.

Eesti õiguskorras loodud majanduslikult vabast keskkonnast lähtudes on Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda loonud isikliku ostu-müügiplatvormi, milleks on Kohtutäiturite ja pankrotihaldurite e-oksjonikeskkond <https://www.oksjonikeskus.ee> (TMS § 81 lg 1). Kui turuosalised soovivad soetada taolist vara, siis enamik toimingud sellise vara suhtes toimuvad ühes kohas ühel turul, st enampakkumisele pandud vara müüakse enampakkumise vormis. Siinkohal tuleb märkida, et säilinud on võimalus korraldada enampakkumine suuliselt (TMS § 78 lg 2, TMS § 81 lg 2), kuid seda ei eelistata elektroonilisele enampakkumisele. Kuigi tegemist on toimiva ja eraldiseisva platvormiga, kus toimub majandustegevus, ei ole kohtutäiturite ja pankrotihaldurite poolt vara müümise tegemist klassikalises mõttes tsiviilkäibes osalemisega. Vara müügi mõte ei ole vastata mingi toote nõudlusele, teenida kasumit vms, vaid vara müügi mõte on pakkuda hetkel olemasolevat vara sissenõudja nõude rahuldamiseks ning võlgniku võlgnevuse vähendamiseks ehk sundtäita, s.o täita riigivõimu ülesannet. Nii on leidnud ka Riigikohus,⁵³ et täitemenetluse kui ka täitemenetluse raames toimuva müügi põhiline eesmärk on sissenõudja nõude rahuldamine. Seega puudub kohtutäituritel vara müümiseks, ja täitemenetluse turul osalemiseks, isiklik huvi – kohtutäiturid täidavad neile riigi poolt pandud ülesannet.

Nagu juba eelnevalt mainitud, ei ole vara müümise eesmärgiks majandustegevuses osalemine, vaid võlgnevuse täitmine. Vaadates olukorda laiemalt nähtub, et täitemenetlus kui selline koosneb menetlusnormidest, mis reguleerivad kindla menetluse läbiviimise reegleid. Sõltuvalt menetluse eesmärgist kehtivad menetluse läbiviimisel ka sellele omased põhimõtted – nt kriminaalmenetluses kehtib menetluse kohustuslikkuse põhimõte (kriminaalmenetluse seadustik⁵⁴ § 6), kuid sellele täielik vastand on tsiviilkohtumenetluses kehtiv dispositiooni põhimõte (tsiviilkohtumenetluse seadustik⁵⁵ §§ 3-4) – ja nii, tulenevalt menetluse eesmärgist, kehtivad ka täitemenetluses vara müümisele reeglid, mis lähtuvad täitemenetluse kui menetlusliigi üldistest eesmärkidest ja põhimõtetest. Kuivõrd täitemenetluse eesmärk on võlgnevuse täitmine võimalikult kiiresti tagades samal ajal menetlusosaliste õiguste kaitse, siis peab ka täitemenetluses toimuv müük tagama menetlusosaliste

⁵³ RKTko 09.06.2005 nr 3-2-1-84-04 p 16.

⁵⁴ Kriminaalmenetluse seadustik¹. – RT I, 11.03.2023, 24.

⁵⁵ Tsiviilkohtumenetluse seadustik¹. – RT I, 11.03.2023, 30.

õiguste kaitse. Seejuures ei ole enampakkumisel asja müümise näol tegemist tehinguga, vaid menetlustoiminguga, mistõttu ei kohaldu sellele ka tehingutele ettenähtud põhimõtted või alused. Sellel põhjusel on täitemenetluses toimuva müügi tingimused seadusega reguleeritud ning tsiviilkäibe põhimõtted või sätted kohalduvad ainult erandkorras, kui TMS teeb sellekohase viite. Seega toimuvad Kohtutäiturite ja pankrotihaldurite e-oksjonikeskkonnas avalikud enampakkumised (TMS § 78 lg 1), mis tagavad müügi mõttest ja vara olemusest lähtuvalt müügi seaduslikkuse ja läbipaistvuse. Ehk erinevalt tsiviilõiguste teostamisel kehtivast põhimõttest “lubatud on kõik, mis ei ole keelatud” lähtutakse täitemenetluse raames vara müümisel riigivõimule omasest põhimõttest “kõik, mis ei ole lubatud, on keelatud”.

Kohtutäiturite ja pankrotihaldurite enampakkumistest saavad osa võtta õigus- ja täielikult teovõimelised isikud ning juriidilised isikud.⁵⁶ Enampakkumisel võivad osaleda ka sissenõudja ja võlgnik (TMS § 87 lg 1). Enampakkumistel ei või osaleda selle korraldaja ega vara arestimise juures olnud või oksjoni korraldamise juures olev manukas isiklikult, esindajana või esindatavana (TMS § 87 lg 2). Enampakkumisel osalemiseks tuleb sellele eelnevalt registreerida ning tasuda tagatisraha, kui see on osavõtu tingimuseks (TMS § 87¹ lg-d 1, 3). Registreerimine on avatud vallasasjade puhul vähemalt 10 päeva (TMS § 84 lg 2) ning kinnisasjade puhul vähemalt 20 päeva (TMS § 153 lg 2). Pakkumisi peab saama teha vähemalt viie tööpäeva jooksul (TMS § 88¹ lg 2). Seega tuleb, nagu ka tsiviilkäibes, arvestada, et turu olukord kõigub vastavalt turuosaliste majanduslikule võimekusele ning lisaks tuleb arvestada, et turul osalemiseks kehtivad nii ajalised, ruumilised kui ka isikulised piirangud, mis omakorda mõjutab turuhindasid.

Sarnaselt müüakse Saksamaal arestitud vara avalikul enampakkumisel ning on kohtutäituri valik, kas seda tehakse suulisel enampakkumisel või elektroonilisel enampakkumisel (ZPO § 814 lg-d 1, 2). Elektroonilise enampakkumise keskkonnaks on <https://www.justiz-auktion.de>. Nii nagu Eestis on ka Saksamaal elektroonilise enampakkumise keskkonna puhul tegemist toimiva ostu-müügi platvormiga, kuid see pole sama populaarne kui erasektori loodud elektrooniliste enampakkumiste keskkonnad,⁵⁷ nt eBay. Enampakkumised, mille esemeks on kinnisasi, toimuvad suulisel kohtuistungil, kui kohus on teinud rahuldava otsuse kinnisasja enampakkumisele panemise osas (ZVG § 15, ZVG § 20 lg 1, ZVG § 35). Müügi avalikkus viitab sarnaselt Eestile sellele, et müük peab olema läbipaistev ja seaduslik. Kohtu sekkumine viitab, et võrreldes Eestiga sekkub riik teatud ulatuses täitemenetluse läbiviimisesse ja otsustab kohtutäituri asemel, kuidas on kõige õigem, õiglasem nõuet täita. Seega puudub ka Saksamaal kohtutäituril, ja kohtutel, isiklik otsene majanduslik

⁵⁶ Kohtutäiturite ja pankrotihaldurite e-oksjonikeskkond. Kasutusjuhend. 01.11.2022, lk 3. Kättesaadav: <https://static.oksjonikeskus.ee/kasutusjuhend.pdf> (25.04.2023).

⁵⁷ MüKoZPO/Gruber, 6. Aufl. 2020, ZPO § 814 Rn. 10, 11.

huvi võlgniku vara müümiseks ehk vara müügil on konkreetne riigi funktsiooni tagamise eesmärk. Sellest tulenevalt on Saksamaal arestitud varade müümise õiguspraktika selline, kus vara küll hinnatakse arestimisel selle turuväärtuse järgi, kuid vara müügihind peab katma vähemalt poole asja turuväärtusest. Esiteks täidab taoline praktika arestimisele sätestatud piirangute järgimise eesmärki, nt ülearestimise keelu (ZPO § 803 lg 1 II lause) ja kasutu arestimise keelu (ZPO § 803 lg 2) järgimist,⁵⁸ ning teiseks võlgniku ja sissenõudja põhiõiguste ja avaliku huvi kaitse eesmärki *Mindestgebot* nõude järgimisel, kuivõrd pooles ulatuses asja hariliku turuväärtuse katmine on kõigi osapoolte jaoks n-ö kuldne keskte.⁵⁹ Eeltoodust tulenevalt on Saksamaal võrdselt olulised võlgniku ja sissenõudja kaitsmine võlgniku vara liiga odava realiseerimise eest ning kiire ja efektiivse täitemenetluse läbiviimine võimalikult väikeste kuludega. Arvestades täitemenetluse eripärasid on autori arvates piirang mõistlik ja eluliselt saavutatav.

Kohtutäituri enampakkumistelt saavad osa võtta õigus- ja teovõimelised isikud, piiratud teovõimega isikud oma esindaja kaudu. Osaleda ei tohi kohtutäitur, kohtutäituri pereliikmed, kohtutäituri töötajad või muud abilised vastavalt BGB § 450 lg-le 1.⁶⁰ Enampakkumisel võivad kaasa pakkuda ka sissenõudja ja võlgnik (BGB § 1239). Osalemise eelduseks on eelnev registreerimine.⁶¹ Üldjuhul ei toimu enampakkumine enne ühe nädala möödumist asja arestimisest, kuid enampakkumise aja määramisel arvestatakse võlgniku ja sissenõudja vaheliste kokkulepetega, asja hoiukuludega ning asja väärtuse olulise vähenemise ohuga (ZPO § 816 lg 1).⁶² Kinnisasja enampakkumise kuulutuse avaldab kohus kohtu teadaannete lehes või kohtu elektroonilises infosüsteemis (ZVG § 39 lg 1). Kinnisasja enampakkumise kuulutuse peab täitemenetluse pooltele ja avalikkusele teatavaks tegema vähemalt 6 nädalat enne enampakkumise toimumise aega, vastasel juhul esialgne enampakkumise aeg tühistatakse ning määratakse uus aeg (ZVG § 43 lg 1). Kinnisasja enampakkumine peab üldjuhul toimuma hiljemalt 6 kuud pärast istungit, milles otsustatakse enampakkumise toimumise aeg (ZVG § 36 lg 2). Seega sarnaselt Eestile kõigub ka Saksamaal turu olukord vastavalt turuosaliste majanduslikule võimekusele ning lisaks tuleb arvestada, et turul osalemiseks kehtivad samuti nii ajalised, ruumilised kui ka isikulised piirangud.

Järgnevalt keskendub autor pikemalt täitemenetluse turu tingimustes asja harilikku väärtust mõjutavatele asjaoludele, milleks on müügiperiood ja võlgniku käitumine.

⁵⁸ MüKoZPO/Gruber, 6. Aufl. 2020, ZPO § 813 Rn. 1.

⁵⁹ MüKoZPO/Gruber, 6. Aufl. 2020, ZPO § 817a Rn. 1.

⁶⁰ MüKoZPO/Gruber, 6. Aufl. 2020, ZPO § 814 Rn. 12.

⁶¹ MüKoZPO/Gruber, 6. Aufl. 2020, ZPO § 814 Rn. 14.

⁶² Vrd TMS § 80 lg-ga 2 ja TMS § 88¹ lg-ga 2.

1.2.2.1. Müügiperiood

Käesolevas peatükis käsitleb autor täitemenetluses enampakkumisele sätestatud ajalise piiranguga seonduvat. TMS-ist tulenevalt on minimaalselt vallasasjade müügiperiood kokku 17 päeva ning kinnisasjade müügiperiood kokku 27 päeva. Siinjuures peab aga märkima, et vara müügi edukuse määrab just nimelt 10- ja 20-päevane registreerimisperiood, sest kui osalejaid ei ole või on vaid üksikud, ei toimu 5-tööpäevase pakkumisperioodi ajal alghinna ulatuses pakkumise tegemist ega üksteisest ülepakkumist. Seega otsib käesolev peatükk vastust küsimusele, kuidas mõjutab spetsiifiline müügiperiood täitemenetluses asja harilikku väärtust kujundava turu tingimuste elemendi iseloomu?

Eestis puudub “kiirmüügi” definitsioon, kuid rahvusvaheliselt on kasutusel väljend “*quick sale value (QSV)*”, mille puhul on leitud, et “*quick sale value*” ei ole “*fair market value (FMV)*” põhjusel, et “*quick sale value*” on eseme müügihind kuni 90-päevase müügiperioodi puhul ja seetõttu on müügieseme hinda teatud ulatuses alandatud, s.o “*reduced for quick sale*”.⁶³ Eestis näeme igapäevaselt sarnast olukorda nt toidupoodides, kus realiseerimiskuupäevale lähenevad toidukaubad mingis ulatuses alla hinnatakse⁶⁴ või päeva alguses küpsetatud pagaritooted tund enne kaupluse sulgemist mingis ulatuses alla hinnatakse. Kuigi täitemenetluses toimuva müügi periood on pikem kui eelnevalt toodud toidukaupade näites, siis jääb see selgelt alla 90-päevase müügiperioodi ning müügi eesmärk on mõlema puhul üks – vabaneda asjast võimalikult kiiresti. Seega saab täitemenetluses toimuva müügi puhul rääkida kiirmüügist, mida on väljendanud ka dr.iur. Anneli Alekand,⁶⁵ ja sellest tulenevalt peab asja alghind jääma vahemikku, mis 10- ja 20-päevase müügiperioodi puhul meelitaks enampakkumisele vähemalt ühe osaleja. Alghinna olulisust ja eriti suurt mõju enampakkumise osalejate arvule on nimetanud ka Kutšmei.⁶⁶

Õiguskirjanduses on võetud konkreetne seisukoht, et kiirmüügihind ei saa olla võrdväärne keskmise turuhinnaga.⁶⁷ Seda, et kiirmüügi puhul just täitemenetluse raames ei ole alati võimalik saavutada asja müümist selle hariliku väärtuse eest, on rõhutanud ka dr.iur. Anneli Alekand.⁶⁸ Ka kohtupraktikas on esinenud juhtum, kus ekspert märkis, et müügi korral täitemenetluses võiks asja alla hinnata 20-

⁶³ Firestone, B. M. What is quick sale value? Kättesaadav: <https://brucefirestone.com/what-is-quick-sale-value/> (25.04.2023).

⁶⁴ Rimi: me ei saa nii pea täiesti pakendivabaks. Enamus kliente pole valmis poodi oma ostukottigi kaasa võtma. Delfi ärileht 16.11.2019. Kättesaadav: <https://arileht.delfi.ee/artikkel/88083197/rimi-me-ei-saa-nii-pea-taiesti-pakendivabaks-enamus-kliente-pole-valmis-poodi-oma-ostukottigi-kaasa-votma> (25.04.2023).

⁶⁵ Alekand 2009, lk 113; Alekand 2017, lk 106.

⁶⁶ Kutšmei 2012, lk 67.

⁶⁷ Paal, K. TsÜS § 65/3.3.

⁶⁸ Alekand 2009, lk 113; Alekand 2017, lk 106.

30% selle turuväärtusest ehk tsiviilkäibele vastavast turuväärtusest 74000 eurost võiks täitemenetluse tingimustes saada 51800-59200 eurot.⁶⁹ Täitemenetluse tingimustes asjale väärtuse määramisel võttis ekspert arvesse lisaks kiirmüügile, s.o kohtutäitur peab müüma vara kiiremini kui 6-12 kuud, ka selliseid asjaolusid nagu kinnisasjal lasuvad hüpoteegid ja nende sisu ning kinnisasja hinnale ei lisandu käibemaks.⁷⁰ Lisaks on kohus leidnud, et ka pankrotimenetluses on põhjendatud vara müügihinna määramisel arvesse võtta kiirmüügi mõju vara väärtusele, sest kiirmüügi hind on madalam kui tavamüügi hind.⁷¹ Samas mõjutab asja müügihinda täitemenetluses ka asja populaarsus või otstarve tsiviilkäibes, sest tavapäraste tarbeesemete puhul ei mõjuta kiirmüük asja hinda sama tugevalt kui eriotstarbega esemete puhul, kus esemetega kauplemine toimub konkreetse eseme põhisel turul ning asjast on huvitatud väga konkreetne sihtrühm. Müügiperioodi ja asja spetsiifilisuse seose on välja toonud ka Kutšmei⁷² lisades, et eriotstarbega esemete puhul tuleks kasutada muud müügiviisi kui enampakkumine.⁷³

Kuigi TMS ei kohusta otsesõnaliselt vara müüma kiirmüügi korras, on see tuletatav täitemenetluse põhimõtetest ja eesmärkidest. Kuivõrd täitemenetluse eesmärk on täitmisel oleva nõude rahuldamine võimalikult kiiresti (KTm § 10 lg 1), peab ka sundmüük võimaldama müügiesemest kiiresti vabaneda. Asja kiire müük täidab lisaks nimetatud eesmärgile ka täitemenetluses tekkivate kulude, mis jäävad võlgniku kanda (TMS § 38 lg 1), kokkuhoidmise eesmärgi (KTm § 61 lg 1) ning samuti aitab säästa kohtutäituri büroo ressursse (KTm § 61 lg 2). Täitemenetlusega kaasnevate kulude alla kuuluvad kohtutäituri tasu, menetluse alustamise tasu ja menetluse läbiviimiseks tehtud vajalikud kulutused (TMS § 37 lg 1), mis saavad lähtuvalt käesoleva töö temaatikast olla vara hoidmisega seotud kulud (TMS § 37 lg 1 p 3), ruumide avamisega seotud kulud (TMS § 37 lg 1 p 4) ning enampakkumise korraldamise kulud (TMS § 37 lg 1 p 7). Järgnevalt käsitleb autor pikemalt vara hoidmisega seotud kulusid ja enampakkumise korraldamise kulusid, sh kohtutäituri tasu.

Tavapäraselt ei jäeta arestitud vara võlgniku valdusesse. Iseenesest võib arestitud vara võlgniku valdusesse jätta (TMS § 71 lg 1), kuid sellisel juhul puudub kohtutäituril ülevaade vara seisukorrast, samuti toob see endaga kaasa mitmeid riske nõude efektiivse täitmise osas. Nii on Riigikohus⁷⁴ leidnud, küll hagi tagamise korras, et kui vara on jäetud võlgniku valdusesse, peab olema sissenõudjale tagatud võimalus vara olemasolu ja seisukorda kontrollida. Seega võiks eeldada, et arestitud asjade võlgniku valdusesse jätmine välistab täitekulude tekkimise hoiukulude näol, kuid riskide realiseerumise tagajärjena ei pruugi enam olemas olla müügikõlblikku vara, mis raskendab

⁶⁹ TlnRnKm 17.02.2020 nr 2-19-2590 p 26.

⁷⁰ TlnRnKm 17.02.2020 nr 2-19-2590 p-d 24-25.

⁷¹ HMKo 19.12.2013 nr 2-12-30113, lk 5.

⁷² Kutšmei 2012, lk 67, 69.

⁷³ Kutšmei 2012, lk 79.

⁷⁴ RKTkm 21.11.2016 nr 3-2-1-121-16 p-d 10, 11.

oluliselt sissenõudja nõude täitmist. Arestitud vara hoidmisega tekivad aga paratamatult kulud (TMS § 72 lg-d 1, 6) ning vara müümisel tuleb arvestada, et mitte iga ese leiab esimesel enampakkumisel ostja ehk enampakkumine nurjub. Eelkõige nurjub enampakkumine siis, kui sellest ei võta osa mitte ühtegi pakkujat, ei tehta mitte ühtegi pakkumist, mis vastaksid alghinnale või parima pakkumise tegija ei tasu ostuhinda ettenähtud tähtajaks (TMS § 99 lg 1 p-d 1, 2). TMS näeb enampakkumise nurjumise korral ette kordusenampakkumise korraldamise võimaluse (TMS § 100 lg 1), mille puhul võib seaduses sätestatud korras asja alghinda alandada (TMS § 100 lg 5). Sellest tulenevalt müüakse asja senikaua kuni jõutakse alghinnani, mida turuosaliseks on valmis pakkuma. Seega suurenevad hoiukulud, kuid asja alghinnaline väärtus väheneb iga enampakkumisega. Sellest tulenevalt peab kohtutäitur jälgima täitekulude suuruse ja vara väärtuse – alghinna – suhet, sest ühel hetkel saabub olukord, kus vara väärtus on väiksem kui vara hoidmisega tekkivad täitekulud, seejuures ei kata vara müügist saadav tulek ka sissenõudja nõuet.

Kohtupraktikas on käsitletud mitmeid juhtumeid, kus varad jäävad müügitsükklisse selliselt kinni, et nende lõplik ostuhind jääb kordades alla arestimisel määratud turuväärtusele. Näiteks on 2008. aastal arestitud kinnisasi turuväärtusega 27162,45 eurot, mis leidis ostja alles 2013. aastal (alg)hinnaga 5500 eurot,⁷⁵ 2011. aastal on arestitud kinnisasi hinnaga 300000, mida ei õnnestunud müüa 1,5 aasta jooksul isegi alghinnaga 90000 eurot.⁷⁶ Mitte nii drastilise hinnavahega on müüdud kinnisasi alghinnaga 190000 eurot hoopis neljandal enampakkumisel, s.o kolmandal kordusenampakkumisel, hinnaga 125000 eurot.⁷⁷ Samas on arestitud kinnisasi hinnaga 3323,40 eurot, mille ostuhinnaks kujunes 6900 eurot pärast ühte kordusenampakkumist, kus oli asja alghinnaks 2990 eurot ehk kõigest 333,40 eurone alghinnavahe tõi endaga kaasa asja turuväärtusest enam kui kaks korda kõrgema tulemi.⁷⁸ Näidetes on tegemist küll kinnisasjadega, mille puhul hoiukulusid võrreldes vallasasjadega ei teki, kuid seda enam tuleb esile täitemenetluse eesmärkide täitmise raskus vallasasjade müümisel. Kindlasti ei tohiks aga lugeda tavapäraseks täitemenetluse praktikaks olukorda, kus ühe vara müümiseks tuleb korraldada 16 enampakkumist.⁷⁹

Enampakkumise korraldamisega seotud kulud on eelkõige müügikuulutuse avaldamise kulud ning eksperditasu, kui kohtutäitur laseb vara hinnata eksperdil (TMS § 74 lg 6). Samas teeb kohtutäitur veel erinevaid toiminguid vara müümiseks, ilma milleta ei saa rääkida enampakkumise korraldamisest. Näiteks käib kohtutäitur büroost väljas, et ostuhuvilistele vara näidata või ostjale vara üle anda, samuti vastab kohtutäitur ostuhuviliste küsimustele meilitsi. Seega kuulub vara müügi

⁷⁵ PMKo 29.10.2013 nr 2-13-7183, lk 4-5.

⁷⁶ TlnRnKm 11.04.2014 nr 2-13-42564 p 1.

⁷⁷ TlnRnKo 30.01.2019 nr 2-17-4310 p 21.

⁷⁸ TlnRnKo 26.09.2014 nr 2-12-34940 p-d 26, 27.

