

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Avaliku õiguse instituut

Kristhel Pink

KINNISASJA VALDUSE VÄLJANÕUDMINE TÄITEMENETLUSES

Magistritöö

Juhendaja: Dr.iur. Anneli Alekand
Dr.iur. Urmas Volens

Tallinn
2013

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Kinnisasja väljaandmine.....	7
1.1. Kinnisasja valduse väljanõudmise õiguslik regulatsioon	7
1.2. Väljatõstmise eeldused	13
1.2.1. Täitedokument	13
1.2.2. Täitmisteate kättetoimetamine ja täitmise tähtaeg.....	16
1.3. Väljatõstmisele kuuluv isik	17
1.4. Sundväljatõstmise toimingute peatamine, edasilükkamine.....	23
1.5. Üüri- ja rendilepingute ülesütlemine tulenevalt VÕS §-st 323	28
2. Menetlusosaliste õiguste tagamise ja kaitsega seonduvad probleemid praktikas	33
2.1. Menetlusosaliste õiguskindlus väljatõstmismenetluses.....	33
2.2. Üürileping kui sundväljatõstmist takistav asjaolu	34
2.3. Ebaseaduslik valdus sundväljatõstmisel	38
2.4. Kaitse ebaseadusliku väljatõstmise eest (KarS § 314)	40
2.5. Kohtutäituri kaalutlusõigus TMS § 180 rakendamisel	44
2.5.1. Alternatiiv: kolmandate isikute väljaselgitamine kinnisasja sundmüüginetluses	48
2.5.2. Alternatiiv: üüri- ja rendilepingute nähtavus registris	51
2.5.3. Alternatiiv: sundenampakkumise akti välistamine täitedokumentide nimistust	53
2.6. Kulusid säästev ruumide vabastamine „Berliini mudeli” järgi	56
Kokkuvõte	62
Recovery of possession of immovable property in enforcement proceedings. Summary	66
Kasutatud kirjandus	73
Kasutatud õigusaktid	75
Kasutatud kohtupraktika	76
Muud allikad.....	78

Sissejuhatus

Kinnisasja väljaandmine ehk väljatõstmine on üks täitemenetluse seadustiku¹ (edaspidi TMS) eriregulatsioone, mis on suunatud konkreetse kinnisasja valduse saamisele. Väljatõstmise näol on tegemist väga intensiivse sunnimeetmega kuna sekkutakse tugevalt isiku privaatsfääri. Igal inimesel on õigus, et austataks tema kodu. Kodu puutumatus on põhiseaduslikult kaitstud hüve, mis tuleneb Eesti Vabariigi põhiseaduse² (edaspidi PS) §-st 33. Antud säte keelab tungida kellegi eluruumi, valdusse ja töökohta, välja arvatud seadusega sätestatud juhtudel ja korras. Nimetatud õigus laieneb ka juriidilistele isikutele.³ Lisaks põhiseadusele sisaldab sama mõtet ka Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni⁴ (edaspidi EIÕK) art 8 ja ÜRO Inimõiguste Ülddeklaratsiooni⁵ art 12.

PS § 33 kaitseala ei hõlma ainult kodu kui inimese peamist eluruumi vaid füüsilist ruumi, mida igäüks võib üldlevinud arusaamade järgi pidada tema isiklikuks alaks.⁶ Omandisuhe ei ole seejuures oluline. Kodu puutumatus eesmärk on kaitsta inimese elukeskkonda, mis on väljaspool avalikku sfääri, avaliku võimu või teiste isikute lubamatute sekkumiste ja mõjutuste eest.⁷

Eelpool nimetatud õigusaktid väljendavad selgelt, et kodu puutumatus õiguspärase riive eelduseks on selle seadusliku aluse olemasolu. Väljatõstmise seaduslik alus tuleneb TMS-st ja toimingute tegemise õigus on riigi poolt volitatud isikul, ehk kohtutäituril, kelle üle teostab riik ka järelevalvet.

Väljatõstmine on üldjuhul täitetoiming, millega igapäevaselt väga paljud inimesed kokku ei puutu. Kuna ajakirjanduses on kajastamist leidnud ainult mõned üksikud juhtumid, siis üldjuhul ei teata praktikas esile kerkivatest probleemidest kinnisasja väljanõudmisel. Samas ei ole väljatõstmise näol tegemist mõne uue nähtusega, vaid seda on tehtud kogu aeg. Esimene suur laine oli omandireformi ajal, mil toimus üleüldine varade tagastamine nende endistele

¹ Täitemenetluse seadustik. – RT I 2005, 27, 198...RT I, 31.12.2012, 15.

² Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT 1992, 26, 349...RT I, 27.04.2011, 2.

³ RKPJKo III-4/1-4/93. Viidatud teoses: U. Lõhmus. PõhiSK § 33/4. – E.-J. Truuväli jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 2. vlj. Tallinn: Juura 2008, lk 331.

⁴ Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon. – RT II 1996, 11, 34.

⁵ ÜRO inimõiguste ülddeklaratsioon. Arvutivõrgus: <http://www.vm.ee/?q=node/12958>

⁶ U. Lõhmus. PõhiSK § 33/1. – Ü. Madise jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 3. Vlj. Tallinn: Juura 2012 Arvutivõrgus: www.pohiseadus.ee/

⁷ U. Lõhmus. PõhiSK § 33. – E.-J. Truuväli jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 2. vlj. Tallinn: Juura 2008, lk 331.

omanikele. Nüüd aastal 2013 on see uuesti tõusnud avalikkuse huviorbiiti ning seda isikute pärast, kes omamata õiguslikku alust valdusele, keelduvad kinnisasja välja andmast. Neile on ajakirjanduse poolt omistatud lausa nimetus “puuküürnik”.

Pikaajaline töökogemus kohtutäituribüroos on andnud autorile hea ülevaate väljatõstmisega seotud praktilistest küsimustest. Võib väita, et ajakirjanduses⁸ avaldatud juhtum ei ole mingi haruldus, vaid sarnaseid kaasusi on palju. Samas tuleb nentida, et mitte ainult “puuküürnik” ei ole tänapäeval probleemiks, vaid väljatõstmismenetluses endas esineb teatud vasturääkivusi. Seda just seadusloome ja kohtupraktika omavahelisest ühildamisest kohtutäituri töös. Suureks probleemiks autori arvates on näiteks ka “kolmandad isikud” või siis seaduse sõnastuses “võlgnikuga koosolevad isikud”. Paljudel juhtudel täitur ei tea, kes lisaks võlgnikule kinnisasja valdavad ning keda võib välja tõsta ja keda mitte. Kuigi seadusandja on 01.01.2006 jõustunud TMS-ga andnud osalise kindluse probleemi lõplikuks lahendamiseks, võib tänase praktika põhjal väita, et kohtutäituri poolt teostatav väljatõõtmine käib piiripeal asjaõigusseaduses⁹ (edaspidi AÕS) sätestatud omavoliga ja karistusseadustikuga¹⁰ (edaspidi KarS). Järgides 100%-liselt TMS-s sätestatud väljatõõtmise norme, kuid eirates seni väljakujunenud kohtupraktikat, riskib täitur kriminaalkaristusega ja ametist tagandamisega tulenevalt kohtutäituri seaduse¹¹ (edaspidi KTS) § 21 lg 2 p 1. Lisaks võib ebaseaduslikult väljatõõtetud isikul tekkida nõue kahju hüvitamiseks.

Antud magistritöö uurimisülesanne on kolmandate isikute väljatõõtmise lubatavus sundenampakkumise akti alusel, eesmärgiga välja selgitada, kas täna kehtiva väljatõõtmise regulatsiooni kohaselt on see teostatav. Samuti on töö eesmärgiks analüüsida väljatõõtmisega seonduvaid õiguslike probleeme praktikas, eelkõige üürilepingut kui väljatõõtmist takistavat asjaolu. Lähemalt on töös vaatluse all ka üks väljatõõtmise alustest – sundenampakkumise akt (TMS § 2 lg 1 p 15), kuna nimetatud täitedokumendi alusel tekitab sundtäitmine praktikas enim küsitavusi ja seda just kolmandate isikute õiguste seisukohalt. Peab tõdema, et kuigi seadusloome on üsna täpne ja praktikas esilekerkinud probleeme peaks saama kinnisasja uue omaniku vaatevinklist lahendada, siis täitmise perspektiivis on takistuseks vaid kohtutäituri ettevaatlikus.

⁸ Nimetatud probleemi tõstatas üles ETV saade „Pealtnägija“: kiuslik üürnik keeldub noore pere kodumaja vabastamast. Arvutivõrgus: <http://uudised.err.ee/index.php?06270968> (10.04.2013)

⁹ Asjaõigusseadus¹. - RT I 1993, 39, 590...RT I, 23.04.2012, 2.

¹⁰ Karistusseadustik¹. - RT I 2001, 61, 364...RT I, 20.12.2012, 13.

¹¹ Kohtutäituriseadus. - RT I 2009, 68, 463...RT I, 31.12.2012, 18.

Eelpool tulenevalt püstitab töö autor hüpoteesi, et enampakkumise akti alusel kinnisasja väljaandmise regulatsioon ei ole täitnud oma eesmärki. Eesmärgiks on ostja võimalikult kiire valduse saamine pärast enampakkumise toimumist. Kehtiv TMS-i regulatsioon ja Riigikohtu senine praktika ei taga kinnisasja valduse nõuete täitmist, seda vähemalt mõistliku aja jooksul.

Töö kirjutamisel on kasutatud õigusajaloolist meetodit. Lisaks on kasutatud võrdlevat meetodit. Võrdlusmaterjaliks on autor valinud Saksa õiguse ja seda kahel põhjusel. Esiteks kuna TMS-i väljatöötamisel on olnud eeskujuks Saksa täitemenetluse läbiviimise põhimõtted, siis osutatakse võrdlevalt Saksa õiguse asjakohastele regulatsioonidele, õiguskirjanduses avaldatud arvamustele ning kohtute väljakujunenud praktikale, mis peaksid aitama paremini mõista sundväljatõstmisega seotud probleeme. Siinkohal tooks esile Saksa õigusteadlase Prof. Dr. Winfried Schuschke, kelle kriitika väljatõstmise problemaatika suunas on igati märkimisväärne. Teine põhjus, miks autor lähtub valdavalt Saksa õigusest, on see, et eeltoodud probleemid esinevad ka Saksamaal. Kui Eesti kohtupraktikas seisab kehtiva väljatõstmise regulatsiooni tõlgendamine veel ees, siis Saksamaal on õigete lahenduste otsimisega juba tegeletud aastakümneid.

Siinkohal peab ära märkima, et magistritöö on kirjutatud ajal kui Saksa tsiviilkohtumenetluse seadustiku¹² (edaspidi ZPO) muudatused, mis puudutavad kinnisasja väljaandmise menetlust, ei ole veel jõustunud. 01.05.2013 jõustuvad muudatused annavad eelkõige õigusliku aluse Saksamaal palju populaarsust kogunud „Ruumide vabastamise Berliini mudelile” (*Berliner Räumung*), mis on seadusandja poolt jälle üks samm edasi väljatõstmisega seotud probleemide leevendamiseks.

Peab nentima, et Eestis vastavat õiguskirjandust napib, autoril õnnestus leida vaid mõned üksikud teemad antud valdkonnaga seoses. Kasutatud allikana oli eelkõige abiks Anneli Alekandi õppevahend täitemenetlusõigusest ja samuti tema sulest ilmunud artikkel „Väljatõõtmine – kas asja- või isikukeskne toiming”. Kuigi kehtiva TMS-i väljatõstmise regulatsiooni kohta on juba üksikuid kohtulahendeid, on antud teemaga seonduvate seisukohtade esiletoomiseks kasutatud ka Riigikohtu lahendeid, mis on tehtud elamuseadusele tuginedes. Lisaks on kasutatud Euroopa Inimõiguste Kohtu (edaspidi EIK) lahendeid.

¹² Zivilprozessordnung, 05.12.2005. BGBl. I, 3202, 2006, 431, 2007, 1781, 831. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de>.

Õigusaktidest olid allikateks eelkõige kehtiv TMS ja selle eelnev redaktsioon, mis kehtis kuni 31.12.2005.a.

Magistritöö esimeses peatükis antakse ülevaade väljatõstmise protsessist, kui sotsiaalselt väga tundlikust menetlusest, mis piirab isikute põhiõigusi. Antud menetluses kollideeruvad sissenõudja omandiõigus ja võlgniku õigus kodu puutumatusel. Käsitlemist leiavad TMS-i eelneva ja hetkel kehtiva redaktsiooni väljatõstmise sätted. Mõlema redaktsiooni vaatluse käigus on arvestatud väljatõstmise osas tehtud Riigikohtu lahenditega ja nende raames väljendatud väärtusotsustega.

Töö teine peatükk keskendub väljatõstmise regulatsiooni rakendamise käigus esile kerkinud probleemidele. Kõnealloses peatükis analüüsitakse sissenõudja nõudeõigust pääseda ligi oma omandile ja kuidas seda nõudeõigust täitedokumendi abil ka realiseerida saaks. Samuti analüüsitakse kohtutäituri kaalutlusõiguse ulatust väljatõstmismenetluses ja kohtutäituri vastutust ebaseadusliku väljatõstmise eest.

Autor soovib tänada oma juhendajaid Anneli Alekand'i ja Urmas Volens'i asjakohaste märkuste eest. Samuti soovib autor tänada oma kolleege, kes olid valmis minu mõtteid ja tähelepanekuid kuulama ja minuga koos arutlema. Suured tänud ka perele mõistva suhtumise eest.

1. Kinnisasja väljaandmine

1.1. Kinnisasja valduse väljanõudmise õiguslik regulatsioon

PS § 32 sätestab, et igaühe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud ning igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Nimetatud säte kehtib kõikide isikute suhtes, tegemata vahet füüsilisel või juriidilisel isikul. Riigikohus¹³ on märkinud, et omandil on oluline tähtsus turumajandusele põhinevas ühiskonnas. Omandi vaba valdamise, kasutamise ja käsutamise õigus ning omandi võrdne kaitstus tagab vaba turu.

Seega on omandi võõrandamine PS §-st 32 tulenev üks omanikule kuuluv õigus ning kuigi valdus on eraldiseisev õigussuhe, käib ta üldjuhul omandiõigusega kaasas. Tsiviilkäibes toimub kinnisasja võõrandamine notari vahendusel. Tegemist on kinnisasja tehingulise omandamisega, milles pooled lepivad ise kokku kinnisasja valduse üleandmise osas. Tavaliselt antakse valdus üle koos omandiga, mis seisneb valduse vabatahtlikus loovutamises. Valdusest loobumine endise omaniku poolt nõuab tahte kõrval ka alati selle kinnituseks välist tegevust, näiteks kinnisasja vabastamist.¹⁴ Kui aga kohustatud isiku poolt vabatahtliku sooritust ei järgne, siis vastavalt AÕS § 80 on omanikul omandi kaitseks vindikatsiooninõude esitamise õigus. Omaniku hagi asja õigusliku aluseta valdava isiku vastu on suunatud nii omandiõiguse tunnustamisele kui ka asja väljamõistmisele, mis hõlmab endas valdaja kohustamist asja omanikule üle andma. AÕS § 80 kohaldamise eelduseks on muuhulgas see, et omaniku asi on valdaja faktilises valduses. Seega saab väljaandmise nõude esitada vaid otsese valdaja vastu. Kusjuures tõendamiskoormis lasub omanikul, et valdaja valdab temale kuuluvat asja (AÕS § 82).

Lisaks asjaõiguse alusele on valdust võimalik omandada ka võlaõiguse alusel, sõlmides nt üürilepingu, mis annab üürnikule õigusliku aluse valdusele. Kui aga üürnik peale üürisuhte lõppemist keeldub valdust väljaandmast, ei ole üürileandjal õigust omavoliliselt seda tagasi võtta. Tulenevalt AÕS § 40 lõikest 1 on valdus seadusega kaitstud omavoli eest. Valduse õigusliku kaitse eesmärgiks on välise rahu säilitamine. Tegelik olukord peab olema kolmandate isikute vahelesekkumiste vastu kaitstud isegi siis, kui see on ebaseaduslik.¹⁵

¹³ RKPJKo 3-4-1-3-04, p 24.

¹⁴ P. Pärna. Asjaõigusseadus. Komm vlj. Tallinn: Kirjastus Juura, 2004, lk 53-54.

¹⁵ R. Tiivel. Asjaõigus. Loengukonspekt. 2. tr. Tallinn: Kirjastus Juura 2007, lk 52.

Kuigi seadus otseselt kohustab üürniku peale lepingu lõppemist üüritud asja tagastama, ei pruugi ta seda alati teha. Omanik võib sellisel juhul valdust nõuda kas üürikomisjoni või kohtu kaudu, kuid erinevalt kohtust menetletakse üürikomisjoni esitatud avaldust kiiremini. Üürikomisjoni pädevuses on eluruumi üürilepingust tuleneva vaidluse lahendamine, mis on tekkinud eluruumi üürimisest ja samas asjas ei ole varem kohtusse pöördutud.¹⁶

Nii kohtuotsus kui ka üürikomisjoni otsus on täitmiseks kohustuslik. Kui kohustatud isik täidab sooritust nõudva otsuse korral talle ülesandeks tehtu vabatahtlikult, siis nendel juhtudel on õigusvaidlus otsuse tegemisega lõpetatud. Kui aga vabatahtlikku sooritust ei järgne, on kohtuotsus või siis üürikomisjoni otsus õigustatud isiku jaoks vaid paberitükk, mis küll tunnustab tema nõuet, kuid ei rahulda seda mingil moel. Sooritushagi puhul ei ole otsus mitte lõppeesmärk, vaid majandusliku eesmärgi, hagi nõutud soorituse saamise vahend ning õigusvaidlus jätkub juba sundtäitmise vormis. Lühidalt öeldes pole sundtäitmine mitte midagi muud kui materiaalse maksmapanemine riikliku sunni abil.¹⁷

Sundkorras väljatõstmise toimingute tegemise õigus on kohtutäituril. Lähtudes täiturile TMS-s pandud ülesannetest ning nende täitmiseks antud õigustest, on täituril nõuete täitmisel keskne roll, mis teenib nõude täitmise eesmärki - tagada nõude sundtäimisega sissenõudja huvide kaitse pärast seda, kui võlgnik pole oma kohustust vabatahtlikult täitnud.¹⁸ Nii jõuab menetlus staadiumisse, kus kohtutäitur peab rakendama äärmuslike abinõusid ruumi vabastamiseks ebasoovitavatest isikutest. Sundkorras väljatõõtmine on üldjuhul kõigi osapoolte, seda nii võlgniku, sissenõudja kui ka kohtutäituri jaoks ebameeldiv ja sotsiaalselt tundlik teema ning tekitab palju emotsioone.

Sundtäitmise mis tahes vorm on kodanike suhtes jõu kasutamine. Sundtäitmine, vastandina võlgniku vabatahtlikule täitmisele, ei ole jõu kasutamiseta laiemas tähenduses peaaegu mõeldavgi. Võimu, mida riik rakendab, on ta ära võtnud võlausaldajalt, kellel ta takistab oma õiguse teostamist hädaolukorras enda kätte võtmast. Vastutasuna garanteerib ta võlausaldajale täitedokumentide seaduslikena käsitletavate nõuete viimase nimel realiseerimise.¹⁹

¹⁶ Üürivaidluse lahendamise seadus. – RT I 2003, 15, 86...RT I 2006, 7, 42.

¹⁷ C. G. Paulus. Tsiviilprotsessiõigus. Kohtuotsuste tegemise menetlus ja sundtäitmine. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 2002, lk. 179-180.

¹⁸ RKTKm 3-2-1-41-00 p IV.

¹⁹ W. Schuschke. Reichweite und Grenzen gerichtlicher Fürsorge gegenüber suizidgefährdeten Schuldern im Lichte des Grundgesetzes. - Neue Juristische Wochenschrift. 2011, nr. 9, lk 304.

Kui isik mingil põhjusel ei täida oma kohustust võlausaldaja ees, kas siis tahtlikult või tahtmatult, võib ta sattuda lõpuks olukorda, kus tema kinnisvara realiseeritakse läbi sundmüügi. Erinevalt tehingulisest omandamisest toimub kinnisasja sundvõõrandamine vastu omaniku tahet ning pärast omandi üleminekut ei pruugi endine omanik valduse osas uue omanikuga mitte alati kokkulepet saavutada. Endisel omanikul lõpeb õigus valdusele ning ta on kohustatud kinnisasja välja andma. Vastasel korral võib teda ees oodata väljatõstmine.

Ajaloolise viitena on siinkohal asjakohane märkida, et valduse üleandmise kohustus oli sätestatud otseselt ka tsiviilkohtupidamise seaduse²⁰ (edaspidi TKS) kuuendas peatükis, mis kannab pealkirja „võõrandatud vara sundüleandmine“. Nimetatud peatüki § 1209 märgib kohtulikult kellegi omaks mõistetud vara tema valdamisele andmisest. TKS kolmanda peatüki „kohtuotsuste täitmise üldeeskirjade“²¹ § 933 punkt 1 näeb ette kohtuotsuste täitmisviisina vara üleandmise natuuras, kellele ta on mõistetud. Sissenõudjal on õigus määrata täitmisviis (§ 948) ning kohtutäitur on kohustatud tarvitusele võtma kinnisvara omandaja poolt määratud seaduslikud täitmisviisid ja tegema kõik selleks, mis viib valduse saamiseni, sealhulgas ka endise omaniku väljatõstmine. Seda kinnitab ka Riigikohus²² oma otsuses, kui ostja on kohtulikult kinnitatud kinnisvara omanikuks, on tal õigus nõuda kohtult selle määrase täitmiseks täitelehte, et tema kohtutäituri poolt asetataks tema omandiks tunnistatud kinnisvara valdamisele. Riigikohus rõhutab, et endastmõistetavalt kuulub kohtulikule valdamisele asetamise mõiste alla ka endise omaniku väljatõstmine kinnisvarast, kui ta keeldub vabatahtlikult sealt lahkumast, sest kinnisvara tegelik äravõtmine endise omaniku valdamisest on ju avaliku sundmüügi paratamatu tagajärg.

Kuigi tegemist on ajaloolise tekstiga, ei ole valduse väljanõudmise teema oma aktuaalsust kaotanud ka tänapäeval. Autor leiab, et tänapäeval peaks kehtima sama põhimõte, et enampakkumisel ostetud kinnisasja uus omanik peaks saama ka valduse mitte ainult nime kinnistusraamatus.

Alates 01. jaanuarist 2006 uue TMS jõustumisega muutus muuhulgas oluliselt ka väljatõstmise regulatsioon. Kuni 31.12.2005 kehtinud TMS²³ asus väljatõstmise regulatsioon 5. peatükis, mis sätestas teatavat liiki täitedokumentide täitmise erisused. Nimelt oli § 70 kohaselt ruumidest väljatõstmise aluseks täitedokument. Välja tõsta sai ainult täitedokumendil

²⁰ A. Buldas. Tsiviilkohtupidamise-seadus. Kodifitseeritud väljaanne. Autori väljaanne. 1934 lk 261.

²¹ *Ibid.*, lk 206.

²² RkhT toim. nr. 139 – 1933. Viidatud teoses: R Rägo jt (toim), Juriidiline ajakiri „Õigus“. Tartu: Tartu Õigusteadlaste Selts. 1933, nr 10, lk 459.

²³ Täitemenetluse seadustik. – RT I 1993, 49, 693 (kehtetu alates 01.01.2006).

märgitud isikud koos nendele kuuluva varaga. Võlgnikule määrati tähtaeg täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks. Kui vabatahtliku sooritust ei järgnenud, tõsteti võlgnik välja sundkorras. Vajaduse korral kaasas kohtutäitur väljatõstmise juurde politseiametniku või kohaliku omavalitsuse (edaspidi KOV) esindaja või tunnistajad. Kui võlgnik ei viibinud väljatõstmise juures, kirjutati väljatõstetav vara üles. Võlgniku kohustus oli muretseda ruum oma vara paigutamiseks, kui ta aga ei täitnud oma kohustust, siis tõsteti vara välja ning selle säilimise eest kohtutäitur ei vastutanud.