⁷⁹ PMKo 29.10.2013 nr 2-13-7183, lk 4-5.

juurde paratamatult teatud mahus n-ö müügitöö. Eelkõige on kohtud pidanud vajalikuks, mõistlikuks ja põhjendatud kulutuseks enampakkumise kuulutuste avaldamise tasu erinevates väljaannetes⁸⁰ ning varale hinna määramiseks eksperdi poole pöördumist.⁸¹ Müügitöö osas on kohtud seisukohal, et kohtutäitur ei saa anda müügitööd üle maaklerile ning maakleritasu täitekuluna võlgnikult välja mõista.⁸² Samuti, et kuivõrd täitemenetluse seadustiku järgi tegeleb vara müügiga kohtutäitur, siis peab võlgnik kandma konkreetselt kohtutäituri müügitööga seotud kulud ning seejuures ei pea kohtutäituri müügitöö aktiivsus vastama kinnisvaramaakleri müügitööle.⁸³

Kuivõrd kohtutäiturid ise osalevad majandustegevuses oma büroo kaudu pakkudes turul n-ö sundtäitmise teenust, siis ei kuulu kohtutäituri büroo majandamise kulud täitekulude hulka (KTm § 61 lg 2), mistõttu peavad kohtutäituri büroo majandamise kulud, nt bürooruumide rent, laenumaksed, liisingumaksed, kommunaalkulud, tehniliste seadmete amortisatsioon, töötajate palk ja dokumentide hoidmise kulud (KTm § 61 lg 2) saama kaetud eelkõige kohtutäituri põhitasust ja lisatasust, sh peab kohtutäituri põhitasu katma kohtutäituri enda töötasu.⁸⁴ Seejuures tuleb märkida, et reeglina ei tohi kohtutäitur oma ameti kõrval pidada teisi tasustatavaid ameteid ega olla muul tasustataval tööol (KTS § 5), mis piirab oluliselt kohtutäituri sissetulekut ja seeläbi ka toimetulekut. Kohtutäituri tasud aga ei ole sõltuvad töö tegemisele kulunud ajast, vaid need on sõltuvad täitmiseks esitatud nõude suurusest. Seetõttu on KTS-is ette nähtud kohtutäituri lisatasu regulatsioon, mis kohaldub mh enampakkumise korraldamisele ja läbiviimisele (KTS §§ 45, 46¹). Kuivõrd müügitöö ei ole kohtutäituri põhitegevusala, kuid see võib tulenevalt varast ja täiteasjast olla üks ajakulukamaid tegevusi, siis saavad kohtutäiturid selle eest lisatasu välja mõista.

Riigikohus⁸⁵ on heakskiitnud täitemenetluse praktika, kus juba ühe korra arestitud, kuid korduvalt allahinnatud, vara saab arestist vabastada ning seejärel sama vara uuesti arestida ja müüa. Ühelt poolt toetab nimetatud praktikat sissenõudja õigustatud ootus, et tema nõue saab ükskord täidetud ja PS ei ole lihtsalt deklaratiivse sisuga dokument. Teiselt poolt on tegemist olukorraga, mis koormab kohtutäituri bürood sellises mahus, et kohtutäituri ei ole reaalselt võimalik oma bürood kohtutäituri põhitasust ja lisatasust jätkusuutlikult majandada. Enampakkumise nurjumine toob endaga kaasa aga täiesti uue tööülesannete jada, tekib n-ö müügitsükkel, mis sisaldab järgmisi toiminguid: 1) enampakkumise nurjumise akti koostamine (TMS § 99 lg 1); 2) enampakkumise nurjumise akti edastamine menetlusosalistele koos ettepanekuga alandada vara hinda ning anda tähtaeg menetlusosalistele enda seisukohtade esitamiseks kohtutäituri allahindamise ettepanekule (TMS §

⁸⁰ PMKm 18.02.2013 nr 2-12-31689, lk 5.

⁸¹ TMKm 18.04.2022 nr 2-22-2951 p-d 17, 18.

⁸² TlnRnKm 10.02.2014 nr 2-12-41254 p 8.

⁸³ TrtRnKo 06.12.2010 nr 2-10-177 p-d 9, 10.

⁸⁴ Alekand 2017, lk 201.

⁸⁵ RKTkm 22.10.2014 nr 3-2-1-83-14 p 15.

100 lg 5); 3) menetlusosalistele antud seisukohtade esitamise tähtaja saabumisel vara ümberhindamise akti koostamine (KTm Lisa 24); 4) vara ümberhindamise akti edastamine menetlusosalistele (TMS § 10 lg 1); 5) ümberhinnatud vara enampakkumiste kuulutuste avaldamine ning kuulutuste edastamine menetlusosalistele (TMS § 84 lg 3); 6) enampakkumisele registreerujate tagatisraha laekumise kontrollimine ning enampakkumisele osalejaks kinnitamine, enampakkumise huviliste või osalejate küsimustele vastamine, enampakkumise huvilistele või osalejatele vara näitamine (TMS § 85); 7) hinnalt kõrgeima pakkumise parimaks pakkumiseks tunnistamine – parimale pakkujale ostuhinna tasumise tingimuste edastamine (TMS § 91, TMS § 93) ning ostuhinna laekumise kinnitamine (TMS § 95 lg 1 või ostuhinna tasumisel laenuga TMS § 93¹) ning ülejäänud osalejatele tagatisraha tagastamine (TMS § 83 lg 5); 8) vara enampakkumise akti koostamine (TMS § 96); 9) enampakkumise akti edastamine ostjale koos ostetud vara üleandmise tingimustega ning enampakkumise akti edastamine menetlusosalistele (TMS § 96 lg 4) ning registervara puhul enampakkumise akti edastamine registripidajale (TMS § 96 lg 3); 10) enampakkumise eseme, s.o vallasasi, üleandmine ostjale (TMS § 98 lg 1). Tsükli punktid 1-6 korduvad seni kaua kuni vara müüdud saab. Töömaht küll erineb sõltuvalt täiteasjast, nt on mõnes täiteasjas arestitud 150 erinevat vallasasja samal ajal kui mõnes teises asjas on vaid üks kinnisasi. See aga ei muuda tõsiasja, et enampakkumise nurjumine põhjustab kogu täiteasja läbiviimise venimist, sh koormab võlgnikku lisanduva viivise, täitekulude ja kohtutäituri lisatasu näol. Lisaks peab märkima, et kohtupraktikast järeldub nagu kordusenampakkumiste korraldamine on loomulik osa kohtutäituri igapäeva tööst. Tegelikuses ei ole kordusenampakkumiste korraldamine seaduse eesmärk, vaid seaduses ette nähtud lisa abinõu, mida saab kasutada olukorras, kus vara müük kõrgema alghinnaga ei ole viinud tulemuseni ehk see on olnud kasutu sissenõudja nõude täitmisel.

Võrreldes Eestiga on Saksamaal enampakkumise nurjumine reguleeritud mõnevõrra teisiti. Vallasasja enampakkumise nurjumise korral ei näe regulatsioon ette *miinimum pakkumise* alandamist või kordusenampakkumise korraldamist. Uue enampakkumise korraldamine toimub vaid sissenõudja avalduse alusel (ZPO § 817a lg 2), samuti võib esimese enampakkumise nurjumise korral ja sissenõudja avalduse alusel müüa vara muul viisil (ZPO § 825). Uue müügi puhul peab asja ostuhind ehk *miinimum pakkumise* suurus jääma samaks nagu see oli esimesel enampakkumisel.⁸⁶ Kui ka järgnevalt asja müümine ebaõnnestub, siis tuleb asi arestist vabastada.⁸⁷ Kinnisasja enampakkumine nurjub, kui ei tehta mitte ühtegi pakkumist või tehtud pakkumised on muutunud kehtetuks (ZVG § 77 lg 1) või kohus otsustab jätta enampakkumise tulemuse kinnitamata (ZVG § 87 lg 1). Kui kordusenampakkumine samuti nurjub, ei jätkata rohkem kinnisasja müügiga (ZVG § 77 lg 2). Samas

⁸⁶ Musielak/Voit/Flockenhaus, 19. Aufl. 2022, ZPO § 817a Rn. 4.

⁸⁷ *Ibidem*.

toimub ka Saksamaal arestitud asja müümine kiirmüügi korras. Üldjuhul ei toimu enampakkumine enne ühe nädala möödumist asja arestimisest, kuid enampakkumise aja määramisel arvestatakse mh asja hoiukuludega ning asja väärtuse olulise vähenemise ohuga (ZPO § 816 lg 1).

Arvestades eeltoodut saab küsimusele, kuidas mõjutab spetsiifiline müügiperiood täitemenetluses asja harilikku väärtust kujundava turu tingimuste elemendi iseloomu, vastata järgmiselt. Kiirmüük mõjutab vara müügist saadava tulemi suurust. Lühikese müügiperioodi jooksul ei pruugi enampakkumise kuulutus kõigini jõuda või ei soovita vara osta rutakalt. Samas on kiirmüük vajalik täitemenetluse läbiviimise eesmärkide saavutamiseks ja täitemenetlust läbivate põhimõtete järgimiseks. Kohtutäitur on kohustatud nii kiiresti kui võimalik, viivitamata täitemenetlust läbi viima, seega on seaduspärane korraldada ka enampakkumisi nii kiiresti kui võimalik, viivitamata. Samuti ei ole lisanduvad täitekulud ja kohtutäituri töömaht, mille alusel lisandub kohtutäituri lisatasu, ühel hetkel enam tasakaalus asja müügist saadava tulemiga, seega soosib asja müümine madalama alghinnaga asja edukat müüki kiiremini, mis välistab täitekulude ja kohtutäituri lisatasu suurenemise selliselt, et vara müük ei täida enam oma eesmärki ja seeläbi ka täitemenetluse eesmärki.

1.2.2.2. Võlgniku käitumine

Käesolevas peatükis käsitleb autor võlgniku kui vara omaniku käitumist ja suhtumist oma vara müüki. Nagu juba varasemalt mainitud, puudub kohtutäituril isiklik huvi täitemenetluse raames vara müümiseks, kuna kohtutäitur ei saa vara müügist tulu või kasumit, vaid vara müümine on lihtsalt osa tema tööst ehk sundtäitmise läbiviimisest. Sellest tulenevalt, tuues paralleeliks tsiviilkäibe puhul turuosaliste majandusliku motivatsiooni turul osalemiseks, on täitemenetluses vara müügist tegelikud kasusaajad ehk majandusliku huviga seotud isikuteks sissenõudja ja võlgnik. Kuivõrd müüakse võlgnikule kuuluvat vara, peaks olema võlgnik see isik, kes on eriti huvitatud oma vara müügist saadavast tulemist. Seega otsib käesolev peatükk vastust küsimusele, kuidas mõjutab võlgniku käitumine täitemenetluses asja harilikku väärtust kujundava turu tingimuste elemendi iseloomu?

Kuigi täitemenetluse edukaks läbiviimiseks ei ole nõutav võlgniku aktiivne osalus täitemenetlusest,⁸⁸ aitab võlgniku n-ö positiivne sekkumine kaasa nõude kiiremale täitmisele. Ühelt poolt on positiivne juba see, kui võlgnik on kohtutäituri jaoks kättesaadav, tunnistab oma võlga ning on valmis, st ei tee takistusi, kohtutäituri toiminguteks võla tasumisel. Teiselt poolt jäävad kohtutäituri toimingud puhtalt

⁸⁸ Alekand 2017, lk 55.

formaalsuseks, kui võlgnik vabatahtlikult oma varad kohtutäiturile viib või iseseisvalt, küll kohtutäituri kontrolli all, oma vara müügiga tegeleb. Samuti on leidnud dr.iur. Anneli Alekand, et kui võlgnik ise ei tee pingutusi oma vara müümiseks ning jätab kasutamata TMS-is võlgnikule ette nähtud võimalused kohtutäituriga koostöö tegemiseks, siis on asja madalam müügihind normaalne ja õiglane tulemus.⁸⁹ Samal seisukohal on olnud ka kohus,⁹⁰ leides, et võlgniku tegevusetuse koostöös kohtutäituriga tagajärjeks võib olla väiksem ostuhuviliste arv ja seega ka madalam müügihind. Seevastu on võlgniku aktiivse positiivse sekkumise tulemuseks vara müük kõrgema hinna eest (vt ptk 1.3.2.).

Samas jõuavad täitemenetlusse eelkõige sellised võlgnikud, kes ei ole valmis sissenõudjaga ja ka kohtutäituriga koostööd tegema. Kui kohustatud isik on huvitatud oma kohustuse täitmisest, siis üldjuhul ei ole õigustatud isikul vajadust kohtu või, täitedokumendi olemasolu puhul, kohtutäituri poole pöörduda. Kuivõrd TMS on koostatud eeldusega, et tegemist on äärmiselt koormava menetlusega, siis näeb TMS ette mitmeid “võimalusi”, mida võlgnikud saavad pahatahtlikult kas sissenõudja kiusamiseks või üldiselt menetluse venitamiseks ära kasutada. Konkreetselt vara müügi puhul saab võlgniku pahatahtlik käitumine mõjutada eelkõige kinnisasjade müümist (TMS § 147 lg 1), sest reeglina võtab kohtutäitur arestitud vallasasjad enda valdusesse või hoiustab need kolmanda isiku valduses (TMS § 72 lg 1, TMS § 71 lg 1).

Kinnisasjade müümisel ei ole ebatavaline, et võlgnik takistab huvilistel kinnisasjaga tutvuda, ähvardab neid,⁹¹ lõhub või ähvardab hävitada kinnisasja päraldisi jms. Kuigi TMS näeb ette kohtutäituri õiguse siseneda võlgniku valduses olevatesse ruumidesse, avada suletud uksi jms täitedokumendi täitmise eesmärgil, tohib seda teha ainult võlgniku nõusolekul (TMS § 28 lg 1). Kui võlgnik, sh muu isik, keeldub täitetoimingu lubamisest või teeb takistusi täitetoimingu tegemiseks, tohib kohtutäitur täitetoimingut teha kohtu loal (TMS § 27 lg 2, TMS § 28 lg-d 2, 2¹). Tüüpilisemad olukorrad, kus kohtud on andnud kohtutäiturile TMS-i § 28 järgse loa, on nt kinnisasja väärtuse kindlakstegemiseks, kuna väärtust võivad oluliselt mõjutada kinnisasja seisukord, planeering jne,⁹² kinnisasja fotodel jäädvustamiseks, seejuures on võlgnikul õigus keelata nende asjade pildistamine, või need asjad eemaldada, mis ei kuulu müümisele koos kinnisasjaga⁹³ ning kinnisasjale koos selle ostuhuvilistega sisenemiseks varaga tutvumise eesmärgil, kuigi selles osas on Riigikohtunik Tambet Tampuu jäänud eriarvamusele leides, et võlgniku eraelu puutumatus riive on võrreldes taotletud eesmärgiga liiga suur.⁹⁴ Kuna tegemist on, nagu Tampuu ütles, võlgnikku eriti riivava meetmega,

⁸⁹ Alekand 2009, lk 114.

⁹⁰ HMKo 20.03.2020 nr 2-18-9222 p 3.

⁹¹ Kutšmei 2012, lk 67.

⁹² RKTkm 29.12.2010 nr 3-2-1-140-10 p 11.

⁹³ RKTkm 03.10.2012 nr 3-2-1-107-12 p-d 10, 11.

⁹⁴ RKTkm 13.05.2015 nr 3-2-1-35-15 p-d 11, 12 koos riigikohtunik Tambet Tampuu eriarvamusega.

mille menetlemine võib kohtus küllaltki pikaks venida, siis lähenevad kohtutäiturid sellele praktikas mõnevõrra teisiti ehk pigem välditakse võlgniku koju jõuga, kohtulahendi alusel, sisenemist. See tähendab, et kohtutäiturid paluvad võlgnikel oma kodust ise pildid teha ja/või lubada kohtutäituril koos ostuhuvilistega siseneda.⁹⁵ Kui võlgnik on pahatahtlik või tahab muul põhjusel täitemenetlusest kõrvale hoiduda, siis kohtutäituri palved tulemuslikud ei ole.

Taoline probleemi “lahendus” võib aga ostjale hoopis negatiivselt mõjuda seeläbi, et esiteks võib olla kohtu määratud esialgne tähtaeg kinnisasjale sisenemiseks möödunud. Näiteks on kohtud⁹⁶ lahendanud olukorda, kus maakohus andis 08.07.2014. a loa võlgniku kinnisasjale sisenemiseks 15 päeva jooksul kohtumääruse tegemisest, kuid võlgnik vaidlustas nimetatud loa. Ringkonnakohus jättis alles 02.12.2014. a maakohtu määruse muutmata ning määras uueks kinnisasjale sisenemise ajaks 30 päeva arvates ringkonnakohtu määruse jõustumisest. Kuna võlgnik vaidlustas ka ringkonna määruse, siis lahendas olukorra lõpuks Riigikohus, lubades omakorda kinnisasjale siseneda 30 päeva jooksul arvates oma määruse jõustumisest. Kuivõrd Riigikohtu määrus jõustus 13.05.2015, siis oli selleks ajaks möödunud ca 10 kuud kohtu määratud esialgsest tähtajast kinnisasjale sisenemiseks. Huviliste jaoks on tegemist ebastaabilse ja pika protsessiga ühe varaga tutvumise eesmärgi saavutamiseks, st tegemist on probleemse varaga, mille väärtus automaatselt väheneb. Oleneb küll huvilise või ostja isiklikust ostusoovi põhjusest, kuid taolist varaga tutvumise protsessi saaks vältida tsiviilkäibe vaba turul. Lisaks muudab see ka täiteasja menetlemise aeglasemaks.

Teiseks tõstab loa andmine jõuga võlgnikku kinnisasjale sisenemiseks tõenäosust, et võlgnik keeldub kinnisasja valdust vabastamast ka pärast enampakkumise lõppemist ja pärast kinnisasja omandi üleminekut ostjale. Sellise kahtluse tekkimise korral väheneb tunduvalt ostja jaoks kinnisasja väärtus ja seda põhjendatult (vt ptk 1.4.2.). Lisaks ei ole ebatavaline, et võlgnik on arestitud kinnisasjalt enne kinnisasja üleandmist ostjale kinnisasja päraldised endaga kaasa võtnud, nt on ära viidud radiaatoreid, aknaid või sisseehitatud mööblit (kööginööbel, vannitoamööbel, kapid jne).

Kokkuvõtvalt saab küsimusele, kuidas mõjutab võlgniku käitumine täitemenetluses asja harilikku väärtust kujundava turu tingimuste elemendi iseloomu, vastata järgmiselt. Võlgniku kui müüdava vara omaniku suhtumine ja käitumine mõjutab vara müügist saadava tulemi suurust oluliselt. Kui üldjuhul, tsiviilkäibes, on vara müüja või omanik huvitatud potentsiaalsete ostjate leidmisest, sh vajalikust müügitöö tegemisest, et oma vara ostjatele atraktiivsemana näidata, siis täitemenetluses võib aset leida hoopis vastupidine olukord. Olukorras, kus võlgnik ei tee koostööd kohtutäituriga või töötab kohtutäiturile vastu, muutub vara ostjate jaoks problemaatiliseks, vähem väärtuslikumaks.

⁹⁵ HMKo 20.03.2020 nr 2-18-9222 p 3.

⁹⁶ RKTkm 13.05.2015 nr 3-2-1-35-15 p-d 2, 5, 14.

Seega ei sõltu asja lõplik müügihind ainult kohtutäituri tegevusest, vaid ka vara omaniku ehk võlgniku tegevusest, mis ei pruugi olla suunatud vara müümisele.

Arvestades eeltoodut on Kohtutäiturite ja pankrotihaldurite e-oksjonikeskkond osa vaba turu keskkonnast, kuid sellel puuduvad konkurentsivõimelise turu teatud tunnused. Seega saab küsimusele, mis on täitemenetluses iseloomulik asja harilikku väärtust kujundavale turu tingimuste elemendile, vastata järgmiselt. Esiteks on pakutavad tooted erinevad ja juhuslikud, millest tuleneb, et kaubad ei pruugi vastata turuosaliste ootustele ja vajadustele ega olla parima hinnaga. Teiseks eksisteerivad turuosaliste jaoks ajalised, ruumilised ja isikulised piirangud turul osalemiseks, millest tuleneb, et turg ei ole kõigile kättesaadav, mis omakorda piirab turuosaliste arvu. Mida vähem on turuosalisi, seda suurem on tõenäosus, et asjade turuhinnad on madalamad, samas peab mõnna, et hind, mida ollakse valmis asja eest maksma, sõltub konkreetsest turuosalisest ja tema majanduslikust võimekusest. Kolmandaks on vara müümise eesmärgiks täita riigi funktsiooni, mitte osaleda majandustegevuses enda isiklikust huvist lähtuvalt, sest vara müümise kaudu ei toimu muutusi kohtutäituri isiklikes vahendites. Küll aga võib vara müümine pikema aja jooksul avaldada mõju kohtutäituri toimetulekule, kuna see kulutab kohtutäituri ressursse ilma, et kohtutäitur oma kulutatud ressursile vastava hüvise vastu saaks. Eeltoodust tulenevalt annab käesolevas peatükis uuritud turu tingimuste element piiratud võimalused vara hinna kujunemiseks.

Eelnevast tuleneb omakorda vastus küsimusele, kas täitemenetluses vastab asja harilikku väärtust kujundav turu tingimuste element sisuliselt eelnevalt tsiviilkäibes välja toodud sama elemendi sisule. Autori hinnangul on mõlemal turul üks kattuv osa – nimelt sõltub asja turuhind turuosaliste majanduslikust olukorrast, sh asja ostmise eesmärgist ja huvist ehk täitemenetluse turuolukord sõltub tsiviilkäibe turuolukorrast. Turgude erinevusteks on:

- 1) osalemise põhimõtted – tsiviilkäibes kehtib põhimõte “lubatud on kõik, mis ei ole keelatud”; täitemenetluses kehtib põhimõte “kõik, mis ei ole lubatud, on keelatud”;
- 2) ligipääsetavus – tsiviilkäibes on vaba turg piiramatu, sh ajalise ja ruumilise, ligipääsuga ehk avatud turg; täitemenetluses on vaba turg piiratud, sh ajalise, ruumilise ja isikulise, ligipääsuga;
- 3) vara olemus – tsiviilkäibes on erinevad konkurentsivõimelised kaubad, mis vastavad turuosaliste ootustele ja vajadustele; täitemenetluses on erinevad juhuslikud kaubad, mis ei ole mõeldud turuosaliste ootustele ja vajadustele vastamiseks;
- 4) müügi olemus – tsiviilkäibes on üldjuhul tegemist müügiga, mille peamine eesmärk on tuua majanduslikult suurim kasu ning üldjuhul ei ole müük ajaliselt piiratud; täitemenetluses on

eranditult tegemist kiirmüügiga, mille peamine eesmärk on asjast esimesel võimalusel vabaneda ning teisene eesmärk on saada ajaliselt piiratud tingimustes kõige suurem tulem;

- 5) müügikorraldaja pingutused – tsiviilkäibes on müüja huvitatud vara müügist võimalikult kõrge hinnaga ning kõrge müügihinna saavutamiseks tehakse vastavaid pingutusi, mis asja väärtust ostja jaoks tõstavad; täitemenetluses on müügikorraldaja huvitatud võimalikult kiirest vara müügist, mistõttu pingutused vara väärtuse tõstmiseks ei ole prioriteetsed, samas kui vara ei ole müügikorraldaja valduses, võib sõltumata müügikorraldaja pingutustest vara väärtus väheneda selle omaniku tegevuse tagajärjel.