20.04.2005 vastuvõetud hetkel kehtiva TMS-i eelnõu kohaselt oli selle autoritel eesmärk luua süsteemne täitemenetluse regulatsioon, mis peab vastama õigusriigis kehtivatele põhimõtetele. Samas rõhutati, et eelnõu eesmärgiks ei ole TMS-i põhimõtteline muutmine, vaid pigem selle edasiarendamine uueneva materiaalõiguse vajadustega ning ühiskonna poolt täitemenetlusele seatavate ootustega arvestades. Nii tõdeti vajadust täpsustada kinnisasjadele sissenõuete pööramise regulatsiooni, seda põhjusel, et seoses kinnisasjade arvu tõusuga muutub kohtutäiturite praktikas olulisemaks kinnisasjade sundtäitmine.²⁴ Seaduslooja on juba ise mõõnnud kinnisasjade sundtäitmise olulisust, kuid samas on reguleerimata jäetud kinnisasjade valduse saamine, mis on sundmüügi paratamatu tagajärg. Kohtutäituril puuduvad selged juhised, kuidas ta reaalselt peaks täitedokumendi täitma olukorras, kus lisaks võlgnikule viibivad ruumis ka teised isikud, keda täitedokumendis ei ole nimetatud.

Nagu juba eelpool sai märgitud on TMS-i koostamisel olnud eeskujuks Saksa ZPO. Nii on saksa õigusest üle võetud väljatõstmise paragrahvi sõnastus "Kinnisasja väljaandmine". Kinnisasja väljaandmise menetlust sundtäitmisel reguleerib ZPO § 885. Sundkorras väljaandmist vormiv juhtmõte sisaldub lõikes 1, mille kohaselt on kohtutäiturile pandud ülesanne pöörata kinnisasja väljaandmist, üleandmist või vabastamist käsitlev täitedokument täitmisele sellisel viisil, et ta tõstab esimeses järjekorras võlgniku kinnisvara valdusest välja ja annab võlausaldajale üle talle kuuluva valduse. Lõige 2 annab kohtutäiturile lisaks võlgniku valdusest ilmajätmisele ja valduse võlausaldajale üleandmisele veel ka täiendava ülesande toimetada väljaantavates ruumides paiknevad vallasasjad, mis ei ole sundtäitmise esemeks, eluruumist minema ja anda need üle võlgnikule või tema lähedastele või nende käsutusse.²⁵

²⁴ Täitemenetluse seadustiku eelnõu (143 SE I) seletuskiri. Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emspain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032800021 (05.04.2013)

²⁵ W. Schuschke. Aktuelle Probleme zur Räumungsvollstreckung. - Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2012, nr. 7, lk 211.

TMS § 180 vastab sisult ZPO §-le 885, milles on sätestatud kohtutäituri toimingud kinnisasja väljaandmisel. Väljatõstmine on mitmeetapiline erinevatest tegudest koosnev protsess, mille eesmärk on tagada täitemenetluse läbiviimine.²⁶ Lühidalt on TMS § 180 sisuks see, et kui võlgnik peab välja andma või vabastama kinnisasja, annab kohtutäitur võlgnikule kuni kolmekuulise tähtaja täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks. Kui võlgnik ei täida täitedokumenti ettenähtud aja jooksul vabatahtlikult, võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui ka isikud. Vajaduse korral kaasab kohtutäitur kinnisasja väljaandmiseks politsei. Kui võlgniku ega tema esindajat väljatõstmise juures ei viibi, siis asjad kas hoiustatakse, müüakse või hävitatakse.

TMS-i seletuskirja kohaselt vastab väljatõstmise paragrahv üldjoontes varem kehtinud regulatsioonile.²⁷ A. Alekand aga leiab, et kinnisasja väljaandmise täitemenetluse regulatsioon kehtiva TMS §-s 180 on varasemast põhimõtteliselt erinev, sest varasem sõnastus oli suunatud isikule, kes tuli kuskilt välja tõsta, uus aga asjale, mis tuleb vabastada.²⁸ Toiming on seaduse sõnastuses muutunud isikukesksest asjakeskseks.²⁹ Riigikohus³⁰ on väljatõstmisteo sisustamisel lähtunud TMS § 180 kolmandast lõikest. Selle lõike esimene lause kõneleb kinnisasja võlgniku valdusest äravõtmisest. Isiku väljatõstmisega on tegu siis, kui elanikult võetakse ära kinnisasja valdus. Samas tuleb TMS § 180 kolmanda lõike esimese lause kõrval pöörata tähelepanu ka sama lõike teisele lausele, mis sätestab, et väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui ka isikud.

Väljatõstmisele kuuluvate asjade kohta on Riigikohus³¹ märkinud, et kohtutäitur võib väljatõstmismenetluse käigus eeldada, et võlgniku valduses olev vara kuulub võlgnikule ning seega selle eluruumist koos väljatõstetava isikuga välja tõsta. Antud kohtuasjas väitis võlgnik, et korteris olnud ja väljatõstetud vara ei kuulunud temale ja esitas selle tõenduseks loovutuskirja. Kohus leidis, et loovutuskirjal ei oleks olnud täitemenetluse formaliseerituse põhimõttest tulenevalt täitemenetluses tähendust ka siis, kui see oleks olnud notariaalselt tõestatud. Kohtutäituril ei ole õigust hinnata loovutuskirja kehtivust ega võimalikke materiaalõiguslikke tagajärgi. Kohtutäitur peab kolmandale isikule selgitama võimalusi oma väidetavate õiguste kaitseks.

²⁶ RKKKo 3-1-1-17-09 p 9.

²⁷ Täitemenetluse seadustiku eelnõu (143 SE I) seletuskiri. Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032800021 (05.04.2013)

²⁸ A. Alekand. Täitemenetlusõigus. Kirjastus Juura. Tallinn 2010, lk 153.

²⁹ A. Alekand. Väljatõstmine – kas asja- või isikukeskne toiming. – Juridica, 2007, nr.1, lk 64.

³⁰ RKKKo 3-1-1-17-09, p 9.

³¹ RKTkm 3-2-1-113-04, p 24.

TMS § 180 lg 4 näeb ette võlgniku asjade hoiustamise arestitud asjade laos, mida tulenevalt KTS § 78 p 22 kohaselt peab üleval Koda. Autorile teadaolevalt selline hoiuruum tänasel päeval puudub. Samas võib kohtutäitur hoiustada võlgniku vara ka muus kohas, kuid täituritel reeglina sellist ruumi olemas ei ole ning üldjuhul on sellise hoiuruumi kasutamine väga kulukas. Kuigi hoidmine toimub võlgniku kulul, siis praktikas esialgsed väljatõstmisega seotud kulud kannab sissenõudja (organiseerib hoiuruumi, tellib kolimisauto ja lukuvahetuse, samuti tuleb tasuda väheväärtusliku vara ehk prügi äraveo eest). Sissenõudja poolt tehtud vajalikud kulutused saab küll hiljem sisse nõuda võlgnikult, kuid praktikas võib selle kättesaamisega tekkida probleeme. Eriti olukorras kus võlgnikul puudub vara millele sissenõuet pöörata. Nende hoiustatud asjad, millele on võimalik sissenõuet pöörata, saab müügitulemist saab katta nii sissenõudja kui ka täituri kulud. Kuid enamikel juhtudel koosnebki kogu vara ainult väheväärtuslikest asjadest, millele ei ole võimalik sissenõuet pöörata.

Kinnisasja väljanõudmine tähendab sisuliselt väljatõstmist. Praktikas üldjuhul ei tõsteta kedagi “tänavale” kui võlgnik ise aktiivne on. Sõltuvalt KOV-st ja võlgniku enda aktiivsusest on tal võimalik taotleda asenduspinda ja muud sotsiaalabi. Sotsiaalhoolekande seaduse³² (edaspidi SHS) § 14 lg 1 näeb ette, et kohalikud omavalitsusorganid on kohustatud andma eluruumi isikule või perekonnale, kes ise ei ole suuteline ega võimeline seda endale või oma perekonnale tagama, luues vajaduse korral võimaluse sotsiaalkorteri üürimiseks.

Eestis võib kohtutäitur KOV-i teavitada eelseisvast väljatõstmistoimigust, kuid otsest kohustust täituril ei ole nagu seda on Saksa õiguses. Nimelt kohtutäiturie tööjuhendi³³ (edaspidi GVGA) § 181 lõikest 3 tuleneb kohtutäituri kohustus teavitada kohalikku omavalitsust võlgniku ähvardavast kodutuks jäämisest ning omavalitsusel tekib seega kohustus uue eluruumi muretsemiseks.

³² Sotsiaalhoolekande seadus. - RT I 1995, 21, 323...RT I, 22.12.2012, 11.

³³ Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher. 01.08.2012. 2344 - Z. 124,1. Arvutivõrgus: beck-online.beck.de

1.2. Väljatõstmise eeldused

1.2.1. Täitedokument

Esmalt peab märkima, et täitemenetlus on nn formaliseeritud menetlus ning sisulist õigusvaidlust enam ei toimu. Kohtutäitur kontrollib üksnes seda, kas täitmiseks esitatud dokument vastab formaalselt seaduse nõuetele ning viib selles sisalduva kohustuse TMS-i tingimusi ja korda arvestades täide. Riigikohus³⁴ on rõhutanud, et formaliseerituse printsiipi täitemenetluses väljendab eelkõige TMS § 2 lg 1 ja § 23 lg 1. TMS § 2 lg 1 kehtestab täitedokumentide loetelu e õiguskindlastest allikatest pärinevad dokumendid, mida võib esitada kohtutäiturile täitmiseks. Täituril ei ole õigust kontrollida täitedokumendi sisu õiguspärasust. Täitemenetlust alustab kohtutäitur sissenõudja avalduse ja sellele lisatud täitedokumendi alusel.

Võlgniku kohustus peab tulenema täitedokumendist. TMS § 2 lg 1 sätestab ammendava loetelu sundtäidetavatest täitedokumentidest. Sundväljatõstmise õigusliku aluse annab TMS § 2 lõikes 1 loetletud täitedokumentidest punkt 1 – jõustunud kohtuotsus tsiviilasjas, punkt 7 – üürikomisjoni jõustunud otsus, ja punkt 15 - sundenampakkumise akt, mille alusel on enampakkumisel kinnisasja otnud isik kantud omanikuna kinnistusraamatusse, kinnisasja valduse väljanõudmisel.

Kuigi tulenevalt TMS § 12 võetakse täitmisele jõustunud kohtulahend või üürikomisjoni otsus, millel on jõustumismärke, siis enampakkumise akti puhul on eeldus, et enampakkumisel kinnisasja otnud isik on kantud omanikuna kinnistusraamatusse.

Eeltoodud väljatõstmise alustest keskendub autor siinkohal peamiselt enampakkumise aktile, kuna nimetatud täitedokument on koheselt sundtäidetav, mis ei vaja selleks eraldi kohtu poole pöördumist, kusjuures enampakkumise võib kaasa tuua ükskõik millisest õigussuhtest pärinev täitedokument.³⁵ Just see asjaolu seabki hilisemas väljatõstmismenetluses küsimärgi alla kolmandate isikute õiguskaitse. Täitemenetluse käigus peab olema võimalik kõigi seaduslike täitedokumentide täitmine,³⁶ kuid antud dokumendi puhul on takistuseks teised isikud, kes lisaks võlgnikule võivad kinnisasja vallata. Täitemenetluse läbiviimiseks peab nõue olema selge ja üheselt mõistetav – täitedokumendist peab olema võimalik välja lugeda nii menetluse

³⁴ RKTkm 3-2-1-119-02, p 8.

³⁵ Alekand 2010, lk 66.

³⁶ A. Alekand. Formaliseerituse printsiibi sisu ja ulatus täitemenetluses. – Juridica, 2003, nr. 5, lk 335.

pooled kui ka täitmise sisu ja ulatus.³⁷ Nii on näiteks Riigikohus rõhutanud, et kohtutäitur ei tohi iseseisvalt asuda täitedokumendile täidetavat sisu andma ning leidis, et üldjuhul peab ka notariaalne leping kui täitedokument olema sundtäidetava sisu osas sama selge nagu kohtulahendi resolutsioon.³⁸ Täitedokumendi selguse nõue on siiski nõutav kõikide täitedokumentide korral, seda ka enampakkumise akti puhul. Kohtutäituril ei tohi tekkida vajadust asuda dokumenti tõlgendama või hindama, kuna see rikuks formaliseerituse põhimõtet.

Riigikohtunik Jüri Pöld võtab lühidalt kokku Riigikohtu tsiviilkolleegiumi seisukohad täitemenetluse formaliseerituse printsiibi kohta:³⁹

- 1) täitmisele kuulub täitedokumendi resolutsioon.
- 2) selleks, et täitedokumendi resolutsiooni täita, peab see olema täituri jaoks selge.
- 3) selgitamisele kuulub see, millise toimingu, millistel tingimustel ja millistel asjaoludel peab täitur täitedokumenti täitmas tegema.
- 4) selge resolutsiooniga täitedokumenti ei tohi täita, kui isik, keda on täitedokumendi resolutsioonis nimetatud, pole täitedokumendi andmise menetlusse kaasatud. Erandeid viimasest põhimõttest on tsiviilkolleegium nimetanud tsiviilasjades nr 3-2-1-77-04 ja nr 3-2-1-78-04.

Riigikohtu lahenditest tulenevalt võib teha järelduse - täitedokument kuulub täitmisele selle resolutsioonis sätestatud ulatuses või ei kuulu täitmisele üldse, hoolimata täitedokumendi resolutsiooni selgusest.⁴⁰

Saksa õiguskirjanduses on samuti rõhutatud täitedokumendi selge määratluse nõude olulisust, kuna täitemenetlus viiakse läbi täielikult eraldatuna ja lahus otsuse tegemise menetlusest. Eelpool tulenevalt tuleb täitmist teostavat isikut, kes ei osalenud mingil moel kohtuvaidluses ja täitedokumendi tekkimises, instrueerida nii täpselt kui vähegi võimalik. Dokument peab täitmisele kuuluva soorituse ära näitama täpselt, ühemõtteliselt ja nii konkreetset kui võimalik.⁴¹ Saksamaal on väljatõstmise menetluse (ZPO § 885) alustamiseks vaja täitedokument varustada täitepealdisega (*Vollstreckungsklausel*, ZPO § 725), mis tõendab dokumendi täitmisele kuulumist. Täitedokumendi täidetavuse kontrollimine ei ole täitevorgani ülesanne, vaid seda kontrollib otsuse langetanud kohus. Täitepealdise tegemiseks ei ole võlgniku ärakuulamine vajalik (ZPO 730).

³⁷ Alekand 2010, lk 61.

³⁸ RKTkm 3-2-1-42-08, p 14.

³⁹ Riigikohtunik Jüri Põllu eriarvamus RKHKo 3-3-1-76-09, p 12.

⁴⁰ *Ibid.*, p 13

⁴¹ Paulus, lk 194.

Kui kohtu- ja üürikomisjoni otsustes on üldjuhul konkreetset kirjas isiku kohustus kinnisasja väljaandmiseks, siis enampakkumise akti näol on tegemist võlgniku omandi ülemineku fikseerimiseks vajaliku dokumendiga, millest otsest ruumi vabastamise kohustust ei tulene.⁴² Kuna sundenampakkumise akt, mida seadus tunnustab täitedokumendina, ei vaja hilisemas väljatõstmismenetluses eelnevat kohtumenetlust, on enampakkumisel osalejate jaoks atraktiivne võimalus vara omandamiseks. Seadusandja mõte nimetatud aktile täitedokumendi väärtuse omistamisel peaks võimaldama kinnisasja valduse saamist oluliselt kergemini ja kiiremini. Sama mõte sisaldub ka sundenampakkumise ja sundvalitsemise seaduse⁴³ (edaspidi ZVG) § 93 lõikes 1. Nimetatud sätte kohaselt antakse enampakkumise võitjale võimalus asuda kohe tegelema kinnisvara ja sellega koos enampakkumisel müüdud asjade vabastamise ja väljaandmisega. Nimetatud otsus on täitedokument mitte ainult senise omaniku kui sundtäitmisevõlglaste vastu sundmüügi menetluses, vaid ka kinnistu iga valdaja vastu, kelle valdamisõigus ei jää pärast müüki püsima.⁴⁴ Võitjaks tunnistamise otsus varustatakse täitepealdisega. Enampakkumise võitjal on seega võimalik oma valdusõigust kohe teostada ja tal ei ole vaja esitada esmalt hagi valduse ülevõtmiseks isiku vastu, kes keeldub talle valdust üle andmast.⁴⁵ Nimetatud täitedokument kehtib enampakkumisel müüdud asja valdaja suhtes⁴⁶, erand kehtib valdaja suhtes, kelle õigus ei ole võitjaks tunnistamise otsuse tulemusena lõppenud.⁴⁷

Olulise asjana olgu märgitud, et Saksamaal otsustab kinnisasjale sissenõude pööramise igal juhul kohus (ZVG § 1), menetlust korraldava kohtunikuabi kaudu. Seega enne väljatõstmismenetlust on toimunud kohtumenetlus, kus kohus on kaalunud kõiki asjas tähtsust omavaid asjaolusid igal konkreetset juhul ja teinud otsuse arvestades mõlema poole huvidega.

⁴² Alekand. 2010, lk 148.

⁴³ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. 24.03.1897. BGBl. I, 2582. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de>

⁴⁴ W. Schuschke. Die „Berliner Räumung“ bei der Vollstreckung aus einem Zuschlagsbeschluss gem. § 93 ZVG. - Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2011, nr. 18, lk 685

⁴⁵ J. Kindl, C. Meller-Hannich, H.-J. Wolf. Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung ZPO/ZVG/Nebengesetze/Europäische Regelungen/Kosten. Handkommentar. 2. Aufl. 2013, äärenr 1. Arvutivõrgus: beck-online.beck.de

⁴⁶ *Ibid.*, äärenr 2.

⁴⁷ *Ibid.*, äärenr 14.

1.2.2. Täitmisteate kättetoimetamine ja täitmise tähtaeg

Kättetoimetamise eesmärgiks on puudutatud isiku informeerimine ja see regulatsioon kuulub põhiseadusõiguslikult nõutavate sätete hulka, mis kaitsevad inimest selle eest, et ta muudetakse menetluse tühipaljaks objektiks.⁴⁸

Kui on täidetud täitemenetluse alustamise tingimused, toimetab kohtutäitur võlgnikule kätte täitmisteate. Võlgniku suhtes loetakse täitemenetlus alanuks täitmisteate võlgnikule kättetoimetamisega (TMS § 24 lg 2). TMS-s ettenähtud dokumentide kättetoimetamisele tuleb kohaldada tsiviilkohtumenetluse vastavaid sätteid. Üldine kättetoimetamise säte on TMS § 10, mis annab loetelu dokumentidest, mis tuleb kindlasti võlgnikule kätte toimetada. Sellest sõltub eelkõige sundtäitmise lubatavus ja edasiste täitetoimingute seaduslikkus. Varem kehtinud seadus sätestas, et täitemenetlus algab täitedokumendi täitmisele esitamisega, kuid Riigikohus asus seisukohale, et võlgnikule saavad õigused ja kohustused täitemenetluses tekkida pärast esimese täitetoimingu tegemist, st pärast täitekutse võlgnikule üleandmist või selle üleantuks lugemist.⁴⁹ Kättetoimetamine tagab võlgniku õigust olla informeeritud tema suhtes algatatud täitemenetlusest ja vajadusel kasutada õiguskaitsevahendeid.

Täitmisteatega antakse võlgnikule vabatahtlik täitmise tähtaeg oma kohustuse täitmiseks, mis tulenevalt TMS § 25 lg 1 on minimaalselt 10 päeva ja maksimaalselt 30 päeva. Pikema kui 30 päeva saab määrata üksnes sissenõudja nõusolekul. Seega ei piisa täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks kohtutäituri ja võlgniku kokkuleppest. Kohtutäituril ei ole õigust pöörata sissenõuet võlgniku varale enne vabatahtlikuks täitmiseks antud tähtaja möödumist. Nimetatud vabatahtlik täitmise tähtaeg kehtib tavamenetluse korral. Kinnisasja vabastamise menetlusel tuleb lähtuda TMS § 180. A. Alekand leiab, et TMS § 25 ja TMS § 180 koosmõjust tuleneb võlgniku kahekordse teavitamise kohustus.⁵⁰ Autor siinkohal ei nõustu antud tõlgendusega. Seadus ei näe ette kahekordset teavitamise kohustust. Täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaja määramise üldnorm sisaldub TMS § 25 lg-s 1. Kinnisasja väljanõudmise menetluse korral kehtib eriregulatsioon, vastavalt TMS § 180 on vabatahtlik täitmise tähtaeg 14 päeva kuni kolm kuud, seejuures vajamata sissenõudja nõusolekut. Seadusandja on leidnud, et maksimaalselt 3 kuud on optimaalne aeg võlgniku jaoks leidmaks omale uus eluruum või siis oma õiguste kaitseks vastavaid abinõusid tarvitusele võtta. Samuti on seadusandja poolt ette nähtud tavatäitmisteatest erinev kinnisasja väljaandmise

⁴⁸ Paulus, lk 203.

⁴⁹ RKTkm 3-2-1-78-03, p 14.

⁵⁰ Alekand 2010, lk 148-149.

täitmisteade, mille vorm on kehtestatud justiitsministri 15. detsembri 2009. a määruse nr 42 "Kohtutäiturimäärustik"⁵¹ lisana 29. Tulenevalt TMS § 180 lg 2 peab täitmisteade kinnisasja väljaandmise kohta olema võlgnikule kätte toimetatud. Autor leiab, et kahekordne täitmisteade kättetoimetamise kohustus oleks asjata täitemenetluse venitamine ja võlgnikud hakkaksid seda kurjasti ära kasutama.

Kättetoimetamine on ka Saksa õiguses üheks sundtäitmise eelduseks. Tulenevalt ZPO § 750 võib sundtäitmine alata ainult siis, kui isikud, kelle jaoks ja kelle vastu peab sundtäitmine toimuma, on kohtuotsuses või sellele lisatud sundtäitmisklauslis nimeliselt märgitud ja otsus on juba kätte toimetatud või toimetatakse samaaegselt kätte. Täitedokumendi kättetoimetamine teavitab võlgnikku täitmismenetluse osapooltest ja täidetavast taotlusest ning võimaldab tal seeläbi kontrollida täitmistingimusi. Lisaks on täitedokumendil võlgniku jaoks viimase hoiatuse funktsioon.⁵²

Ka kinnisasja vabastamise täitmisele pööramine saab alata alles siis, kui võitjaks tunnistamise otsus oli eelnevalt kätte toimetatud või toimetatakse üheaegselt kätte kõikidele vabastamiseks kohustatud võlgnikele. Kui täitmisele pööramine on suunatud ainult võlgniku ja tema perekonna vastu, on kättetoimetamine vastavalt ZVG § 88 juba toimunud ja piisab täitmistega tegeleva kohtu kantselei vastavast tõendist (ZPO § 169 lg 1). Valdajaks oleva kolmanda isiku korral on nõutav ka täitepealdise temale kättetoimetamine (ZPO § 750 lg 2).⁵³

Seega kui on täidetud täitedokumendi, täitepealdise ja kättetoimetamise nõuded võib alustada sundtäitmisega. Eesseevast sundväljatõstmise ajast tuleb õigel ajal teavitada nii sissenõudjat kui võlgnikku. ZPO § 765 lõike 3 kohaselt tuleks teade esitada vähemalt 3 nädalat enne vabastamistähtpäeva (samuti GVGA § 180 lg 2).

1.3. Väljatõstmisele kuuluv isik

Täitemenetluses kehtiv formaliseerituse printsiip on oluline just menetluse algatamisel, et välistada õigustamatud sundtäitmised juba algfaasis.⁵⁴ Täitedokument, mis on üheks menetluse algatamise eelduseks, peab täitmisele kuuluva soorituse ära näitama võimalikult täpselt. Samuti peab olema määratletud isikute ring, kellele on suunatud nõue teha sissenõudjale sooritus. Väljatõstmismenetluses peavad täitedokumendis olema määratletud

⁵¹ Kohtutäiturimäärustik. – RTL 2009, 98, 1456...RT I, 18.01.2013, 12.

⁵² H.-J. Musielak. ZPO § 750. *Op.cit.*, äärenr.1. Arvutivõrgus: beck-online.beck.de (24.03.2013).

⁵³ Kindl/Meller-Hannich/Wolf. ZVG § 93. *Op. cit.*, äärenr. 10.

⁵⁴ Paulus, lk 183.

isikud, kellel on kohustus kinnisasi vabastada. Enampakkumise akti puhul on menetluse poolteks võlgnik kui endine omanik ja ostja, kes asub senise sissenõudja asemele. Praktikas üldjuhul kolmandate isikute kohta kohtutäituril andmed puuduvad.