Kokkuvõtvalt ei vasta täitemenetluse turu tingimused sisuliselt tsiviilkäibe turu tingimustele ehk turu tingimuste element ei ole tsiviilkäibes ja täitemenetluses samasisuline. Täitemenetluse turul kehtivad põhimõtted ja alused ei kattu vaba turu loogikaga.

1.3. Müügi tingimused

1.3.1. Müügi tingimused tsiviilkäibes

Käesolevas peatükis käsitleb autor konkreetselt tehingule omaseid põhimõtteid ja tehingut reguleerivaid sätteid. Tegemist on turu tingimustega võrreldes tehingut otseselt mõjutavate põhimõtete ja sätetega, sest turuosalisel saavad tehingu tegemisel tugineda konkreetsele seadusest tulenevale alusele ehk tehingu tingimused mõjutavad kõige otsesemalt turuosaliste, eelkõige ostjate, otsuseid tehingute sisu, sh asja hariliku väärtuse, osas. Seega otsib käesolev peatükk vastust küsimusele, mis on TsÜS §-i 65 järgi iseloomulik asja harilikku väärtust kujundavale müügi tingimuste elemendile.

Nagu juba töös eelnevalt mainitud, kehtib Eesti õiguskorras tegutsemisvabaduse põhimõte, mis omakorda on aluseks privaatautonoomiale ja lepinguvabadusele. Lepinguvabaduse järgi on isikutel õigus otsustada, kas üldse lepingut sõlmida, kellega lepingut sõlmida, mis on lepingu esemeks, mis tingimustel lepingut sõlmida, mis ajal lepingut sõlmida ja kui kaua lepingulises suhtes olla.⁹⁷ Samuti saavad pooled valida lepingu vormi, kui seda just seadusega ette ei nähta (TsÜS § 77 lg-d 1, 3). Seejuures on lepingute sõlmimine, tehingute tegemine seotud isikute majandusliku huviga või majandustegevusega ehk teisisõnu isikud osalevad läbi tehingute ja lepingute tegemise tsiviilkäibes.

⁹⁷ Vallikivi, H. PS § 19/5.

Seega eeldatakse, et tsiviilkäibes tehtud tehingu puhul on selle pooled võrdsel positsioonil. Sellest tulenevalt kohaldatakse lepingule selle poolte kokkulepitud tingimusi ja võlaõigusseadust. Kehtib *pacta sunt servanda* põhimõte (VÕS § 8 lg 2).

Üks olulisemaid põhimõtteid lepinguvabaduse teostamisel on dispositiivsuse põhimõte. Dispositiivsuse põhimõtte kohaselt on lepingu pooltel võimalik kokku leppida erinevalt seaduses sätestatust juhul, kui säte ei ole imperatiivne ning teisiti kokkuleppimine ei ole vastuolus avaliku korra või heade kommetega või ei riku isiku põhiõigusi (VÕS § 5). Näiteks keelab müügilepingu regulatsioonis § 237 tarbijalemüügi puhul kokkulepet lepingu rikkumise korral, mille kohaselt on õiguskaitsevahendite kasutamine ostja poolt võrreldes seaduses sätestatust piiratud. Seega sõlmitakse leping poolte kokkuleppel, st kõigil lepingupooltel on õigus lepingu tingimusi kujundada (VÕS § 9, VÕS § 23), kuid kui üks lepingupool on ilmselgelt nõrgemal positsioonil, siis seadus kaitseb teda dispositiivsuse välistamisega.

Poolte valiku- ja otsustusvabadus ei ole siiski piiramatu. Nii tuleneb seadusest objektiivse kriteeriumina mõistlikkuse põhimõte, mille abil on võimalik hinnata, mida saab sarnases võlasuhtes mõistlikuks lugeda (VÕS § 7). Põhimõtte eesmärgiks on arvestada lisaks heas usus käitumisele ka poolte tegelikku tahet, moraalinorme, vastava võlasuhte olemust, tavasid, praktikat samas valdkonnas ja muid asjaolusid, mis piiravad poolte käitumist.⁹⁸ See tähendab, et tehingu sisu peab olema mõistlik arvestades tehingu aluseks olevaid asjaolusid ehk eelduslikult mõjutab tehingu sisu ja tehingu tegemist rohkem kui ainult üks asjaolu.

Konkreetselt müügilepingule on omane mingi asja võõrandamine teisele lepingupooltele, st müüja peab ostjale andma asja valduse ja tegema võimalikuks omandi ülemineku ning ostja peab tasuma müüjale asja ostuhinna (VÕS § 208 lg 1). Müügilepingu eseme omadustes võib lepingus eraldi kokku leppida (VÕS § 217).⁹⁹ Samuti võib eraldi kokku leppida asja üleandmises, kokkuleppe puudumisel on kohaldatav VÕS § 209 lg 1,¹⁰⁰ ning ostuhinna tasumises, kokkuleppe puudumisel on kohaldatav VÕS § 82 lg 5.¹⁰¹ Seega lähtutakse lepingust, poolte kokkuleppe puudumisel teatud tingimustes lähtutakse seadusest. Seejuures tulevad müügilepingust kaks erinevat kohustust, ühelt poolt asja valduse üleandmine ning teiselt poolt asja omandiõiguse üleandmine ning neist viimast tuleb omakorda üle anda eraldi kokkuleppega ehk käsutustehinguga (TsÜS § 6 lg 3).

Samuti on lepingu muutmiseks või lõpetamiseks erinevaid võimalusi. Lepingut saab muuta või lõpetada poolte kokkuleppel või lepingus või seaduses sätestatud alustel (VÕS § 13). Sellest

⁹⁸ Kull, I. VÕS § 7/4.1. – Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016.

⁹⁹ Kalamees, P. jt (koost). Lepinguõigus. Tallinn: Juura 2017, lk 74.

¹⁰⁰ *Ibidem*, lk 42.

¹⁰¹ *Ibidem*, lk 60.

tulenevalt saab lepingus või seaduses sätestatud alustel lepingut muuta või lõpetada ka ühepoolse tahteavaldusena, millega teine lepingupool ei pea nõustuma.¹⁰² Seega järgitakse küll *pacta sunt servanda*-t, kuid teatud põhjendatud juhtudel on pooltel võimalus oma lepingulised huvid ümber hinnata.

Tulenevalt asjaolust, et käesolevas töös tuleb käsitlesele asja müümine täitemenetluses ja seda enampakkumise vormis, siis on asjakohane siinkohal märkida, et tegelikult eristab VÕS n-ö klassikalist lepingu sõlmimist ja lepingu sõlmimist enampakkumisel (VÕS § 9 vs VÕS § 10). Kui klassikaline leping sõlmitakse poolte kokkuleppel, siis enampakkumise korral läbirääkimisi ei toimu. Enampakkumise korral sõlmitakse leping kas parimale pakkumisele nõustumuse andmisega või esmalt kinnitatakse parim pakkumine ning seejärel toimub lepingu sõlmimine.¹⁰³ Seega eristatakse juba tsiviilkäibe siseselt müüki enampakkumisel tavalisest lepingulisest müügist.

Varasemalt on juba välja toodud, et ka Saksamaal kehtib üldine tegutsemisvabaduse põhimõte, sh privaatautonomia ja lepinguvabaduse põhimõte.¹⁰⁴ Samuti on lepingupooled vabad ja üksteisega võrdsed ning peavad lepingute kujundamisel arvestama üksteise õiguste, õiguslike ja muude huvidega (tsiviilseadustiku¹⁰⁵ (edaspidi BGB) § 241 lg 2). Seejuures ei pea olema poolte huvides eraldi kokku lepitud selleks, et need muutuksid teisele poolele siduvaks,¹⁰⁶ nt ei pea eraldi mainima oma varalisi huve või et soovitakse kaitsta enda valikuvabadust.¹⁰⁷ Samuti kehtib *pacta sunt servanda* põhimõte (BGB § 241 lg 1).

Sarnaselt Eestile kehtib Saksamaal dispositiivsuse põhimõte, kuid võrreldes Eesti õigusega ei ole seda Saksamaal sätena kirja pandud – üldiselt leiab dispositiivsuse põhimõtte kõikide turumajandusega riikide õiguskorrast.¹⁰⁸ BGB dispositiivsus väljendub erinevate sätete kaudu, kuid eelkõige lepingute tõlgendamise kaudu. See tähendab, et eelduslikult ei saa leping täita ainult ühe poole huve, vaid lepingu tingimuste läbirääkimiste kaudu on saavutatud mõlema poole soovitud huvide tasakaal, mis vastab ka hea usu põhimõttele ja tavadele.¹⁰⁹ Seega eelkõige kohaldatakse lepingutele lepingupoolte kujundatud tingimusi, seejärel seadust.

¹⁰² Kull, I. VÕS § 13/4.1.

¹⁰³ Kull, I. VÕS § 10/4.1.

¹⁰⁴ Dürig/Herzog/Scholz/Di Fabio, 99. EL September 2022, GG Art. 2 Abs. 1 Rn. 11.

¹⁰⁵ Bürgerliches Gesetzbuch. – 18.08.1896.

¹⁰⁶ Krüger, W. jt (toim). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 2: Schuldrecht – Allgemeiner Teil I §§ 241-310. 9. Auflage. München: C.H.Beck 2022. BGB § 241 Rn. 38.

¹⁰⁷ MüKoBGB/Bachmann, 9. Aufl. 2022, BGB § 241 Rn. 55-57.

¹⁰⁸ Varul, P. VÕS § 5/2.

¹⁰⁹ Schubert, C. jt (toim). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 1: Allgemeiner Teil §§ 1–240. 9. Auflage. München: C.H.Beck 2021. BGB § 157 Rn. 1, 2.

Konkreetselt müügilepinguga kohustub müüja nii asja kui ka asja omandiõiguse ostjale üle andma, seejuures peab asi vastama lepingutingimustele (BGB § 434 ja § 435), ning ostja kohustub asja eest tasuma ja asja vastu võtma (BGB § 433 lg-d 1, 2). Nagu eespool öeldud, saavad pooled lepingu sisu täpsustada ja muuta. Lepinguid saab muuta, kui lepingu sõlmimise asjaolud või arusaam lepingu sisust on muutunud, või lõpetada, kui lepingu muutmine ja jätkamine ei ole enam mõistlik (BGB § 313). Kuivõrd leping on pooltele täitmiseks kohustuslik, siis ei tohiks nimetatud võimalustesse kergekäeliselt suhtuda, samas lähtudes poolte tegutsemis- ja lepinguvabadusest, peab olema pooltel õigus ja võimalus lepinguid kohandada või lõpetada, kui poolte huvid on põhjendatult muutunud.¹¹⁰

Sarnaselt Eestile eristab ka Saksamaa tavalist võlaõiguslikku lepingut enampakkumise vormis sõlmitud lepingust (BGB § 156), sest lepingu sõlmimine sõltub pakkumise parimaks kuulutamisest ehk isikust, kes kontrollib pakkumiste vastuvõtmist ja tagasilükkamist.¹¹¹ Tegemist on samuti seaduse dispositiivsust väljendava sättega, sest isik, kes korraldab enampakkumist, kontrollib enampakkumise läbiviimise tingimuste kehtestamist jms ehk korraldaja saab tingimuste kehtestamisel seadusest kõrvale kalduda.¹¹² See tähendab, et iga pakkuja on vaikumisi korraldaja kehtestatud tingimustega nõustunud.¹¹³

Seega saab küsimusele, mis on TsÜS §-i 65 järgi iseloomulik asja harilikku väärtust kujundavale müügi tingimuste elemendile, vastata järgmiselt. Esiteks on pooltel õigus ja võimalus leppida kokku endale sobilikes tehingu tingimustes, st kehtib seaduse dispositiivsus. Tehingule kohaldatakse esmalt poolte kokkulepitud tingimusi ning kokkuleppe puudumisel lähtutakse seadusest. Teiseks on pooltel võimalik ka jooksvalt pärast tehingu tegemist sõlmida nendevahelist õigussuhet täiendavaid ja/või muutvaid kokkuleppeid, st kehtib lepinguvabadus. Pooled on vabad kujundama oma õigussuhteid vastavalt oma huvidele ja vajadustele, mille tagamiseks on mõeldud pooltevahelised läbirääkimised ja kokkulepete tegemised. Kokkuvõtlikult tagab tehingute tegemine poolte valitud tingimustel poolte erinevaid huve, poolte valiku- ja otsustusvabaduse realiseerimise ning poolte võrdsuse. Eeltoodust tulenevalt annab käesolevas peatükis uuritud tehingu tingimuste element sisuliselt piiramatud võimalused vara hinna kujunemiseks.

¹¹⁰ Krüger, W. jt (toim). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 3: Schuldrecht – Allgemeiner Teil II §§ 311–432. 9. Auflage. München: C.H.Beck 2022. BGB § 313 Rn. 3–6.

¹¹¹ MüKoBGB/Busche, 9. Aufl. 2021, BGB § 156 Rn. 1.

¹¹² MüKoBGB/Busche, 9. Aufl. 2021, BGB § 156 Rn. 8.

¹¹³ *Ibidem*.

1.3.2. Müügi tingimused täitemenetluses

Käesolevas peatükis käsitleb autor konkreetselt enampakkumisele omaseid põhimõtteid ja reguleerivaid sätteid. Tegemist on turu tingimustega võrreldes müüki otseselt mõjutavate põhimõtete ja sätetega, sest tulenevalt täitemenetluse läbiviimise põhimõttest “kõik, mis ei ole lubatud, on keelatud” kohaldub enampakkumisele TMS ehk ostjad ei saa müügi tingimuste sisu, sh asja alghinda, mõjutada. Seega otsib käesolev peatükk vastust küsimusele, mis on täitemenetluses iseloomulik asja harilikku väärtust kujundavale müügi tingimuste elemendile. Eelnevast tuleneb omakorda vastus küsimusele, kas täitemenetluses vastab asja harilikku väärtust kujundav müügi tingimuste element sisuliselt eelnevalt tsiviilkäibes välja toodud sama elemendi sisule.

Nagu juba eelnevalt mainitud puudub täitemenetluses turuosalistel vabadus valida kelle käest, mis tingimustel ja mis ajal enampakkumiselt vara osta. Ainukesed enampakkumise tingimused, mida ostja valida saab, on enampakkumise lõpphind ja müügi ese, kuid ka eseme vastavuses selle n-ö tsiviilkäibe tähendusele ei saa ostja kindel olla. Üldjuhul on täitemenetluses tegemist kasutatud esemetega ning kohtutäituril võib olla võimalik kindlaks teha küll vara seisukord, kuid mitte selle kasutamisega seotud muud asjaolud, mis võivad ostjate jaoks olulise tähendusega olla. Ülejäänud osas kohalduvad enampakkumise läbiviimist reguleerivad sätted, st osalemisega enampakkumisel nõustub turuosaline seaduses sätestatud tingimustega. Seadusega reguleeritud enampakkumise läbiviimise tingimused, mille suures osas määrab kohtutäitur, on enampakkumise toimumise aeg ja enampakkumisele registreerimise kord ning tähtaeg (TMS § 84 lg 1 p 1), asja alghind ning lisaks tagatisraha määramine, selle suurus ja tasumise kord (TMS § 84 lg 1 p 3), müüdava asjaga tutvumise aeg ja koht (TMS § 84 lg 1 p 4), enampakkumise lõpu aeg ja pikeneva lõpu intervall (TMS § 84 lg 1 p 9), enampakkumisel tehtava sammu suurus (TMS § 88¹ lg 1 II lause). Kõik enampakkumisel osalemise tingimused, sh osalejate õigused ja kohustused, kohtutäituri õigused ja kohustused ning oksjonikeskkonna kasutamise tingimused, tehakse turuosalistele teatavaks elektrooniliselt enampakkumisele registreerimise käigus.¹¹⁴ Sisuliselt on tegemist “võta või jätta” põhimõttel tehtava müügiga, mille tingimused on justkui, analoogiliselt, seadusest tulenevad “tüüptingimused”, mille osas pooltevahelisi läbirääkimisi ei toimu. Sellest tulenevalt on enampakkumise asjaoludeks täitemenetluse läbiviimine võlgniku suhtes, võlgniku vara arestimine ning arestitud vara seaduspärane realiseerimine, mille osas seadus ei sätesta kohustust, luba või eeldust arvestada enampakkumise osaleja või enampakkumise

¹¹⁴ Kohtutäiturite ja pankrotihaldurite e-oksjonikeskkond. Kasutusjuhend. 01.11.2022, lk 4. Kättesaadav: <https://static.oksjonikeskus.ee/kasutusjuhend.pdf> (25.04.2023).

võitja huve, tahet, arusaama asjaoludest vms. Seega ei kohaldu täitemenetluses dispositiivsuse põhimõtte ega lepinguvabaduse põhimõtte, mistõttu müügi pooled ei ole võrdsel positsioonil.

Eeltoodust tulenevalt ei kohaldu täitemenetluses enampakkumisel võlaõiguslikke tehinguid reguleerivad sätted, sh mõistlikkuse põhimõtte või hea usu põhimõtte. Täitemenetluses toimuval enampakkumisel ei ole n-ö klassikalise tehingu iseloomu, enampakkumise sisu on reguleeritud TMS-iga ehk müügi aluseks olevad asjaolud tulenevad seadusest. Seega ei saa täitemenetluse kontekstis hinnata, kas enampakkumine on olnud mõistlik, vaid hinnata saab, kas enampakkumine on olnud seaduspärane, seadusega kooskõlas. Seejuures on täitemenetluses ainuke tingimus enampakkumisel, mille valib ostja, asja lõplik müügihind, kuid müügihinna osas on Riigikohus¹¹⁵ tsiviilkäibe kontekstis võtnud seisukoha, et poolte kokkulepitud hind prevaleerib tavapärase või mõistliku hinna ees, st poolte kokkulepitud hind ei pea olema tavapärase või mõistlik või vastama hea usu põhimõttele arvestades asja turuhinda (hind võib olla turuhinnast kõrgem või madalam). Samuti on kohtud leidnud täitemenetluse kontekstis, et ka võlgnikud ei saa oma kaebustes tugineda ainuüksi asjaolule, et vara müüdi liiga madala hinnaga ehk mitte tsiviilkäibe turuhinnaga.¹¹⁶ Eeltoodust lähtuvalt on ebaloogiline, kui täitemenetluses saaks ostja tugineda ostuhinna ebamõistlikkusele, olles ise taolise ostuhinna taolistes tingimustes valinud.

Asi saab enampakkumisel müüdud, kui enampakkumine on edukas ehk kui pakkumine kuulutatakse parimaks. Parim on pakkumine, millega pakutakse kõige kõrgemat hinda või mis on viimane ülepakkumine (TMS § 91 lg-d 1, 2). Parima pakkumise nõudest tuleneb täitemenetluses tehtava tehingu eeldus, milleks on enampakkumise võitmine. Enampakkumise olemus ja erilisus seisneb selles, et on palju osavõtjaid, kes pakuvad konkurentsi olukorras üksteist võidu üle, st tekib konkurents just sellele ühele konkreetsele asjale. Sellest järeldub, et enampakkumise eesmärgiks on müüa asi võimalikult kõrge hinna eest, st mitte lihtsalt alghinna eest. Riigikohus¹¹⁷ on siiski asunud seisukohale, et kui enampakkumisest võtab osa ainult üks osavõtja, kes teeb pakkumise vaid asja alghinna ulatuses, siis on enampakkumine korra kohane. Lisaks on Riigikohus¹¹⁸ tsiviilkäibe kontekstis võtnud seisukoha, et enampakkumisel peab asja alghind vastama ilmselgelt asja väärtusele. Nii on ka täitemenetluses TMS §§-e 74 lg 5 ja 82 lg 1 järgi. Samas on õiguskirjanduses võetud konkreetne seisukoht, et ei täitemenetluse raames müüdud asja müügihind ega kiirmüügi korras müüdud asja müügihind ei saa olla võrdne asja keskmise turuhinnaga.¹¹⁹ Seega on tekkinud olukord, kus täitemenetluses esinevad kumulatiivselt nii täitemenetluses toimuva müügi element kui ka

¹¹⁵ RKTko 09.03.2004 nr 3-2-1-24-04 p 16.

¹¹⁶ RKTko 27.10.2021 nr 2-20-7322 p-d 10-13.2, 15; RKTko 06.04.2005 nr 3-2-1-25-05 p 13.

¹¹⁷ RKTko 09.06.2005 nr 3-2-1-84-04 p 16.

¹¹⁸ RKTko 29.03.2023 nr 2-21-108985 p 17.

¹¹⁹ Paal, K. TsÜS § 65/3.3.

kiirmüügi element, mis justkui ei vasta keskmisele turuhinnale ehk juba teoreetiliselt ei saa täitemenetluses enampakkumisel asja hind vastata selle turuhinnale, kuid samas kantakse jõuga keskmine turuhind täitemenetlusse üle. Nii peaks tänase kohtupraktika ja täna kehtiva TMS-i järgi enampakkumisel müüdava vara hind tõusma asja tsiviilkäibe turuhinnast kõrgemaks, kuivõrd pakkumisi alustatakse alghinnast, mis juba vastab asja turuväärtusele. Ehk sisuliselt antakse turuosalistele teada, et müüdava asja tavapärane väärtus on küll selline, kuid teie peaksite asja eest pakkuma rohkem, kui see tegelikkuses turul väärt on. Samas on erinevad kohtud korduvalt öelnud, et madalama alghinna puhul müüakse asi eelduslikult alghinnast kõrgema hinnaga, turuhinnast madalam alghind on turuosaliste jaoks atraktiivsem, tuues kaasa rohkem osavõtjaid, mis omakorda tagab eelduslikult kõrgema müügihinna.¹²⁰

Töö autor peab siinkohal asjakohaseks tuua paralleel müügist, mis toimub kohtutäituri kontrolli all ehk kus vara müügiiga tegeleb võlgnik isiklikult. Nimelt ei luba kohtutäitur võlgnikul vara müüa vara arestimise aktis märgitust madalama hinnaga (TMS § 102 lg 4). Võttes arvesse, et kui asja müüb kohtutäitur enampakkumisel, on lubatud asja alghinda võrreldes arestimishinnaga alandada, kuid kui asja müüb võlgnik, ei ole asja hinna alandamine lubatud, siis järeldub, et asja müümisel kohtutäituri kontrolli all on tagatud asja müümine kõrgema hinnaga kui enampakkumisel. Järelikult saab dr.iur. Anneli Alekandiga nõustuda, et enampakkumisel saadav tulem ei pea olema asja turuhind.¹²¹ Asja müümisel enampakkumisel ja asja müümisel kohtutäituri kontrolli all esineb aga oluline erinevus. Nimelt kui võlgnik müüb oma vara ise, siis tehakse seda müügilepinguga, millele kohaldub VÕS (TMS § 102 lg 6) ehk erinevalt asja müümisele enampakkumisel ei kohaldu asja müümisele müügilepinguga müüja vastutust välistav säte (vt ptk 1.4.2.). Sellest tulenevalt ei saa järeldada, et asja müümisel enampakkumisel peab asja müügihind, ehk ka asja alghind, vastama asja turuväärtusele. Kui kohtud nõuavad läbi asja turuväärtuse tõlgenduse, et ka enampakkumise vormis müügi korral peab juba asja alghind olema asja turuväärtus, siis kaob enampakkumise vormis müügi puhul seda teistest müügivormidest eristav iseloomujoon, mistõttu kaotab enampakkumise vorm oma mõtte. Sellest aga järeldub esiteks, et Eesti õiguskorras on aktsepteeritud ainult sellised müügitehingud ja -hinnad, mis igal juhul vastavad asja tavapärasele turuväärtusele ning teiseks, et enampakkumise puhul muutuks alghind oma tähenduselt asja müügihinnaks. Seega, kui asja alghind on juba võrdne asja müügihinnaga, siis pole enampakkumise vormi ja selle regulatsiooni kasutus Eestis põhjendatud ega vajalik – nagu korraldaks spordivõistlusi, kuid võitja tulemus on juba enne võistluse toimumist teada.