Saksa ZPO § 750 lg 1 kohaselt võib sundtäitmine alata ainult siis, kui isikud, kelle jaoks ja kelle vastu peab sundtäitmine toimuma, on kohtuotsuses või sellele lisatud sundtäitmisklauslis nimeliselt märgitud. Täitemenetluses on peamisteks subjektideks võlgnik ja sissenõudja, mida väljendab ka TMS § 5 lg 1. Ehk siis täitedokumendis peab olema märgitud sissenõudja, kes on täitmiseks esitanud nõude ja võlgnik, kelle vastu on täitmiseks esitatud nõue. Vabastamisele kuuluv kinnisasi ei pruugi olla ainult võlgniku valduses. Lisaks võlgnikule võivad valdajaks olla ka kolmandad isikud (nt pereliikmed, üürnik), kelle tõttu võib sissenõudja täitedokument muutuda kasutuks. Teised isikud võivad seal elada näiteks perekonnaõiguslike sidemete alusel võlgnikuga (võlgniku abikaasa, kihlatu või partner, täiskasvanud lapsed, vanemad või õed ja vennad) või õiguslikult mittekindlaksmääratud inimestevahelise suhte raames (elukaaslane, sõber).⁵⁵

Vaadates Riigikohtu praktikat, siis leiame varasema TMS redaktsiooni (kehtis kuni 31.12.2005) põhjal tehtud lahendeid. Riigikohus on mitmel korral selgitanud, et ruumidest saab välja tõsta vaid täitedokumendis (kohtuotsuses) nimeliselt märgitud isikud. Samas ei piisa ka vaid nimede märkimisest kohtuotsuse resolutsiooni. Kõik isikud, keda soovitakse eluruumist välja tõsta, tuleb kohtumenetlusesse kaasata kostjana. See kehtib ka alaealiste kohta, kes kaasatakse seadusliku esindaja kaudu.⁵⁶ Riigikohtu kriminaalkolleegium on aga rõhutanud oma 3-1-1-82-97 ja 3-1-1-29-99 lahendites, et elamispinnalt väljatõstmine on ebaseaduslik, kui seda tehakse ilma õigusliku aluseta. Ainukeseks õiguslikuks aluseks isiku väljatõstmiseks elamispinnalt Eesti Vabariigis on jõustunud kohtuotsus. Ilma jõustumata kohtuotsuseta väljatõstmine on omavoliline ning vastuolus ka elamuseaduse sätetega.

Kui minna ajas natuke rohkem tagasi, siis okupatsiooni ajal kehtinud ENSV TSK § 307 lg 3 määras kindlaks isikud, kes olid vaieldamatult üürniku perekonnaliikmed. Nendeks olid abikaasa, lapsed ja vanemad. Lisaks oma perele oli üürnikul õigus majutada tema poolt üüritud eluruumi ka töövõimetuid ülalpeetavaid. Nende all mõisteti selliseid isikuid, kes ei ole üürniku sugulased, kuid on tema ülalpidamisel, sest neil endil ei ole küllaldasi elatusvahendeid. Teisi sugulasi, samuti töövõimetuid ülalpeetavaid, võidakse tunnistada

⁵⁵ W. Schuschke. Ausgewählte Probleme der Räumungsvollstreckung. - Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2004, nr. 6, lk 207

⁵⁶ RKTKo 3-2-3-3-00, RKTKo 3-2-1-140-03 ja RKTKo 3-2-1-151-03.

üürniku perekonnaliikmeteks, kui nad elavad koos üürnikuga ja neil on ühine majapidamine. Samas aga ei anna nimetatud paragrahv teiste sugulaste loetelu, keda võidakse tunnistada üürniku perekonnaliikmeteks. Seega võidakse üürniku perekonnaliikmeteks tunnistada sugulasi nii ülenevas ja alanevas liinis kui ka külgnevas liinis, olenemata sugulusastmest, kui nad elavad üürnikuga koos ja neil on ühine majapidamine. Elamuõiguslikes suhetes loeti lapsendajad ja lapsendatud üürniku perekonnaliikmeteks, kui nad elavad temaga koos.⁵⁷

Saksa õiguskirjanduses ja kohtupraktikas on palju arutatud täitedokumendis nimetatud isikute väljatõstmise problemaatikat. W. Schuschke märgib, et üha sagedamini esineb juhtumeid, kus kohtutäitur kas juba kavatsetava vabastamise sundtäitmise eel või kõige hiljemalt vabastamistähtajal avastab, et korteris elab peale täitedokumendis nimetatud võlgniku ka teisi täiskasvanud isikuid, kes ei ole täitedokumendis ruumide vabastamiseks kohustatud võlgnikena esitatud. Nad elavad võlgnikuga samas majapidamises ja ei ole nõus vabatahtlikult korterit vabastama.⁵⁸

Nimelise märkimise kohustus tuleneb ka ZPO §-s 750, mille kohaselt tuleb sissenõudja ja võlgnik kohtuotsuses nimeliselt ära näidata, mis aitab välistada sissenõude esitamist vale isiku vastu. ZPO §-st 886 tuleneb, et piiramatu sundtäitmine on võimalik ainult siis, kui ei ole olemas kolmandast isikust valdajat. Seega on sundtäitmiseks oluline täitedokumendi esitamine ka niisuguste isikute vastu, kellel on väljaandmisele kuuluva asja suhtes sõltumatu ainu- või kaasvaldus ning kes ei ole väljaandmisega nõus.⁵⁹

Võlgniku abikaasa, elukaaslane

Nõukogude perekonnaõigus tunnistas ainult registreeritud abielu. Vabaabielus olevale isikule üürilepingust tulenevad õigused ei laienenud.⁶⁰ Abielulahutuse tagajärjel ei kaotanud abikaasad eluruumi kasutamise õigust. Samuti ei andnud abielu kehtetuks tunnistamine iseendast veel alust välja tõsta isikut, kes tuli eluruumi seoses abiellumisega.⁶¹

⁵⁷ J. Ananjeva, P. Kask, E. Laasik. ENSV TSK kommenteeritud väljaanne. Kirjastus „Eesti Raamat“ Tallinn 1969, lk 332-333.

⁵⁸ W. Schuschke. Ausgewählte Probleme der Räumungsvollstreckung. – Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2004, nr. 6, lk 207.

⁵⁹ T. Rauscher, P. Wax, J. Wenzel. Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz und Nebengesetzen. § 885, 3. Aufl. München : C.H. Beck 2007, äärenr.14.

⁶⁰ J. Ananjeva jt (toim), lk 332.

⁶¹ *Ibid.*, lk 333

Täna kehtivast perekonnaseadusest⁶² (edaspidi PKS) tulenevalt on perekondlikeks sidemeteks abikaasa, lapsed, vanemad, õed ja vennad. PKS § 15 lg 1 teise lause kohaselt on abikaasadel teineteise ja perekonna suhtes võrdsed õigused ja kohustused. Sama lõike kolmas lause sätestab ühise vastutuse abielulise kooselu ja perekonna vajaduste rahuldamise eest. Üheks selliseks vajaduseks on kindlasti perekonna ühine eluase. Vastavalt PKS § 21 käsitatakse perekonna eluasemena sellist eluruumi, kus perekonnaliikmed tavapäraselt elavad.

Varasemalt on Saksa õiguskirjanduses abikaasat ja täiskasvanud lapsi käsitletud kui üüripinna valduse teenijaid. Laste osas on seisukoht jäänud samaks, kuid abikaasa osas on arvamused muutunud. Nüüd on abikaasa pere ühise kodu võrdne valdaja, sõltumata sellest, kas ta on kaasallkirjastanud üürilepingu või mitte.⁶³ Seda seisukohta kinnitab ka Liidu Ülemkohus tunnistades, et üürniku abikaasa on kaasvaldaja eluruumi suhtes, milles ühiselt elatakse. Ei ole oluline, kas abikaasa valdusõigus tuleneb otse üürilepingust või täitedokumendis nimetatud abikaasa valdusõigusest.⁶⁴ Sellisest põhimõttest lähtuvalt tuleb kinnisasja vabastamise kohta täitedokument esitada abielulises kooselus elava mõlema abikaasa vastu olenemata sellest, kas ta on üürnik või mitte. See on põhjustatud asjaolust, et juhul kui ainult üks abikaasa on üürnik ja täitedokument on esitatud üksnes tema vastu, ei ole vabastamise sundtäitmine üldse võimalik, kuna pärast vabastamist peaks üürileandja üürniku jälle eluasemesse sisse laskma.⁶⁵ Kui üürnik võtab üürikorterisse mitteabielulise elukaaslase, on väljatõstmise jõustumiseks vajalik täitedokument ka selle mitteabielulise elukaaslase vastu, kui viimane on korteri kaasvaldaja. Kaasvaldus peab olema näha selgelt ja ühemõtteliselt.⁶⁶

Võlgniku lapsed

Lapsed ei ole korteri kaasvaldajad, neid käsitletakse kui valduse teenijaid.⁶⁷ Seda põhjusel, et alaealiste laste jaoks ei ole üüritud ruumid tavaliselt määratud iseseisvaks kasutamiseks. Seepärast on nõutav täitedokument ainult vanemate vastu. Laste täisealisus ei muuda valdussuhetes midagi. Teisiti võib olla juhul, kui pärast täisealiseks saamist ja väljakolimist võtavad lapsed eluaseme eraldiseisva osa üle ning neil on oma majapidamine.⁶⁸ W.Schuschke ei jaga seda seisukohta. Tema arvates võiksid vähemalt 14-aastased lapsed teostada iseseisvat

⁶² Perekonnaseadus. – RT I 2009, 60, 395...RT I, 27.06.2012, 12.

⁶³ W. Schuschke. Räumungsvollstreckung gegen Mitbewohner der Wohnung des Titelschuldners. – Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 1998, nr. 2, lk 59-60.

⁶⁴ BGH 25.06.2004 - IXa ZB 29/04. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/>

⁶⁵ H.-J. Musielak. ZPO § 885. Op. cit. äärenr. 8.

⁶⁶ BGH 19.03.2008 - I ZB 56/07. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/>

⁶⁷ Ibid.

⁶⁸ H.-J. Musielak. ZPO § 885. Op. cit., äärenr. 9.

võimu asja üle. Seda enam, et tänapäeval on laialdaselt esindatud arvamus, et vanemad ei tohi lastetubades omal äranägemisel ringi nuuskida ja lastel on täielik õigus oma piirkonnale. Väidet, et vanemad on andnud need ruumid oma lastele ülalpidamiskohustuse alusel, ei saa hinnata kuidagi teisiti võrreldes sellega, kui nad oleksid sõlminud allüürile andmise lepingu. See, mis kehtib laste ja abikaasade puhul, kehtib samal määral elukaaslaste puhul, kes ei ole abielus. Oma laste perekonda võetud vanemad või vanavanemad peaksid olema vähemalt oma ruumide valdajad.⁶⁹

Muud isikud

Saksa õiguskirjanduses ollakse seisukohal, et koduabilised või töötajad, kes elavad väljaandmisele kuuluvates ruumides, on valduse teenijad, mistõttu nende vastu täitedokumenti esitama ei pea. Allüürniku või allrentniku võib sundtäitmisele allutada ainult juhul, kui neid endid on vabastamiseks või väljaandmiseks kohustatud.⁷⁰ Seega, kui täitedokument on ainult üürniku suhtes, ja allüürniku suhtes täitedokument puudub, siis tulenevalt Saksa kohtupraktikast kohtutäituri poolt teostatav allüürniku sunniviisiline väljatõstmine on ebaseaduslik.

Seega väljatõstmismenetluses täitetoimingute läbiviimine isikute suhtes eeldab üldjuhul täitedokumenti. Samas tuleb TMS § 180 lg 2 p 2 kohaselt kohtutäituriel välja tõsta ka isikud, kes ei ole võlgnikud. A. Alekand leiab, et nimetatud sättest tulenevalt ei ole ruumi omanikul enam kohustust tuvastada ja hageda kõiki isikuid, kes ruumi kasutavad, ning samuti ei ole ka kohtutäituriel seetõttu vajadust hinnata ruumis viibimise õigustatust.⁷¹

Kindlasti ei saa kohtutäitur anda hinnanguid suuremas ulatuses kui seaduses kirjas. Kaalutusõigus on reeglina piiratud täitetoimingu tegemise otstarbekusega konkreetsel juhul, kusjuures toimingu tegemise viis ja nõuded on enamasti seaduses täpselt kirjas.⁷²

Autorile teadaolevat on kaks lahendit, milles on käsitletud kolmandate isikute väljatõstmise lubatavust. Esimene neist on Ringkonnakohtu⁷³ otsus. Antud lahendis on kohus rõhutanud, et täitemenetluses kehtib siiski isikukeskne väljatõstmine, mitte ruumi vabastamisele suunatud

⁶⁹ W. Schuschke. BGH: Probleme der Vollstreckung von Räumungstiteln bei weiteren Mitbesitzern in der Wohnung. – Kommentierte BGH-Rechtsprechung Lindenmaier-Möhring. 2004, nr. 11, lk 215.

⁷⁰ H.-J. Musielak. ZPO § 885. *Op. cit.*, äärenr.9

⁷¹ Alekand 2010, lk 150.

⁷² Alekand 2003, lk 337.

⁷³ TlnRnKm 01.07.2009, 2-08-76400.

menetlus. Ning lisas, et kui isikut ei ole täitedokumendis märgitud ja kohtutäituril jääks sellest hoolimata õigus see isik eluruumist välja tõsta, ei oleks see kooskõlas EIÕK artikli 8 ja Eesti Vabariigi PS §-s 33 sätestatud põhimõtetega.

Teises lahendis asus Maakohus⁷⁴ hoopis vastupidisele seisukohale. Antud asjas oli kohtutäituril täitmisel kohtulahend, milles kohustati perekonda tagastama eluruum ning keeldumise korral oli määratud väljatõstmine. Täitemenetluse läbiviimise käigus selgus, et võlgnike perekonda oli sündinud uus laps, keda täitedokumendis nimetatud ei olnud. Võlgnik väitis, et täitur ei saa välja tõsta tema alaealist last, kuna tema suhtes puudub täitedokument. Kohus märkis, et TMS § 180 lg 2 tuleneb, et lisaks võlgnikule võib kohtutäitur kinnisasjalt välja tõsta ka võlgnikuga koosolevad isikud, s.t. isikud, kes ei ole ise võlgnikuks. Õigus tõsta koos võlgnikuga välja ka täitedokumendis nimetamata isikud tuleneb sellest, et kinnisasja väljaandmine on kinnisasjakeskne, mitte isikukeskne toiming. Toimingu kinnisasjakesksusele osundab eelkõige TMS § 180 lg 3. Kohus lisas veel, et kui võlgnikuga koosoleval isikul on sundtäitmist takistav õigus (antud juhul võiks selliseks õiguseks olla lepingust või seadusest tulenev nõudeõigus kasutada eluruumi), saab võlgnikuga koosolev isik oma õigusi kaitsta TMS § 222 lg 1 alusel hagi esitamisega.

Kohtutäituri jaoks jääb nende kahe otsuse põhjal järelmõtte küsimus ikkagi lahtiseks – kas võib välja tõsta või mitte. Kahe vastaka kohtulahendi taustal ei ole õige, et kohtutäitur võtab endale kohtuniku rolli ja asub ise otsustama kolmandate isikute väljatõstmise lubatavuse üle ning ühtlasi vastutab hilisemate tagajärgede eest. Kuna tegemist on nii olulise küsimusega, ei tohiks olla seaduse tõlgendamise võimalust.

Saksamaal on arvamuste paljususest tulenevalt Saksamaa Liidukohus (edaspidi *BGH*) ühtse praktika huvides märkinud, et eluruumi üürniku vastu vabastamise kohta esitatud täitedokumendiga ei saa sissenõudja täitedokumendis nimetamata kaasvaldajast kolmanda isiku suhtes täitemenetlust kohaldada.⁷⁵ W. Schuschke ei nõustu kohtu sellise seisukohaga ning leiab nimetatud kohtulahendit kommenteerides, et antud otsus lahendab probleemi liiga formaalselt ning praktikas sellest mingit abi ei ole, vaid tõstatab uusi küsimusi. Nimelt ei ole kohus oma otsuses selgitanud väljatõstetavate isikute ringi, mis põhjustab tulevikus üsna suuri probleeme. Kohtu sellisest seisukohast lähtuvalt peab üürileandja enne vabastamisnõude esitamist alati hoolikalt välja selgitama, millised teised inimesed koos üürnikuga üürikorteris elavad. Esitades vabastamise nõude nende kõigi vastu, toimib ta seejuures hästi, kuna ühte

⁷⁴ HMKm 08.10.2012, 2-12-37975, p 9.

⁷⁵ BGH 25.06.2004 - IXa ZB 29/04.

neist isikutest valduse teenijana liigitades on risk selleks liiga suur, et täitemenetluses teada saada, et see isik on siiski eluruumi kaasvaldaja.⁷⁶

W. Schuschke analüüsis antud probleemi jõuab järeldusele, et ZPO § 885 lõikest 2 ja ZPO § 885 lõikest 3 saab tuletada seadusandja soovi, et vabastamise kohta välja antud täitedokumendi järgi peavad ka võlgnikuga koos elavad perekonnaliikmed korterist lahkuma, mitte kui otsesed täitemenetluse võlgnikud, vaid kui seadusandja tahte täitmisest puudutatud isikud.⁷⁷

Töö autor leiab, et üks olulisi komponente väljatõstmismenetluse juures on ka kohtutäituri tasu. Nimelt kui kohtutäitur peaks lähtuma asjakeskse toimingu põhimõttest ja eemaldab kinnisasja vabastamiseks kohustatud võlgniku kõrval ka kõik temaga koosolevad isikud, ilma, et nende vastu oleks vaja omaette täitedokumenti, on ka kohtutäituri tasu väljatõstmise toimingu pealt üks. Isikukeskse toimingu puhul on kohtutäituri tasu kohustatud maksma iga väljatõstetav isik. Seda põhjusel, et eluruumi saab vabastada üksnes iga isik ise. Kuidas aga tuleks kohtutäituri kasutada siis, kui võlgnik on üks, aga ruume, mida vabastama peab, on rohkem. Kas kohtutäituri tasu peaks võtma isikukeskse või asjakeskse toimingu pealt. Samas ei saa jätta tähelepanuta asjaolu, et iga kinnisasja vabastamise juurde kuulub ka üldjuhul asjade väljatõõtmine ning sellega kaasnev ajakulu.

1.4. Sundväljatõstmise toimingu peatamine, edasilükkamine

Täitemenetluses ei tohiks olla mingeid edasilükkamisi, välja arvatud seaduses sätestatud alustel. Mis tahes edasilükkamine peaks sõltuma kohtuniku hinnangust.⁷⁸ Kohtunikul võib olla õigus täitmine peatada või edasi lükata, et võtta arvesse kohtuvaidluse osapooltega seonduvaid konkreetseid asjaolusid, nt rakendada EIÕK artiklit 8 – Õigus era- ja perekonnaelu ning kodu austamisele.⁷⁹

EIK on sedastanud, et väljatõstmise otsuse tegemine on artikli 8 kaitsealas sõltumata sellest, kas see on juba viidud täide või mitte. EIKi kohtupraktikast tuleneb nõue, et isikul peab alati

⁷⁶ W. Schuschke. BGH: Probleme der Vollstreckung von Räumungstiteln bei weiteren Mitbesitzern in der Wohnung. Kommentierte BGH-Rechtsprechung Lindenmaier-Möhring. 2004, nr 11. Arvutivõrgus: beck-online.beck.de

⁷⁷ W. Schuschke. Ausgewählte Probleme der Räumungsvollstreckung. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2004, 6, lk 207.

⁷⁸ Euroopa kohtunike konsultatiivnõukogu (CCJE) arvamus nr 13 (2010) kohtunike rolli kohta kohtuotsuste täitmisel. Arvutivõrgus: http://www.riigikohus.ee/vfs/1317/6_CCJE%202010_arvamus_nr_13.pdf, p 13

⁷⁹ *Ibid.*, p 24.

olema võimalik kohtulikult vaidlustada väljatõstmise otsust ning sellega peab kaasnema väljatõstmise otsuse täitmise peatamine. Meetme analüüsil tuleb hinnata selle vajalikkust demokraatlikus ühiskonnas, sh erinevate huvide aspektist.⁸⁰

Saksa õigusteadlane Schuschke leiab, et sundtäitmine kui riigivõimu tegevus võlgniku kui menetlusaluse kodaniku suhtes allub kõikidele põhiseaduslikele piirangutele, mis on seatud riigi sekkumisele eraellu, eelkõige kodaniku põhiõigustesse. Täitemenetluses tuleb eelkõige silmas pidada ka riigi kodanikke puudutava mis tahes tegevuse suhtes kehtivat proportsionaalsuse põhimõtet. Kui üksikjuhtumil viib võlgniku ja võlausaldaja vastuoluliste huvide kaalumine selleni, et need vastanduvad sundtäitmisele, võlgniku vahetult elu ja tervise säilitamisele suunatud huvid kaaluvad praegu oluliselt rohkem kui need huvid, mille järgimine ja teostamine on riikliku täitetoimingu eesmärk, võib riiklik täitesekkimine olla sel hetkel põhiseadusevastane ja seega hetkel või erandjuhtudel ka määramata ajaks lubamatu.⁸¹

Kohtul on võimalus võlgniku avalduse alusel täitemenetluse käiku sekkuda ning tulenevalt TMS § 45 täitemenetlus peatada või täitmist pikendada või ajatada, kui menetluse jätkamine on võlgniku suhtes ebaõiglane. Asja otsustamisel peab kohus arvestama sissenõudja huvidega ning muude asjaoludega, muu hulgas võlgniku perekondliku ja majandusliku olukorraga. Täitmise peatamine kõnealuse sätte kohaselt eeldab kõigi oluliste asjaolude arvesse võtmist ja asjaosaliste ärakuulamist.⁸² Ka Saksa õiguses on taoline võlgniku suhtes sundtäitmist kaitsev norm, mis on sätestatud ZPO § 765a. Nimetatud paragrahvi lõike 1 kohaselt võib täitekohus võlgniku taotluse alusel sundtäitmise toimingu täielikult või osaliselt tühistada, keelata või ajutiselt peatada, kui toiming toob võlausaldaja kaitsmise vajadust täiel määral arvesse võttes väga eriliste asjaolude tõttu kaasa nii raskeid tagajärgi, mis ei ole heade tavadega kooskõlas. Sama paragrahvi lõige 3 sätestab, et ruumide vabastamise asjades tuleb taotlus esitada hiljemalt kaks nädalat enne kindlaks määratud ruumide vabastamise tähtpäeva, välja arvatud juhul, kui alused, millele taotlus tugineb, tekkisid alles pärast nimetatud ajahetke või võlgnikul puudus temast olenemata põhjustel võimalus avaldus õigel ajal esitada.

ZPO § 765a puhul on tegemist võlgniku kaitse erandeid võimaldava üldklausliga, mis võimaldab võtta sundtäitmise õiguses arvesse konstitutsiooni põhimõtteid, kohustades täitekohust mõiste „heade tavade vastased rasked tagajärjed” tõlgendamisel „arvesse võtma

⁸⁰ EIKo 06.12.2011, 7097/10, *Gladysheva vs Venemaa*.

⁸¹ W.Schuschke. Lebensschutz contra Eigentumsgarantie - Zu den Grenzen des § 765a ZPO in der Räumungsvollstreckung - Neue Juristische Wochenschrift. 2006, nr. 13, lk 875.