Täitemenetluse raames tehakse võlaõigusliku lepingu asemel enampakkumise akt, mille kinnitab kohtutäitur oma allkirjaga (TMS § 96 lg 1). Enampakkumise akt edastatakse parima pakkumise

¹²⁰ HMKo 20.03.2020 nr 2-18-9222 p 3.

¹²¹ Alekand 2009, lk 114.

tegijale ehk ostjale pärast seda, kui ostja on tasunud tähtaegselt kogu ostuhinna (TMS § 96 lg 2). Enampakkumise võitja ehk asja ostja, erinevalt võlaõiguslikust lepingust, enampakkumise akti ei allkirjasta, sest tegemist on kohtutäituri poolt ametikohustuse täitmisel tekkinud tagajärje fikseerimise ja kinnitamisega ehk akt on suunatud üksikisikute, võlgniku ja ostja, õiguste ja kohustuste tekitamisele ja lõpetamisele avalik-õiguslike ülesannete täitmise raames, mida on rõhutanud ka Riigikohus¹²². Akt on nii omandiõiguse ülemineku aluseks (TMS §§ 96 lg 3, 156) kui ka kohustuste tekkimise aluseks, ostjal tekib õigus asja valdus saada (TMS § 98 lg 1) ja kohustus asi vastu võtta, kohtutäituri tekib kohustus asi üle anda.

Samas on võimalik, et edukale enampakkumisele ei järgne tehingut, kui võlgnevus tasutakse enne enampakkumise ametlikku lõppemist (TMS § 97 lg-d 1¹ ja 2). Sellest järeldub taaskord, et täitemenetluse eesmärk ei ole lihtsalt võlgniku vara müümine, vaid täitemenetluse eesmärk on sissenõudja nõude rahuldamine.

Saksamaal määrab tehingu tingimused liidumaa valitsus oma määrusega (ZPO § 814 lg 3). Seaduse järgi on kohustuslik reguleerida määrusega enampakkumise avaldamise aeg (ZPO § 814 lg 3 p 1), enampakkumisele registreerimise tingimused (ZPO § 814 lg 3 p 3), enampakkumise algus ja lõpp ning katkestamine (ZPO § 814 lg 3 p 4), enampakkumise läbiviimise tingimused, sh enampakkumise õiguslikud tagajärjed (ZPO § 814 lg 3 p 5), võlgniku ja pakkujate isikuandmete kaitsmine (ZPO § 814 lg 3 p 6) ning võimalikud muud menetluslikud erireeglid (ZPO § 814 lg 3 p 7). Kinnisasjade puhul peab enampakkumise kuulutus sisaldama kinnisasja andmeid, enampakkumise toimumise aega ja kohta, märget, et enampakkumine toimub täitemenetluse raames, märget, et isikud, kellel võib olla kinnisasja suhtes õigusi, esitaksid oma õigusi tõendavad avaldused ning märget, et isikud, kellel võib olla enampakkumise toimumise suhtes õigusi, esitaksid oma õigusi tõendavad avaldused (ZVG § 37). Kohus võib menetlusosalistega eraldi arutada *väikseima pakkumise*¹²³ ja enampakkumiste tingimuste kindlaks määramist (ZVG § 62).

Enampakkumine on edukas, kui tehakse pakkumine *miinimum pakkumise*¹²⁴ ulatuses, st kohtutäitur peab üldjuhul keelduma asja müümast, kui pakkumist *miinimum pakkumise* ulatuses ei tehta. Erandina võib *miinimum pakkumise* nõudest kõrvale kalduda, kui asja müümata jätmise võib kaasa tuua selle väärtuse olulise vähenemise või asja hoiustamisest tingitud suured täitekulud (ZPO § 816 lg 1) või kui võlgnik ja sissenõudja on niimoodi kokku leppinud.¹²⁵ Võlgnik ja sissenõudja võivad kokku leppida seadusjärgsest *miinimum pakkumisest* nii madalamas kui ka kõrgemas miinimum

¹²² RKTko 09.06.2005 nr 3-2-1-84-04 p 15.

¹²³ Tõlge saksa kl “*geringstes Gebot*”.

¹²⁴ Tõlge saksa kl “*Mindestgebot*”.

¹²⁵ Musielak/Voit/Flockenhaus, 19. Aufl. 2022, ZPO § 817a Rn. 1-6.

pakkumises.¹²⁶ Kinnisasja enampakkumine on edukas, kui kohus teeb sellekohase otsuse (ZVG § 79, ZVG § 81 lg 1). Otsuse tegemine toimub kohe pärast enampakkumise läbiviimist või määratakse otsuse tegemiseks uus istungiaeg, mis peab toimuma hiljemalt ühe nädala jooksul, seejuures võib kohus vastu võtta ka otsuse, et enampakkumine on nurjunud (ZVG § 87 lg-d 1, 2). Enne enampakkumise tulemuse kohta otsuse tegemist küsib kohus menetlusosaliste seisukohta enampakkumise tulemusele (ZVG § 74). Samuti on võimalik olukord, kus kohus määrab alles pärast enampakkumise läbiviimist kinnisasjale turuväärtuse ning sellisel juhul saab määratud turuväärtust vaidlustada (ZVG § 74a lg 5) ehk sisuliselt toimub vaidlus asja hinna üle pärast enampakkumise toimumist. Sellest olenemata ei saa vaidlustada enampakkumise tulemust põhjusel, et vara väärtus on määratud valesti (ZVG § 74a lg 5).

Täitemenetluses vallasasjade müümisel enampakkumisel on tehingu vormiks leping (BGB § 156), mis sõlmitakse pärast kohtutäituri poolt parima pakkumise kinnitamist kohtutäituri ja parima pakkumise teinud isiku vahel.¹²⁷ Oluline on tähele panna, et parima pakkumise kinnitamise näol on siiski tegemist ZPO-järgse menetlustoiminguga, mitte võlaõigusliku tehinguga kahe võrdse poole vahel.¹²⁸ Tehing loetakse teostatuks, kui enampakkumise ese on parima pakkumise teinud isikule üle antud ostusumma tasumise vastu (ZPO § 817 lg 2). Kui edukas enampakkumine nurjub põhjusel, et parima pakkumise teinud isik ei tasu ostusummat või ei võta ostetud asja vastu, saab korraldada uue enampakkumise, millel esmase enampakkumise võitja osaleda ei saa (ZPO § 817 lg 3). Kinnisasjade puhul on tehingu vormiks kohtuotsus, millega kinnitatakse enampakkumise tulemus.

Sarnaselt TMS-ile on ka Saksamaal võimalik, et enampakkumisele ei järgne tehingut, kui selgub, et võlgnevus ja täitekulud on juba kaetud (ZPO § 818). Kinnisasjade puhul ei toimu müüki ka juhul, kui sissenõudja oma avalduse kinnisasja enampakkumise korraldamiseks tagasi võtab (ZVG § 29) või kui kohus pärast enampakkumise justkui edukat toimumist otsustab, et enampakkumine on nurjunud (ZVG § 83) või kui vaidlustatakse enampakkumise tulemuse kinnitamise kohta tehtud kohtuotsust ning see kaebus rahuldatakse.

Arvestades eeltoodut saab küsimusele, mis on täitemenetluses iseloomulik asja harilikku väärtust kujundavale müügi tingimuste elemendile, vastata järgmiselt. Esiteks puudub pooltel õigus ja võimalus leppida kokku endale sobilikes tehingu tingimustes, st et enampakkumise tingimused on reguleeritud TMS-iga ning seaduse dispositiivsus ei kehti. Teiseks puudub pooltel võimalus sõlmida pärast enampakkumise tulemuse kinnitamist parima pakkumise kuulutamiseга kõnealust õigussuhet

¹²⁶ Saenger, I. Zivilprozessordnung. Familienverfahren. Gerichtsverfassung. Europäisches Verfahrensrecht. Handkommentar. 9. Auflage. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft 2021. ZPO § 817a Rn. 1-9.

¹²⁷ MüKoZPO/Gruber, 6. Aufl. 2020, ZPO § 817 Rn. 3-5.

¹²⁸ MüKoBGB/Busche, 9. Aufl. 2021, BGB § 156 Rn. 2.

täiendavaid ja/või muutvaid kokkuleppeid, st kehtib “võta või jätta” põhimõte. Pooltele ei ole ette nähtud võimalus pidada läbirääkimisi ja teha kokkuleppeid, et nende õigussuhe vastaks nende huvidele ja vajadustele. Sisuliselt arvestatakse ainult kohtutäituri (ehk võlgniku ja sissenõudja) huvi ja vajadusega, milleks on edukas müük ehk asja müümine kõige kõrgema tulemi eest. Kokkuvõtlikult ei ole pooled võrdsetel positsioonidel, sest ostja peab täitma seaduses sätestatud tingimusi, mis tagavad täitemenetluse osaliste huve. Eeltoodust tulenevalt annab käesolevas peatükis uuritud müügi tingimuste element piiratud võimalused vara hinna kujunemiseks.

Eelnevast tuleneb omakorda vastus küsimusele, kas täitemenetluses vastab asja harilikku väärtust kujundav müügi tingimuste element sisuliselt eelnevalt tsiviilkäibes välja toodud sama elemendi sisule. Autori hinnangul on mõlemal turul müügi tingimuste puhul üks ühisosa – nimelt saab ostja tsiviilkäibes valida tehingu eseme ja mõjutada (või valida) tehingu lõpphinda, samuti saab ostja täitemenetluses valida eseme ja valida (kuid mitte mõjutada) eseme lõplikku müügihinda. Müügi tingimuste erinevusteks on:

- 1) kohaldatavad põhimõtted – tsiviilkäibes kehtivad lepinguvabaduse, dispositiivsuse ja mõistlikkuse põhimõtted; täitemenetluses kehtivad “võta või jätta” põhimõte ja seaduse kohaldamise kohustuslikkus;
- 2) müümise eeldus – tsiviilkäibes on tehingu eelduseks poolte kokkuleppele jõudmine ehk tehingu tegemine seisneb poolte huvide tagamises, tehingu tegemisel võetakse arvesse erinevaid, mõlema poole asjaolusid; täitemenetluses on eduka enampakkumise eelduseks hinnalt kõige kõrgem pakkumine ehk müümine seisneb ainult selle materiaalses väärtuses, muudest asjaoludest on eduka enampakkumise seisukohalt olulised täitemenetluse läbiviimine võlgniku suhtes ning võlgniku vara kehtiv arestimine;
- 3) müümise vormistus – tsiviilkäibes kehtib tehingu vormivabadus, kui seadusega ei ole sätestatud kohustuslikku vormi, tehakse üldjuhul kahepoolne eraõiguslik leping (tehing), seejuures eristatakse kohustavat tehingut ja käsutustehingut; täitemenetluses kinnitab müüki avalik-õiguslik akt, millel on üheaegselt nii kohustava tehingu kui ka käsutustehingu toime, kuid akt ise ei ole (mitte kumbki) tehing.

Kokkuvõtvalt ei vasta täitemenetluses enampakkumise tingimused sisuliselt tsiviilkäibe müügi tingimustele ehk müügi tingimuste element ei ole tsiviilkäibes ja täitemenetluses samasisuline. Täitemenetluses kehtivad eduka enampakkumise põhimõtted ja alused ei kattu vaba turu loogikaga.

1.4. Müügi tagajärjed ja õiguskaitsevahendid

1.4.1. Müügi tagajärjed ja õiguskaitsevahendid tsiviilkäibes

Käesolevas peatükis käsitleb autor müügi tagajärge ehk vastutuse jagunemist tehingu poolte vahel ja poolte võimalusi õiguskaitsevahendite kasutamisel. Tegemist on võrreldes turu tingimustega ja müügi tingimustega kõige enam müüki mõjutava elemendiga, sest vastutuse jagunemine ja olemasolevad õiguskaitsevahendid annavad turuosalistele kindlustunde, mis omakorda mõjutab turuosaliste valikut osas, kas üldse asja osta. Seega otsib käesolev peatükk vastust küsimusele, mis on TsÜS §-i 65 järgi iseloomulik asja harilikku väärtust kujundavale müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite elemendile.

Tsiviilkäibes tehtud tehingutele kohalduvad lepingus ettenähtud tingimused, mille eelduseks on, et pooled on saanud tingimusi ise kujundada ja nendes kokku leppida ehk lepingu tingimused vastavad kõigi poolte tahtele ehk lepingupooled on omavahel võrdsed. Reeglina jagunevad ka tehingust tulenevad riskid poolte vahel võrdselt ja arvestades poolte vastutuse ulatust. Vallasasja müügi puhul läheb asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ostjale üle asja üleandmisega (VÕS § 214 lg 2), samuti tekib omandi vallasasjale selle üleandmisega (asjaõigusseaduse¹²⁹ (edaspidi AÕS) § 92 lg 1). Riisiko ja valduse üleminek mõjutavad asjaga seotud kulude ja kasu jaotust lepingupoolte vahel. Üldreegli kohaselt kannab müüja kõik asjaga seotud kulud seni kuni asi on ostjale üle antud (VÕS § 215 lg 1, VÕS § 216 lg 2) ning ostja kannab kõik asja vastuvõtmisega seotud kulud, sh kulud, mis on seotud omandi ülevõtmisega (VÕS § 215 lg 1).¹³⁰ Kinnisasjade müügi puhul tekib omandi kinnistusraamatusse sellekohase kande tegemisega (AÕS § 119) ning valdus loetakse üleantuks, kui ostja saab reaalselt kinnisasja kasutada, s.o võimu kinnisasja üle teostada.¹³¹ Seega on üldjuhul riskide jaotus lepingupoolte vahel seotud nende enda lepinguliste kohustuste kohase täitmisega.

Lepingust tuleneva kohustuse rikkumise korral on seadusega ettenähtud üldised õiguskaitsevahendid (VÕS § 101 lg 1) nagu täitmise nõue (VÕS § 108), enda kohustuse täitmisest keeldumine (VÕS § 110), hinna alandamine (VÕS § 112), viivise nõue (VÕS § 113), kahju hüvitamise nõue (VÕS § 115), taganemine ja ülesütlemine (VÕS § 116). Müügilepingu regulatsioon näeb ette täiendavaid tingimusi õiguskaitsevahendite rakendamiseks, nt lepingu täitmise nõue saab tuleneda asja asendamise või parandamise või parandamiseks tehtud kulutuste hüvitamise nõudest (VÕS § 222), müügilepingust

¹²⁹ Asjaõigusseadus¹. – RT I, 17.03.2023, 57.

¹³⁰ Kalamees, P. jt (koost) 2017, lk 48.

¹³¹ *Ibidem*, lk 36-37.

saab taganeda või ostuhinda alandada, kui asi ei vasta lepingutingimustele (VÕS § 223, VÕS § 224), kahju hüvitamist saab nõuda ka olukorras, kus asja kasutati selle otstarbele mittevastavalt põhjusel, et müüja ei olnud ostjat vastavalt teavitanud, samuti olukorras, kus asi ei vasta lepingutingimustele (VÕS § 225). Lisaks on võimalik leppida lepingus kokku kohustuse rikkumisest tulenevates kõrvalnõuetes, nt leppetrahvi nõudes (VÕS § 158 lg 1). Seega on üldjuhul mõlemad lepingupooled võimalike lepingu rikkumiste eest kaitstud ning neil on võimalus valida endale kõige sobivam õiguskaitsevahend. Lisaks on võimalus tehing tühistada olulise eksimuse, pettuse, ähvarduse või vägivalla tõttu (TsÜS § 90 lg 1). See tähendab, et ei pea ilmnema lepingu rikkumine, vaid enda lepingulistest kohustustest on võimalik vabaneda põhjusel, et leping ei vasta poole tegelikule tahtele.¹³²

Saksamaal läheb vallasasja müügi puhul asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ostjale üle asja üleandmisega ning alates üleandmisest kannab ostja kõik asjaga seotud kulud ja koormatised ja saab kogu kasu (BGB § 446), samuti tekib omand vallasasjale selle valduse üleandmisega (BGB § 854). Müüja kannab asja üleandmise kulud ning ostja asja vastuvõtmise kulud (BGB § 448 lg 1). Kinnisasjade müügi puhul tekib omand kinnistusraamatusse sellekohase kande tegemisega (BGB § 873 lg 1) ning sarnaselt vallasasjaga loetakse valdus üleantuks, kui ostja saab reaalselt kinnisasja üle võimu teostada. Ostja kannab kinnisasja müügilepingu notariaalse tõestamise kulud, sh kõik kinnistusraamatusse omanikukande tegemiseks vajalikud kulud (BGB § 448 lg 2), müüja kannab reeglina kõik sellised kulud, mis on seotud kohalike maksudega, mis tekkisid enne kinnisasja müügilepingu sõlmimist (BGB § 436 lg 1). Seega on sarnaselt Eesti regulatsioonile pooltevaheline riskide jaotus sõltuv nende enda lepingulise kohustuse kohasest täitmisest.

Lepingu rikkumise korral, eelkõige asja lepingule mittevastavuse korral, on ostjal õigus nõuda puuduste kõrvaldamist, lepingust taganeda, nõuda hinna alandamist ja nõuda kahju või kulude hüvitamist (BGB § 437). Lisaks on võimalik kasutada lepingus kokkulepitud õiguskaitsevahendeid, nt leppetrahvi nõue (BGB §§ 340 ja 341). Suur erinevus õiguskaitsevahendite kasutamise osas on sätestatud avalikel enampakkumistel müüdud esemetele, st ostja saab kasutada õiguskaitsevahendeid olukorras, kus varal esinevad puudused ainult sel juhul, kui müüja on pahatahtlikult puudusi varjanud või andnud garantii eseme teatud omaduste suhtes (BGB § 445). Seega on asja lepingulise müügi puhul enam kaitstud asja ostja, kuid sarnaselt Eesti õigusele on ostjal õigus valida, millist õiguskaitsevahendit kasutada.

Eeltoodust tulenevalt saab küsimusele, mis on TsÜS §-i 65 järgi iseloomulik asja harilikku väärtust kujundavale müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite elemendile, vastata järgmiselt. Esiteks on

¹³² Käerdi, M., Kärson, S., Lillo, L. TsÜS § 90/3.1.1.

pooltevaheline vastutuse jaotus vastavuses nende kohustustega või pooled on kokku leppinud vastutuse teistsuguses jaotuses. Teiseks on pooled kaitstud kohustuste rikkumiste eest, sest neil on õigus kasutada erinevaid õiguskaitsevahendeid. Kui kohustuse rikkumist ei esine, on piiratud juhtudel võimalik tehing tühistada põhjusel, et see ei vasta poole tegelikule tahtele. Kokkuvõtlikult on tagatud poolte võrdsus ja kaitstud tehingu tagajärgede osas, samuti kaitstakse poolte huve ja tahet. Eeltoodust tulenevalt annab käesolevas peatükis uuritud müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite element sisuliselt piiramatud võimalused vara hinna kujunemiseks.

1.4.2. Müügi tagajärjed ja õiguskaitsevahendid täitemenetluses

Käesolevas peatükis käsitleb autor müügi tagajärge ehk vastutuse jagunemist tehingu poolte vahel ja poolte õigusi õiguskaitsevahendite kasutamiseks. Tegemist on teatud mõttes kõige enam müüki mõjutavate asjaoludega, sest vastutuse jagunemine ja olemasolevad õiguskaitsevahendid mõjutavad turuosaliste valikut osas, kas üldse asja osta ja kui osta, siis mis hinnaga. Kuna täitemenetluses on enampakkumistel väga valdkonnaspetsiifilised tagajärjed, siis tihtipeale ei ole kõik turuosalisel nendest teadlikud isegi, kui enampakkumisele registreerimisel neid selgitatakse. Seega otsib käesolev peatükk vastust küsimusele, mis on täitemenetluses iseloomulik asja harilikku väärtust kujundavale müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite elemendile. Eelnevast tuleneb omakorda vastus küsimusele, kas täitemenetluses vastab asja harilikku väärtust kujundav müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite element sisuliselt eelnevalt tsiviilkäibes välja toodud sama elemendi sisule.

Täitemenetluses enampakkumiselt ostes tulenevad riskid jagunevad osapoolte vahel ebaproportsionaalselt. Ebakõlad tulevad sisse nii omandi tekke ja juhusliku hävimise riisiko ülemineku vahelisest suhtest kui ka õiguskaitsevahendite puudumisest. Esiteks ei vastuta kohtutäitur ega võlgnik müüdud asja puuduste eest (TMS § 103 lg 2), st asi müüakse selle hetkeseisukorras “as is”¹³³. Kui tsiviilkäibes on Riigikohus¹³⁴ korduvalt leidnud, et asja n-ö *as is* müües on müüja vastutus välistatud avastatud, ilmsete puuduste eest, kuid mitte varjatud puuduste eest, siis täitemenetluses tähendab *as is* müük, et kohtutäituri ja võlgniku vastutus on välistatud nii ilmsete kui ka varjatud puuduste eest, s.o absoluutne vastutuse välistamine. Sellest põhimõttest tuleb selgelt esile täitemenetluses toimuva müügi erisus võrreldes tsiviilkäibes toimuvate tehingutega. Täitemenetluse eraldiseisvaks eesmärgiks ei ole vara müümine kui tsiviilkäibes osalemine, müügi eesmärgiks ei ole

¹³³ Eestikeelne tõlge “nagu on”.

¹³⁴ RKTko 30.05.2017 nr 3-2-1-46-17 p-d 24-28; RKTko 30.09.2015 nr 3-2-1-100-15 p 33.

vastata ostja huvidele või taatele. Vara müük on üks meede sissenõudja nõude rahuldamiseks ning võlgniku võlgnevuse vähendamiseks, millest tulenevalt müüb kohtutäitur vara, mis võlgnikul hetkel olemas on ning seda täpselt sellises seisukorras nagu see parasjagu on, nt ei pea asi funktsioneerima või olema vastavalt selle otstarbele kasutatav.