⁸² Alekand 2010, lk 137.

põhiseaduse väärtusotsustusi ja võlgnikule sundtäitmise ajal tagatud põhiõigusi”.⁸³ Võlgniku ja võlausaldaja konkureerivate huvide tasakaalu leidmisel kaaluvad võlgniku elu ja tervise säilitamine ilmelgelt üles sissenõudja huvid.⁸⁴ ZPO § 765a rakendades on võimalik erasektori taustaga võlausaldajate huvides riiklikke sunnivahendeid kasutades vältida põhiseadusevastaseid võlgniku inimväärikuse, eraelu või muu põhiõigustega kaitstud valdkonna riiveid või need kõrvaldada. Samuti põhiseadusest tulenevalt on ZPO §-s 765a ette nähtud võlausaldaja ja võlgniku vastuoluliste huvide kaalumisel väga olulisel kohal ka põhiseaduse⁸⁵ (edaspidi GG) artiklis 14 sätestatud omandiõiguse tagamine ja põhiseadusliku tähtsusega nõue kaitsta kohtumenetluse otsuse tegemisega seotud osas tunnustamist leidnud võlausaldaja õigust.⁸⁶ Nimetatud kaitse laieneb ka juriidilistele isikutele.⁸⁷

ZPO 765a lõige 3 kehtib ainult ruumide vabastamise asjades, mille puhul ei eristata eluruume, teisi ruume või kinnistuid. Paragrahvi ei kohaldata selle kaitse eesmärgist tulenevalt mitte üksnes siis, kui täitedokumendi sisuks on eranditult ruumide vabastamine, vaid nii nagu ka ZPO § 885 lõiget 1 ka juhul, kui täitedokument on suunatud kinnisasjade (kuid mitte laevade) üle- või kätteandmisele. Vaidlustada on võimalik üksnes konkreetset täitetoimingut, mitte aga täitemenetlust tervikuna.⁸⁸ Lõike 3 eesmärk on mõjutada võlgnikku ruumide vabastamise asjades taotluste esitamise tähtaegade kehtestamise kaudu avaldusi õigel ajal esitama ja tagada võlausaldajale ruumide vabastamise tähtaja kohta suurem selgus.⁸⁹

Vaidlustatud täitetoiming peab tooma võlgniku jaoks kaasa heade tavade vastased rasked tagajärjed. Ei piisa sellest, et täitmine on ebaõiglane. Heade tavade vastaste raskete tagajärgedega on tegemist ainult juhul, kui seaduse kohaldamine viiks täiesti talumatu tulemuseni. Selle kontrollimisel, mis on heade tavadega ühildamatud rasked tagajärjed, tuleb arvesse võtta ka põhiseaduse väärtusotsustusi ja võlgnikule sundtäitmise käigus tagatud põhiõigusi. Siin tulevad kõne alla inimväärikus, isiksuse vabadus, õigus elule ja kehalisele puutumatusse, proportsionaalsuse põhimõte ja omandiõiguse tagamine. GG artikli 20 lõike 1 puhul (sotsiaaliigi põhimõte) tuleb silmas pidada, et sotsiaaliigi põhimõte ei sisalda oma ulatuslikkuse ja määramatuse tõttu üldjuhul vahetuid tegutsemisjuhiseid, mida kohtud saaksid seadusliku aluseta lihtõigusena rakendada.⁹⁰

⁸³ H.-J. Musielak. ZPO § 765a. *Op. cit.*, äärenr. 1.

⁸⁴ BverfG, 3.10.1979 - 1 BvR 614/79. - Neue Juristische Wochenschrift. 1979, nr 51, lk 2607.

⁸⁵ Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. 23.05.1949. BGBl. I, 1478. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de>

⁸⁶ Rauscher/Wax/Wenzel. ZPO. Komm. §765a, äärenr. 3.

⁸⁷ *Ibid.*, äärenr. 17.

⁸⁸ H.-J. Musielak. ZPO § 765a. *Op. cit.* äärenr.2.

⁸⁹ *Ibid.*, äärenr.1.

⁹⁰ *Ibid.*, äärenr. 5.

Kui täitmine toob kaasa üksnes võlgniku kahju, ilma et oleks oodata võlausaldaja nõuete kas või osalist rahuldamist, on see ebaproportsionaalne ja tähendab heade tavade vastaseid raskeid tagajärgi.⁹¹ Raskeid tagajärgi põhjendavate asjaoludena tuleb aga kõrvale jätta need, mida võlgnik on täitmise takistamiseks teadlikult põhjustanud.⁹²

R. Lackmann on heade tavade vastaste raskete tagajärgede hindamisel märkinud, et tegemist on eelkõige juhtudega, kui sundtäitmine ähvardab riivata võlgniku või tema lähedase isiku põhiõigust elule ja kehalisele puutumatusse, mida tuleb eriti hoolikalt kontrollida. Sellise ohu kajastamisele tuleb esitada ranged nõuded. Võlgniku pakutavaid tõendeid tuleb eriti hoolikalt kontrollida, põhjendusega arstitõend ei ole siinkohal piisav. Psüühilisest haigestumisest põhjustatud enesetapuoht (sõltumata selle põhjusest) võiks põhjendada ZPO § 765a kohaldamist, vajaduse korral tuleks kõne alla ekspertiisiakti tellimine. See kehtib nii täitmise kohta ZPO § 885 alusel kui ka kinnisvara puudutava sundtäitmise kohta. Võlgnikult võib oodata, et ta teeb kõik võimaliku elu ja tervist ähvardavate ohtude võimalikult suures ulatuses välistamiseks. Vajaduse korral tuleb pädevatelt asutustelt (tervishoiu- ja korrakaitseamet, kohus) taotleda psühhiaatriaasutusse paigutamist. Kui eestkostekohus, mille poole pöörduti, ei asu tegutsema, eeldab täitemenetlus jätkuva suitsiidiohu korral täitekohtu võetavaid lisameetmeid. Aga ka suitsiidioht ei tähenda vajaliku huvide kaalumise äralangemist. Arvesse tuleb võtta eest tingitud vaimunõrkust ning raskeid terviseriske, mis tulenevad harjumuspärase ümbruse vahetumisest. Iga haigestumine ei õigusta kaitset täitmise ajal. Võlgniku kõrge vanus, tema iseseisvuse võimalik kadumine ja enesetapuoht võivad viia sundtäitmise määramata ajaks peatamiseni.⁹³

Saksa õigusteadlane W. Schuschke kritiseerib *BGH* otsuseid, mis näitavad, et üldjuhul ei ole ka kohtutel enestel võimalik selgusele jõuda, kas võlgnik ainult teeskleb suitsiidiohtu manipuleerivate kavatsustega või on tegemist reaalse ohuga. W. Schuschke on seisukohal, riik peab võimaldama täitedokumenti omavatele võlausaldajatele ka sundtäitmist, kui kõik muud täitetoimingute eeltingimused on täidetud. Seega ei tohi tagada võlgniku ohus oleva elu kaitsmist, mis on riigi algupärane ülesanne, üksnes võlausaldaja kulul. See oleks ju sama mis sundvõõrandamine, kui võlausaldajale jäetakse üksinda kanda sellise ülesande täitmise koorem, mida sotsiaalriigi põhimõtte alusel on kohustatud täitma riik ja seega üldsus. Riik peab seega nii võlgniku kui ka võlausaldaja vastandlike põhiõiguste kaitsmiseks põhimõtteliselt võrdsel määral ise tegutsema. Otsustav on seega, et võlgniku elu kaitsmise

⁹¹ H.-J. Musielak. ZPO § 765a. *Op. cit.*, äärenr. 8.

⁹² *Ibid.*, äärenr. 6.

⁹³ *Ibid.*, äärenr. 7.

puhul esmaselt pädevad asutused (tervishoiu- ja korrakaitseamet või eestkostekohus) teeksid teadlikult ja sihipäraselt koostööd täitedokumentide nõuetekohase täitmise eest esmaselt vastutava täitekohtuga ning mõlemad on teadlikud, et siin soovitakse üheaegselt kaitsta mitut põhiseadusliku korra raames olulist õigushüve (suitsiidiohuga võlgniku elu kaitsmine; õiguskorra kaitsmine täitedokumentide täidetavuse tagamise kaudu; võlausaldaja omandi kaitsmine), juhul kui õiguskord soovib säilitada kõikide asjaosaliste silmis oma mainet ning mitte muutuda ühepoolsete huvide eest seisjaks.⁹⁴

Autorile teadaolevalt Eesti kohtutes raskete tagajärgede kaalumist täitemenetluse käigus ette ei ole tulnud. Rahapuudus ei ole piisav argument. Maakohus on märkinud, et rahaliste vahendite puudumine ei anna veel alust sundväljatõstmise peatamiseks. Kohus leidis, et eluruumi vabatahtlikuks vabastamiseks rahaliste vahendite leidmine ei ole hageja kohustus. Samuti ei võimalda seadus kohtul kohustada hagejat andma kostjale eluruumi väljatõstmisel asenduspiind.⁹⁵

Küll aga on Riigikohus⁹⁶ võtnud seisukoha, millised võiksid olla need asjaolud, mille esinemine annab võlgnikule aluse nõuda menetluse peatamist või täitmise pikendamist. Nii on kolleegium õiguse ühetaolise kohaldamise huvides märkinud, et TMS § 45 sätestab nn üldise õiglusklauslina ja erandnormina. Erandliku normina tuleb TMS § 45 tõlgendada kitsendavalt, kuna üldjuhul võib iga võlgnik esitada väite, et täitemenetlus on tema suhtes ebaõiglane, sest arestitakse ja müüakse temale kuuluvat vara. Seega annavad TMS § 45 kohaldamiseks alust vaid erandlikud asjaolud. Selliseks erandlikuks asjaoluks ei ole üldjuhul ainuüksi elukoha kaotus, mis reeglina sellise täitemenetlusega kaasneb. Samas ei ole välistatud, et ka elukoha kaotuse korral võidakse täitemenetlus peatada, kui võlgnikul on nt väikesed lapsed, raske haigus, ta on väga kõrges vanuses või esinevad muud sarnased asjaolud ning võlgnik vajab aega uue elukoha leidmiseks. Samas ei saa täitemenetluse peatamine või ajatamine TMS § 45 erandlikku iseloomu arvestades olla väga pikaajaline. Üldjuhul on ajatamine võimalik kuude-, mitte aastatepikkuseks ajavahemikuks.

Nagu kohtulahendist võib näha, ei piisa täitetoimingu vaidlustamiseks ainult sellest, et täitmine on võlgniku suhtes ebaõiglane. Riigikohus on sedastanud ühtsed peatamise aluse hindamise kriteeriumid, et välistada põhjendamatuid täitemenetluse peatamisi. Vastupidiselt Saksa kohtupraktikale Eesti kohtutes teadaolevalt ei ole tegeletud võlgniku tervisliku seisundi

⁹⁴ W. Schuschke. Lebensschutz contra Eigentumsgarantie - Zu den Grenzen des § 765a ZPO in der Räumungsvollstreckung - Neue Juristische Wochenschrift. 2006, lk 876-877.

⁹⁵ HMKo 05.10.2011, 2-10-67230.

⁹⁶ RKTKm 3-2-1-79-12, p 11.

uurimisega selliselt, kas võlgnikul on nt kalduvust suitsiidile või on tema tervislik seisund niivõrd halb, mis omakorda õigustaks sissenõudja omandi koormamist sellega, et võlgnik võib ruumi jätkuvalt kasutada.⁹⁷ Jääb üle ainult loota, et võlgnikud ei leia antud sätte näol uut võimalust väljatõstmise vältimiseks nagu seda on Saksamaal ohtrasti kasutatud. Isegi W. Schuschke mõonab, et *BGH* otsuste arvu üle, mis käsitlevad suitsiidiohuga võlgnike (või nende lähedaste, keda toimingud vahetult puudutavad) kohtlemist sundtäitemenetluses, eelkõige eluruumide sundkorras vabastamise raames ning seoses omandi eesiseisva lõpliku kaotamisega eramute sundenampakkumisel, ei ole enam peaaegu võimalik ülevaadet säilitada. Need otsused on alati seotud ZPO § 765a põhinevate menetlustega⁹⁸

Nii Eesti kui Saksa õiguses on kohtutäituril täitetoimingu edasilükkamise võimalus, kuid mõningase erisusega. Eestis võib kohtutäitur täitetoimingu edasi lükata sissenõudja avalduse või kohtu vastava lahendi alusel (TMS § 44). Täitetoimingu edasilükkamise tähtaega TMS ette ei näe. Seega nimetatud paragrahv annab võlgnikule võimaluse läbi sissenõudja väljatõstmise toimingut edasi lükata kokkulepitud tähtajaks. Saksa õiguses on edasilükkamine võimalik juhul, kui kohtutäiturile põhjendatakse ZPO § 765a eelduste esinemist ja asjaolu, et võlgnikul ei olnud võimalik õigel ajal täitekohtu poole pöörduda (ZPO § 765a lg 2). Toimingu võib edasi lükata kõige rohkem ühe nädala. Kohtutäitur peab tulenvalt GVGA § 113 lg 2 kohaselt juhtima võlgniku tähelepanu sellele, et täitmist jätkatakse nädala pärast, kui võlgnik ei ole selle ajani saavutanud täitekohtu kaudu peatamist.

Tegemist on olulise võlgniku õiguste kaitse tagamise sättega, kuid selle realiseerimine eeldab võlgniku aktiivsust oma õiguste maksma panemisel.

1.5. Üüri- ja rendilepingute ülesütlemine tulenevalt VÕS §-st 323

TMS § 161 esimese lause kohaselt võib ostja üüri- või rendilepingu üles öelda võlaõigusseaduse §-s 323 ettenähtud tingimustel ja tähtaja jooksul. Ringkonnakohus on märkinud, et VÕS 323 lg 1 tuleb tõlgendada selliselt, et selle eesmärk on kaitsta üürilepinguga koormatud kinnisasja omandajat seeläbi, et anda talle VÕS § 323 lg-s 1 sätestatud ülesütlemisõigus.⁹⁹ Samas lisades, et ülesütlemisõigus peab olema tegelik õigus, mida peab kinnisasja omandaja saama teostada ilma sanktsioonideta ja ilma negatiivsete

⁹⁷ A. Alekand. Proportionsaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Doktoritöö. 2009, lk 142.

⁹⁸ W.Schuschke. Reichweite und Grenzen gerichtlicher Fürsorge gegenüber suizidgefährdeten Schuldern im Lichte des Grundgesetzes - Neue Juristische Wochenschrift. 2011, lk 304.

⁹⁹ TlnRnK 28.12.2012, 2-11-15383 p 16.

tagajärgedeta, välja arvatud need võimalikud negatiivsed tagajärjed, mis tulenevad seadusest. Antud kaasuse puhul soovis üürnik leppetrahvi tasumist tulenevalt endise omaniku vahelisest üürilepingust. Kohus asus seisukohale, et üürnikul ei ole õigust nõuda leppetrahvi põhjusel, et kinnisasja omandaja ütles lepingu üles, kuigi üürilepingus on üürileandjapoolse ülesütlemise puhuks sellised sanktsioonid ette nähtud.¹⁰⁰

Kuna üürileandja õigused ja kohustused lähevad kinnisasja ostjale üle tema tahtest sõltumata, siis oleks mõeldamatu, et ostjal puuduks igasugune võimalus üürileping üles öelda. Nii on seadusandja andnud võimaluse üürileping üles öelda kolme kuu jooksul alates kinnisasja omanikuks saades ja ülesütlemistähtaegu järgides. Üürilepingust teadmine või mitteteadmine ei välista VÕS § 323 lg-s 1 sätestatud ülesütlemisõigust.¹⁰¹

VÕS § 323 sätestatud norm aitab kinnisasja omaniku vahetumisel üürnikust vabaneda. Siinkohal tuleb arvestada mõningase erisusega. Nimelt näeb VÕS § 323 lg 1 teine lause ette, et elu- või äriruumi üürilepingu ülesütlemise aluseks saab olla üksnes kinnisasja omandaja *tungiv vajadus* sellele. Mainitud paragrahv loob aga pinnase lõpututele vaidlustele. Esmalt tekitab see küsimuse: mida tuleb mõista “*tungiva vajaduse*” all ja teiseks: kuidas seda hinnata? Riigikohus¹⁰² on tungivat omavajadust sisustanud järgmiselt: omavajadus tähendab üürileandja tõendatud vahetuid, tõsiseid ja aktuaalseid põhjusi üürilepingu eseme kasutamiseks. Mis aga ei pea tingimata seisnema selles, et üürileandja on äärmises häda- või sunniolukorras (nt teda ähvardab pankrot, mida saaks vältida üürilepingu ennetähtaegse ülesütlemisega), vaid pigem tuleb siin mõista situatsiooni, kus üürileandja saaks omandatud ruumide kasutamisega oluliselt kokku hoida oma kulusid. Samas lisab, et juriidilise isiku omavajadus võib seisneda näiteks üürilepingu eseme kasutamises enda tootmistegevuseks või bürooruumideks.

K. Haavasalu¹⁰³ arvates tuleks äriruumi üürilepingu korral uue üürileandja tungiva omavajaduse mõistet tõlgendada laiemalt, näiteks kui esinevad majanduslikud kaalutlused kasutada äriruumi tulusamal ja perspektiivsemal viisil. Eluruumi puhul aga tähendab uue üürileandja tungiv omavajadus eelkõige uue üürileandja või temale lähedase isiku tungivat vajadust üürilepinguga koormatud eluruumi kasutamise järele. Ning lisab, et kindlasti ei saa tungiva omavajaduse olemasolu üle otsustamisel lähtuda sellest, kuidas uus omanik otsustab

¹⁰⁰ TlnRnK 28.12.2012, 2-11-15383 p 26.

¹⁰¹ K. Paal. VÕS § 323. Võlaõigusseadus II. Komm vlj. Tallinn: Juura 2006, lk 255.

¹⁰² RKTko 3-2-1-20-08, p 13.

¹⁰³ K. Haavasalu. Üürileandja tungiva omavajaduse mõiste. – Juridica, 2009, lk 425.

talle kuuluvat hoonet hakata kasutama. Õigust omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada on immanentselt omandi juurde kuuluv õigus.¹⁰⁴

Sarnast erakorralist lepingu ülesütlemise õigust võimaldab ka Saksa ZVG § 57a, et oleks võimalik asjakohatuid üürilepinguid ennetähtaegselt üles öelda. See avaldab mõju eelkõige ettevõtluses kasutatavate ruumide või objektide puhul, kuid eluruumi osas on see võimalus siiski oluliselt piiratud.¹⁰⁵ Erakorraline ülesütlemisõigus on ainult enampakkumise võitjal.¹⁰⁶ Ülesütlemise eelduseks on, et valdus on üürnikule üle antud enne enampakkumist. See tähendab, et ta seati vähemalt olukorda, kus tal oli võimalus ruumide (otsese) valduse ülevõtmiseks.¹⁰⁷

Ülesütlemise tähtaeg sõltub asjaomasest üürisuhtest, tulenevalt sellest, kas asi puudutab eluruumi, äriruumi, kinnistuid vmt. Ülesütlemistähtajad ja seadusejärgsed tähtajad on reguleeritud Saksa tsiviilseadustikus¹⁰⁸ (edaspidi BGB) (BGB § 573d lg 2, § 580a lg 4). Pindade vabastamise tähtaja äranäitamine ei ole vajalik.¹⁰⁹

Saksa õigus sisaldab samuti üürniku kaitsvat ülesütlemise piirangut, milleks on kinnisasja omandaja „*õigustatud huvi*“. ZVG § 57a annab enampakkumise võitjale ainult võimaluse teostada lepingus ettenähtud ülesütlemistähtaegadest sõltumatut ülesütlemisõigust. Ülesütlemisõigus on seetõttu seotud ülesütlemiskaitset käsitlevast seadusandlusest tuleneva piirava tingimusega. See tähendab, et enampakkumise võitjal peab olema üürisuhte lõpetamise vastu õigustatud huvi ja ta peab esitama selle põhjused ülesütlemiskirjas (BGB § 573 lg 1, § 573d lg 1, § 575a lg 1). Seejuures peab õigustatud huvi ülesütlemise eeltingimuseks olema omandigarantiiga kokkusobiv.¹¹⁰ Õigustatud huvi üürisuhte ülesütlemise vastu on aga olemas siis, kui üürnik on saavutanud oma õigusliku positsiooni võlausaldaja kahjustamise tõttu vaidlustatava õigustehingu tulemusena, üürisuhte jätkamisel ei ole kinnistu realiseerimine vastuvõetavatel majanduslikel tingimustel võimalik ja võlausaldaja satuks seetõttu oluliselt halvemasse olukorda.¹¹¹

¹⁰⁴ R. Maruste. Konstitutsionalism ning põhiõiguste- ja vabaduste kaitse. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 2004, lk 481.

¹⁰⁵ Kindl/Meller-Hannich/Wolf. ZVG § 57a. *Op. cit.*, äärenr 3.

¹⁰⁶ *Ibid.*, äärenr 6.

¹⁰⁷ *Ibid.*, äärenr 5.

¹⁰⁸ Bürgerliches Gesetzbuch. 02.01.2002. BGBl. I, 42, 2909, 2003, 738, 831. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de>

¹⁰⁹ Kindl/Meller-Hannich/Wolf. ZVG § 57a. *Op. cit.*, äärenr 10.

¹¹⁰ *Ibid.*, äärenr 15.

¹¹¹ *Ibid.*, äärenr 17.

Võlgnik ja üürnik omavahelises lepingus erakorralist ülesütlemisõigust seadusejärgse enampakkumise tingimusena välistada ei saa. Küll aga on erakorralise ülesütlemisõiguse välistamist võimalik saavutada seadusejärgse enampakkumistingimuse muutmise kaudu (ZVG § 59). Vastava taotluse esitamise õigus on igal osalejal ja ka üürnikul, kes on teatanud oma õigusest ja seda nõudmisel põhjendanud (ZVG § 9 punkt 2 jj). Sellise taotluse esitamisel peab enampakkumisega tegelev kohus lubama topeltmüügipakkumist sellisel viisil, et pakkuda on võimalik:¹¹²

- 1) seadusejärgse müügipakkumisvormi alusel koos enampakkumise võitja erakorralise ülesütlemisõigusega ja
- 2) erineva vormi alusel, mille kohaselt ei tohi enampakkumise võitja kuni teatud ajahetkeni üles öelda.

Reeglina teevad aga huvitatud isikud suurema otsustamisvabaduse tõttu pakkumisi korrapäraselt ainult seadusejärgse müügipakkumisvormi alusel. Kui pakkumised tehakse mõlema müügipakkumisvormi alusel, on võimalik muudetud pakkumine võitjaks tunnistada üksnes juhul, kui see ei ole väiksem kui seadusejärgse müügipakkumisvormi alusel tehtud kõrgeim pakkumine.¹¹³

Seega võimaldab Saksa õigus enampakkumisel osalejal soetada kinnisasi kas juba koos erakorralise ülesütlemisõigusega või siis ka ilma selle õigusega.

Üürnikule kindlama kaitse üürileandja poolt erakorralise ülesütlemise eest annab kinnistusraamatusse kantud märge üürilepingu kohta VÕS § 324 kohaselt. Oluline on ka see, et märget ei saa kinnistusraamatust järjekoha tõttu kustutada (TMS § 161), välja arvatud juhul kui kinnisasi realiseeritakse kinnistusraamatus eespool oleva õiguse katteks. Sätte eesmärk on pakkuda üürnikule kaitset VÕS §-s 323 sätestatud üürileandja ülesütlemisõiguse rakendamise eest.¹¹⁴ VÕS § 323 lg 1 tulenev tungiva omavajaduse kaitse ei laiene aga üürilepingutele, mille eesmärk on ruumide allkasutusse andmine. Üürileandja võib üürisuhte lõppemisel asja tagasi nõuda ka isikult, kelle allkasutusse on üürnik selle andnud (VÕS § 334 lg 5). Kui aga kinnisasi on valdaja kasutuses tasuta kasutamise lepingu alusel (VÕS § 389), siis erinevalt üürilepingust ei lähe tasuta kasutamise leping kinnisasja omaniku vahetumise korral üle uuele omanikule.

¹¹² Kindl/Meller-Hannich/Wolf. ZVG § 57a. *Op. cit.*, äärenr 12.

¹¹³ *Ibid.*, äärenr 13-14

¹¹⁴ K. Paal. VÕS § 324. *Op. cit.*, lk 258.

Riigikohus on märkinud, et tasuta kasutusõiguse lõppemiseks piisab kinnisasja võõrandamisest kolmandale isikule.¹¹⁵

Üürilepingu lõppemisega üürnikule tekitatud kahju eest vastutab eelmine omanik (VÕS § 323 lg 2). Üürilepingu ülesütlemisega kaasnevad võimalikud vaidlused lahendab kohus ning kinnisasja uuel omanikul ei ole ilma vastava kohtulahendita õigust üürnikku välja tõsta.

¹¹⁵ RKTko 3-2-1-33-10, p 22.

2. Menetlusosaliste õiguste tagamise ja kaitsega seonduvad probleemid praktikas

2.1. Menetlusosaliste õiguskindlus väljatõstmismenetluses

Täitemenetlus tuleb kehtestada kooskõlas põhiõiguste ja -vabadustega (EIÕK artiklid 3, 5, 6, 8, 10 ja 11, andmekaitse jne). Täitmisele kuuluv otsus peab asjassepuutuvate kohustuste ja õiguste määratlemisel olema täpne ja selge, et vältida mis tahes takistusi tõhusa täitmise käigus.¹¹⁶ Kui soovitakse tagada õigusriigi põhimõtet ja kohtuvaidluse osapoolte usaldust kohtusüsteemi vastu, peavad täitetoimingud olema proportsionaalsed, õiglased ja tõhusad.¹¹⁷

Kõik õigused ja vabadused on riivatavad. Vahe on vaid selles, et osa riiveid on teatud tingimustel õigustatud, osa aga mitte. Kollisioonid ja neist johtuvad piirangud on juba olemuslikult vältimatud. Nii võib kellegi omandi kasutamine kollideeruda teise isiku õigusega kodu puutumatusel.¹¹⁸ Vastavalt Eesti Vabariigi põhiseaduse § 19 teisele lausele peab igaüks oma õiguste ja vabaduste kasutamisel ning kohustuste täitmisel austama ja arvestama teiste inimeste õigusi ja vabadusi ning järgima seadust. Seega peab õiguste teostamine olema kooskõlas põhiseaduse, seaduste ja heade kommetega ehk heas usus.

Nagu juba eespool sai kirjutatud, et TMS eelnõu koostamisel tõdeti vajadust täpsustada kinnisasjadele sissenõuete pööramise regulatsiooni, seda põhjusel, et seoses kinnisasjade arvu tõusuga muutub kohtutäiturite praktikas olulisemaks kinnisasjade sundtäitmine.¹¹⁹ U. Mereste on märkinud, et seadusi muudetakse selleks, et tegelikkuses kulgevaid sotsiaalseid ja majanduslikke protsesse võimalikult tõhusamalt mõjutada.¹²⁰ Vaadates kohtutäiturite poolt korraldatavaid kinnisasja enampakkumisi alates uue TMS-i jõustumisest, on näha selle tõusvat dententsi. Kuid iga sundenampakkumisega kaasneb ka üldjuhul soov valduse kättesaamiseks endiselt omanikult. Kehtivas TMS-i redaktsioonis sätestatud paindlikud menetlussätted võimaldavad efektiivsemat menetlust ja kiirendavad tsiviilkäivet. Menetlusnormide eesmärk on tagada menetlusosalistele õiguskindlus. Kuivõrd sundenampakkumise akti näol on tegemist täitedokumentiga, mis peaks tagama enampakkumise võitnud ostjale kiirendatud korras väljatõstmismenetluse, siis tänase praktika

¹¹⁶ Euroopa kohtunike konsultatiivnõukogu (CCJE) arvamus nr 13 (2010) kohtunike rolli kohta kohtuotsuste täitmisel. Arvutivõrgus: http://www.riigikohus.ee/vfs/1317/6_CCJE%20_2010_arvamus_nr_13.pdf, p 8-9

¹¹⁷ *Ibid.*, p 25.

¹¹⁸ Maruste, 2004, lk 243-244.

¹¹⁹ Täitemenetluse seadustiku eelnõu (143 SE I) seletuskiri. Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032800021 (05.04.13)

¹²⁰ U. Mereste. Õigusloome radadel. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 2001, lk 215.

põhjal võib väita, et ostja saab küll omandi, kuid paljudel juhtudel valdust mitte. Seega ei ole TMS mõttega kooskõlas asjaolu, et enampakkumise akti ei saa õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulutusi ja pöörduma kohtusse ebaseadusliku valduse lõpetamise või muu sellise nõudega. Mis toob omakorda kaasa kinnisasja hinna languse, vähese ostuhuvi jne. Sellisel juhul kaotavad kõik.

Just formaliseerituse printsiibist lähtuvalt on üldine juriidiline olukord hetkel selline, kus kohtutäiturid ei julge kehtiva TMS alusel täitedokumendis nimetamata kolmandaid isikuid välja tõsta ja seda varasema Riigikohtu seisukoha pärast - ruumidest saab välja tõsta vaid täitedokumendis nimeliselt märgitud isikud. Samas ei piisa ka vaid nimede märkimisest kohtuotsuse resolutsiooni. Kõik isikud, keda soovitakse eluruumist välja tõsta, tuleb kohtumenetlusesse kaasata kostjana.¹²¹ Kehtiva seaduse kohaselt tuleks kohtutäituril hakata hindama, kes on need võlgnikuga "koos elavad isikud", kes tuleb eluruumist välja tõsta.

2.2. Üürileping kui sundväljatõstmist takistav asjaolu

Täitemenetluse raames soetatud kinnisvara puhul ei saa paljudel juhtudel kinnisasja omandaja olla kindel, et kinnisasja omanikuks saades üürilepingute osas halbu üllatusi ei ilmne. Alles hiljem selgub tõsiasi, et kinnisasi on koormatud üürilepinguga, mis välistab kinnisasja omandanud isiku kasutusvõimaluse.¹²² Seadusandja on üürilepingu regulatsiooni kehtestades lähtunud eeldusest, et reeglina on üürilepingu puhul nõrgemaks pooleks üürnik, kes vajab rohkem kaitset.¹²³ Tänapäeva õigusriigis on üürilepingul niivõrd tugev õigusjõud, et see asjaolu ei ole jäänud märkamata ka pahatahtlikel võlgnikel, kes kasutavad üürilepingut sundväljatõstmise takistamiseks. Nimelt annavad VÕS § 291 lg 1 ja TMS § 2 lg 3 võlgnikule õigusliku kaitse valdusele. Üha enam sagenevad juhud, kus kohtutäiturile esitatakse alles väljatõstmise menetluses üürilepinguid, millest eelneva kinnisasja sundmüügi menetluse perioodil pole kordagi mainitud.

Samas on praktika näidanud, et mitte ainult võlgnikud ei kasuta seda võimalust, vaid ka isikud, kes on leidnud endale sundenampakkumisel kinnisasja omandaja näol uue tuluteenimise allika. Võib ainult ette kujutada, millist soodsat pinda loob selline nähtus kuritegelikele organisatsioonidele. Praktikas on juba aset leidnud juhtum, kus võlgnik

¹²¹ RKTkm 3-2-1-151-03 p 19.

¹²² K. Paal. VÕS § 323 komm 3.1. *Op. cit.*

¹²³ K. Paal. VÕS § 324 komm 3.1. *Op. cit.*

kokkuleppel fiktiivse üürnikuga on sõlminud üürilepingu arvatavasti enampakkumise päeval kasu saamise eesmärgil, andes sissenõudjale (ostjale) võimalus ostetud kinnisasja kiireks vabastamiseks vaid lisaraha tasumisel. Asja teeb kurioossemaks ka asjaolu, et kogu müügi protsessi vältel oli müüdav korteriomand vaba ja seal ei elatud. Nimetatud asjaoluga arvestasid ka enampakkumisel osalejad, kes olid eelnevalt varaga tutvunud. Kahtlemata riivab selline teguviis kogu ühiskonna õiglustunnet. Õigusriigi põhimõttest lähtuvalt peaks seadus andma kaitset ka ostjale välistades juba eos selliste väärnähtuste tekkimise võimaluse.

Juba ENSV tsiviilkoodeks sätestas, et elamu omandiõiguse üleminekul üürileandjalt teisele isikule jääb üürileping jõusse ka uue omaniku suhtes, sest omandiõiguse üleminekul iseendast ei ole üürnike väljatõstmise aluseks.¹²⁴ Sarnane sisu on ka kehtivas VÕS § 291 lg 1, mille kohaselt, kui võlgnikul on kehtiv eluruumi üürileping, lähevad üüritud kinnisasja omandamisel lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle ostjale, kes astub senise üürileandja asemele. Samas mitte kõik üürniku ja üürileandja omavahelised kokkulepped ei lähe uuele omanikule üle. Ringkonnakohus¹²⁵ on leidnud, et VÕS § 291 lg 1 kohaselt saavad üle minna üksnes üürilepingu spetsiifilised kohustused. Kokkulepped, mis raskendaksid või halvendaksid kinnisasja omandaja jaoks seaduses sätestatuga võrreldes VÕS § 323 lg-s 1 sätestatud ülesütlemisõigust, üle minna ei saa.

Üürilepingu ülesütlemisega kaasnevad võimalikud vaidlused lahendab kohus ning kinnisasja uuel omanikul ei ole ilma vastava kohtulahendita õigust üürnikku välja tõsta. TMS § 2 lõike 3 kohaselt ei või sundenampakkumise akti alusel sundtäitmist läbi viia, kui valdaja valdab asja õiguse alusel, mis ei ole lõppenud ega lõpetatud sundtäitmise tõttu. Nii on näiteks üürnikul võlaõigusliku lepinguga omandanud õigus teatud asja vallata. Sellest õigusest tulenevalt võib üürnik valdamise ajal osutada vastupanu kõikidele valduse rünnete ja valdamise takistustele. Ostjal ei ole lubatud üürnik korterist jõuga välja tõsta. Tulenevalt TsÜS § 138 lg 2 on seadusvastasel viisil õiguse teostamine keelatud, samuti selliselt, et õiguse teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule. Isegi kui ostjal on õigus asja nõuda, ei tohi ta seda omavoliliselt hankida. Selle õiguse maksmapanemiseks tuleb jõuda valdajaga kokkuleppele või siis kasutada seaduslike vahendeid oma eesmärgi saavutamiseks. Nõudeõigus valdusele tekib kinnisasja omandajal siis, kui ta omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.

Omaniku õigused võivad AÕS § 68 lg 2 järgi olla kitsendatud üksnes seaduse või teiste

¹²⁴ J. Ananjeva jt (toim), lk 363.

¹²⁵ TlnRnKo 28.12.2012, 2-11-15383 p 26,27

isikute õigustega. Võlgniku ja teiste puudutatud isikute seisukohalt on väljatõstmine mitmeid põhiõigusi riivav ning ebamugavusi tekitav, ent toimingute edasilükkamine või menetluse peatamine määramata ajaks rikub sissenõudja õigust tema nõudeõiguse realiseerimisele. Mis võib tekitada soodsa pinnase omavoli tekkeks.

VÕS § 334 lg 1 kohaselt peab üürnik üüritud asja koos päraldisega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutusele. VÕS § 334 lg 5 annab üürileandjale õiguse nõuda üürilepingu lõppemisel asja tagastamist ka allkasutajalt. Juhul kui üürnik ei tagasta üüritud asja pärast üürilepingu lõppemist, on üürileandjal õigus nõuda asja tagasi enda valdusse kas VÕS § 334 lg 1 või AÕS § 80 alusel.

Sarnaselt TMS § 2 lg 3 ei tohi ka ZVG 93 lg 1 teise lause kohaselt teostada sundtäitmist valdaja suhtes, kelle õigus ei ole võitjaks tunnistamise otsuse tulemusena lõppenud. Enampakkumise võitja õigus on seetõttu piiratud, kui on tegemist kehtima jäänud õigustega nagu näiteks kasutusvaldus (ZVG § 52), üüri- ja rendisuhted (ZVG § 57 koos BGB §-dega 566, 578). Sel juhul täitepealdist ei väljastata.¹²⁶

Täitepealdise väljastamine on siiski võimalik juhul, kui täitmistega tegelev kohus jõuab seisukohale, et esitatud üürilepingu puhul on tegemist ilmselge fiktiivse kokkuleppega või võlgniku ja tema lähedase vaheline üürileping ei ole suure tõenäosusega tõsiselt sõlmitud.¹²⁷

Üürilepingud lähikondsetega pankrotiseaduse tähenduses

Nagu juba eelpool sai märgitud, esitatakse väljatõstmisel üha rohkem üürilepinguid, mis annavad õigusliku aluse valdusele. Kuid paljud neist lepingutest võivad olla sõlmitud eesmärgiga takistada sundväljatõstmist. Fiktiivse üürilepingu puhul on tavaliselt lepingupooleks kas mõni võlgniku suhtes usaldusväärne isik või siis isik, kelle valdusse antud vara võlgnik pärast sundenampakkumist saab ise kasutada.¹²⁸ Taolise lepingu eesmärk on faktiliste asjaolude muutmine pärast täitemenetluse algatamist vältimaks sundväljatõstmist. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse¹²⁹ (edaspidi TsÜS) § 89 lg 1 kohaselt on tehing näilik siis, kui väliselt küll tahetakse esile kutsuda tehingu sõlmimise muljet, sellega seotud õiguslikke tagajärgi aga ei soovita. TsÜS § 86 lg 1 kohaselt on heade kommete või avaliku korraga

¹²⁶ Kindl/Meller-Hannich/Wolf. ZVG § 93, *Op.cit.*, äärenr 14-16.

¹²⁷ *Ibid.*, äärenr 17.

¹²⁸ P. Varul. Selgitavaid märkusi pankrotiseadusele. - *Juridica* 1994, nr. 1.

¹²⁹ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216...RT I, 06.12.2010, 12.

vastuolus olev tehing tühine. Üürilepingu tühisuse tuvastamist saab hageda üksnes isik, kelle õigusi leping mõjutab. Selliseks isikuks on üldjuhul vaid lepingu pool.

Kas kohtutäitur võib tugineda tehingu tühisusele tulenevalt TsÜS § 84 kui on ilmne, et võlgnik on sõlminud üürilepingu oma lähedastega eesmärgiga täitemenetlust takistada? Lähedaste hindamisel võib autori arvates kohaldada analoogiat pankrotiseadusest¹³⁰ (edaspidi PankrS), mis defineerib mõiste „võlgniku lähikondsed“. Üldjuhul on võlgniku lähikondse temaatikaga seotud tagasivõitmise instituut pankrotimenetluses¹³¹, kuid nüüd on see kord olemas ka 01. jaanuarist 2006 jõustunud TMS-s tagamaks täitedokumentide võimalikku täitmist. Nii viitab TMS § 188 lg 3, et võlgniku lähikondsed määratakse pankrotiseaduse § 117 kohaselt. Nimetatud paragrahv sätestab võlgniku lähikondsed nii füüsilisest isikust võlgniku (lõige 1) kui juriidilisest isikust võlgniku (lõige 2) suhtes.

Riigikohus on oma 20.05.2003 otsuses nr 3-2-1-53-03 märkinud, et lähikondsete ringi piiritlemisel on kohtul võrdlemisi suured õigused. Kolleegiumi arvates on see eelkõige juriidiliste isikute puhul, kus majandussuhted võivad olla äärmiselt komplitseeritud, põhjendatud vajadusega hinnata üksikjuhtumeid. Kolleegium asub seisukohale, et lähikondsena, kellel on võlgnikuga ühine oluline majanduslik huvi, tuleb käsitada isikuid, kelle tegutsemist majandussuhetes saab vaadelda võlgnikuga ühiste huvide tõttu majanduslikus mõttes kooskõlastatuna. Ning lisab, et ühine majanduslik huvi peab olema lähikondsuse alusena hindamiseks sedavõrd suur, et üldiselt ja objektiivselt võib arvata, et võlgnik ja temaga seotud isik tegutsevad teineteise kasuks ja teiste võlausaldajate kahjuks.

Tulenevalt TMS § 8 on kohtutäitur kohustatud viivitamata tarvitusele võtma kõik seadusega lubatud abinõud täitedokumendi täitmiseks, koguma täitemenetluseks vajalikku teavet. Ning kui kohtutäitur leiab, et on täiesti ilmne, et väljanõutav asi on antud kolmanda isiku otsesesse valdusse väljanõudmise vältimiseks, siis kas täitur võiks rakendada alternatiivselt TMS § 181 lg 2 ja asi kolmanda isiku valdusest ära võtta. Töö autor leiab, et iseenesest võiks kohtutäituri pädevuses olla selliste faktiliste asjaolude hindamine, kuid sellega kaasneb ka oht, et seda võidakse hakata väga laialt tõlgendama. Mis on need kriteeriumid „ilmsuse“ hindamisel? Selle hindamine aga tähendab kohtutäiturile laia kaalutusotsustust, mis aga on vastuolus formaliseerituse printsiibiga.

¹³⁰ Pankrotiseadus. – RT I 2003, 17,95...RT I, 21.12.2012, 14.

¹³¹ A. Suik. Kinke iseloomuga lepingu tagasivõitmise eeldused Riigikohtu praktikas. Juridica 2011, nr. 7, lk 523.

2.3. Ebaseaduslik valdus sundväljatõstmisel

Ebaseadusliku valduse puhul on eelkõige tegemist siis, kui üürilepingu lõppedes keeldub üürnik välja kolimast. Teisel juhul näiteks siis, kui üürnik majutab üüritud eluruumi teisi isikuid ilma üürileandja nõusolekuta, nn kolmandad isikud. Ka võlgnik, kelle vara on müüdnud sundenampakkumisel ja kes valdab kinnisasja peale omaniku kande muutmist, on ebaseadulik valdaja. Samas AÕS § 34 lg 1 kohaselt on valdus seaduslik või ebaseaduslik sõltuvalt sellest, kas see põhineb õiguslikul alusel või mitte.

VÕS § 271 avab üürilepingu mõiste ja nimetab üürilepingu pooled, kelleks on üürileandja ja üürnik. Üürilepinguga pannakse paika poolte õigused ja kohustused ning ka lepingu lõpetamise alused. Üürnikul on VÕS § 289 järgi õigus üürileandja nõusolekuta majutada üüritud eluruumi üksnes oma abikaasat, alaealisi lapsi ja töövõimetuid vanemaid. Seega teostavad perekonnaliikmed oma valdusõigust läbi üürniku. Muid isikuid võib majutada üksnes üürileandja nõusolekul. Praktikas on üsna tavaline kolmandate isikute majutamine ilma üürileandja nõusolekuta.

Nii üürnik kui üürileandja peavad oma õiguste teostamisel lähtuma hea usu põhimõttest. Üldine hea usu põhimõte on väljendatud kehtiva TsÜS §-s 138, kuid võlaõiguse jaoks on seda konkretiseeritud võlgniku ja võlausaldaja vahelise käitumise hindamiseks (VÕS § 6 lg 1).¹³² Heauskus on üldine põhimõte, mida tuleb igal konkreetselt juhul hinnata. Nii tuleb väljatõstmist takistavate asjaolude ilmnemisel hinnata võlgniku või kolmandate isikute käitumist antud konkreetses menetluses. Näiteks kas kolmandad isikud on asunud kinnisasja valdama vahetult enne või pärast sundenampakkumist, mille eesmärgiks võib olla sundväljatõstmise vältimine. Kui esinevad ilmselged asjaolud, siis võiks ostja kaitseks kohaldada TMS § 181 lg 2. Nimetatud sättest tuleneb, et täitur võib täitemenetluses võtta väljanõutava asja kolmanda isiku valdusest ära juhul, kui väljanõutav asi on kolmanda isiku valduses õigusliku aluseta ja asjaoludest nähtub selgelt, et ta on valduse saanud asja väljanõudmise vältimiseks. Tartu Ringkonnakohus¹³³ on leidnud, et põhjendatud on täituri poolt kinnisasja kolmanda isiku valdusest äravõtmine TMS § 181 lg 2 alusel vaatamata sellele, et tema väljatõstmiseks puudub jõustunud kohtuotsus. Kuna kaebajal vaidlusaluse korteri mistahes kasutusõigustuse puudumine on tuvastatud jõustunud kohtuotsusega ning tõendatud ei ole tema elamaasumine vaidlusalusesse korterisse võlgniku pereliikmena enne

¹³² Võlaõigusseaduse eelnõu (116 SE I) seletuskiri.

¹³³ TrtRnKm 02.04.2008, 2-07-5953.

maakohtu poolt isikute suhtes väljatõstmisotsuse tegemist. Veel lisab kohus, et täituri selline tegevus ei ole vastuolus EIÕK §-de 6 ja 8 toodud isiku põhiõigustega. Küll aga on ringkonnakohtu hinnangul kaebaja tegevus korteri vabastamisest keeldumisel vaadeldav oma õiguste mitteheauskse teostamisena TsÜS § 138 lg 2 ja VÕS § 6 lg 1 tähenduses.

Seega nagu kohtuotsusest näha, on võimalik kinnisasja kolmanda isiku valdusest äravõtmine TMS § 181 lg 2 alusel vaatamata sellele, et tema väljatõstmiseks puudub jõustunud kohtuotsus. Samas on Tartu Maakohus märkinud, et väljendi „täiesti ilmne“ kasutamine tähendab, et kohtutäituri peab olema väga tugev alus eeldada, et tegemist on väljanõudmise vältimisega, üksnes kahtlustusest ei piisa.¹³⁴

Teine probleem on pahatahtlik üürnik ehk nn puuküürnik. Nimetatud probleemi tõstatas üles telesaade “Pealtnägija”, mille järel algas aktiivne diskussioon selle üle, mida oleks vaja ette võtta selliste kuritahtlike üürnike suhtes. Kinnisvarakooli juhatuse liige T. Toompark leidis, et üürilepingut reguleeriv osa on pärit ajast, kui Eestis olid sundüürnikud ja see on kaldu üürniku poole. Ühe võimalusena näeb ta võlaõigusseaduses kogu üürilepingut reguleeriv osa ümber kirjutada, arvestades tänapäevast olukorda ja seda, et üürnik ja üürileandja on tegelikult võrdsed partnerid, kes mõlemad tahavad üürilepingut sõlmida.¹³⁵ Riigikogu õiguskomisjoni esimees M. Pomerants nõustus T. Toomparkiga ning lisas, et praegune olukord, kus heas usus sõlmitud üürilepinguga võivad üürileandja jaoks kaasneda ka tema tahtest täiesti sõltumatud ja sisuliselt määramatu kestvusega omandiõiguse piirangud, kõnealuste piirangute ebaproportsionaalsuse tõttu olla vastuolus ka põhiseadusega.¹³⁶ Ka omanike keskliit, korterühistute liit, kinnisvara haldajate ja hooldajate liit ning kinnisvarafirmade liit esitasid justiitsministrile märgukirja, et omanike huvide kaitsmiseks on vaja muuta võlaõigusseaduse peatükki, mis reguleerib üürisuhteid.¹³⁷

Justiitsministeeriumi poolt kokku kutsutud erineva valdkonna spetsialistidest koosnenud ümarlaud analüüsis üürisuhete parema reguleerimise võimalusi. Ühiselt jõuti järeldusele, et VÕS reguleerib üürisuhteid piisavalt. Samas leiti, et on vaja tõsta inimeste õigusteadlikkust.

¹³⁴ TMKm 05.10.2007, 2-07-5953.

¹³⁵ T. Toompark. Ekspert: seadus on kaldu üürniku poole. Arvutivõrgus:

<http://uudised.err.ee/index.php?06270998> (10.04.13)

¹³⁶ M. Pomerants. Pomerants: üürisuhteid reguleerivad seadusesätted tuleb üle vaadata. Arvutivõrgus:

<http://uudised.err.ee/index.php?06271051> (10.04.13)

¹³⁷ Liidud tegid Pevkurile ettepaneku avada arutelu võlaõigusseaduse üle. Arvutivõrgus:

<http://uudised.err.ee/index.php?06271695> (10.04.13)

Nii on justiitsministeerium avaldanud oma kodulehel praktiliste nõuannete ja soovitude kogu, mis aitab üürileandjal ja üürnikul sõlmida tasakaalus ja korrektne üürileping.¹³⁸

Autori arvates selline juhend on igati tervitatav, kuid see ei lahenda väljatõstmismenetlusega seonduvaid probleeme. Avalikkuses üles tõstatatud puuküürniku kaasus näitab selget vajadust seadusandjapoolseks sekkumiseks. Autor nõustub siinkohal spetsialistide seisukohaga, et VÕS-i regulatsioon, mis puudutab üürisuhteid, on piisav. Samas aga ei saa nõustuda väitega, et justiitsministeeriumi kodulehel avaldatud praktiliste nõuannete ja soovitude kogu leevendab sissenõudjate jaoks hetkel valitsevat olukorda, kuna nimetatud kogul on preventiivne mõju tulevikus sõlmitavatele lepingutele. Mis aga omakorda ei tähenda, et ka tulevikus ei või üürileandjal selliseid probleeme esile kerkida. Nii oleme jälle sama probleemi ees, kus isikud kasutavad ära olukorda, et kohtumenetlused on aeganõudvad ja rahaliselt kulukad. Kui üürnikul puuduvad rahalised vahendid, et üüritud eluruumi eest tasuda ja samas pole tal ka kohta kuhu kolida, siis näebki ta ainuvõimalust valduse säilitamiseks kõikvõimalike hagidega kinnisasja omanikku koormata. Kohtumenetluse järjekorrad on pikad ning võib minna aastaid, enne kui omanik saab oma õiguskaitsevahendeid realiseerida. Samas aga säilib omanikul kommunaalteenuste tasumise kohustus, sest vastasel juhul võib ta ise võlgniku staatusesse sattuda. Sama kaasus näitas ka seda, et üürnik kui seadusega kaitstud õigussubjekt võib esitada oma tingimusi valduse vabastamiseks, seda raha väljapressimise näol. Lõpuks on üürileandja fakti ees, kus tal endal ise tuleb üürnikule valduse kättesaamise eest maksta, et mitte veel rohkem üürniku poolt tekitatud võlakoormat kasvatada või mis veel hullem, üürniku poolt tekitatud võlgade pärast kaotada omand.