Vallasasjade puhul tekib omand müüdud asjale selle üleandmisel ostjale (TMS § 98 lg 1). Juhusliku hävimise riisiko läheb ostjale üle talle asja üleandmise ajast ning üleandmisest alates kannab ostja kõik asjaga seotud kulud ja koormatised ning saab kogu kasu (TMS § 103 lg 1). Sellest tulenevalt on omandi tekkimise aluseks kohtutäituri koostatud enampakkumise akt ning ostja saab pärast ostusumma tasumist nõuda kohtutäiturilt ostetud asja üleandmist, kuid kuni asja üleandmiseni ostjale kannab riisikot kohtutäitur. Seega on vallasasjade puhul, välistades eelnevalt nimetatud vastutuse puudumise asja puuduste korral, müügi tagajärjed sisuliselt samasugused nagu tsiviilkäibes.

Kinnisasjade puhul läheb asja juhusliku hävimise riisiko ostjale üle pakkumise parimaks tunnistamisel (TMS § 155), kuid omand enampakkumisel müüdud kinnisasjale tekib enampakkumise akti alusel kinnistusraamatusse kande tegemisega (TMS § 156). Ostja jaoks tähendab juhusliku hävimise riisiko üleminek temale seda, et ta kannab kõik asjaga seotud kulud ja koormatised ning saab kogu kasu, kuid juriidiliselt tema veel asja omanikule omaseid õigusi kasutada ei saa, st ostjal ei ole õigust asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist (AÕS § 68 lg 1 II lause). Veel, kui pakkumine tunnistatakse parimaks reeglina kohe pärast enampakkumise lõppemist, siis omand kinnisasjale kohe ei teki, nt pikendatakse ostuhinna tasumise tähtaega (TMS § 93 lg 6), kinnistamisavalduse läbivaatamisele kulub aega (kinnistusraamatusseadus¹³⁵ § 46 lg 2). See omakorda tähendab, et kuni uue omaniku sissekandmiseni saab eelmine kinnisasja omanik, s.o täitemenetluse võlgnik, kinnisasja vallata ja kasutada, mh võib võlgnik keelduda kinnisasja valduse vabastamisest. Kui omanikukanne on tehtud, kuid eelmine omanik ehk võlgnik keeldub kinnisasja valduse üleandmisest, toob see kaasa uue täitemenetluse kinnisasja valduse väljanõudmise nõudes (TMS § 2 lg 1 p 15). Kinnisasja valduse väljanõudmise täitemenetluses on võlgnikul vabatahtliku täitmise tähtajaks kõige lühemalt 14 päeva, samas võib vabatahtlik täitmise tähtaeg olla kuni kolm kuud (TMS § 180 lg-d 1 ja 2), samuti saab võlgnik kasutada kõiki täitemenetluses ette nähtud õiguskaitsevahendeid. See tähendab, et kinnisasja valduse väljanõudmise täitemenetlus kestab vähemalt 14 päeva, kuid välistatud ei ole aastatepikkune menetlus. Seega tekib olukord, kus ühe täitemenetluse raames müüdud kinnisasja ostja saab ostetud kinnisasja omanikuks, kuid ta ei saa kinnisasja vallata ega kasutada ka aastaid pärast selle soetamist.

¹³⁵ Kinnistusraamatusseadus. – RT I, 17.03.2023, 61.

Siinkohal tuleb märkida, et kuigi sundenampakkumise akti alusel saab väljatõstmisi teha alates 2006. a., kui jõustus uus kinnisasja väljaandmise regulatsioon,¹³⁶ esineb ka uue korra puhul kinnisasja ostja jaoks erinevaid riske. Võrreldes vana korraga on olukord nii palju parem, et enam ei pea kinnisasja ostja pöörduma kohtusse valduse väljaandmise nõudega, mis omakorda tõstab mõneti täna kohtutäituri enampakkumisel olevate kinnisasjade väärtust.¹³⁷ Teisalt sisaldab ka täna kehtiv väljatõstmise kord piisavalt riske, mis muudavad ostja jaoks kinnisasja valduse saamise selliseks lisaprobleemiks – lisanduvad nii otsesed kulutused, ajakulu kui ka võimalikest kohtumenetlustest tekkivad kulud – mis vähendavad kinnisasja väärtust oluliselt võrreldes tsiviilkäibe turuhinnaga. Esiteks tuleb kinnisasjalt välja tõsta nii asjad kui ka isikud (TMS § 180 lg 3). Iseenesest on võlgnikul kohustus muretseda enda vara paigutamiseks ruum (TMS § 180 lg 2 p 4), kuid tavaliselt seda kohustust täidetud ei ole, mistõttu jääb vara väljatõõtmine ja hoiustamine kohtutäituri kohustuseks (TMS § 180 lg 4). Kuivõrd vara hoiustamisega kaasnevad kulud, mis on väljatõstmise täitemenetluses täitekulud TMS § 37 lg 1 p 3 järgi, tohib kohtutäitur nõuda kinnisasja uuel omanikult ehk sissenõudjalt täitekulude ettemaksu (TMS § 40 lg 1). Seejuures on kohtutäituri õigus täitemenetlust peatada või täitetoiming tegemata jätta, kui sissenõudja ei tasu ettenähtud tähtpäevaks täitekulude ettemaksu (TMS § 40 lg-d 3 ja 4). Kohtutäitur tagastab sissenõudja tasutud täitekulud pärast seda, kui need on võlgnikult täielikult sisse nõutud (TMS § 41 lg 1), samas ei ole kindlust, kas ja mis ulatuses õnnestub võlgnikult täitekulusid sisse nõuda ehk sisuliselt võib kinnisasja väljaandmise menetlus lõppeda uue omaniku jaoks küll valduse saamisega, kuid selleks tuleb tal peale maksta.

Teiseks ei tohi sundenampakkumise akti alusel sundtäitmist läbi viia, kui valdaja valdab asja õiguse alusel, mis ei ole lõppenud ega lõpetatud sundtäitmise tõttu (TMS § 2 lg 3). Sellisel juhul peab kinnisasja valdaja pöörduma hagiga kohtusse. Iseenesest on Riigikohus¹³⁸ öelnud, et hagi esitamine väljatõstmise menetlust ei peata (v.a vastava hagi tagamise taotluse esitamisel) ega lõpeta. Väljatõstmise menetluse lõpetab kohtulahend, milles on tuvastatud valdaja valdusõiguse olemasolu ning ilma valdusõigust tuvastava või täitemenetlust peatava kohtulahendi esitamiseta kohtutäiturile võib kohtutäitur jätkata väljatõstmiseks vajalike toimingutega. See tähendab, et kohtutäituri kohustus algatada väljatõstmise menetlus kõigi kinnisasja valdavate isikute suhtes, selgitada valdajatele nende õigusi, sh õiguskaitsevahendeid, ning edasine täitemenetluse käik (kas menetlusega saab jätkata ning kelle suhtes) sõltub valdajate enda aktiivsusest või passiivsusest. Küll aga lõppevad kinnisasja enampakkumisel automaatselt sissenõudja nõudest järjekohas tagapool olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused, sh valdusõigused (TMS § 158 lg 3) ning kinnisasja uuele

¹³⁶ Alekand 2017, lk 165.

¹³⁷ Pink, K. Kinnisasja valduse väljanõudmine täitemenetluses. Magistritöö. Juhendajad dr.iur. Anneli Alekand ja dr. iur. Urmas Volens. Tallinn: Tartu Ülikool 2013, lk 33-34.

¹³⁸ RKTKm 11.11.2015 nr 3-2-1-122-15 p-d 19, 21, 22, 23, 24.

omanikule üle läinud rendi- või üürilepingu saab uus omanik üles öelda kolme kuu jooksul (TMS § 161, VÕS § 323 lg 1 ja 1¹, VÕS § 341). Riigikohus¹³⁹ lisas, et uuele omanikule ei lähe üle kinnisasja tasuta kasutamise lepingud, milleks võivad olla ka sümboolse üüriga üürilepingud. Samas võib tõusetuda uus vaidlus üürilepingu ülesütlemisest. Nii on Riigikohus¹⁴⁰ leidnud, et üürilepingu alusel kinnisasja valdajat ei saa enne välja tõsta, kui kohus on teinud sellekohase otsuse ehk olukorras, kus kinnisasja uus omanik on teinud valdajale üürilepingu ülesütlemise avalduse, kuid valdaja on seda eiranud, mistõttu on uuel omanikul olnud vajadus pöörduda valduse väljaandmise nõudega kohtusse. Seega võib tekkida olukord, kus täitemenetluses enampakkumiselt kinnisasja soetamisega lähevad uuele omanikule üle vaid kinnisasjaga seotud kohustused, kuid mitte omanikuõigused. Kuigi aastatega on suhtumine kohtutäituri enampakkumiselt ostetud kinnisasjade valduse saamise osas muutunud positiivsemaks, siis kahtlused vara tegeliku väärtuse osas jätkuvalt säilivad, st kas veab¹⁴¹ ja saab lotovõidu või hoopis põrsa kotis.¹⁴²

TMS ei näe enampakkumiselt asja ostjale ette õiguskaitsevahendeid. Ostjal on küll võimalus esitada sissenõudja vastu alusetust rikastumisest tulenev nõue (TMS § 98 lg 4), aga seda juhul, kui kohus on eelnevalt tunnistanud enampakkumise kehtetuks. Kohus tunnistab enampakkumise kehtetuks, kui täitemenetluse osaline on esitanud tähtaegselt sellekohase nõudega hagi ning kui vara on müüdud isikule, kellel ei olnud õigust seda osta või kui enampakkumine toimus tühise arestimise alusel või kui on rikutud enampakkumise olulisi tingimusi (TMS § 223 lg 1). Siinkohal tuleb rõhutada, et asja ostja ise enampakkumise kehtetuks tunnistamise nõudega kohtusse pöörduda ei saa ning samuti ei sõltu hagi rahuldamine sellest, kas enampakkumisel asja ostnud isik teadis, et esinevad enampakkumise kehtetuks tunnistamise asjaolud (TMS § 98 lg 2). Nagu eelnevalt öeldud, asja puuduste eest vastutab samuti ostja – ostja kannab alati riski, et asjal võivad esineda puudused. Sellest nähtub taaskord, et kuivõrd täitemenetluse eesmärk on sissenõudja nõude rahuldamine võlgniku vara arvelt, mida tuleb teha kindlate menetlusreeglite järgi, siis ei saa täitemenetluse väline isik n-ö tsiviilikäibes esinevate tavapäraste põhjuste tõttu müüki tagasi pöörata või müügi tulemust muuta. Seega on enampakkumise tagasipööramise alused esiteks piiratud ja teiseks on need rangelt seotud menetlusreeglite rikkumisega – täitemenetluse eesmärk on sissenõudja nõude rahuldamine, kuid seda seaduslikult ehk menetlusosaliste õigusi rikkumata. Kuivõrd menetlusreeglite rikkumine toob eelduslikult kaasa menetlusosaliste õiguste rikkumise, mis omakorda muudab menetluse tulemuse

¹³⁹ RKTkm 11.11.2015 nr 3-2-1-122-15 p 20.

¹⁴⁰ RKTkm 13.01.2016 nr 3-2-1-162-15 p 19.

¹⁴¹ Põldsaar, T. Kas oksjonilt ostetud kodu on hea investeering või mõttetu võlg? – Postimees Kodu, 10.08.2017. Kättesaadav: <https://kodu.postimees.ee/4206841/kas-oksjonilt-ostetud-kodu-on-hea-investeering-voi-mottetu-volg> (25.04.2023).

¹⁴² Kool, K. Kohtutäitur: ei pea kartma, et vana omanik ei koli välja. – Äripäev Kinnisvarauudised, 22.03.2019. Kättesaadav: <https://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2019/03/22/kohtutaitur-ei-peat-kartma-et-vana-omanik-ei-koli-valja> (25.04.2023).

ebaseaduslikuks ehk õiguslikke tagajärgi ei teki, siis ei mängi rolli, kas ja kuidas asja ostja enampakkumise tagasipööramisse suhtub. Samuti ei mängi rolli, kui ostja on ostanud puudustega asja või võitnud enampakkumise nt eksimuse tõttu, sest kui enampakkumise läbiviimine on toimunud seaduslikult, on automaatselt ka enampakkumise tulemus seaduslik ja kehtiv täitemenetluse osaliste suhtes ning sellest tulenevalt ka ostja suhtes. Nii on leitud ka õiguskirjanduses, et kuna täitemenetluses enampakkumisel vara müümisega ei toimu tehingut tsiviilkäibe mõttes, siis ei saa ka seda tühistada tsiviilkäibes tehingule ette nähtud alustele tuginedes.¹⁴³

Iseenesest on kõikidel enampakkumisel osalejatel, sh ostjal, õigus esitada enampakkumise läbiviimise kohta vastuväiteid (TMS §§ 92, 92¹). Seejuures tuleb tähele panna, et esiteks saab vastuväite esitada ainult enampakkumise läbiviimise kohta ehk asjaolude kohta, mis puudutavad enampakkumise läbiviimise reegleid ning teiseks kantakse vastuväide enampakkumise akti ilma, et seda eraldi menetletakse või läbi vaadatakse. Ühelt poolt peaks vastuväite tähtaegne esitamine andma selle esitajale õiguse hiljem kaevata akti ebaõige koostamise peale või akti ebaõigsusele või andma õiguse tugineda enampakkumise oluliste tingimuste rikkumisele (TMS § 92 lg 3). Teiselt poolt peab aga märkima, et kuivõrd enampakkumise akt toimetatakse kätte täitemenetluse osalistele, ostjale ja muudele isikutele, kelle õigused müüdavale asjale on kohtutäiturile teada, ning kohtutäituri otsuste ja tegevuse peale saavad kaevata vaid täitemenetluse osalised, samuti saavad enampakkumise kohtus vaidlustada vaid täitemenetluse osalised, siis tegelikkuses enampakkumisel osalejate ja ostja vastuväidete esitamisest mingeid otseseid õiguslikke tagajärgi ei teki.

Samas on kohus¹⁴⁴ lahendanud enampakkumise üle tekkinud vaidlust, kus kohtutäitur rikkus (ekslikult) enampakkumise alghinna reegleid ehk enampakkumise olulisi tingimusi märkides asja alghinnaks 0 eurot. Enampakkumine lõppes tulemusega 40 eurot, mille kohtutäitur kuulutas nurjunuks, kuna tulemus ei katnud arestimisaktis märgitud hinda, parima pakkumise teinud isik vaidlustas selle ning kohus rahuldas isiku kaebuse. Samuti on kohus¹⁴⁵ leidnud, et enampakkumisel osalenud isik on sõltumata enampakkumise tulemusest igal juhul täitemenetluse osaline TMS § 5 lg 1 viimase alternatiivi tähenduses. Töö autor kohtute lahendustega ei nõustu ning leiab, et tegemist on pigem erandlike lahenditega, kus kohtud kalduvad kõrvale täitemenetluse kesketest põhimõtetest. Enampakkumisel osalemisega ei teki isikule täiendavaid õigusi täitemenetluse tähenduses. Vastasel korral võiksid kõik enampakkumisel osalejad esitada kohtutäituri tegevusele kaebust olukorras, kus täitemenetlust viiakse läbi isikute suhtes, kellel ei ole mitte mingit puutumust enampakkumisel osalenuga ning täitedokumendi alusel, mis ei puuduta kuidagi enampakkumisel osaleja õigusi ega

¹⁴³ Käerdi, M., Kärson, S., Lillo, L. TsÜS § 90/3.1.2.

¹⁴⁴ HMKm 24.10.2013 nr 2-13-36444 p-d 3, 8, 9, 10.

¹⁴⁵ TlnRnKm 05.01.2016 nr 2-15-15513 p 5.

kohustusi. Kokkuvõtvalt ei puuduta täitemenetluse subjektid ega objektid enampakkumisel osaleja õigusi ega kohustusi – enampakkumisel osaleja ei ole võrdsustatav enampakkumise võitjaga, kellel tekivad küll õigused ja kohustused enampakkumise objekti suhtes, kuid mitte täitemenetluse kui terviku suhtes, mille raames vara müüdi – mistõttu ei ole mõistlik, kui iga enampakkumisel osaleja muutuks täitemenetluse osaliseks, sh peaks edaspidi talle edastama kõiki täitemenetluses tehtud dokumente (TMS § 10 lg 1), võimaldama täitetoimikuga tutvumist (TMS § 35 lg 1) jne. Sarnaselt on leidnud ka Riigikohus, et TMS § 5 lg 1 mõtte kohaselt on menetlusosalisteks sellised isikud, kelle õigusi menetlus vahetult puudutab, s.o võlgniku ja sissenõudja kõrval näiteks ka eseme kaasomanik, võlgniku abikaasa, seltsinglane, pärija, üürnik, või käendaja jmt.¹⁴⁶ Seega ei ole enampakkumisel osalejate ega enampakkumise võitja puhul tegemist isikutega, kelle õigusi täitemenetlus vahetult puudutab, mistõttu oleks kohtud pidanud kaasused lahendama täitemenetluse ja täitemenetluse osaliste huvidest lähtuvalt.

Sarnaselt Eesti regulatsioonile puuduvad Saksa õiguses õiguskaitsevahendid olukorras, kus enampakkumiselt ostetud varal esinevad puudused (ZPO § 806). Omand vallasasjale tekib asja üleandmisel selle ostjale.¹⁴⁷ Omand kinnisasjale tekib kohe pärast enampakkumise tulemuse kinnitamist kohtuotsusega ja vastava kohtuotsuse väljakuulutamist (ZVG § 89, ZVG § 90 lg 1), sh on vajalik kinnistusraamatusse vastava kande tegemine (BGB § 873) ning alates pakkumise kinnitamisest kannab ostja kinnisasjaga seotud kulud ja koormatised (ZVG § 93 lg 2). Kuivõrd enampakkumise tulemuse kinnitamine võib toimuda ka nädal pärast enampakkumise lõppemist, esineb ostja jaoks risk, et kohus teeb hiljem hoopis otsuse enampakkumise nurjumise kohta (ZVG § 87 lg 1). Kohtuotsust enampakkumise tulemuse kinnitamise kohta või enampakkumise nurjumise kohta saab vaidlustada. Esimesel juhul saavad vaidlustada kõik osalejad, asja eelmine omanik, asja suhtes maksukohustlased ning kõrgeima pakkumise tegija või ZVG § 81 järgi tema asendaja, teisel juhul saavad vaidlustada sissenõudja, kõrgeima pakkumise tegija või ZVG § 81 järgi tema asendaja (ZVG § 97 lg 1). Iseenesest esinevad kinnisasja müümisel sarnased riskid nagu Eestis ehk müüdavat vara ei ole võimalik igal korral üle vaadata, hinnang ei pruugi olla vara väärtusele vastav, informatsioon ei pruugi olla õige, ülevõetavate kohustuste suurus ei pruugi olla teada, puuduste eest vastutab ostja ning eelmise omaniku suhtes võib olla vajalik kinnisasja väljaandmise täitemenetluse algatamine.¹⁴⁸ Samas on vara soetamise kogumaksumus odavam kui tsiviilkäibes.¹⁴⁹ Seega on vallasasjade müügi puhul Eesti ja Saksa õiguspraktika sisuliselt sama, kuid kinnisasjade müümine toimub Saksa õiguspraktikas rangelt kohtu kontrolli all ja erinevatel isikutel on võimalik kinnisasja

¹⁴⁶ RKTko 01.02.2016 nr 3-2-1-168-15 p-d 6, 13.

¹⁴⁷ MüKoZPO/Gruber, 6. Aufl. 2020, ZPO § 817 Rn. 11, 12.

¹⁴⁸ Ohlinger, V. Zwangsversteigerung: Ablauf und Tipps. Dr. Klein: Die Partner für Ihre Finanzen, 06.06.2022. Kättesaadav: <https://www.drklein.de/zwangsversteigerung.html> (25.04.2023).

¹⁴⁹ *Ibidem*.

müüki sekkuda ehk ühelt poolt on ligipääs õiguskaitsevahenditele tagatud, kuid ostjate jaoks esinevad riskid on sama ulatuslikud nagu Eestis.

Arvestades eeltoodut esinevad täitemenetluses asja müümisel enampakkumisel mitmed erinevad piirangud just ostja jaoks võrreldes tsiviilkäibes toimuvate müügitehingutega. Seega saab küsimusele, mis on täitemenetluses iseloomulik asja harilikku väärtust kujundavale müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite elemendile, vastata järgmiselt. Esiteks puudub pooltevaheline vastutuse jaotus, sest ostja on alati nõrgemal positsioonil. Ostja vastutab vaikinisi müüdava asja puuduste eest, samuti asja valduse saamisest tulenevate takistuste või probleemide eest. Teiseks ei ole ostja kaitstud ostja suhtes ilmnevate müügiga seotud negatiivsete tagajärgede eest ehk õiguskaitsevahendid puuduvad. Enampakkumine toimub täitemenetluse osaliste suhtes ehk täitemenetluse reeglite järgi, mis täidavad täitemenetluse osaliste huvide ja õiguste tagamist ja mis ei kattu ostja huvi või tahtega enampakkumisel osalemiseks ja enampakkumise võitmiseks. Kokkuvõtlikult ei ole müügi osapooled võrdsel positsioonidel ega võrdselt kaitstud, mistõttu ei ole ka poolte huvid ja tegelik tahe samaväärse kaaluga. Enampakkumise tagajärjed kujunevad ostja tahtest sõltumata. Eeltoodust tulenevalt annab käesolevas peatükis uuritud müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite element piiratud võimalused vara hinna kujunemiseks.

Eelnevast tuleneb omakorda vastus küsimusele, kas täitemenetluses vastab asja harilikku väärtust kujundav müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite element sisuliselt eelnevalt tsiviilkäibes välja toodud sama elemendi sisule. Autori hinnangul puudub turgudel müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite elemendi puhul ühisosa. Müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite erinevusteks on:

- 1) vastutuse jagunemine – tsiviilkäibes jaotub vastutus poolte vahel vastavalt nende kohustustele või pooltevahelisele kokkuleppele; täitemenetluses vastutab eranditult ostja;
- 2) õiguskaitsevahendite olemasolu – tsiviilkäibes on seadusega ette nähtud erinevad õiguskaitsevahendid, lisaks erinevad kokkuleppelised kõrvalnõuded, ning piiratud juhtudel on võimalik lepingulistest kohustustes vabaneda ka põhjusel, et need ei vasta poole tegelikule tahtele ehk ette on nähtud ka hulk kujundusõigusi; täitemenetluses on seadusega ette nähtud üks õiguskaitsevahend, milleks on enampakkumise kehtetuks tunnistamise hagi;
- 3) õiguskaitsevahendite kasutamise õigus – tsiviilkäibes on õigus kasutada õiguskaitsevahendeid ja kujundusõigusi mõlemal lepingupoolel; täitemenetluses on õigus kasutada õiguskaitsevahendit täitemenetluse osalistel.