Selline olukord tekitab kinnisvaraturul üürileandjates ebakindlust ja halvab üldist majanduskäivet.

2.4. Kaitse ebaseadusliku väljatõstmise eest (KarS § 314)

Praktikas tekitavad enim probleeme täitedokumendid, mis on suunatud kindla kinnisasja vabastamisele, kus ei ela üksnes võlgnik. Koos võlgnikuga võivad seal elada ka tema abikaasa või elukaaslane ja nende lapsed. Samuti võib valdusõigust teostada üürnik või allüürnik. Seega võib võlgnikuga koosolevate isikute ring olla väga lai.

¹³⁸ Pevkur: üürilepingu sõlmimisel on oluline mõlema poole soove arvestada. Arvutivõrgus: <http://www.just.ee/58268> (29.04.2013).

Väljatõstmismenetluse puhul on tegemist sotsiaalselt väga tundliku menetlusega, mis võib piirata isiku põhiõigusi ja kohtutäituril lasub vastutus ebaseadusliku väljatõstmise korral, millele võib järgneda riigipoolne sanktsioon.

Võlausaldaja nõudeõigus pääseda ligi oma omandile, mida võlgnik valdab ilma õigusliku aluseta, ja see, et seda nõudeõigust õiguskorraga kooskõlas omandatud sundtäitmise täitedokumendi abil ka realiseerida saaks, on kahtlemata põhiseaduse kaitse all.¹³⁹ Põhiseaduslikud väärtused, millega võib õigustada põhiõiguste piiramist, on ühiskonna õiglustunne, õiguskaitseüsteemi efektiivne toimimine, karistusotsuse seadusjõud, õiguskindlus ja õigusrahu.¹⁴⁰ Hästi toimiv täitemenetlus aitab kindlasti tagada õiguskindlust ja õigusrahu ühiskonnas. Vastasel juhul asuksid inimesed omavahelistes õigusuhetes tarvitama omavoli.

Õigusemõistmise kui kaitstava õigushüve rikkumiseks loetakse ka kohtulahendi täitmise korra rikkumised.¹⁴¹ Menetlusseadused sätestavad konkreetsed alused ja korra, mil õiguste piiramine on õigusemõistmise huvides õigustatud. Kui menetlusseaduses sätestatud reeglitest ei peeta kinni, on tegu nii isiku õiguste kui ka õigusemõistmise põhimõtete rikkumisega.¹⁴² Võttes arvesse eespool tulenevat on KarS § 314 sätte alusel karistatav ka kohtutäituri tegevus, kes ei järgi õiguste realiseerimisel ja kaitsel korda, mis on menetlusseadustega ammendavalt kehtestatud.¹⁴³

Riik peab tagama kodu puutumatuse kaitse kolmandate isikute sekkumiste eest ja selleks nähakse ette karistusõiguslikud kaitsevahendid.¹⁴⁴ KarS § 314 kohaselt on ebaseaduslik eluruumist väljatõõtmine karistatav. Peale eluruumi valduse äravõtmise saab KarS §-s 314 sätestatud ebaseadusliku väljatõõstmise koosseisu realiseerida ka kinnisasjal olevaid asju välja tõstes. Asjade eemaldamine kinnisasjalt näitab reeglina seda, et teo toimepanija soovib elanikku püsivalt tema eluruumi kasutamise võimalusest ilma jätta.¹⁴⁵

¹³⁹ W. Schuschke. Die „Berliner Räumung“ bei der Vollstreckung aus einem Zuschlagsbeschluss gem. § 93 ZVG. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2011, lk 687.

¹⁴⁰ RKHKm 3-3-1-69-03, p 29.

¹⁴¹ S. Laos. KarS 18. ptk komm 1. – P. Pikamäe, J. Sootak (koost). Karistusseadustik. Komm vlj. 3. vlj. Tallinn: Juura 2009.

¹⁴² S. Laos. KarS 18. ptk komm 4.1. *Op. cit.*

¹⁴³ S. Laos. KarS 18 ptk komm 4.2. *Op. cit.*

¹⁴⁴ U. Lõhmus. PõhiSK § 33. *Op. cit.*, 2008, lk 335.

¹⁴⁵ RKKKo 3-1-1-17-09, p9

Kriminaalkodeks¹⁴⁶, mis kehtis enne karistusseadustiku jõustumist sätestas §-s 133 karistatava teona ebaseadusliku elamispinnalt väljatõstmist. Riigikohus on leidnud, et mõlemas paragrahvis (KrK § 133 ja KarS § 314) sätestatud kahjustatav õigushüve on jäänud muutumatuks, sest mõlema sätte eesmärk on kaitsta põhiseaduse §-st 33 tulenevat põhiõigust kodu puutumatusse.¹⁴⁷ Põhiseaduse §-i 33 teine lause sätestab keeldu tungida kellegi eluruumi, välja arvatud seadusega sätestatud juhtudel ja teiste inimeste õiguste ja vabaduste kaitseks.¹⁴⁸ VÕS § 272 lg 1 kohaselt on eluruum elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks. Eluruumi määratlemisel ei saa lähtuda üksnes korteri heakorrastatuse tasemest ja varustatusest elektrienergiaga, kuna see sõltub selle kasutaja soovidest ja võimalustest. Samuti ei ole asjassepuutuvad elukohana rahvastikuregistrisse kantud andmed, kuna neil on eelkõige informatiivne ja statistiline tähendus.¹⁴⁹ Eluruumi mõiste sisustamisel tuleb lähtuda sellest, kas konkreetset ruumi kasutatakse faktiliselt elamiseks või on vastav ruum selleks mõeldud.¹⁵⁰ Eluruumi mõiste erisused avalduvad eelkõige valdaja volituses anda kolmandatele isikutele sisenemiseks luba.¹⁵¹

Objektiivne koosseis seisneb ebaseaduslikus eluruumist väljatõstmises. Selle lubatav rakendusala peab olema seadusega selgelt määratletud.¹⁵² Kuigi seaduses on selgelt kirjas, et väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui ka isikud, leiab autor, et isikukeskse toimingu puhul ei ole tegemist piisava määratlusega. Küll aga on määratlus piisav asjakeskse toimingu puhul.

Kuriteo subjekt võib olla ametitoiminguid täitev kohtutäitur.¹⁵³ Subjektiivsest küljest eeldab vaadeldav koosseis tahtlust kõigi objektiivsete asjaolude suhtes. Koosseis on täidetud, kui isik tegutseb vähemalt kaudse tahtlusega. Seega peab isik pidama vähemalt võimalikuks, et väljatõstmiseks puudub õiguslik alus. Tahtluse tuvastamisel tuleb arvestada muu hulgas selliseid asjaolusid nagu toimepanija töö eripära, mille tõttu ta on kohustatud tundma seadust ja kohtupraktikat, samuti seda, kas vaidlusaluse eluruumi osas on pooleli tsiviilmenetlus.¹⁵⁴ Kohtutäitur järgib põhiseadust ja teisi seadusi, eelkõige lähtub ta oma töös TMS-st. Just kohtupraktika on see, mis teeb kohtutäituri ettevaatlikuks. Riigikohtu senine seisukoht on, et ruumidest saab välja tõsta vaid täitedokumendis (kohtuotsuses) nimeliselt märgitud isikuid.

¹⁴⁶ Kriminaalkodeks. – RT III 2002, 11, 108.

¹⁴⁷ RKKKo 3-1-1-77-03, p 7

¹⁴⁸ *Ibid.*

¹⁴⁹ TrtRnK 30.04.2007, 1-06-13545.

¹⁵⁰ N.Aas. KarS § 266 komm 3.5. – P. Pikamäe, J. Sootak (koost). Karistusseadustik. Komm vlj. 3. vlj. Tallinn: Juura 2009.

¹⁵¹ *Ibid.*

¹⁵² S. Laos. KarS § 314 komm 3.1. *Op. cit.*

¹⁵³ S. Laos. KarS § 314 komm 3.7. *Op. cit.*

¹⁵⁴ S. Laos. KarS § 314 komm 4. *Op. cit.*

Seega kohtutäituri puhul, kes teades Riigikohtu seisukohta, kuid teostades väljatõstmist vastavalt TMS § 180 ja tõstes kõik võlgnikuga koosolevad isikud välja, kes ei ole täitedokumendis nimetatud, on autori arvates süüteokoosseis täidetud.

Tegelik võim kinnisasja üle on kahtlemata isikul, kes kinnisasja kasutab. Eluruumi valdusega on tegemist ka siis, kui isik selles ei viibi, ent tal on säilinud eluruumi valitsemissoov ja ta võib tulevikus uuesti selle üle tegelikku võimu teostada. Sealjuures võib tegeliku võimu uus teostamine olla seotud suuremate või väiksemate takistuste ületamisega.¹⁵⁵

Nagu eespool selgus on väljatõstmisega tegu ka siis, kui tõstetakse välja kinnisasjal olevaid asju. Samas ainult ukسلuku vahetamise näol, millega takistatakse valdusele ligipääsu, Riigikohtu seisukohalt väljatõstmisega tegemist ei ole. Nii on Riigikohus leidnud, et eluruumi elaniku valdusest äravõtmise üle otsustamisel tuleb lähtuda konkreetsetest asjaoludest ja juhinduda tavalisest elulisest arusaamast. Korteri ukسلuku vahetamine ja uue luku sulgemine kujutab endast kahtlemata elaniku takistamist tema eluruumi üle tegeliku võimu teostamisel. Samas, arvestades asjaolu, et ukسلukku saab vahetada või ust on võimalik avada muul viisil, ei saa sellisel juhul rääkida valduse äravõtmisest. Olukord võiks olla teistsugune juhul, kui lukuvahetusele ja ukse lukustamisele lisandub veel mõni luku vahetaja poolt tehtav samm.¹⁵⁶

Samas on praktikas esinenud probleeme, kus KOV-i väljatõstmisnõude puhul ei olegi koheselt võimalik asju välja tõsta. Seda seoses asjaoluga, et KOV-l on kolimisteenuse kasutamisel kohustus vastavalt seadusele viia läbi riigihange. Hanke sisu ei oska nad aga enne väljatõstmist ette näha. Eelpoolt tulenevalt piirdubki praktikas mõningatel juhtudel kohtutäituri tegevus väljatõstmisel üksnes ukسلuku vahetamisega, millega takistatakse võlgniku juurdepääs valdusele. Sissenõudjale kui kinnisasja omanikule antakse uue luku võti, millega on tagatud talle valdusele ligipääs. Asjad jäetakse ruumi sissenõudja hoiule. Paljudel juhtudel viiakse vara, mida ei ole võimalik realiseerida, ka kohe prügimäele (võlgniku kulul).

Riigikohtu praktikast võib teha järelduse, et kui täitemenetluse läbiviimisel ei ole kohtutäituriil teada kolmandate isikute õigust valdusele ja ta vahetab ainult ukسلuku, siis süüteokoosseis puudub. Kui aga luku vahetamisele peaks lisanduma ka asjade välja tõstmine, siis süüteokoosseis on täidetud ja kohtutäiturit võib karistada.

¹⁵⁵ RKKK 3-1-1-17-09 p 11

¹⁵⁶ *Ibid.*, p 12.

KarS-i vaadeldes nähtub, et kohtutäituri puhul lisandub veel ka avalik huvi. Vabakutselist kohtutäiturit peetakse riigivõimu osaks ja avalikes huvides tegutsevaks ametnikuks.¹⁵⁷ K. Ikkonen märgib, et avaliku huvi tuleb näha ka täitemenetluses, kuna selle eesmärgiks on rahuldada võlausaldaja nõue, hoidudes seejuures võlgniku liigsest kahjustamisest.¹⁵⁸

Riigi peaprokuröri poolt on 12 aprilli 2007.a koostatud juhised, mille eesmärk on määrata põhimõtted, millest lähtudes on võimalik tagada isikute võrdne kohtlemine ja avaliku menetlushuvi järgimine. Avalik menetlushuvi on olemas, kui üldpreventiivsetest vajadustest lähtuvalt on isiku karistamine vajalik. Selline vajadus on olemas üldjuhul siis, kui kuritegu on toime pandud elusfääris, mille vastu peab avalikkusel olema eriline usaldus.¹⁵⁹ Samuti on avalik menetlushuvi olemas, kui kuriteo on toime pannud isik, kelle vastu peab avalikkusel olema eriline usaldus.¹⁶⁰ KTS § 2 sätestab, et kohtutäitur peab ametitegevuses olema erapooletu ning äratama usaldust kõigis isikutes, kelle kasuks või kelle suhtes ta toiminguid teeb. Avalik menetlushuvi esineb kindlasti ka kodu puutumatuse rikkumise korral, millise õigushübe kaitsele on KarS § 314 süüteokoosseis suunatud. Seega on kohtutäituri tegevus alati avaliku huvi orbiidis ning otsustades kolmandate isikute väljatõstmise lubatavuse üle, tuleb arvestada ka tagajärgedega, mis sellega võivad kaasneda.

2.5. Kohtutäituri kaalutlusõigus TMS § 180 rakendamisel

Õiguskorda ei ole võimalik nii täiuslikuna koostada, et ta annaks kohe vastuse igale tekkinud probleemile. Kiiresti muutuvas ühiskonnas tekib kergesti pingeid kehtestatud normide ja ühiskonnas valitseva tegelikkuse vahel kui seadusandluse mehhanism ei reageeri küllalt paindlikult ühiskonnas esilekerkivatele uutele nõudmistele.¹⁶¹ Seetõttu tekib suur rühm nn kaalutlusnorme ning otsustamise raskuspunkt kaldub nende normide rakendamisel ametnikkonna kätte, kes seadusi ellu viivad.¹⁶² Sageli ei olegi otsuse langetamisel võimalik head ja õiglast tulemust saavutada ilma kaalutlusõigusega.¹⁶³ Kaalutlusõiguse olemuse juurde kuulub just üksikjuhtumi asjaolude hoolikas uurimine seaduse suurema või väiksema

¹⁵⁷ Alekand. 2009, lk 41.

¹⁵⁸ K. Ikkonen. Avalik huvi kui määratlemata õigusmõiste. Juridica 2005, nr 3, lk 198.

¹⁵⁹ Riigi peaprokuröri juhised. Üldosa. Arvutivõrgus:

https://www.prokuratuur.rik.ee/sites/www.prokuratuur.ee/files/elfinder/article_files/Riigi%20peaprokur%C3%B6ri%20juhised%20KrMS%20202-203%27%20kohaldamise%20kohta%20koos%20muudatustega%20%2023%2012%202009.pdf (16.04.13)

¹⁶⁰ Ibid. Eriosa.

¹⁶¹ A. Aarnio. Õiguse tõlgendamise teooria. Tallinn: Õigusteabe AS Juura, 1996, lk 23.

¹⁶² Aarnio, lk 67.

¹⁶³ T. Annus. Riigiõigus. Tallinn: Kirjastus Juura 2006, lk 110.

selgusega väljendatud taotluse seisukohast lähtudes.¹⁶⁴ Kaalutusõiguse kasutamine on seotud seaduse eesmärgiga. Kui seaduse enda tekst on ebamäärane, peab püüdma selgust saada, mida seadusega on mõeldud ja kuhu sellega püüeldakse.

Kohtutäituril on oma ametitegevuses täitemenetluse läbiviimisel vähe sisuliste otsuste tegemise õigust ja võimalust. Kohtutäituri tegevus kaalutlusel piirdub vaid kasutatavate vahendite valikuga ja sedagi seadusandja poolt etteantud meetmete kataloogi raames.¹⁶⁵ Kohtutäitur ei ole pädev otsustama küsimuste üle, mille puhul on vajalik asjaoludele õigusliku hinnangu andmine, sest täitemenetluse näol ei ole tegemist õiguslikke küsimusi lahendava menetlusega. Nii on näiteks Riigikohus¹⁶⁶ rõhutanud, et kohtutäitur ei tohi iseseisvalt asuda täitedokumendile täidetavat sisu andma. Kohus märgib veel, et üldjuhul peab ka notariaalne leping kui täitedokument olema sundtäidetava sisu osas sama selge nagu kohtulahendi resolutsioon.

Eesti on Saksamaalt ülevõtnud menetluskorra, kuid kohtu pädevuses olevad ülesanded on antud enamuses lahendada kohtutäiturile. Samas on nii teooria kui ka praktika tasandil siiski jäetud formaliseerituse põhimõtte ka meil kehtima.¹⁶⁷

Õiglase tasakaalu leidmine taotletava eesmärgi ja rakendatavate abinõude vahel tähendab põrkuvate huvide ja väärtuste hindamist ja kaalumist.¹⁶⁸ W. Schuschke on seisukohal, et kui riik peab kõikidel juhtudel, mida iganes ta ka teeb või tegemata jätab, samal ajal kahjustama kodaniku põhiõiguslikku seisundit, nt võlgniku elu ohtuseadmine täitmise korral või võlausaldaja omandiõiguse tagamise ja kohtu poole pöördumise õiguse rikkumine täitmise peatamise korral, siis tuleb lahendus ohustatud eri põhiõiguste konfliktile leida praktilise kompromissi teel. Üldjuhul ei tohi seega üks põhiõigus mitte täielikult teise põhiõiguse kulul ülemvõimu saavutada. Mõlemad põhiõiguste kandjad peavad leppima mahaarvamistega, mis lõppude lõpuks aga nende põhiõiguse selle põhiosas säilitavad. Ainult juhul kui sellist teed ei ole võimalik leida, peab alamal astmel põhiõigus erandkorras kõrgemal seisva põhiõiguse ees taanduma.¹⁶⁹

Formaliseeritusel on täitemenetluses oluline tähendus, sest formaliseerituse põhimõtte täpsustab, milliseid otsuseid tuleb kohtutäituril menetluse jooksul teha. Kohtutäituri

¹⁶⁴ H. Maurer. Haldusõigus. Üldosa. 14. Tr. Tallinn: Juura, lk 86.

¹⁶⁵ Alekand 2010, lk 19.

¹⁶⁶ RKTkm 3-2-1-42-08, p 14.

¹⁶⁷ Alekand 2009, lk 58.

¹⁶⁸ Maruste 2004, lk 249

¹⁶⁹ W.Schuschke. Reichweite und Grenzen gerichtlicher Fürsorge gegenüber suizidgefährdeten Schuldern im Lichte des Grundgesetzes - Neue Juristische Wochenschrift. 2011, lk 306.

kohustuseks on saavutada täitedokumendis nimetatud tulemus, vahendite valik tulemuseni jõudmisel on kohtutäituri otsustada. Täiturit piiravad seaduse nõuded, mis täpsustavad ühe või teise ametitoimingu tegemise korda. Seega ulatub formaliseerituse põhimõtte täitemenetluses täpselt nii kaugele, kui kaugele seadusandja on pidanud vajalikuks seda sätestada.¹⁷⁰

Eelpool on juba korduvalt märgitud, et kinnisasi, mis kuulub vabastamisele, ei pruugi ainult võlgniku ainuvalduses olla. Lisaks võlgnikule võivad seal elada näiteks võlgniku abikaasa ja lapsed, samuti võlgniku või tema abikaasa vanemad jne. Kinnisasi võib olla koormatud ka üürilepinguga, mis annab üürnikule õigusliku aluse valdusele.

Kuni 01. jaanuarini 2006 kehtinud TMS redaktsiooni § 31 kohaselt oli kohtutäitur täitmisele kuuluva lahendi ebaselguse korral kohustatud selgituse saamiseks pöörduma lahendi teinud organi (ametiisiku) poole. Hetkel kehtiva TMS on selgitamise paragrahv kadunud ning nõuab rohkem otsustusjulgust kohtutäiturilt. Kuid täitedokumendi ebaselguse korral on jäetud kohtusse pöördumise õigus võlgnikule ja sissenõudjale. Nimelt tsiviilkohtumenetluse seadustiku¹⁷¹ (edaspidi TsMS) § 368 lg 2 esimese lause kohaselt võib sissenõudja või võlgnik täitemenetluses täitedokumendi tõlgendamise üle vaidluse tekkimise korral esitada tuvastushagi teise poole vastu selgitamaks, kas täitedokumendist tuleneb hagejale mingi konkreetne õigus või kohustus. Samas ei piisa ainult taotlusest täitedokumendi täitmise viisi kindlaksmääramiseks, vaid hageja peab ka põhistama, kuidas täitmine peab toimuma.¹⁷²

Säte hõlmab kõiki täitedokumente, mitte ainult kohtulahendeid, mis tähendab, et enam ei selgita dokumendi resolutsiooni sisu ja ulatust selle välja andnud organ, vaid kõiki täitedokumente tõlgendab kohus. Kohtutäituri jaoks tähendab see seda, ebaselgena tunduva sisuga täitedokumendi menetluse alustamisel võib see lõppeda pädevuse ületamisega.¹⁷³

Riigikohus on seisukohal, et sundenampakkumise akt täitedokumendina kinnisasja valduse väljanõudmisel annab kohtutäiturile õiguse alustada täitemenetlust ja kinnisasi võlgnikult välja nõuda ning eraldi kohtulahendit vaja ei ole. Analoogiat võib tõmmata hüpoteegi täitmisega, kus hüpoteegipidajal ei ole mõistlik panna hüpoteegi realiseerimise nõue maksma hagimenetluses, kui on olemas nn kohese sundtäitmise kokkulepe, mis võimaldab esitada kohtutäiturile täitmisavalduse.¹⁷⁴

¹⁷⁰ Alekand 2003, lk 337.

¹⁷¹ Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I 2005, 26, 197...RT I, 05.04.2013, 5.

¹⁷² RKTko 3-2-1-31-10, p 20.

¹⁷³ Alekand 2010, lk 63.

¹⁷⁴ RKTkm 3-2-1-85-12, p 10.

Mida seadusandja on mõelnud TMS § 2 lg 3 teise lausega, mille kohaselt vaidluse õiguse lõppemise kohta lahendab maakohus valdaja hagi alusel. Antud normist võib teha kaks järeldust:

- 1) Kohtutäitur peab algatama väljatõstmismenetluse ning formaliseerituse põhimõttest lähtuvalt tõstab kõik kinnisasjal viibivad isikud välja, olenemata sellest, kas nad on täitedokumendis nimetatud või mitte. Isikud, kelle õigusi antud menetlustoiming riivab, võivad esitada hagi oma väidetava õiguse kaitseks. Seega võiks kohtutäitur TMS § 2 lg 1 p 15 sätestatud täitedokumendist tulenevat kinnisasja valduse väljanõudmise nõuet täita kuni valduse sissenõudjale tegeliku üleandmiseni või kinnisasja valdaja poolt hagi esitamiseni sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks (TMS § 222) või täitemenetluse peatamiseni kohtu poolt.

Siinjuures oleks asjakohane küsida, millal tekib tegelikul valdajal hagi esitamise õigus ja millal ta on selle õiguse minetanud? Seda tähtaega ei ole seaduses määratletud. Kuna hagi esitamise kohustus on pandud väidetavale valdajale, siis saaks iga isik TMS § 2 lg 1 p 15 täitedokumendi sundtäitmist vältida läbi selle, et ei esitagi hagi oma väidetava õiguse kaitseks. Miks peakski pahatahtlik võlgnik oma aega ja raha kulutama hagi esitamisele, mille tulemus on tema jaoks ette teada – kohustus vabastada kinnisasi.

- 2) Kohtutäitur peab algatama väljatõstmismenetluse, kui enampakkumisel müüdud kinnisasja uus omanik on üüri- või rendilepingu üles öelnud. Kohtutäitur teostades kaalutusõigust tuvastab ise esitatud lepingu olemust ja hindab faktilisi asjaolusid? Töö autor leiab, et see on kaheldav kahel põhjusel. Esiteks õiguse lõppemist või mitte lõppemist on täituril väga raske hinnata. Ülesütlemise avaldus võib ju formaalselt olemas olla, aga täitur ei saa hinnata, kas see on ka kehtiv. Teiseks kerkib üles “tungiv omavajadus”, täitur peab sellisel juhul ka seda hindama. Väljatõstmine täitemenetluses ei saa sõltuda materiaalselt hinnatavatest asjadest. Küsimus on selles, kas kohtutäituril on õigus kõik välja tõsta või mitte. Hetkel toimuvadki praktikas väljatõstmised piiripeal omavoli ja KarS-ga.

Kohtutäiturile on antud teatud küsimustes sisuliselt kohtu roll sundtäitmisel. Küsimus ongi, kas seadusandja on andnud täiturile ka piisavalt juhiseid otsuste tegemiseks, et tagada menetluse proportsionaalsus ja menetlusosaliste põhiõiguste kaitse.¹⁷⁵

¹⁷⁵ Alekand 2009, lk 43.

2.5.1. Alternatiiv: kolmandate isikute väljaselgitamine kinnisasja sundmüügimenetluses

Kolmandate isikute suhtes sundtäitmise lubatavusele üle juhtis Riigikogu tsiviil-osakond tähelepanu juba oma 1921 a otsuses nr 89¹⁷⁶, kus on märgitud, et tsiviilkohtupidamise seaduse § 895 põhjal kohtuotsus astub seadusejõusse ja kuulub täitmisele ainult asjaosaliste isikute suhtes. /--/ § 895 mõte nõuab, et kohtupristav otsuse täitmisel seda täitmist ei laienda isikutele, kes kohtuprotsessist osa pole võtnud ja kelle kohta ei käi kohtuotsus. See nõue ilmneb iseäranis teravalt siis, kui kohtult mõistetud nõudeaine ei ole mitte kostja, vaid kellegi kolmanda isiku valdusel iseseisva õiguse põhjal. Et seda seaduse nõuet täita igal üksikul juhul, peab kohtupristavil võimalus olema vastu võtta asja olukorra selgituseks kolmandate isikute seletusi ühes tõendustega, dokumentidega. Säärane kohtupristavi teguviis ei ole mitte kolmanda isiku asjasse tungida laskmine, vaid hoiab ära kolmanda isiku õiguste piirkonda tungimist kohtupristavilt.

Põhiseadusest tulenevatel põhjustel tuleks juhul, kui täitedokument puudutab seni õigusvaidluses mitteosalenud kolmandaid isikuid anda neile võimalus oma õigusi kaitsta. Sellest lähtuvalt tuleb sundenampakkumise aktis väljatõstetavad isikud sõnastada juba kinnisasja sundmüügiks läbiviidavas menetluses. Akti tuleb formuleerida selle arvestusega, et hilisemalt võib olla vajalik väljatõstmise sundtäitmine. See on tähtis nii ostja seisukohast kui ka isikute suhtes, keda väljatõstmine mõjutab. Eelkõige põhjusel, et nad ei osalenud mingil moel täitemenetluses, mille lõpptulemus on kinnisasja müük. Väljatõstetavate isikute ringi määratlemise üheks eesmärgiks varasemas menetluses on hilisema väljatõstmismenetluse kiirendamine, samuti asjatu täitemenetluse vältimine või venitamine. Oluliseks saab pidada ka asjaolu, et selliselt oleks tagatud isikute informeerimine, mis on põhiseaduslikult nõutav norm.

Nii tänapäevast kohtu- kui täitemenetluspraktikat arvestades oleks ostja huvides, kui enne kinnisasja enampakkumisele suunamist oleks kohtutäituri poolt tuvastatud isikute ring, kes ja millise õiguse alusel enampakkumisel olevat kinnisvara valdab. See annaks ostjale tegeliku ja õige ettekujutuse müügis olevast varast.

Et enampakkumise akt täitedokumendina oleks ka praktikas rakendatav, pakub autor võimaliku lahendusena välja kohtutäituri poolt kohustusliku väljatõstetavate isikute ringi fikseerimise. Seega on vajalik, et kolmandad isikud oleksid dokumentaalselt kindlaks

¹⁷⁶ A. Buldas. Üldiseks teadmiseks avaldatud Riigikohtu 1920-1931a. otsustes leiduvate seadusesetustete kogu. Autori kirjastus, 1933, lk 155.

määratud ja väljatõstmismenetlus kõikidele asjast puudutatud isikutele teatavaks tehtud, sest üksnes siis on võimalik saavutada menetlusele vajalik õiguslik kaitse. Nimetatud täitetoimingu teostamine võiks toimuda enne sundenampakkumist ning selle võiks siduda näiteks kinnisasja arestimistoiminguga või siis eraldi täitetoiminguna.

Saavutamaks kolmandate isikute tuvastamise müüdaval kinnisasjal võimaldab TMS § 28 lg 1 kohtutäituril siseneda võlgniku nõusolekul võlgniku valduses olevatesse ruumidesse või viibida tema valduses oleval maatükil ja need läbi otsida, kui see on vajalik täitedokumendi täitmiseks. Võlgniku nõusolekuta aga üksnes kohtu määruse alusel. Vastava määruse teeb kohus vastavalt TMS § 28 lg-le 6 hiljemalt kohtutäiturilt avalduse saamisele järgneval tööpäeval.

Autori hinnangul ei saa võlgniku huve ja õigusi piirata rohkem kui see on konkreetse täitetoimingu tegemiseks vajalik. Samas leiab siinkirjutaja, et väljapakutud kohustuslik ametitoiming ei saa võlgniku jaoks olla liialt koormav, kuna TMS mitmest paragrahvist tuleneb võlgniku kohustus tagada juurdepääs müüdavale kinnisasjale. Esiteks sätestab TMS § 84 lg 2¹ kohtutäituri kohustust avaldada Interneti-kuulutuses ka fotod müüdavast kinnisasjast. Teiseks tuleneb TMS §-st 85 võlgniku kohustus võimaldada müüdava asjaga tutvuda. Sama paragrahvi lõike kaks kohaselt määrab kohtutäitur asjadega tutvumiseks kindlad ajad, arvestades omaniku huve. Nimetatud toiminguid on võimalik läbi viia üksnes võlgniku valduses oleval kinnisasjal. Seega on kohtutäituril võimalus võlgnikku liialt koormamata kohapeal dokumenteerida antud ruumiga seotud isikute õiguslikud alused valdusele ning selgitada puudutatud isikutele kinnisasja müügi tagajärgi ja sellega seonduvalt teavitada nende õigustest ja kohustustest.

Tulenevalt TMS § 59 lõikest 1 lasub võlgnikul kohustus kohtutäiturile anda oma vara kohta teavet, mida kohtutäitur seoses täitemenetlusega vajab. Nii tuleb võlgnikul avaldada, kes on temaga koosolevad isikud, keda kinnisasja omand ja üksiti ka eluruumi kaotus mõjutab. Võlgnik rikkudes teabe andmise kohustust, jättes näiteks nimetamata oma abikaasa kui kaasvaldajat või lapsed, siis rikub ta ka ühtlasi PKS § 15 lg 1¹⁷⁷ ja § 113¹⁷⁸ tulenevaid kohustusi.

¹⁷⁷ PKS § 15 lg 1: Abiellumisega alustavad mees ja naine abielulist kooselu, mis kohustab neid vastastikuseks lugupidamiseks ja toetuseks. Abikaasadel on teineteise ja perekonna suhtes võrdsed õigused ja kohustused. Nad korraldavad ühiselt oma abielulise kooselu ja perekonna vajaduste rahuldamise, pidades silmas teineteise ja laste heaolu ning vastutades teineteise ees abieluga seotud kohustuste täitmise eest.

¹⁷⁸ PKS § 113: Vanem ja laps on kohustatud teineteist toetama ja teineteisest lugu pidama ning arvestama teineteise huve ja õigusi.

Seega infot kinnisasjal lasuvatest üüri- või muudest lepingutest peab täituri nõudel andma võlgnik ise, seejuures on teabe andmise kohustus ka kolmandatel isikutel. Tulenevalt TMS § 59 lg 2 on kolmandatel isikutel (nt üürnik), kelle valduses on võlgnikule kuuluv vara või kellel on võlgniku suhtes varalisi kohustusi, samuti teabe andmise kohustus. Kui üürilepingust tulenev õigus kinnisasja valdusele ei ole kantud kinnistusraamatusse, tuleb kohtutäituri nõudmisel esitada ka üürileping.

Kohtutäitur koostaks kogutud informatsiooni põhjal akti, kuhu märgitakse isikute nimed, kes müüdavat kinnisasja valdavad või kellel on õigusi müüdavale kinnisasjale, samuti nende õiguslikud alused valdusele. Tulenevalt TMS § 8 on kohtutäituril selgitamiskohustus kinnisasja müügiga kaasnevatest õiguslikest tagajärgedest. Nii võlgnik kui ka kolmandad isikud kinnitavad oma ütlusi allkirjaga. Kui isik seadusliku aluseta keeldub aktile allakirjutamast, siis loetakse, et ta on teadlik oma õigustest ja kohustustest ning saabuvatest tagajärgedest. Keeldumine fikseeritakse aktis. Koostatud akt võiks olla hilisema kinnisasja enampakkumise akti kohustuslik lisa. Sellega oleks kaitstud ka aktis märgitud isikute õigus olla informeeritud ja esitada soovi korral vastuväiteid oma õiguste kaitseks.

Peale nimetatud akti koostamist faktiliste asjaolude muutumisel on võlgniku ja kolmandate isikute tegevus vaadeldav oma õiguste mitteheauskse teostamisena TsÜS § 138 lg 2 ja VÕS § 6 lg 1 tähenduses. Seega puuduks vajadus pöörduda kohtusse uute asjaolude hindamiseks.

Eeltoodud toimingu eesmärk on välja selgitada kinnisasja valdajad ja nende valdamise õiguslikud alused. Eesmärgi peab tagama seadustes ettenähtud vastutus info andmise kohustuse täitmata jätmise eest. Siin võiks kõne alla tulla kriminaalvastutus karistusseadustiku kohaselt, seda valeandmete esitamise eest (KarS § 385).

2.5.2. Alternatiiv: üüri- ja rendilepingute nähtavus registris

Tsiviilkäive vajab kindlaid aluseid. Mida väärtuslikum on asi, seda olulisem on, et kindlalt oleks võimalik määratleda kõik kinnisasjaga seonduvad olulised andmed.¹⁷⁹ Sundenampakkumise teel vara omandajal on samasugune õigustatud huvi kinnistut koormavate lepingute teada saamiseks, kui seda on tsiviilkäibes omandajal. Kuna kinnisasjade puhul on üsna tavaline nende rentimine ja üürimine¹⁸⁰, siis on oluline teada, kellele valduse väljaandmise nõue esitada.

Üürileping annab üürnikule õigusliku aluse valdusele ning ühtlasi ka õiguse üüripind enda elukohaks registreerida. Üheks võimalikuks infoallikaks olekski elukoha registreerimine rahvastikuregistris. Kuid tänapäeval ei ole elukoha registreerimine enam sellise mõjuga, mis oli nõukogude ajal. Kuigi igal isikul on kohustus hoolitseda selle eest, et tema elukohaandmed rahvastikuregistris oleksid õiged¹⁸¹, ei täideta seda kohustust aktiivselt. Samas ei näe seadus ette kohustuse mittetäitmise eest sanktsiooni. Elukoha registreerimisel on eelkõige statistiline ja informatiivne tähendus (RRS § 6 lg 1). Elukohaandmed on vajalikud eelkõige riigi ja kohaliku omavalitsuse suhtlemisel isikuga.

Rahvastikuregistri kanne on tasuta ning täiendavaid lisakulusid endaga kaasa ei too. Samas on seaduses endas kohustuslikkuse element juba olemas, puudub vaid sanktsioon nõude toimiseks.

Teiseks võimalikuks infoallikaks oleks kinnistusraamat, mis täidab kinnisasjaõiguste juures publitsiteedivahendi ülesannet.¹⁸² Kinnistusraamat on avalik ja selles sisalduvate andmetega on kõigil õigus tutvuda. Kinnistusraamatus nähtuvad lisaks omaniku kandeale ka kinnisasja koormavad õigused, mis võimaldab isikutel adekvaatselt hinnata kinnisasja väärtust ning välistab "üllatused" kinnisasja omandamisel.¹⁸³ Enampakkumisel omandatud kinnisasja puhul võib üheks üllatuseks kindlasti olla üürileping, mille olemasolust teades poleks ostja võibolla kinnisasja osta soovinudki. Kõigi menetlusosaliste jaoks omaks tähtsust kui kõik kinnisasja koormavad üüri- või rendilepingud oleksid registreeritud kuskil ühtses registris või nähtuksid kinnistusraamatus. Eelkõige kaitseb üürilepingu kohta tehtud märkus üürniku õigust kasutada

¹⁷⁹ Pärna 2004, lk 69.

¹⁸⁰ *Ibid.*

¹⁸¹ Rahvastikuregistri seadus § 39¹. RT I 2000, 50, 317; RT I, 14.03.2011, 5.

¹⁸² Tiivel 2007, lk 63.

¹⁸³ Pärna 2004, lk 69-70.

üüripinda üürilepingu tähtaja lõpuni (VÕS § 324 lg 1), kuna märke kandmine kinnistusraamatusse välistab üürilepingu ennetähtaegse ülesütlemise ka uue üürileandja tungiva omavajaduse tõttu (VÕS § 323). Sätte eesmärk on pakkuda üürnikule kindlust.¹⁸⁴ Seega on üürilepingu kohta tehtud märkus õigust tagav kanne ning omab kehtivust kolmandate isikute suhtes.

Siinkohal peab aga võlgnik arvestama asjaoluga, et nimetatud märke kandmine kinnistusraamatusse võib oluliselt vähendada kinnisasja väärtust hilisemal sundenampakkumisel. Kuna kohtutäitur arvestab kinnisasja hindamisel kinnistusraamatusse enne keelumärke kandmist kantud õigusi vastavalt kinnistusraamatu sisule (TMS § 144 lg 1), siis võib võlgnik lisaks kodule kaotada ka rahaliselt. Kindlasti langeb ka ostuhoovi, kuna üldjuhul ei olda huvitatud ostma kinnisasja, mida koormab üürileping näiteks tähtajaga 30 aastat.

Üürilepingute nähtavakstegemine on oluline ka kohtutäituri jaoks täitemenetluse osaliste väljaselgitamisel. Kinnisvara müügist tuleb teavitada kõiki täitemenetluse osalisi (TMS § 153 lg 2) ning kinnisasja täitemenetluse menetlusosaliseks loetakse ka need isikud, kellel on kinnistusraamatusse keelumärke sissekandmise ajaks kantud õigus või tehtud õigust tagav kanne (TMS § 5 lg 3). Seega annab kinnistusraamatusse kantud üürilepingu kohta märkus võimaluse juba kinnisasja arestimisel teavitada üürilepingu pooli eelseisvast täitetoimingust ja võimaldada neile kõiki seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid. Seejuures on oluline märke kande tegemiseks esitatud kinnistamisavaldus. Kui see on esitatud peale täitemenetluse algatamist või samal ajal, siis oleks selline kanne kohtutäituri jaoks käsitletav õigustühisena ning täituril oleks õigus antud kanne kustutada.

Rahaliselt läheks kinnistusraamatusse kannete tegemine kindlasti kulukaks. Kui rahavstikuregistrisse saab kande teha tasuta, siis kinnistusraamatusse tehtavate kannete eest tuleb tasuda riigilõivu. Vastavalt kinnistusraamatu seaduse¹⁸⁵ § 27 lg 6 peab märke kandmise avaldus olema notariaalselt kinnitatud, mis omakorda tähendab veel notari tasu lisandumist. Siinkohal võiks mõelda notari vahenduse välistamisele, piisab kui kinnistamisavaldus esitatakse digitaalselt allkirjastatult. Toiming võiks olla riigilõivuvaba või siis sümboolne fikseeritud summa. Kuna üüriturul tehakse palju tehinguid, siis on antud ettepaneku negatiivne mõju kinnistusesakondade avaldustega ülekoormamine. Alternatiivina

¹⁸⁴ K. Paal. VÕS § 324 komm 1. *Op. cit.*

¹⁸⁵ Kinnistusraamatuseadus. – RT I 1993, 65, 922...RT I, 18.12.2012,13.

võiks kaaluda ka eraldi üürilepingute registrit. Üürilepingute registreerimine tooks kasu ka riigile, eelkõige maksutulu näol.

2.5.3. Alternatiiv: sundenampakkumise akti välistamine täitedokumentide nimistust

Enampakkumise akti näol on tegemist võlgniku omandi ülemineku fikseerimiseks vajaliku dokumendiga, millest otsest ruumi vabastamise kohustust ei tulene.¹⁸⁶ Nii ei ole enne väljatõstmismenetlust kaalutud võlgnikuga koosolevate isikute huvisid, või teiste isikute, keda kinnisasja müük võib mõjutada. Isegi kui lõpeb õiguslik alus kodu kasutamiseks, peab isikul olema võimalus efektiivsele õiguskaitsele.

Sundenampakkumise akti kasuks väljatõstmismenetluses kõneleb eelkõige menetluskiirus ja kohtukulude kokkuvõtte. Selle kahjuks kõneleb kohtutäituri kaalutusõigus ja ebakindlus. Kohtulahendi puhul on tegemist üheselt mõistetava ja õiguskindlast allikast pärit täitedokumendiga. Pooltele on tagatud õigus olla ärakuulatud, samuti õigus olla oma kohtuasja arutamise juures, esitada vastuväiteid jne. Enampakkumise akti puhul neid menetlusetape läbitud ei ole.

Kuna sundenampakkumise akti alusel toimuvat kinnisasja valduse väljanõudmise menetlust eraldi reguleeritud ei ole, siis korraldatakse menetlus TMS § 180 reeglite järgi.¹⁸⁷ TMS § 180 lõike 2 punkti 2 kohaselt võib kohtutäitur ruumist välja tõsta võlgniku ja temaga koosolevad isikud ja seda täiendab lõike 3 teine lause „väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui ka isikud“. Varem kehtinud väljatõstmise regulatsiooni kohta on Riigikohtu seisukoht teada. Kuid kehtivast õigusest lähtuvalt pole ühtset praktikat sundenampakkumise akti alusel võlgnikuga koosolevate isikute väljatõstmise lubatavuse osas. Ei ole õige olukord, kus väljatõstetavate isikute ringi üle saab otsustada kohtutäitur.

Riik peab olema õiguste kaitsmisel aktiivne ja looma vastavad seaduslikud kaitsemehhanismid. Siin ei piisa ainult materiaalsoigusest. Et riik saaks efektiivselt takistada eraisikute sekkumist teiste eraisikute põhiseaduslikult kaitstud hüvedesse, peab kaitseõigus väljuma materiaalsoiguse raamidest ja omandama protsessuaalse vormi.¹⁸⁸ EIK on märkinud õiguskaitsevahendite tõhususe kriteeriumi määratlemisel, et õiguskaitsevahend peab olema

¹⁸⁶ Alekand 2010, lk 148.

¹⁸⁷ RKTkm 3-2-1-85-12 p 13.

¹⁸⁸ K. Merusk, R. Narits. Eesti konstitutsiooniõigusest. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 1998, lk 185

praktiline ja tõhus ning mitte teoreetiline ja illusoorne.¹⁸⁹ Kodu kaotus on üks kõige intensiivsemaid vahelesegamisi isiku põhiõigustesse.¹⁹⁰ Kui isikut ähvardab kodu kaotus, peab olema võimalik saavutada põhiõigusi riivava meetme proportsionaalsuse hindamist sõltumatus kohtus.¹⁹¹ Kuigi eraõiguses kehtib privaatautonomia, pole välistatud riigi kaitse sotsiaalse õigluse nimel.¹⁹² Sotsiaalse riigi põhimõtte järgi on riigil kohustus kaitsta nõrgemaid ka eraõiguslikus suhtes.¹⁹³ Igaühele tuleb tagada võimalus sellise riive vastu kaebamiseks isegi siis, kui õiguslik alus kodu kasutamiseks on lõppenud kooskõlas siseriikliku seadusega.¹⁹⁴

Kui seadusandja delegeerib väljatõstatavate isikute ringi määratlemise ning nende väljatõstmise lubatavuse üle otsustamise eraisikule ja annab seejuures laia kaalutusõiguse, peavad sellega kaasnema võlgniku ja kolmandate isikute piisavad õiguskaitsevahendid. Sellest oleneb ka regulatsiooni õiguspärasus. Väljatõõtmine peab tagama isikutele, kelle põhiõigusi võib väljatõõtmine riivata, tõhusad õiguskaitsevahendid.

Reeglina toimub sundväljatõõtmine kohtuotsuse või üürikomisjoni otsuse alusel. Nende täitedokumentide korral on poolte vahel tekkinud õigusvaidluse enne täitedokumendi kohtutäiturile esitamist lahendanud kohus või siis üürikomisjon. Otsuse täitmise puhul on üheselt selge, et menetlusreegleid järgides on lubatud riivata põhiõigust eluruumi puutumatusle ja isik välja tõsta, kohus on kaalunud põhiõigusi konkreetsel juhul ja sellise täitedokumendini jõudnud.¹⁹⁵ Kuid sundenampakkumise akti puhul on tegemist olukorraga, mil ükski sõltumatu organ ei ole poolte vaidlust enne täitedokumendi kohtutäiturile esitamist läbi vaadanud.¹⁹⁶ Võlgniku jaoks tähendab sundenampakkumise akti alusel väljatõõtmine ilma eelneva kohtuliku kontrollita nii omandiõiguse kui ka eluruumi kasutusõiguse kaotust ning sellest tulenevalt peab võlgnik ise olema aktiivne, saavutamaks põhiõiguste kaalumist, kasutades selleks ettenähtud õiguskaitsevahendeid.¹⁹⁷

Teistpidi ei tohi võlgniku huvidega arvestamine aga viia selleni, et põhiseaduses sätestatud omandiõiguse tagamisega kaitstud võlausaldaja täitenõue loetakse ennatlikult lõpetatuks. Sama kehtib sundenampakkumisel ostjana tegutseja õiguse kohta hakata kiiresti kasutama

¹⁸⁹ EIKo 19.03.1997, 107/1995/613/701, *Hornsby vs Kreeka*.

¹⁹⁰ EIKo 02.12.2010, 30856/03, *Kryvitska ja Kryvitsky vs. Ukraina*.

¹⁹¹ EIKo 21.09.2010, 37341/06, *Kay jt vs. Ühendkuningriik*; EIKo 21.06.2011, 4883/07, *Orlic vs Horvaatia*

¹⁹² K. Merusk, R. Narits. *Op. cit.*, lk 185.

¹⁹³ RKTkm 3-2-1-143-11, p 12.

¹⁹⁴ EIKo 18.09.2012, 40060/08, *Buckland vs Ühendkuningriik*.

¹⁹⁵ Alekand 2010, lk 148.

¹⁹⁶ RKTko 3-2-1-134-07, p 11

¹⁹⁷ Alekand 2010, lk 148.

riigivõimu akti kaudu ostetud omandit, millega seoses ta pidi teatud asjaoludel võtma märkimisväärseid rahalisi kohustusi. Eri põhiõiguste kollisioon nõuab alati igast üksikjuhtumist lähtuvat täiesti konkreetset (st mitte kunagi üksnes formaalset) kaalumist.¹⁹⁸

Siinkirjuta peab vajalikuks märkida, et kuigi senise Riigikohtu praktika kohaselt andis väljatõstmise seadusliku aluse ainult jõustunud kohtuotsus, sisaldas vana TMS redaktsioon ja on ka tänaseni täitedokumentide loetelus enampakkumise akt kui täitedokument, mille alusel võib teostada väljatõstmist. Kohtutäitur kui enampakkumise akti täitev isik on osalenud selle täitedokumendi tekkimises.

Tuues võrdluseks Saksamaa, siis seal otsustab kinnisasjale sissenõude pööramise igal juhul kohus (ZVG § 1), menetlust korraldava kohtunikuabi kaudu. Ka Eestis otsustas varasema TMS-i kohaselt kinnisasjale sissenõue pööramise täitmise viisi üle kohus (väljaarvatud hüpoteegi täitmisel), kuid uue seaduse jõustumisega anti otsustusõigus kohtutäituri pädevusse. Nii oli TMS § 64¹⁷ tulenevalt kinnisvarale sissenõude pööramise otsustus kohtul kuulates ära sissenõudja seisukoha. Riigikohus¹⁹⁹ on märkinud, et kuigi seadus rõhutas sissenõudja ärakuulamise vajadust, ei järeldu sellest, et võlgnikku ei pea ära kuulama. Selline tõlgendus tagab võlgnikule ka põhiseaduse § 24 lg-st 2 tuleneva õiguse olla oma kohtuasja arutamise juures. Juuresoleku õigus tähendab muuhulgas võlgniku õigust olla ära kuulatud ja samuti seda, et kohus peab tema seisukohta arvestama ja sellega mittenõustumist põhjendama.