Kokkuvõtvalt ei vasta täitemenetluses enampakkumise tagajärjed sisuliselt tsiviilkäibe müügi tagajärgedele ehk müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite element ei ole tsiviilkäibes ja

täitemenetluses samasisuline. Täitemenetluses kehtivad põhimõtted ja alused enampakkumise tagajärgede ja õiguskaitsevahendite osas ei kattu vaba turu loogikaga.

Kokkuvõtlikult jõuab autor järeldusele, et täitemenetluses enampakkumisel kujuneva asja hariliku väärtuse elemendid ei vasta sisuliselt asja hariliku väärtuse kujunemise elementidele TsÜS §-i 65 mõttes. Seetõttu ei saa TsÜS §-is 65 sätestatud asja harilikku väärtust sellisel kujul asja müümisel täitemenetluses enampakkumisel kohaldada. Autor mõõnab, et asja müügihind täitemenetluses sõltub enim turuosalistest, mistõttu võib ka täitemenetluses enampakkumisel asja müügihind tõusta TsÜS § 65 järgi asja hariliku väärtuseni või sellest isegi kõrgemaks, kuid arvestades käesolevas töös tehtud järeldusi kogumina, ei saa seda eeldada, st eelduslikult peaks täitemenetluses asja müügihind jääma alla TsÜS §-is 65 sätestatud asja hariliku väärtuse, mida see reeglina jääbki. Samas ei saa autor nõustuda, et täitemenetluses müüakse vara alla selle turuhinna – täitemenetluses müüakse vara selle turuhinnaga, sest asja müügihind täitemenetluses vastab täitemenetluses korraldatava müügi omapärastele tingimustele. Sellest järeldub, et asi müüakse turuhinnaga, mis vastab konkreetsele turule. Kuna aga eelduslikult ei ole täitemenetluses enampakkumisel ostetud vara harilik väärtus samaväärne sama asja hariliku väärtusega tsiviilkäibes, siis ei ole asjakohane ega loogiline lähtuda täitemenetluses asja hindamisel TsÜS-is ettenähtud asja hariliku väärtuse loogikast ning alustada arestitud asja müümist enampakkumisel selle tsiviilkäibe hariliku väärtusega.

1.5. Lahendused

Käesolevas peatükis käsitleb autor erinevaid meetmeid, millega oleks võimalik lahendada eelnevalt uuritud ja tuvastatud probleemi – asja hariliku väärtuse võrdsustamine tsiviilkäibes ja täitemenetluses. Kui võrd töö probleem väljendub enampakkumiste nurjumises, kuid enampakkumiste nurjumine saab alguse arestitud asjade hindamisest, siis uurib autor erinevaid võimalikke lahendusi nii asjade hindamise osas kui ka enampakkumise korraldamise osas. Seega otsib käesolev peatükk vastust küsimusele, kuidas eristada asja harilikku väärtust täitemenetluses asja harilikust väärtusest tsiviilkäibes? Eelnevast tuleneb omakorda vastus küsimusele, milline või millised meetodid neist on kooskõlas täitemenetluse läbiviimise põhimõtetega?

1.5.1. Täitemenetluses asja hariliku väärtuse teisiti sisustamine läbi kohtupraktika

Käesolevas peatükis käsitleb autor täitemenetluses asja hariliku väärtuse teisiti sisustamist läbi kohtupraktika. Tänapäevase õigus- ja kohtupraktika puudub üheselt selge seisukoht, mis on täitemenetluses asja harilik väärtus ja kuidas või mille kaudu seda sisustada. Selle osas erinevad erinevad, vastuolulised seisukohad nii õiguskirjanduses kui ka erinevate kohtuastmete vahel, samade kohtuastmete siseselt ning ka kohtutäiturite vahel. Seega otsib käesolev peatükk vastust küsimusele, kuidas saaks läbi kohtupraktika asja harilikku väärtust täitemenetluses teisiti sisustada?

Autor on eelnevalt jõudnud järeldusele, et täitemenetluses enampakkumisel ei vasta asja müügihind asja tavapärasele turuhinnale ehk need hinnad ei ole samaväärsed. Seevastu jääb hetkel kohtute seisukohtadest mulje nagu asja müügihind täitemenetluses enampakkumisel on alati asja turuhind tsiviilkäibes või siis peaks asja müügihind täitemenetluses enampakkumisel olema asja turuhind tsiviilkäibes. Autor seab kahtluse alla kohtute analüüsimise lähtekohad, sest asja hindamine TsÜS §-i 65 järgi selle arestimisel ega ka ühe osalejaga edukas enampakkumine ei peegelda asja tegelikku turuhinda, mistõttu ei ole loogiline kohtute sellekohane järeldus. Taolised lähtekohad ei ole ka kooskõlas täitemenetluse läbiviimise põhimõtetega. Seetõttu saaksid kohtud analüüsida, kas müügihinnani on jõutud seaduslikult ehk menetlusreegleid rikkumata. Kui vastus on jaatav, siis puudub vajadus analüüsida asja müügihinna vastavust turuhinnale ning kui vastus on eitav, siis on enampakkumine nagunii kehtetu ning puudub samuti vajadus eraldi analüüsida asja hinda. Autori hinnangul peaks edaspidi lahendites asja müügihinna osas täpsustama, et müügihind ei vasta küll asja turuhinnale, kuid kuna enampakkumine ise oli seaduslik, siis asi müüdi siiski selle turuhinnaga täitemenetluse kontekstis. Seega esimene samm täitemenetluses asja hariliku väärtuse sisustamisel oleks selle selge eristamine asja harilikust väärtusest tsiviilkäibes.

Tegurid, mis mõjutavad täitemenetluses asja müügihinda ehk asja harilikku väärtust, ei sõltu asjast endast. See tähendab, et asja kui sellise harilik väärtus on täitemenetluses sama nagu tsiviilkäibes. Asja aga ei osteta täitemenetluses selle hariliku väärtuse eest, sest täitemenetluses esinevad müügile omased eripärad, mis on asja hariliku väärtuse kujunemiseks TsÜS §-i 65 järgi ehk tsiviilkäibes asja hariliku väärtuse kujunemise mõttes ebasoodsateks tingimusteks. Need tingimused on käesolevas töös juba välja toodud – turul osalemise põhimõtted, turu ligipääsetavus, vara olemus, müügi olemus, müügikorraldaja pingutused, müümisele kohaldatavad põhimõtted, müümise eeldus, müümise vormistus, vastutuse jagunemine, õiguskaitsevahendite olemasolu ja õiguskaitsevahendite kasutamise õigus. Kuivõrd täitemenetluses toimuv enampakkumine on alati avalik, kõigile soovijatele kättesaadav ning selle toimumise asjaolusid on võimalik kontrollida, siis kujuneb asja

kohalik keskmine turuhind enampakkumisel tehtavate pakkumiste tulemusena¹⁵⁰ ehk olenemata täitemenetluses esinevatest teguritest saab asja müügihinna lugeda alati asja turuväärtuseks ning seda ka olukorras, kus täitemenetluses enampakkumisel kujunenud asja müügihind erineb asja tsiviilkäibe harilikust väärtusest rohkem kui 10% (vrd liisingu eseme turuväärtuse kohta võetud seisukohtadega¹⁵¹). Seega järgmine samm täitemenetluses asja hariliku väärtuse sisustamisel oleks asja müügihinna selge sidumine täitemenetluses esinevate müümise eripäradega ehk asja harilik väärtus täitemenetluse kontekstis on asja müügihind täitemenetluse tingimustes.

Kuivõrd täna kehtiva seaduse järgi ja kohtupraktika kohaselt peab asja hindamisel lähtuma selle harilikust väärtusest tsiviilkäibe kontekstis (TMS § 74 lg 5), siis täitemenetluses asja hariliku väärtuse teisiti sisustamisel oleks see kohaldatav ka asja hindamisel. See tähendab, et kui kohtupraktikas sisustatakse asja harilik väärtus läbi täitemenetluse tingimuste mitte läbi tsiviilkäibe tingimuste, siis saaks ka juba asja hindamisel lähtuda täitemenetluse tingimustest, mis teoorias pärsivad võimalikkust, et asja müügihinnaks kujuneb asja tsiviilkäibe harilik väärtus. Sellest tulenevalt oleks asja alghinnaks enampakkumisel asja hindamise tulemusena saadud täitemenetluse tingimustega kooskõlas olev hind, mis on madalam kui tsiviilkäibe turuhind. Kui aga alghind on turuosaliste jaoks vastuvõetav, siis on tõenäoliselt ka rohkem registreerujaid, mis omakorda toob eelduslikult kaasa pakkumiste konkurentsi, mille tulemusel asja müügihind tõuseb. Seega algaks enampakkumistel pakkumiste tegemine täitemenetluse turuhinnast ning, loogiliselt, oleks sellel võimalik tõusta müüdava asja tsiviilkäibe turuhinnani.

Autori hinnangul võib taolise lahendusega tekkida järgmine probleem. Arvestades, et täitemenetluses toimuvat müüki eristab tsiviilkäibe tehingutest mitu erinevat tingimust, tegurit, millest osad esinevad igal juhul, kuid teised sõltuvad konkreetsest täiteasjast, siis jääb ka hindamine teatud ulatuses subjektiivseks. See tähendab, et täitemenetluse kontekstis peab teguritega küll arvestama, kuid kohtutäituril ei ole võimalik ette hinnata, kas ja kui palju hakkab iga tegur vara väärtust mõjutama, samuti ei saa autor ega kohtud erinevatele teguritele etteulatavalt kaalu anda. See, millises ulatuses iga tegur asja turuväärtust mõjutab, sõltub konkreetsest esemest ja konkreetsetest asjaoludest, mis on omased just sellele täiteasjale. Seega jääks kohtutäituritele ulatuslik kaalutusõigus osas, kas ja kui palju iga tegur konkreetses täiteasjas asja turuväärtust mõjutab, mis võib omakorda põhjustada uusi vaidlusi seoses kaalutusõiguse teostamisega ja ka kohtutäituri vastu kahju hüvitamise nõuete esitamisega.

Lisaks võib tekkida probleem juhul, kui täitemenetluse läbiviimise käigus selgub, et võlgnik soovib vara müüa ise, s.o kohtutäituri kontrolli all. Nagu varasemalt käesolevas töös välja toodud,

¹⁵⁰ TlnRnKo 30.01.2019 nr 2-17-4310 p 30.

¹⁵¹ RKTko 29.04.2008 nr 3-2-1-33-08 p 18; HMKo 08.10.2012 nr 2-11-47099 p 24.

kohalduvad vara müümisele kohtutäituri kontrolli all võlaõigusseaduse sätted ning pooled teevad tehingu ehk müügilepingu. See tähendab, et asja harilik väärtus saab kujuneda vastavalt TsÜS-is toodud elementide sisule ehk seda ei mõjuta negatiivselt täitemenetluses toimuva enampakkumise tingimused. Kuigi sätte sõnastuse järgi ei tohi vara müüa vara arestimise aktis märgitust madalama hinnaga (TMS § 102 lg 4), mis iseenesest viitab, et vara võib müüa arestimise aktis märgitust kõrgema hinnaga, võib autori hinnangul siiski tekkida oht, et hakatakse ära kasutama võimalust osta vara n-ö tsiviilkäibe soodsates tingimustes, kuid seda täitemenetluse turuhinna eest ehk võrreldes tsiviilkäibega tunduvalt odavamalt hinna eest. Seega võib tekkida olukord, kus täitemenetluses asja hariliku väärtuse teisiti sisustamine vähendab küll enampakkumiste nurjumisi, kuid vara realiseerimisel müügilepingu alusel kahjustab sissenõudja huve.

Arvestades eeltoodud saab küsimusele, kuidas saaks läbi kohtupraktika asja harilikku väärtust täitemenetluses teisiti sisustada, vastata järgmiselt. Esiteks peavad kohtud asja müügihinna täitemenetluses lahti siduma asja turuhinnast tsiviilkäibes ehk TsÜS §-st 65. Selle tulemusel tekiks täitemenetlusse eraldiseisev “asja harilik väärtus”, mida saaks lähtuvalt täitemenetluses esinevatest teguritest sisustama hakata. Seejärel saaks täitemenetluse enda “asja hariliku väärtuse” järgi hinnata asju juba nende arestimisel, mille tulemusena oleks enampakkumisel alghinnaks asja tsiviilkäibe turuhinnast madalam hind, mis soosib enampakkumise edukat lõppemist. Probleemid võivad tuleneda kohtutäituri ulatuslikust kaalutusõigusest ja vara müümisest kohtutäituri kontrolli all.

1.5.2. Täitemenetluses asja hariliku väärtuse defineerimine sättes

Käesolevas peatükis käsitleb autor täitemenetluses asja hariliku väärtuse sätestamist. Autor on eelnevalt jõudnud järeldusele, et täitemenetluses enampakkumisel kujuneva asja hariliku väärtuse elemendid ei vasta sisuliselt asja hariliku väärtuse kujunemise elementidele TsÜS §-i 65 mõttes, mistõttu ei ole asjakohane lähtuda täitemenetluses TsÜS §-st 65. Seega otsib käesolev peatükk vastust küsimusele, kas ja kuidas saaks täitemenetluses defineerida asja harilikku väärtust?

Autor on juba varasemalt võtnud seisukoha, et täitemenetluse kontekstis saab pidada asja harilikuks väärtuseks selle konkreetset müügihinda. Taolisest definitsioonist ei ole aga kasu käesoleva töö probleemi lahendamisel, sest see ei sisalda muudatusi asjade hindamise osas ega ka enampakkumise korraldamise osas. Sellest tulenevalt võiks täitemenetluses asja harilikku väärtust mõjutavaid tegureid nimetada asja hindamist reguleeriva sätte sees. TMS § 74 lg 5 järgi lähtub kohtutäitur asja hindamisel selle harilikust väärtusest, arvestades muu hulgas asja koormavaid kolmandate isikute õigusi ja nende

võimalikku lõppemist. Seega oleks võimalik sätet täiendada lisades asjaolud, mida tuleb veel lisaks asja koormavate kolmandate isikute õigustele arvestada.

Eelmises peatükis on autor nimetanud kõik tegurid, mis võrreldes asja hariliku väärtuse kujunemisega tsiviilkäibes esinevad asja hariliku väärtuse kujunemisel täitemenetluses. Seejuures on autor selgitanud, et osa teguritest esinevad igas täiteasjas, kuid osad tegurid seevastu mitte. Sellest tulenevalt peaks sättesse lisama eelkõige igas täiteasjas esinevad tegurid. Nendeks oleksid turule ja enampakkumisele kohaldatavad põhimõtted, müügi olemus, vastutuse jagunemine ja õiguskaitsevahendite puudumine. Autor pakub järgmise sõnastuse: “Kohtutäitur lähtub asja hindamisel selle harilikust väärtusest, arvestades muu hulgas asja koormavaid kolmandate isikute õigusi ja nende võimalikku lõppemist, eeldatava müügiperioodi pikkust ning kohtutäituri ja võlgniku vastutuse absoluutset välistamist.

Sarnaselt eelmises peatükis väljatoodule võivad esineda järgmised probleemid. Esiteks jääb kohtutäiturile ulatuslik kaalutusõigus ning seejuures ei ole võimalik etteulatuvalt kindlaks määrata, kui palju iga tegur igas täiteasjas asja turuväärtust mõjutab. Teiseks ei esine ajalist piirangut ega kohtutäituri ja võlgniku vastutuse absoluutset välistamist juhul, kui asja müüb võlgnik kohtutäituri kontrolli all. Sellises olukorras oleks arestitud asi sisuliselt ilma reaalsete põhjusteta ja ilma vajaduseta madalamaks hinnatud. Seega võib taoline lahendus küll enampakkumiste nurjumise probleemi lahendada, kuid see ei pruugi tegelikkuses täitemenetluse läbiviimise efektiivsusele kaasa aidata.

Arvestades eeltoodud saab küsimusele, kas ja kuidas saaks täitemenetluses defineerida asja harilikku väärtust, vastata järgmiselt. Esiteks ei saa täitemenetluses defineerida asja harilikku väärtust eraldiseisva sättena selliselt, et sättel oleks mõju kas asjade hindamisele või enampakkumise korraldamisele. Täitemenetluses saaks defineerida asja harilikku väärtust sätte sees, kui säte kohaldub asjade hindamisele. Täna on selliseks sätteks TMS § 74 lg 5. Autor pakkus välja küll sätte võimaliku sõnastuse, kuid leiab, et sellega võivad kaasneda probleemid kohtutäituri kaalutusõiguse teostamise näol ja vara müümisel kohtutäituri kontrolli all.

1.5.3. Täitemenetluses asja alghinna regulatsiooni muutmine

Käesolevas peatükis käsitleb autor enampakkumisel asja alghinna regulatsiooni muutmist. Kehtiva seaduse kohaselt on enampakkumisel asja alghinnaks hindamise tulemusena saadud ja arestimisakti märgitud hind (TMS § 82 lg 1). Nagu varasemalt töös märgitud, leitakse tänases õigus- ja kohtupraktikas üheselt, et enampakkumised nurjuvad liiga kõrge alghinna tõttu. Seega otsib käesolev peatükk vastust küsimusele, kuidas saaks enampakkumisel asja alghinda muuta?

Täna kehtiva alghinna sätte näol on tegemist imperatiivse sättega ehk kohtutäitur ei tohi enampakkumise korraldamisel nimetatud sättest kõrvale kalduda. Samas sisaldab TMS kahte alust, erandit, millal kohtutäitur võib kasutada alghinna muutmiseks kaalutusõigust (välistades kordusenampakkumise regulatsiooni). Nendeks on alghinna muutmine pärast enampakkumise kuulutuse ilmumist esitatud õiguste avaldamise ja põhistamise alusel, kui arestimisaktis märgitud hind ilmselt erineb turuhinnast, seejuures ei arvestata alghinna määramisel õigust, millest pärast enampakkumise kuulutuse avaldamist ei teatata või mida ei põhistata (TMS § 82 lg 2) ning alghinna muutmine elektroonilisel enampakkumisel põhjendatud juhtudel (TMS § 88¹ lg 1). Tänase kohtupraktika valguses on TMS § 82 lg-e 2 kasutamine põhjendatud, kui asja arestimisest ja hindamisest on möödunud mitmeid aastaid ehk turusituatsiooni muutused on kaasa toonud ka asja turuväärtuse muutuse.¹⁵² Seega saab küll asja alghinda muuta, kuid see alghind peab siiski vastama asja turuhinnale.

Kuivõrd enampakkumised nurjuvad liiga kõrge alghinna ehk tsiviilkäibe turuhinna tõttu, siis pakub autor järgmised lahendused. Esimeseks võimaluseks oleks enampakkumisel asja alghinna eristamine asja arestimisel hindamise tulemusena saadud ja arestimisakti märgitud hinnast. Seda on võimalik lahendada alternatiivselt. Esimese alternatiivi kohaselt jääb enampakkumisel alghinda reguleeriv säte imperatiivseks, kuid nimetab konkreetse koefitsienti, millega võrreldes on asja alghind asja arestimisel hindamise tulemusena saadud ja arestimisakti märgitud hinnast madalam. See tähendab, et arestitud asi hinnatakse küll tsiviilkäibe turuhinna järgi ehk lähtudes TsÜS §-st 65, kuid asja alghinna määramisel lähtutakse konkreetset täitemenetlusele omastest eripäradest ehk tsiviilkäibe mõttes vara müümisel täitemenetluses enampakkumisel esinevatest anomaaliatest. Näiteks on kohtupraktikas leitud, et müügi korral täitemenetluses võiks asja alla hinnata 20-30% selle tsiviilkäibe turuväärtusest, kuid asja alghind peab olema üheselt selge.¹⁵³ Seega võiks seaduse järgi asja alghind olla alati nt 30% madalam võrreldes arestimisaktis märgitud hinnast. Sellisel juhul peab arestimise

¹⁵² TlnRnKm 03.05.2017 nr 2-17-1499, lk 7-8.

¹⁵³ TlnRnKm 17.02.2020 nr 2-19-2590 p-d 25-26.

aktis olema viide alghinna regulatsioonile või kajastatakse asja alghind juba arestimise aktis, et menetlusosalistele ei tuleks enampakkumise kuulutusest nähtuv asja alghind üllatusena. Sellisel juhul toimuks vaidlus asja hinna üle ainult ühe korra ehk pärast asja arestimist ning nimetatud vaidluse lõppemisel saaks kohtutäitur menetlustoimingutega edasi liikuda. Teiseks alternatiiviks oleks, et enampakkumisel alghinda reguleeriv säte sisaldab kohtutäituri kaalutusõigust. See tähendab, et mitte igas olukorras on alghind konkreetse koefitsiendi võrra madalam asja arestimisel hindamise tulemusena saadud ja arestimisakti märgitud hinnast, vaid koefitsiendi suuruse määrab kohtutäitur seaduses sätestatud vahemiku alusel. Näiteks, kui seaduse järgi on kohtutäituril õigus määrata arestitud asjale alghind 20-30% madalam võrreldes arestimisakti märgitud hinnast, siis mõnel juhul võib kohtutäitur määrata alghinna 30% madalama või hoopis 23% madalama. Ühelt poolt oleks tegemist väga asja keskse lähenemisega, kus alghinna määramisel arvestatakse konkreetsetes täiteasjas esinevaid asjaolusid, mis tagaks tulenevalt erinevatest asjaoludest õiglase lahenduse. Teiselt poolt oleks tegemist kohtutäituri kaalutusotsusega, millele esiteks tuleb anda õige, seaduslik vorm ning teiseks saab menetlusosaline selle peale kaevata või, analoogselt kordusenampakkumise sätetega, tuleks kohtutäituril küsida allahindamise kohta eelnevalt menetlusosaliste seisukohta. Sellisel juhul toimuks vaidlus asja hinna üle sisuliselt mitu korda, pärast asja arestimist ning pärast alghinna määramist. Seega võib taoline lahendus küll enampakkumiste nurjumise probleemi lahendada, kuid see ei pruugi tegelikkuses täitemenetluse läbiviimist kiiremaks teha ega ka kohtutäituri töökoormust vähendada. Sellest tulenevalt leiab autor, et esimene alternatiiv on efektiivsem ehk asja alghinda enampakkumisel eristatakse asja arestimisel hindamise tulemusena saadud ja arestimisakti märgitud hinnast imperatiivse sätte alusel, mis sätestab konkreetset lubatud koefitsiendi, mille võrra alghinda alandada. Seejuures peab koefitsiendi suuruse valik olema põhjendatud.

Teiseks võimaluseks oleks n-ö saksa mudeli ülevõtmine ehk alghinna kui sellise kaotamine. Samas tooks see endaga kaasa pakkumise miinimum nõude sätestamise. Sellisel juhul algaksid kõik enampakkumised samast hinnast, s.o 0 eurot, ning minimaalseks ostuhinnaks oleks seaduses sätestatud miinimum pakkumise nõue. Saksamaal on minimaalseks ostuhinnaks pool asja turuväärtusest, nt auto turuväärtusega 2500 eurot minimaalne hinnapakumine on 1250 eurot. Ühelt poolt on tegemist tsiviilkäibe hinnast madalama hinnaga, mistõttu on see turuosaliste jaoks atraktiivne ning eelduslikult meelitab enampakkumisele palju osalejaid, kelle pakkumiste kaudu hind tõuseb. Samas puudub Saksa õiguses kordusenampakkumiste regulatsioon, mistõttu ei saa enampakkumise nurjumise korral miinimum pakkumist alandada. Eesti kohtupraktikas on esinenud aga mitmeid juhtumeid, kus asja ei osteta isegi 50% hinnaalandusega ehk poole hinnaga asja turuväärtusest. Kuivõrd Eesti õiguses on kordusenampakkumise korraldamise võimalus olemas, mis võimaldab asja alla hinnata maksimaalselt 70% võrreldes arestimisaktis märgitud hinnast, siis sellele analoogselt

võiks olla ka võimalus alandada miinimum pakkumise nõuet. Näiteks kui miinimum pakkumise nõue oleks sarnaselt Saksamaale 50% turuhinnast, siis võiks enampakkumise nurjumise korral miinimum pakkumist alandada 20%, mille puhul jõuaks ainult kolme enampakkumisega täna kehtiva maksimaalse allahindluse ehk 70%-i piirini. Samas, kui minimaalne pakkumine ehk miinimum ostuhind on vähemalt pool asja turuväärtusest, siis ei oleks autori hinnangul vale kasutada ikkagist alghinna regulatsiooni ja alghinna alandamise regulatsiooni, kuna enampakkumisel osalejale peab olema teada, millistel tingimustel on enampakkumine edukas. Seega, kui enampakkumine on edukas ainult siis, kui tehakse pakkumine vähemalt minimaalse pakkumise ulatuses, siis ei ole otseselt mõtet alustada pakkumisi 0 eurost.

Arvestades eeltoodud saab küsimusele, kuidas saaks enampakkumisel asja alghinda muuta, vastata järgmiselt. Üheks variandiks oleks enampakkumisel asja alghinna eristamine asja arestimisel hindamise tulemusena saadud ja arestimisakti märgitud hinnast kas imperatiivse sätte alusel, mis nimetab konkreetse allahindamise koefitsiendi või kaalutlusõigust sisaldava sätte alusel, mis nimetab allahindamise koefitsiendi vahemiku. Autori hinnangul on esimene alternatiiv efektiivsem. Teiseks variandiks oleks alghinna kui sellise üldine kaotamine ning alghinna asemel miinimum pakkumise sätestamine, kuid selle puhul peaks säilima kordusenampakkumise regulatsioon. Seega võiks autori hinnangul kasutada elemente mõlemast variandist, tekitades uue alghinna regulatsiooni, mille kohaselt on alghind pool ehk 50% asja arestimisel hindamise tulemusena saadud ja arestimisakti märgitud hinnast, seejuures säilib kordusenampakkumise regulatsioon, mis annab võimaluse enampakkumise nurjumise korral asja alghinda alandada.

Kokkuvõtlikult jõuab autor järeldusele, et tsiviilkäibes ja täitemenetluses asja hariliku väärtuse võrdsustamisest tekkinud probleemi enampakkumiste nurjumise näol saaks lahendada nii arestitud asjade hindamise muutmisega kui ka enampakkumise korraldamise muutmisega. Autor mõnab, et mitte ühegi lahendusega ei ole võimalik enampakkumiste nurjumiste esinemist täielikult kõrvaldada, sest täitemenetluse väliseid faktoreid nagu turuosaliste käitumist ei ole võimalik kontrollida ehk isegi, kui enampakkumisel asja alghinna muutumine tooks eelduslikult kaasa eduka enampakkumise, ei saaks sellega välistada n-ö erandeid ehk enampakkumiste nurjumisi, mis tulenevad turuosalistest tingitud põhjustest. Kokkuvõtvalt uuris autor kolme erinevat võimalikku meetodit, mille abil eristada asja harilikku väärtust täitemenetluses asja harilikust väärtusest tsiviilkäibes ning küsimusele, milline või millised meetodid neist on kooskõlas täitemenetluse läbiviimise põhimõtetega, saab vastata järgmiselt. Täitemenetluse läbiviimise põhimõtetega on enim kooskõlas enampakkumisel asja alghinna regulatsiooni muutmine, kui muudatus sisaldab imperatiivset allahindamise koefitsiendi ning säilib ka kordusenampakkumise regulatsioon. Alghinna regulatsiooni muutmine kaalutlusõigust sisaldava allahindamise koefitsiendi abil, täitemenetluses asja hariliku väärtuse teisiti sisustamine või

täitemenetluses asja hariliku väärtuse sätestamine võivad küll enampakkumiste nurjumise arvukust vähendada, kuid samas toovad endaga kaasa uued võimalikud vaidluskohad, mistõttu ei ole need meetodid täitemenetluse läbiviimise põhimõtetega kooskõlas.

Kokkuvõte

Käesolev magistritöö käsitles arestitud asja harilikku väärtust täitemenetluses enampakkumisel. Täitemenetluses võlgnikule kuuluva vara arestimise ja realiseerimise näol on tegemist ühe kõige efektiivsema meetmega, mida TMS ette näeb põhjusel, et asjade müümine toimub avalikul enampakkumisel, kus osutub võitjaks kõige kõrgema hinnapakkumise teinud isik, st nimetatud meetme rakendamise tulemusena on võimalik saada ühekordselt suur summa, mille arvelt nõue väheneb või saab täielikult täidetud. Sellest hoolimata ei ole enampakkumiste korraldamine osutunud efektiivseks meetmeks, kuna igal aastal nurjub enamus kõikidest korraldatud enampakkumistest. Kohtupraktikas on jõutud järeldusele, et enampakkumiste nurjumise põhjuseks on müüdava asja liiga kõrge alghind ning kuivõrd asja alghind enampakkumisel tuleneb asja arestimisel asjale määratud hinnast, milleks on asja harilik väärtus TsÜS §-i 65 järgi, siis oli käesoleva töö eesmärgiks anda hinnang, kas täitemenetluses kujuneb asja hind vastavalt TsÜS §-s 65 sätestatud elementidele ning pakkuda lahendusi praktikas esinevale probleemile ehk täitemenetluses asja hariliku väärtuse määratlemisele.

Käesolevas magistritöös otsiti vastuseid järgmistele uurimisküsimustele. Esimeseks uurimisküsimuseks oli, kas asja harilik väärtus täitemenetluses vastab sisuliselt asja harilikule väärtusele tsiviilkäibes? Kuivõrd täitemenetluses puudub asja hariliku väärtuse definitsioon ning tänases õigus- ja kohtupraktikas on asja harilik väärtus tsiviilkäibes ja täitemenetluses võrdsustatud, siis uuris autor teisenä sama mõiste eritähenduslike sisude eristamist. Teiseks uurimisküsimuseks oli, kuidas eristada asja harilikku väärtust täitemenetluses asja harilikust väärtusest tsiviilkäibes? Lähtuvalt uurimisküsimustest oli püstitatud ka töö hüpotees: asja harilik väärtus täitemenetluses ei ole võrdsustatav asja hariliku väärtusega tsiviilkäibes ja täitemenetluses esinevad asjaolud, mis mõjutavad asja tsiviilkäibe turuhinda negatiivselt.

Käesolev magistritöö uuris esiteks, kas täitemenetluses vastab asja harilikku väärtust kujundav turu tingimuste element sisuliselt tsiviilkäibe turu tingimuste elemendile. Asja harilikku väärtust kujundav turu tingimuste element pärineb asja hariliku väärtuse definitsioonis sisalduvast kriteeriumist “kohalik”. TsÜS §-i 65 järgi kohalikule ehk käesoleva magistritöö kontekstis tsiviilkäibe turu tingimuste elemendile on esiteks iseloomulik tsiviilõiguste teostamine lähtuvalt tegutsemisvabadusest ja põhimõttest “lubatud on kõik, mis ei ole keelatud”. Teiseks on iseloomulik vaba turg, mille suhtes ei eksisteeri ajalisi, ruumilisi ega isikulisi piiranguid ehk turule on avatud, piiramatult ligipääs. Kolmandaks on iseloomulik erinevate kaupade pakkumine ja tarbimine parima hinnaga, mille puhul pakutavad kaubad vastavad turuosaliste ootustele ja vajadustele. Neljandaks on

iseloomulik majanduslikul eesmärgil toimuvate müügitehingutega, mille suhtes üldjuhul ei eksisteeri ajalisi piiranguid. Viiendaks on iseloomulik müüja, vara omaniku või müügikorraldaja huvid ja tegevus, mis on suunatud vara müümisele võimalikult kõrge hinnaga.

Täitemenetluses on turu tingimuste elemendile iseloomulik esiteks tsiviilõiguste teostamise piirangud, mis tulevad nii seadusest kui ka täitemenetluse eesmärgist ja põhimõtetest, mh põhimõttest “kõik, mis ei ole lubatud, on keelatud”. Teiseks on iseloomulik vaba, kuid piiratud ligipääsuga turg, mille suhtes eksisteerivad ajalised, ruumilised ja isikulised piirangud. Kolmandaks on iseloomulik erinevate, kuid juhuslike kaupade pakkumine, mille puhul ei ole tagatud tarbimine parima hinnaga ega kaupade vastavus turuosaliste ootustele ja vajadustele. Neljandaks on iseloomulik vara müümine kiirmüügi korras, mille esmane eesmärk on varast vabanemine ning teisene eesmärk on võimalikult kõrge tulemi saavutamine. Viiendaks on iseloomulik kohtutäituri minimaalne nõutud tegevus, ka kohtutäituri tegevusetus on suunatud vara müümisele, kuid vara omaniku huvid ja tegevus ei pruugi olla suunatud vara müümisele.

Autori hinnangul esineb nii tsiviilkäibes kui ka täitemenetluses üks ühisosa, milleks on turuosaliste majanduslikud võimalused, asja ostmise eesmärk ja huvid ehk täitemenetluses sõltuvad turuolukord ja turuhinnad tsiviilkäibe turuolukorrast. Eeltoodu põhjal jõudis autor käesoleva magistritöö esimese järelduseni, mille kohaselt täitemenetluses ei vasta asja harilikku väärtust kujundav turu tingimuste element sisuliselt tsiviilkäibe turu tingimuste elemendile ehk turu tingimuste element ei ole tsiviilkäibes ja täitemenetluses samasisuline.

Käesolev magistritöö uuris teiseks, kas täitemenetluses vastab asja harilikku väärtust kujundav müügi tingimuste element sisuliselt tsiviilkäibe müügi tingimuste elemendile. Asja harilikku väärtust kujundav müügi tingimuste element pärineb asja hariliku väärtuse definitsioonis sisalduvast kriteeriumist “keskmise müügihind”. TsÜS §-i 65 järgi keskmise müügihinna ehk käesoleva magistritöö kontekstis müügi tingimuste elemendile on esiteks iseloomulik lepinguvabaduse, seaduse dispositiivsuse ja mõistlikkuse põhimõtted. Teiseks on iseloomulik tehingu poolte huvide tagamine ehk erinevate asjaolude arvestamine. Kolmandaks on iseloomulik tehingu vormivabadus.

Täitemenetluses on müügi tingimuste elemendile iseloomulik esiteks seaduse kohustuslikkus ja “võta või jäta” põhimõte ehk privaatautonomia eksisteerib piiratud kujul. Teiseks on iseloomulik täitemenetluse osaliste huvide tagamine ehk eduka enampakkumise läbiviimiseks peavad esinema täitemenetluse läbiviimine võlgniku suhtes, võlgniku vara kehtiv arestimine ning hinnalt kõige kõrgema pakkumise tegemine. Kolmandaks on iseloomulik müüki kinnitav avalik-õiguslik akt ehk mitte tehing.

Autori hinnangul esineb nii tsiviilkäibes kui ka täitemenetluses üks ühisosa, milleks on ostja võimalus valida eset ja eseme müügihinna. Eeltoodu põhjal jõudis autor käesoleva magistritöö teise järelduseni, mille kohaselt täitemenetluses ei vasta asja harilikku väärtust kujundav müügi tingimuste element sisuliselt tsiviilkäibe müügi tingimuste elemendile ehk müügi tingimuste element ei ole tsiviilkäibes ja täitemenetluses samasisuline.

Käesolev magistritöö uuris kolmandaks, kas täitemenetluses vastab asja harilikku väärtust kujundav müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite element sisuliselt tsiviilkäibe müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite elemendile. Asja harilikku väärtust kujundav müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite element pärineb samuti asja hariliku väärtuse definitsioonis sisalduvast kriteeriumist “keskmine müügihind”. TsÜS §-i 65 järgi on müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite elemendile esiteks iseloomulik tehingust tuleneva vastutuse jagunemine poolte vahel proportsionaalselt või vastavalt poolte kokkulepitule. Teiseks on iseloomulik seadusest ja lepingust tulenevate erinevate õiguskaitsevahendite ning samuti kujundusõiguste olemasolu. Kolmandaks on mõlemal tehingu poolel õigus kasutada nii õiguskaitsevahendeid kui ka kujundusõigusi.

Täitemenetluses on müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite elemendile iseloomulik esiteks müügist tuleneva vastutuse jagunemine ebaproportsionaalselt ehk alati vastutab ostja, kohtutäituri ja võlgniku suhtes kohaldub absoluutne vastutuse välistamine. Teiseks on iseloomulik seadusest tulenev üks õiguskaitsevahend. Kolmandaks on õigus seadusest tulenevat õiguskaitsevahendit kasutada ainult täitemenetluse osalistel, kelle hulka ei kuulu vara ostja.

Autori hinnangul puudub tsiviilkäibes ja täitemenetluses müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite elemendi puhul ühisosa. Eeltoodu põhjal jõudis autor käesoleva magistritöö kolmanda järelduseni, mille kohaselt täitemenetluses ei vasta asja harilikku väärtust kujundav müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite element sisuliselt tsiviilkäibe müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite elemendile ehk müügi tagajärgede ja õiguskaitsevahendite element ei ole tsiviilkäibes ja täitemenetluses samasisuline.

Hinnates eelnevaid järeldusi kogumis, saab töö esimesele uurimisküsimusele, kas asja harilik väärtus täitemenetluses vastab sisuliselt asja harilikule väärtusele tsiviilkäibes, vastata järgmiselt. Teoreetiliselt ei vasta asja harilik väärtus täitemenetluses sisuliselt asja harilikule väärtusele tsiviilkäibes. Praktikas ei ole siiski välistatud, et täitemenetluses enampakkumisel kujuneb asja müügihinnaks selle tsiviilkäibe harilik väärtus, kuid ka sellises olukorras ei ole müügihind kujunenud samatähenduslikel eeldustel. Seega võib öelda, et asja harilik väärtus kui selline ei vasta täitemenetluses sisuliselt asja harilikule väärtusele tsiviilkäibes, kuid asja müügihind täitemenetluses võib vastata asja harilikule väärtusele tsiviilkäibes.

Autori esitatud hüpotees, mille kohaselt ei ole asja harilik väärtus täitemenetluses võrdsustatav asja hariliku väärtusega tsiviilkäibes ja täitemenetluses esinevad asjaolud, mis mõjutavad asja tsiviilkäibe turuhinda negatiivselt, leidis kinnitust. Täitemenetluses enampakkumisel vara müümisega on tegemist täiesti omanäolise müügiviisiga, millel on tulenevalt täitemenetluse eesmärgist hoopis teistsugune funktsioon. Tegemist on menetlustoiminguga, mis peab olema tehtud menetlusreegleid järgides ning millele kohalduvad konkreetse menetlusliigi põhimõtted. Selle tõttu isegi ei alga asja hariliku väärtuse kujunemine tsiviilkäibes ja täitemenetluses võrdselt positsioonilt, mis mõjutab asja harilikku väärtust kui lõpptulemust ehk vara hind kujuneb põhimõtteliselt erinevatel eeldustel. Samas on enampakkumisel osalejate puhul tegemist isikutega, kelle suhtes täitemenetlust ehk menetlustoiminguid läbi ei viida, mistõttu on enampakkumisel osalemine menetlusväliste isikute jaoks üheks viisiks enda tsiviilõiguste teostamiseks. Täitemenetluses enampakkumiselt vara soetamisel on aga enne enampakkumise akti koostamist tsiviilõiguste teostamine piiratud ning pärast akti koostamist tsiviilõiguste teostamine välistatud. Seega peab täitemenetluses eelkõige enampakkumise võitja loobuma enda teatud õigustest, millest ta tsiviilkäibes loobuma ei pea, mis mõjutab eelkõige vastust küsimusele, kas ostetav vara on seda väärt. Autori hinnangul on efektiivse täitemenetluse jätkusuutlikkuse jaoks aga vajalik turuosaliste osavõtt täitemenetluse raames korraldatavatest enampakkumistest, mistõttu kaalub täitemenetluses vara n-ö odavama hinnaga, s.o mitte tsiviilkäibe turuhinnaga, müük üles turuosaliste kadumise täitemenetluse turult nende osaks saanud ebaõiglaste kogemuste tõttu või ebaõiglaste kogemuste kartuse tõttu.

Kuivõrd tsiviilkäibes ja täitemenetluses peab asja harilikku väärtust eristama, st neid ei tohi võrdsustada, siis uuris käesolev magistritöö erinevaid meetodeid, mille abil arestitud asja harilikku väärtust täitemenetluses eristada asja harilikust väärtusest tsiviilkäibes. Esiteks on võimalik läbi kohtupraktika asja harilikku väärtust täitemenetluses teisiti sisustada. Selleks peaksid kohtud esmalt üheselt mõistetavalt tegema vahet täitemenetluses asja müügihinnas ja tsiviilkäibes asja harilikus väärtuses, mille tulemusena oleks võimalik asja harilikku väärtust täitemenetluses sisustada läbi täitemenetluses toimuva enampakkumise tingimuste ning mille puhul saaks kohtu sisustatud harilikust väärtusest lähtuda ka asja hindamisel selle arestimisel. Kindlasti ei ole täitemenetluses asja hariliku väärtuse sisustamisel asjakohane analüüsida, mitu isikut enampakkumisel osales või mille järgi arestimisel asja hinnati põhjusel, et enampakkumisel osalenute arv ega arestimisel asja hindamine TsÜS §-i 65 järgi ei anna adekvaatset vastust küsimusele, kas asja harilik väärtus täitemenetluses vastab sisuliselt asja harilikule väärtusele tsiviilkäibes. Teiseks on võimalik nimetada täitemenetluses asja harilikku väärtust mõjutavaid asjaolusid arestitud asja hindamisele kohalduva sätte sees ehk TMS § 74 lg-s 5. Sellisel saaks täitemenetluses esinevatest asjaoludest lähtuda juba asja hindamisel selle arestimisel ehk arestimishind oleks eeldatavasti ka asja müügihind. Kolmandaks on võimalik teha muudatusi asja alghinna regulatsioonis. Asja alghinda enampakkumisel võiks

alandada võrreldes arestimisaktis märgitud hinnast imperatiivse koefitsiendi järgi, koefitsiendi vahemiku alusel või võiksid kõik enampakkumised alata ühesugusest alghinnast ehk tegemist oleks alghinna kui sellise kaotamisega. Nendest viimase puhul peaks lisaks sätestama asja minimaalse müügihinna ehk imperatiivse koefitsiendi, mille võrra võib täitemenetluses asja müügihind arestimisaktis märgitud hinnast madalam olla.

Autori hinnangul esinevad kõikide meetodite rakendamisel teatud riskid. Esimese ja teise meetodi, täitemenetluses asja hariliku väärtuse teisiti sisustamise läbi kohtupraktika ja täitemenetluses asja hariliku väärtuse sätestamise, puhul jääb kohtutäituritele ulatuslik kaalutlusõigus, mis võib põhjustada vaidlusi seoses kaalutlusõiguse teostamisega ja kohtutäituri vastu kahju hüvitamise nõuete esitamisega. Samuti võib tekkida probleeme vara realiseerimisel kohtutäituri kontrolli all, sest vara müüakse võlaõigusseaduse sätete alusel ehk TsÜS §-i 65 elementide alusel, kuid vara minimaalne müügihind on tunduvalt odavam võrreldes tsiviilkäibe müügihinnaga, mistõttu kahjustaks taoline praktika sissenõudja huve. Kolmanda meetodi, asja alghinna regulatsiooni muutmise, puhul peab asja alghinna alandamine või minimaalse müügihinna sätestamine olema põhjendatud ehk koefitsiendi suuruse valik peab olema põhjendatud. Põhjendatud koefitsiendi suuruse leidmiseks tuleb autori hinnangul koostada statistika, millest nähtub, kui palju on keskmiselt asja müügihind täitemenetluses madalam asja alghinnast ehk asja harilikust väärtusest tsiviilkäibes. Kuivõrd täna taolist statistikat ei eksisteeri, siis on autor seisukohal, et täitemenetluse läbiviimise põhimõtetega enim kooskõlas olevaks meetodiks on asja alghinna regulatsiooni muutmine Saksa mudeli eeskujul, kus alghind on 50% madalam võrreldes arestimisaktis märgitud hinnast ning säilib ka kordusenampakkumise regulatsioon.

Hinnates eelnevaid järeldusi kogumis, saab töö teisele uurimisküsimusele, kuidas eristada asja harilikku väärtust täitemenetluses asja harilikust väärtusest tsiviilkäibes, vastata järgmiselt. Asja harilikku väärtust täitemenetluses saab eristada asja harilikust väärtusest tsiviilkäibes läbi täitemenetluses asja hariliku väärtuse teisiti sisustamise, täitemenetluses asja hariliku väärtuse sätestamise ja enampakkumisel asja alghinna regulatsiooni muutmise. Võttes arvesse ka täitemenetluse läbiviimise põhimõtteid, mille kohaselt peab menetlus olema võimalikult kiire ja efektiivne, nähtub, et kõige kiirem ja efektiivsem meetod asja hariliku väärtuse eristamiseks tsiviilkäibes ja täitemenetluses on enampakkumisel asja alghinna regulatsiooni muutmine kasutades imperatiivset allahindamise koefitsienti, mille puhul säilib ka kordusenampakkumise regulatsioon.

Käesoleva magistritöö kokkuvõtteks soovib autor tulevastele magistrantidele uurimiseks kinnisasja valduse väljaandmise täitemenetluses asjade väljatõstmise regulatsiooni, sh väljatõstetavate asjade väärtuse määramisest tõusetuvaid probleemkohti (TMS § 180 lg-d 4, 5).

The usual value of attached property at enforcement proceeding auctions

Summary

In a state governed by the rule of law it is the duty of the state to establish an effective enforcement procedure. In the Republic of Estonia, this executive task has been delegated to enforcement agents who hold a public-law office as a liberal profession in their own name and at their own responsibility. Enforcement agents are obligated to take, without delay, all measures permitted by law in order to enforce an enforceable title, enforcement agents are obligated to enforce enforceable titles at earliest convenience possible without undue delay and to avoid a situation where collecting a claim proves impossible due to expiry of said claim. Code of Enforcement Procedure provides for attachment and sale of debtor's property as one of the measures for enforcing an enforceable title. Code of Enforcement Procedure enforced in Estonia foresees that when an item of property is attached, the enforcement agent is to appraise the item of property based on its usual value, taking account, among other things, of any third party rights encumbering the item and the possibility of such rights being subject to extinguishment (section 74 subsection 5 of Code of Enforcement Procedure) and that the starting price of item of property at the auction is the price that results from the item's appraisal as stated in the attachment notice (section 82 subsection 1 of Code of Enforcement Procedure). Due to the fact that the code does not foresee the meaning of the usual value of a property, enforcement agents must abide by the section 65 of General Part of the Civil Code Act.

The challenge of this thesis is as follows. Compared to other measures, attachment and sale of debtor's property is most effective or at least it should be the most effective measure thanks to the possibility of receiving more proceeds from the property's sale. Nonetheless, according to the existing *de facto*, the selling price of attached property at enforcement proceeding auctions is usually and as a rule lower than what is considered to be the usual value of the property. Thus, the challenge of this thesis is the equation of the usual value of a property in enforcement proceeding with the usual value of a property in civil law. The challenge manifests itself in failed auctions – statistics show that over the last seven years, successful auctions account for an average of 19,7% of all auctions organised per year. Thus, meaning an average of 71,3% of all auctions organised fail each year. The main reason for failed auctions, as concluded by the courts, is the starting price of property being too high. Since the starting price at an auction is derived from the appraisal of attached property, which is the usual value of a property according to § 65 of General Part of the Civil Code Act, the aim of this thesis is as follows. Firstly, the aim of this thesis is to assess whether the value of attached property in enforcement proceedings is in accordance with the meaning of the elements of the usual value of a property set

out in § 65 of General Part of the Civil Code Act. Secondly, the thesis also aims to offer solutions to the problem encountered in practice. Namely, the determination of the usual value of a property in enforcement proceedings.

This thesis sought to answer the following research questions. Firstly, whether the usual value of a property in enforcement proceedings corresponds in substance to the usual value of a property in civil law. Since there is no definition of the usual value of a property in enforcement proceedings, and in current legal and court practice the usual value of a property is equated in enforcement proceedings and in civil law, the author examined the distinction between the different meanings of the same concept. Thus, the second research question asks how to distinguish the usual value of a property in enforcement proceedings from the usual value of a property in civil law. Based on the research questions, the hypothesis of the thesis was set forth as follows: the usual value of a property in enforcement proceedings is not equivalent to the usual value of a property in civil law and there are factors in enforcement proceedings which have a negative effect on the usual value of a property in comparison to the usual value of a property in civil law.

The following methods were used to solve the challenge and meet the objectives of the thesis. This thesis is a qualitative research and uses the method of analysis to examine the usual value of a property from different aspects and a comparative method of analysis to examine whether the challenge of this thesis has arisen in other legal systems and if it has then whether and how has the challenge solved there. The reason for comparing the Estonian legal system to the German legal system is due to the fact that Estonia has implemented a provision that sets forth the appraisal of attached property from German Code of Civil Procedure.

Firstly, this thesis examined whether in enforcement proceedings the element of market conditions which forms the usual value of a property corresponds in substance to the element of market conditions in civil law. The element of market conditions that forms the usual value of a property derives from the criterion "local" in the definition of the usual value of a property. According to the element of market conditions in civil law, firstly, the exercise of civil rights is based on the freedom of self-realisation and on the principle that "whatever is not prohibited is permitted". Secondly, the market is free, meaning without time, space or personal restriction. Thus, the access to the market is open and unrestricted. Thirdly, offering and consuming a variety of products at the best price, where offered products meet the expectations and needs of market players. Fourthly, in the case of the transaction serving an economic purpose, it is not subject to restrictions of time. Fifthly, the interest and actions of the seller, the owner of the property or the sales agent are aimed at selling the property at the highest possible price.

According to the element of market conditions in enforcement proceedings there are restrictions on the exercise of civil rights which derive from the law as well as from the purpose and principles of enforcement proceedings, including the principle "whatever is not permitted is prohibited". Secondly, the market is free but also subject to time, space and personal restrictions. Thus, the access to the market is restricted. Thirdly, offering various but random products does not guarantee consumption at the best price and does not meet the expectations nor needs of market players. Fourthly, the sale of a property is a quick sale because the primary purpose is to dispose of the property and the secondary purpose is to achieve the highest possible proceeds. Finally, a minimum required action by the enforcement agent, also the inaction of the enforcement agent is aimed at selling the property, but the interests and actions of the owner of the property are not necessarily aimed at selling the property.

In the author's opinion, there is a commonality in both civil law and enforcement proceedings. That is the financial capacity, the purpose of the purchase and the interests of the market players. Thus, the market situation and market prices in enforcement proceedings, all depend on the market situation in civil law. However, on the basis of the foregoing, the first conclusion to be drawn was that the element of market conditions in enforcement proceedings does not correspond in substance to the element of market conditions in civil law. Thus, leading to conclude that the element of market conditions is not identical in civil law and enforcement proceedings.

Secondly, this thesis examined whether in enforcement proceedings the element of the terms of sale forming the usual value of a property corresponds in substance to the element of the terms of sale in civil law. The element of the terms of sale that forms the usual value of a property derives from the criterion "average selling price" in the definition of the usual value of a property. According to the element of the terms of sale in civil law, firstly, the exercise of civil rights is based on the principle of freedom of contract, the principle of party autonomy of Act and the principle of reasonableness. Secondly, it is based in assuring the interests of the parties by taking into account different circumstances. Thirdly, the freedom of form of transactions exists.

According to the element of the terms of sale in enforcement proceedings, firstly, compliance with the law is compulsory and the sale is based on the principle of "take it or leave it". Thus, the exercise of civil rights is being restricted. Secondly, assuring the interests of the parties in enforcement proceedings means the auction is regarded as successful when the enforcement proceeding is being carried out in respect to the debtor, the attachment is valid and the bid with the highest price has been submitted. Thirdly, the sale is confirmed by an auction report which is a public law act, and not a transaction.

In the author's opinion, there is another commonality in both civil law and enforcement proceedings. That is the buyer's ability to choose the property and the selling price of the property. However, on the basis of the foregoing, the author of this thesis came to the second conclusion that the element of the terms of sale in enforcement proceedings does not correspond in substance to the element of the terms of sale in civil law. Thus, leading to conclude that the element of the terms of sale is not identical in civil law and enforcement proceedings.

Thirdly, this thesis examined whether in enforcement proceedings the element of the legal consequences of sale and remedies which forms the usual value of a property corresponds in substance to the element of the legal consequences of sale and remedies in civil law. The element of the legal consequences of sale and remedies that forms the usual value of a property derives also from the criterion "average selling price" in the definition of the usual value of a property. According to the element of the legal consequences of sale and remedies in civil law, firstly, the liability arising from the transaction divides proportionally between the parties or as agreed by the parties. Secondly, a variety of legal remedies exist under the law. Additionally, it is possible to prescribe an accessory obligations in the contract, and, in some cases, it is also possible to declare a transaction void. Thirdly, both parties of the transaction have the right to exercise remedies.

According to the element of the legal consequences of sale and remedies in enforcement proceedings, firstly, the liability arising from the sale divides disproportionally meaning the buyer is always liable and that the enforcement agent and the debtor are subject to an absolute exclusion of liability. Secondly, the law provides for one legal remedy. Thirdly, only parties to enforcement proceedings have the right to exercise the remedy. The buyer of the property is not a party to enforcement proceedings and therefore is not entitled to the right to exercise the remedy.

In the author's opinion, there is not a common denominator in civil law and enforcement proceedings. On the basis of the foregoing, the author of this thesis came to the third conclusion that the element of the legal consequences of sale and remedies in enforcement proceedings does not correspond in substance to the element of the legal consequences of sale and remedies in civil law. Thus, leading to conclude that the element of the legal consequences of sale and remedies is not identical in civil law and enforcement proceedings.

Evaluating the aforementioned conclusions, the first research question of the thesis regarding whether the usual value of a property in enforcement proceedings corresponds in substance to the usual value of a property in civil law, can be answered as follows. In theory, the usual value of a property in enforcement proceedings does not correspond in substance to the usual value of a property in civil law. In practice, however, it is not completely excluded that the selling price of a property at

enforcement proceeding auction will be the usual value of a property in civil law, but even in such a situation the selling price does not derive from the same assumptions. Therefore, it can be stated that the usual value of a property as such in enforcement proceedings does not correspond in substance to the usual value of a property in civil law, but the selling price of a property in enforcement proceedings may correspond to the usual value of a property in civil law.

The hypothesis set forth by the author, according to which the usual value of a property in enforcement proceedings is not equivalent to the usual value of a property in civil law and there are factors in enforcement proceedings which have a negative effect on the usual value of a property in comparison to the usual value of a property in civil law, was confirmed. In enforcement proceedings, the sale of property at an auction is an entirely original form of sale with a completely different function. Namely, it is a procedural act which must be carried out in accordance with the rules of procedure and to which the principles of the particular type of procedure apply. For this reason, the usual value of a property does not even begin to form in civil law and in enforcement proceedings from the same position which then affects the usual value of a property as a final result. Hence, the usual value of a property is formed on fundamentally different assumptions. At the same time, the participants in an auction are not subject to enforcement proceedings hence enforcement operations are not carried out in their respect, which makes participating in an auction a way for a person to exercise their civil rights. However, in the case of an acquisition of a property at an auction in enforcement proceeding, the right to exercise civil rights is restricted before the auction and excluded thereafter. Thus, the person who made the winning bid has to waive certain rights in enforcement proceedings which they do not have to waive in civil law and therefrom arises a question whether the purchased property is worth it. In the author's opinion, sustaining an effective enforcement procedure requires the participation of market players at the auctions organised by the enforcement agents which is why in enforcement proceeding the sale of property at a price lower than the market price in civil law outweighs the disappearance of market players from the enforcement procedure market due to the unfair experiences they have had or due to the fear of unfair experiences.

Since the usual value of a property must be differentiated in civil law and in enforcement proceedings, meaning that they must not be equated, this thesis also examined different methods of distinguishing the usual value of attached property in enforcement proceedings from its usual value in civil law. Firstly, a different interpretation of the usual value of a property in enforcement proceedings is possible through case law. To this end, courts should first make an unambiguous distinction between the selling price of a property in enforcement proceedings and the usual value of a property in civil law. As a result of this it becomes possible to determine the usual value of a property in enforcement proceedings by the factors arising from the terms of the auction in enforcement proceedings and in

which the usual value determined by the court could also be used as a basis for the appraisal of attached property. It is certainly not relevant to analyse the number of participants at the auction or the basis for the value for appraisal of the attached property because neither the number of participants at the auction nor the appraisal of attached property according to § 65 of General Part of the Civil Code Act provides an adequate answer to the question of whether the usual value of a property in enforcement proceedings corresponds in substance to the usual value of a property in civil law. Secondly, it is possible to set forth the factors affecting the usual value of a property in enforcement proceedings within the provision applicable to the appraisal of the attached property, namely § 74 (5) of Code of Enforcement Procedure. This way, the factors arising from the terms of the auction in enforcement proceedings could be taken as a basis for the appraisal of property at its attachment. Thus, leading to the value stated in the attachment notice presumably also being the selling price of the property. Thirdly, it is possible to amend the provision that sets forth the starting price of an item of property at the auction. The starting price of an item of property at the auction could be reduced, compared to the price stated in the attachment notice, by an imperative coefficient, by a range of coefficients, or all auctions could have the same starting price, thus, abolishing the starting price as such. In the case of the latter, the law should provide a minimum selling price. Specifically, the coefficient determining how much lower the selling price of a an item of property may be compared to the price stated in the attachment notice.

In the author's opinion, there are certain risks in the application of all methods. The first and the second method, namely the different interpretation of the usual value of a property in enforcement proceedings through case law and providing the definition of the usual value of a property in enforcement proceedings, both leave a wide margin of discretion to the enforcement agents which may give rise to disputes as the exercise of discretion and claims for damages against the enforcement agents. In addition to that, risks may also arise from the sale of an item of property under supervision of the enforcement agent because the property is sold under the provisions of Law of Obligations Act hence in accordance with the elements of § 65 of General Part of the Civil Code Act, but the minimum selling price of a property is significantly lower than the selling price in civil law which would harm the interests of the party seeking enforcement. The third method, namely making the amendments to the provision of the starting price of an item of property at the auction, demands the reduction of the starting price or the providing for the minimum selling price to be justified, which can be understood as the justification of the coefficient's value. In the author's opinion, in order to determine the value of the justified coefficient, it is necessary to compile statistics showing how much the selling price of a property in enforcement proceedings is on average lower than the usual value of a property, namely the usual value of a property in civil law. Since such data is not available as of today, the author is of

the opinion that the method that is the most inline with the principles of enforcement proceedings is making the amendments to the provision of the starting price of an item of property at the auction by example of the German model, so that the starting price is 50% lower than the price stated in the attachment notice and the provision for a repeat auction is also preserved.

Evaluating the aforementioned conclusions, the second research question of the thesis on how to distinguish the usual value of a property in enforcement proceedings from the usual value of a property in civil law, can be answered as follows. The usual value of a property in enforcement proceedings can be distinguished from the usual value of a property in civil law by interpreting the usual value of a property in enforcement proceedings differently than in civil law, by providing the definition of the usual value of a property in enforcement procedure by law and by making the amendments to the provision of the starting price of an item of property at the auction. Taking into account also the principles of the enforcement proceedings, according to which the enforcement procedure must be as fast and effective as possible, it appears that the method most inline with such principles is the method of making amendments to the provision that sets forth the starting price of an item of property at the auction by using an imperative coefficient for reducing the price stated in the attachment notice and also preserving the provision providing for a repeat auction.

In conclusion of this thesis, the author recommends the future postgraduates to research the regulation of surrendering an item of immovable property regarding removal of any movable property which are unaffected by compulsory enforcement, including the problems arising from the determination of the value of removed movable property (section 180 subsections 4 and 5 of Code of Enforcement Procedure).

Keywords: 1) enforcement procedure; 2) market value; 3) forced sale.

Lühendid

1. AÕS – Asjaõigusseadus.
2. BGB – Bürgerliches Gesetzbuch.
3. HMK – Harju Maakohus.
4. KTm – Kohtutäiturimäärustik.
5. KTS – Kohtutäituri seadus.
6. lg – lõige.
7. m – määrus.
8. o – otsus.
9. p – punkt.
10. PMK – Pärnu Maakohus.
11. PS – Eesti Vabariigi põhiseadus.
12. RKPJK – Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium.
13. RKTK – Riigikohtu tsiviilkolleegium.
14. ZPO – Zivilprozessordnung.
15. ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.
16. TlnRnK – Tallinna Ringkonnakohus.
17. TMK – Tartu Maakohus.
18. TMS – Täitemenetluse seadustik.
19. TrtRnK – Tartu Ringkonnakohus.
20. TsÜS – Tsiviilseadustiku üldosa seadus.
21. VÕS – Võlaõigusseadus.

Kasutatud kirjandus

Õiguskirjandus

1. Alekand, A. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Doktoritöö. Juhendaja Raul Narits. Tartu: Tartu Ülikool 2009.
2. Alekand, A. Täitemenetlusõigus. 3. tr. Tallinn: Juura 2017.
3. Böttcher, R., Keller, U. ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Kommentar. 7., neu bearbeitete Auflage. München: C. H. Beck 2022.
4. Dürig, G., Herzog, R., Scholz, R. Grundgesetz. Kommentar. 99. Auflage. München: C.H.Beck September 2022.
5. Eamets, R. jt (koost). Sissejuhatus majandusteooriasse. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2005.
6. Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. Pärnu: Penikoorem 2005.
7. Kalamees, P. jt (koost). Lepinguõigus. Tallinn: Juura 2017.
8. Krüger, W. jt (toim). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 2: Schuldrecht – Allgemeiner Teil I §§ 241-310. 9. Auflage. München: C.H.Beck 2022.
9. Krüger, W. jt (toim). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 3: Schuldrecht – Allgemeiner Teil II §§ 311-432. 9. Auflage. München: C.H.Beck 2022.
10. Krüger, W., Rauscher, T. Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz und Nebengesetzen. Band 2: §§ 354-945b. 6. Auflage. München: C. H. Beck 2020.
11. Kullerkupp, K. Vallasomandi üleandmine: õigusdogmaatiline raamistik ja kujundusvõimalused. Doktoritöö. Juhendaja prof Paul Varul. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2013.
12. Kutšmei, V. Kohtutäituri kaalutusõigus. Magistratöö. Juhendaja Raul Narits. Tartu: Tartu Ülikool 2012.
13. Madise, Ü. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 5., parand. ja täiend. vlj. Tartu: Sihtasutus Iuridicum 2020.

14. Musielak, H-J., Voit, W. Zivilprozessordnung: ZPO mit Gerichtsverfassungsgesetz. Kommentar. 19., neubearbeitete Auflage. München: C.H.Beck 2022.
15. Pink, K. Kinnisasja valduse väljanõudmine täitemenetluses. Magistritöö. Juhendajad dr.iur. Anneli Alekand ja dr. iur. Urmas Volens. Tallinn: Tartu Ülikool 2013.
16. Saenger, I. Zivilprozessordnung. Familienverfahren. Gerichtsverfassung. Europäisches Verfahrensrecht. Handkommentar. 9. Auflage. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft 2021.
17. Schubert, C. jt (toim). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 1: Allgemeiner Teil §§ 1–240. 9. Auflage. München: C.H.Beck 2021.
18. Zweigert, K., Kötz, H. An Introduction to Comparative Law. 3. tr, tõlkinud Weir, T. Oxford: Oxford University Press 30.07.1998.
19. Varul, P. jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tartu: Juura 2023.
20. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016.

Muud allikad

21. Kauaaegsed võlgnikud saavad taotleda võla korstnasse kirjutamist. ERR, 05.04.2021. – Arvutivõrgus <https://www.err.ee/1608165727/kauaaegsed-volgnikud-saavad-taotleda-vola-korstnasse-kirjutamist> (25.04.2023).
22. Firestone, B. M. What is quick sale value? – Arvutivõrgus <https://brucefirestone.com/what-is-quick-sale-value/> (25.04.2023).
23. Kohtutäiturite ja pankrotihaldurite e-oksjonikeskkond. Kasutusjuhend. 01.11.2022. – Arvutivõrgus <https://static.oksjonikeskus.ee/kasutusjuhend.pdf> (25.04.2023).
24. Kool, K. Kohtutäitur: ei pea kartma, et vana omanik ei koli välja. Äripäev Kinnisvarauudised, 22.03.2019. – Arvutivõrgus <https://www.kinnisvarauudised.ee/uudised/2019/03/22/kohtutaitur-ei-pea-kartma-et-vana-omanik-ei-koli-valja> (25.04.2023).

25. Lõõnik, J. (Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda). Oksjonikeskuse müügiandmed. Autori valduses.
26. Nientiedt, Dr. D. Erfolgsfaktoren der Sozialen Marktwirtschaft. Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit Oktober 2020.
27. Ohlinger, V. Zwangsversteigerung: Ablauf und Tipps. Dr. Klein: Die Partner für Ihre Finanzen, 06.06.2022. – Arvutivõrgus <https://www.drklein.de/zwangsversteigerung.html> (25.04.2023).
28. Põldsaar, T. Kas oksjonilt ostetud kodu on hea investeering või mõttetu võlg? Postimees Kodu, 10.08.2017. – Arvutivõrgus <https://kodu.postimees.ee/4206841/kas-oksjonilt-ostetud-kodu-on-hea-investeering-voi-mottetu-volg> (25.04.2023).
29. Rimi: me ei saa nii pea täiesti pakendivabaks. Enamus kliente pole valmis poodi oma ostukottigi kaasa võtma. Delfi ärileht 16.11.2019. – Arvutivõrgus <https://arileht.delfi.ee/artikkel/88083197/rimi-me-ei-saa-nii-pea-taiesti-pakendivabaks-enamus-kliente-pole-valmis-poodi-oma-ostukottigi-kaasa-votma> (25.04.2023).

Kasutatud õigusaktid

1. Asjaõigusseadus¹. – RT I, 17.03.2023, 57.
2. Bürgerliches Gesetzbuch. – 18.08.1896.
3. Euroopa Liidu toimimise lepingu konsolideeritud versioon. – Arvutivõrgus <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:12016E/TXT&from=EN> (25.04.2023).
4. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. – 24.03.1897.
5. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. – 23.05.1949.
6. Kinnistusraamatuseadus. – RT I, 17.03.2023, 61.
7. Kohtutäiturimäärustik. – RT I, 28.12.2022, 16.
8. Kohtutäituri seadus. – RT I, 16.12.2022, 9.
9. Kriminaalmenetluse seadustik¹. – RT I, 11.03.2023, 24.
10. Zivilprozessordnung. – 12.09.1950.
11. Tsiviilkohtumenetluse seadustik¹. – RT I, 11.03.2023, 30.
12. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 20.06.2022, 33.
13. Täitemenetluse seadustik. – RT I, 06.01.2023, 17.
14. Võlaõigusseadus¹. – RT I, 17.03.2023, 80.

Kasutatud kohtupraktika

1. RKPJKo 3-4-1-3-04.
2. RKTko 2-21-108985.
3. RKTko 2-20-7322.
4. RKTko 3-2-1-46-17.
5. RKTko 3-2-1-168-15.
6. RKTko 3-2-1-100-15.
7. RKTko 3-2-1-69-11.
8. RKTko 3-2-1-141-09.
9. RKTko 3-2-1-77-08.
10. RKTko 3-2-1-33-08.
11. RKTko 3-2-1-25-05.
12. RKTko 3-2-1-84-04.
13. RKTko 3-2-1-59-04.
14. RKTko 3-2-1-24-04.
15. RKTkm 3-2-1-121-16.
16. RKTkm 3-2-1-162-15.
17. RKTkm 3-2-1-122-15.
18. RKTkm 3-2-1-35-15 koos riigikohtunik Tambet Tampuu eriarvamusega.
19. RKTkm 3-2-1-83-14.
20. RKTkm 3-2-1-107-12.
21. RKTkm 3-2-1-140-10.
22. TlnRnKo 2-17-4310.

23. TlnRnKo 2-12-34940.
24. TlnRnKm 2-19-2590.
25. TlnRnKm 2-17-1499.
26. TlnRnKm 2-16-2352.
27. TlnRnKm 2-15-15513.
28. TlnRnKm 2-13-45913.
29. TlnRnKm 2-13-42564.
30. TlnRnKm 2-12-41254.
31. TrtRnKo 2-10-177.
32. HMKo 1-21-4683.
33. HMKo 2-18-9222.
34. HMKo 2-12-30113.
35. HMKo 2-11-47099.
36. HMKm 2-13-36444.
37. HMKm 2-11-37548.
38. PMKo 2-13-7183.
39. PMKm 2-12-31689.
40. TMKm 2-22-2951.