Menetlusökonoomiast lähtudes on kinnisasja sundmüük ilma kohtu loata ennast igati õigustanud. Seadusandja on sundmüüki käsitleva regulatsiooni üksikasjalikult reguleerinud ja sellelt pinnalt õiguslaseid probleeme pole tõusetunud. Samas enampakkumise akt kui täitedokument tõstatab pidevalt õigusvaidlusi. Seega võiks sundenampakkumise akti täitedokumentide nimistust välistada, kui tagatakse selle menetlemise kiirus tavakohtumenetluses. Langeksid ära küsitavused, samuti kohtutäituri kaalutusõigus ja lahend oleks selge ja üheselt mõistetav.

¹⁹⁸ W. Schuschke. Reichweite und Grenzen gerichtlicher Fürsorge gegenüber suizidgefährdeten Schuldern im Lichte des Grundgesetzes - Neue Juristische Wochenschrift. 2011, lk 305.

¹⁹⁹ RKTkm 3-2-1-147-03, p 11

2.6. Kulused säästev ruumide vabastamine „Berliini mudeli” järgi

Töö autor tutvunud rohke Saksa õiguskirjandusega väljatõstmismenetluse kohta leidis, et märkimist väärib Saksamaal üha enam populaarsust koguv „Ruumide vabastamise Berliini mudel” (*Berliner Räumung*). Kuna meie õigusruumis pole taolist lahendust välja pakutud, siis soovib autor anda lühiülevaate selle olemusest ja toimimisest Saksamaal.

Saksamaal on „Ruumide vabastamise Berliini mudel” saanud levinuimaks alternatiiviks ruumide vabastamise sundtäitmise kohtulikule mudelile, nagu see on esitatud ZPO §-s 885. Hinna poolest soodne ruumide vabastamise „Berliini mudel” põhineb tänapäeval levinud põhjenduse järgi sellel, et võlausaldaja jõustab ruumi vabastamise sundtäitmise taotluse esitamisel vabastamise kulude suure ettemakse vähendamise eesmärgil kohtutäituri suhtes võlgniku koguvara (seega ka mittearestitava vara) ja kõigi muude ruumides leiduvate esemete (seega ka võimaliku kolmandate isikute omandi) suhtes oma väidetava üürileandja arestimisõiguse või muu kinnipidamisõiguse ja laseb ruumid vabastada vaid nii, et kohtutäitur tõstab võlgniku korterist välja, võttes temalt kõik võtmed, ja annab võlausaldajale konfiskeeritud võtmete üleandmise teel korteri ainuvalduse. Võlausaldaja käib seejärel võlgniku omandiga korteris ümber oma heaksarvamise järgi ja omal riisikol.²⁰⁰

Siinkohal on võrdlusena hea märkida väljatõstmismenetluse kohtutäituri tasudest nii meil Eestis kui Saksamaal. Eestis tulenevalt KTS § 36 lg 2 kohaselt on väljatõstmise toimingut eest tasu 140 eurot ja kohtutäituri tasu ettemaks 92 eurot. Saksamaal nõuavad kohtutäiturid asjade äravõtmise ja ladustamise eest üldjuhul ettemakset summas 3000 eurot kuni 5000 eurot, kuna enampakkumisel müüdud objekti vabastamise korral peab põhimõtteliselt toimuma ka vallasasjade äravõtmine vastavalt ZPO § 885 lg 2–4.²⁰¹ Summade vahe võrreldes Eestiga on märkimisväärne ning on arusaadav, miks „Berliini mudel” sissenõudjate seas üha enam populaarsust kogub.

Võlausaldajad, kellel on võimalik tugineda üürileandja pandiõigusele, kasutavad kulude vältimiseks üha enam üürileandja pandiõiguse nõuet ja pindade vabastamise korraldus piirdub tegeliku pindade vabastamisega.²⁰²

²⁰⁰ W. Schuschke. Die „Berliner Räumung“ bei der Vollstreckung aus einem Zuschlagsbeschluss gem. § 93 ZVG. - Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2011, lk 685.

²⁰¹ Kindl/Meller-Hannich/Wolf. ZVG § 93. *Op. cit.*, äärenr.12.

²⁰² *Ibid.*

Üürileandja kinnipidamisõiguse jõustamine kõigi korteris leiduvate esemete suhtes ei ole vastuolus võlausaldaja taotlusega täita piiratud ruumi vabastamise sundtäitmise raames ka makse täitedokumenti, sest välistatud ei ole asjade arestimine, millele võlausaldajal on juba tsiviilõiguslik arestimisõigus. Kohtutäitur ei pea kontrollima vastavalt *BGH* kohtupraktikale, mis kiidab „ruumide vabastamise Berliini mudeli” põhimõtteliselt heaks, kas ruumidesse jäänud esemete suhtes on tõepoolest olemas üürileandja arestimisõigus või kinnipidamisõigus.²⁰³

W. Schuschke tõstatas samas küsimuse, kas ruumi vabastamise täitedokumentide puhul, mille õiguslik alus on väljaspool üüriõigust, on ruumi vabastamine „Berliini mudeli” kohaselt välistatud? Analüüsinud kohtulahendeid, tõi ta, et arvukad kohtud eitasid selle hinnasoodsa ruumi vabastamise vormi võimalikkust, sest nende sõnul on *a priori* välistatud, et kinnistu ostjal oleks senise omaniku ja teiste valdamiseks enam mitte õigustatud valdajate vastu lepingulisi üüri maksmise nõudeid ja et nende tagajärjel oleks tal üürileandja arestimisõigus kinnistule toodud esemete suhtes. Samaväärne probleem tõstatuks ka ruumi vabastamise täitedokumentide sundtäitmisel isikute vastu, kes on üürniku kõrval ilma omaenda üürilepinguta vabastamisele kuuluva korteri kaasvaldajad, sest ilmselgelt ei saa üürileandja arestimisõigus laieneda ka nende vallasvarale.²⁰⁴ Schuschke mõnab, et seda probleemi ei ole selles seoses veel kusagil süvendatult käsitletud, kuna arutelu on seni keskendunud alati ainult küsimusele, kas nende isikute suhtes on ruumide vabastamise täitedokument üleüldse vajalik.²⁰⁵ Vastupidisele järeldusele jõudis aga Bernd Stumpe. Tema arvates saab ka enampakkumise võitja taodelda väljatõstmist Berliini mudeli alusel. Tal on põhiseadusest (GG art 14) tulenev õigus nõuda omandi kasutamise võimalust, mida võlgnik ilma õigusliku aluseta valdab. Lisaks laieneb talle ka minemaviimata asjade tegeliku valduse tõttu range vastutus.²⁰⁶

Niisiis on võlausaldajal valik, kas ta tahab minna ruumi traditsioonilise sundvabastamise teed ZPO § 885 sätestatud reeglite järgi oma vastutuse laiaulatusliku piiramise juures või jääda

²⁰³ W. Schuschke. Die „Berliner Räumung“ bei der Vollstreckung aus einem Zuschlagsbeschluss gem. § 93 ZVG. - Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2011, lk 685-686.

²⁰⁴ *Ibid.*, lk 686.

²⁰⁵ W. Schuschke. Aktuelle Probleme zur Räumungsvollstreckung. - Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2012, lk 212.

²⁰⁶ Kindl/Meller-Hannich/Wolf. ZVG § 93. *Op. cit.*, äärenr.12.

esialgu odavama, kuid märgatavalt suuremate vastutusriskidega seotud „Ruumide vabastamise Berliini mudeli” juurde.²⁰⁷

Reformid seoses üüriõiguse muutmise seadusega

BGH põhjapanev otsus 2004. aastast, hiljem korduvalt kinnitust leidnud, lähtus rangelt ZPO § 750 sõnastusest, mille kohaselt peab olema iga isiku suhtes, kellele kuulub vabastatava eluruumi valdus ja keda kavatsetakse sellest valdusest välja tõsta, olemas olema teda võlgnikuna määratlev ruumide vabastamise täitedokument.²⁰⁸

Alates 01.05.2013 kehtima hakanud ZPO kinnisasja väljaandmise regulatsioon annab praktikale ehk nn „Berliini mudelile” seadusliku aluse. ZPO-s lisanduvate muudatuste alusel peaks muutuma võimalikuks kinnisasja vabastamine kolmandate isikute suhtes.

Seadusandja on otsustanud nüüd selgesõnalise seadusliku regulatsiooni kasuks ning toonud ZPO §-s 885a väljatõstmismenetlust täpsustavad sätted. Võlausaldajal on nüüdsest võimalik piirata oma täitmistaotlus väga üldiselt sellega, et eluruumi valdusest tõstetakse välja ainult võlgnik ja ZPO §-s 885 lg 2 kuni 5 reguleeritud edasised täitmismuudused jäetakse ära (ZPO § 885a lg 1). Eraldi põhjendust, näiteks võimalikele üürileandja pandiõigustele tuginemine, ei pea võlausaldaja sellega seoses kohtutäiturile esitama. Seega muutub nüüd ülearuseks senine vaidlus, kas „ruumide vabastamine Berliini moodi“ on võimalik ka täitedokumentide puhul, mille aluseks ei ole võlausaldaja ja võlgniku vaheline üürisuhe.²⁰⁹ Tulenevalt ZPO 940a lg 2 võib eluruumi vabastamiseks anda esialgse õiguskaitse määruse alusel korralduse ka kolmanda isiku suhtes, kes on üüritud asja valdaja, kui üürniku suhtes on olemas täitmisele kuuluv ruumide vabastamise täitedokument ja üürileandja sai valduse üleminekust kolmandale isikule teada alles pärast suulise istungi lõppu. Kohtul on kohustus vastaspool enne ruumide vabastamise määrust ära kuulata (lg 4).

Võlausaldaja poolt antud piiratud sundtäitmistellimuse puhul peab kohtutäitur sellele vaatamata esmalt kogu eluruumi tervikuna oma valdusesse võtma, kuna ta peab oma protokollis dokumenteerima kõik seal leiduvad asjad. Seda võib teha ka fotode tegemisega

²⁰⁷ W. Schuschke. Die „Berliner Räumung“ bei der Vollstreckung aus einem Zuschlagsbeschluss gem. § 93 ZVG. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2011, lk 688.

²⁰⁸ W. Schuschke. Aktuelle Probleme zur Räumungsvollstreckung. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2012, lk 210.

²⁰⁹ Ibid.

elektroonilises vormis (ZPO § 885a lg 2). Selle regulatsiooni eesmärk, mis paneb kohtutäiturile suure vastutuse, on hilisema võlausaldaja ja võlgniku vahelise vaidluse vältimine selle üle, mida võlausaldaja talle valduse üleandmisel eluruumis eest leidis.²¹⁰

Kui võlausaldaja on otsustanud „ruumide sundkorras vabastamise ilma ruumide vabastamiseta“ kasuks ja on pärast mõningate üürileandja pandiõigusele alluvate esemete realiseerimist ning pärast eluruumi jäänud prügi hävitamist kitsamas mõttes (ZPO § 885a lg 3 teine lause) võlgniku järelejäänud vara eluruumist eemaldanud, selle ajutiselt ladustanud (§ 885a lg 3 esimene lause) ja võlgnikku sellest teavitanud, peab ta seda ühe kuu jooksul võlgniku poolt äraviimise jaoks valmis hoidma. Vahepealsel ajal võib ta eluruumi juba korda teha ja vajadusel uuesti üürile anda. Pärast tähtaja möödumist võib ta koduse vara realiseerida. Kohtutäitur peab siiski juhtima võlgniku tähelepanu juba ruumide vabastamise menetluse alguses vabastamistähtaja kindlaksmääramisel üldiselt § 885 a ZPO-E lõigete 3 ja 4 eeskirjadele. Esemed, mida ei ole deponeeritud ega enampakkumisel müüdud, võib nüüd hävitada.²¹¹

Võlausaldaja vastutab võlgnikule võlgniku koduse vara minematoimetamisel ning prügi ja kola hävitamisel kahju tekitamisel ainult tahtlikkuse ja raske hooletuse eest (ZPO § 885a lg 3). Schuschke on seisukohal, et antud paragrahv soodustab kergemeelset ümberkäimist võlgniku varaga. Vastutuspäirang vastavalt ZPO § 885a lg 3 ei kehti kolmandate isikute omandis olevate esemete suhtes. Võlausaldaja võtab need esemed enda valdusse seega *sundtäitmise raames*, võib kolmas isik sekkuda kuni asjade hävitamiseni vastavalt ZPO § 771. Pärast seda on ta piiratud kahjuhüvitisnõuetega BGB § 823 alusel.²¹²

Eeltoodust nähtub, et Saksamaal on astunud esimesi samme leevendamaks väljatõstmisega seonduvaid probleeme. Kuigi nimetatud ruumide vabastamine aitab eelkõige kokku hoida sissenõudja kulusid lasub sissenõudjal ka suur vastutus. Nimelt läheb vastutus mingis osas seaduse alusel üle sissenõudjale. Eesti kehtiva seaduse alusel ei ole autori arvates Saksa Berliini väljatõstmise mudeli rakendamine võimalik. Seda põhjusel, et väljatõstmise üks osa on ka kohtutäituri poolt vara hoidmise korraldamine. Isegi kui tegemist on väheväärtusliku varaga, on kohtutäituri kohustus korraldada mitteametliku vara hoidmine. Seega lasub vara hoidmise ja säilitamise vastutus kohtutäituri mitte sissenõudjal. Kehtiv seadus ei võimalda ka kokkuleppega kohtutäituri vastutust asjade säilimise ja hoiustamise eest delegeerida

²¹⁰ *Ibid.*, lk 213.

²¹¹ W. Schuschke. Aktuelle Probleme zur Räumungsvollstreckung. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2012, lk 214

²¹² *Ibid.*

sissenõudjale. Kolmandate isikute puhul ei ole samuti mõeldav. Nagu töö punktis 1.2.1 sai märgitud, otsustab Saksamaal kinnisasjale sissenõude pööramise igal juhul kohus. Nii on kohtul üldjuhul teada enne väljatõstmismenetlust isikud, keda kinnisasja müük võib mõjutada. Kui siis hiljem selgub, et faktilised asjaolud on muutunud ja ilmneb kolmandate isikute viibimine kinnisasjal, saab rakendada ZPO 940a lg 2. Eestis otsustab sundmüügi üle ja viib selle läbi kohtutäitur ning täitetoimingud tehakse ainult võlgniku suhtes. Kolmandate isikute kohta üldjuhul kohtutäituril andmed puuduvad. Isikuid keda kinnisasja sundmüük puudutab ei ole eelnevalt kindlaks tehtud ning kohtutäitur ei saa ka koheselt eeldada nende pahatahtlikust. Kui aga toimiks punktis 2.4.1 kirjeldatud kolmandate isikute väljaselgitamine kinnisasja sundmüügimenetluses, siis sarnaselt Saksamaale oleks rakendatav ka meil kolmandate isikute väljatõõtmine ilma täitedokumendita.

Eesti kehtiva õiguse kohaselt võiks sissenõudja pahatahtliku võlgniku suhtes taodelda hagi tagamise abinõud. Autorile teadaolevalt ei ole Eesti praktikas veel ette tulnud olukorda, kus sissenõudja oleks väljatõstmismenetluses sundenampakkumise akti alusel kasutanud kolmandate isikute suhtes hagi tagamise abinõud. Seni on kasutanud seda võimalust võlgnikud, et peatada endi suhtes sundväljatõstmise läbiviimine. Samas läheb kinnisasja ostjale kinnisasja ja sellega koos müüdud esemete hävimise riisiko üle pakkumise parimaks tunnistamisega (TMS § 155). Enampakkumisel kinnisasja soetamisel võivad kaasneda mitmed ohud. Praktikas on küllalt juhtumeid, kus võlgnik kaotanud oma kodu, asub oma vara rikkuma või siis lausa hävitama. Samuti on üsna tavaline ka see, et võlgnik kaotab huvi kommunaalteenuste tasumiste vastu ja nii lasuvad kinnisasjal suured võlgnevused. Siia võib lisada veel puuküürniku probleemi, kes ei taha üüri maksta ja samas keeldub ka väljakolimast, esitades kõikvõimalikke nõudeid säilitamiseks omale valdus. Samas vaidlused valdusõiguse üle lahendab kohus, mis võib kesta aastaid. Nii on kinnisasja omandaja olukorras, kus tal puudub asjale tegelik valdus, kuid säilivad kõik kinnisasjaga seonduvad kohustused (nt pangalaen, maksud). Siinkohal võiks ka sissenõudja olla ise aktiivne ja kasutada kõiki seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid. TsMS § 377 lg 2 kohaselt on hagi tagamise aluseks olevateks asjaoludeks vajadus vältida olulist kahju või omavoli. Kas eelpool toodud kriteeriumid võiksid olla põhjendatud aluseks hagi tagamise abinõu rakendamiseks kohtu poolt (TsMS § 382 lg 1), otsustab igal konkreetsel juhul muidugi kohus. Sissenõudja peab arvestama muidugi ka asjaoluga, et kohus võib nõuda tagatise andmist vastaspoolele tekkiva võimaliku kahju hüvitamiseks (TMS § 383 lg 1). Samas aitab hagi tagamise abinõu vältida kahju, mis võib sissenõudjal tekkida kinnisasja valduse kohese mittesaamisega. Antud abinõu oleks kiire ja tõhus saavutamaks oma nõude täidetavuse, kuna kohus lahendab hagi tagamise

avalduse hiljemalt avalduse esitamise päevale järgneval tööpäeval. Kohus võib soovi korral ka kostja eelnevalt ära kuulata (TsMS § 384 lg 1). Seega ei ole välistatud ka kolmandate isikute ärakuulamine.

Kokkuvõte

Antud magistritöö uurimisülesanne oli analüüsida kolmandate isikute väljatõstmise lubatavust sundenampakkumise akti alusel. Töö eesmärgiks oli välja selgitada, kas täna kehtiv väljatõstmise regulatsioon ja kohtupraktika on optimaalne tagamaks sissenõudja valduse nõude täitmist ja seda mõistliku aja jooksul. Samuti oli töö eesmärgiks analüüsida väljatõstmisega seonduvaid õiguslikke probleeme praktikas, eelkõige üürilepingut kui väljatõstmist takistavat asjaolu. Lähemalt oli töös vaatluse all ka üks väljatõstmise alustest – sundenampakkumise akt (TMS § 2 lg 1 p 15), kuna nimetatud täitedokumendi alusel sundtäitmine tekitab praktikas enim küsitavusi ning seda just kolmandate isikute õiguste seisukohalt. Peab tõdema, et kuigi seadusloome on üsna täpne ja praktikas esile kerkinud probleeme peaks saama kinnisasja uue omaniku vaatevinklist lahendada, siis täitmise perspektiivis on takistuseks vaid kohtutäituri ettevaatlikus. Paljudel juhtudel täitur ei tea, kes lisaks võlgnikule kinnisasja valdavad ning keda võib välja tõsta ja keda mitte.

Täitemenetlus on nn formaliseeritud menetlus ja kohtutäitur ei ole pädev otsustama küsimuste üle, mille puhul on vajalik asjaoludele õigusliku hinnangu andmine, sest täitemenetluse näol ei ole tegemist õiguslike küsimusi lahendava menetlusega. Just formaliseerituse printsiibist lähtuvalt on üldine juriidiline olukord hetkel selline, kus kohtutäiturid ei julge kehtvia TMS alusel täitedokumendis nimetatud kolmandaid isikuid välja tõsta. Ettevaatlikuks teeb kohtutäiturit Riigikohtu senine praktika, mille kohaselt saab ruumidest välja tõsta vaid täitedokumendis nimeliselt märgitud isikuid. Samas ei piisa ka vaid nimede märkimisest kohtuotsuse resolutsiooni. Kõik isikud, keda soovitakse eluruumist välja tõsta, tuleb kohtumenetlusse kaasata kostjana. See kehtib ka alaealiste kohta, kes kaasatakse seadusliku esindaja kaudu. Elamispinnalt väljatõõtmine on ebaseaduslik, kui seda tehakse ilma õigusliku alusega. Ainukeseks õiguslikuks aluseks isiku väljatõõtmiseks elamispinnalt Eesti Vabariigis on jõustunud kohtuotsus. Ilma jõustumata kohtuotsuseta väljatõõtmine on omavoliline.

01.01.2006 jõustunud TMS-s on väljatõõtmise regulatsiooni sõnastus muutunud - varasem sõnastus oli suunatud isikule, kes tuli kuskilt välja tõsta, uus aga asjale, mis tuleb vabastada. Toiming on seaduse sõnastuses muutunud isikukesksest asjakeskseks. Kuigi seadusloome on üsna täpne, siis õigusvaidlused selle üle alles käivad. Nimelt on kaks erineva astme kohut asunud erinevale seisukohale. Kohtutäituri jaoks jääb nende kahe otsuse põhjal järeldusi tehes küsimus ikkagi lahtiseks – kas võib välja tõsta või mitte. Kahe vastaka kohtulahendi taustal ei

ole õige, et kohtutäitur võtab endale kohtuniku rolli ja asub ise otsustama kolmandate isikute väljatõstmise lubatavuse üle ning ühtlasi vastutab hilisemate tagajärgede eest. Kuna tegemist on nii olulise küsimusega, ei tohiks olla seaduse tõlgendamise võimalust. Hetkel toimuvadki praktikas väljatõstmised piiripeal omavoli ja KarS-ga.

Üheks sundväljatõstmise õiguslikuks aluseks on sundenampakkumise akt (TMS § 2 lg 1 p 15), mille alusel on enampakkumisel kinnisasja otnud isik kantud omanikuna kinnistusraamatusse. Sundenampakkumise akt, mida seadus tunnustab täitedokumendina, ei vaja hilisemas väljatõstmismenetluses eelnevat kohtumenetlust. Seadusandja mõte nimetatud aktile täitedokumendi väärtuse omistamisel peaks võimaldama kinnisasja valduse saamist oluliselt kergemini ja kiiremini. Sarnast seisukohta jagab ka Riigikohus, märkides, et sundenampakkumise akt täitedokumendina kinnisasja valduse väljanõudmisel annab kohtutäiturile õiguse alustada täitemenetlust ja kinnisasi võlgnikult välja nõuda. Valduse väljanõudmine enampakkumise akti alusel toimub üldiste väljatõstmisnormide alusel. Arvestada tuleb seejuures TMS § 2 lg 3 sätestatut.

Kõike eeltoodud kokku võttes jõudis autor järgmistele tulemustele. Kuna meil kehtiva väljatõstmise regulatsioonil puudub Riigikohtu toetuspind, siis kohtutäitur ei julge väljatõstmismenetlust läbi viia täitedokumendis nimetamata kolmandate isikute suhtes. Seaduse sõnastus justkui lubab. Seega seadusandja tahe on selge, kuid ometigi sundenampakkumise akti alusel valduse nõudel seisab kohtutäitur valiku ees:

- a) Kohtutäitur peab algatama väljatõstmismenetluse ning formaliseerituse põhimõttest lähtuvalt tõstab kõik kinnisasjal viibivad isikud välja, olenemata sellest kas nad on täitedokumendis nimetatud või mitte. Isikud, kelle õigusi antud menetlustoiming riivab, võivad esitada hagi oma väidetava õiguse kaitseks. Seega võiks kohtutäitur TMS § 2 lg 1 p 15 sätestatud täitedokumendist tulenevat kinnisasja valduse väljanõudmise nõuet täita kuni valduse sissenõudjale tegeliku üleandmiseni või kinnisasja valdaja poolt hagi esitamiseni sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks (TMS § 222) või täitemenetluse peatamiseni kohtu poolt.
- b) Kohtutäitur peab algatama väljatõstmismenetluse, kui enampakkumisel müüdud kinnisasja uus omanik on üüri- või rendilepingu üles öelnud. Antud juhul kohtutäitur teostab kaalutusõigust tuvastades esitatud lepingu olemust ja hindab faktilisi asjaolusid. Töö autor leidis, et see on kaheldav kahel põhjusel. Esiteks õiguse lõppemist või mitte lõppemist on täituril väga raske hinnata. Ülesütlemise avaldus võib ju formaalselt olemas olla, aga täitur ei saa hinnata, kas see on ka kehtiv. Teiseks

kerkib üles “tungiv omavajadus”, täitur peab sellisel juhul ka seda hindama. Väljatõstmine täitemenetluses ei saa sõltuda materiaalselt hinnatavatest asjadest.

Töös analüüsis autor praktikas esinevaid väljatõstmisega seonduvaid õiguslikke probleeme ning tulenevalt analüüsi tulemustest leidis kinnitust töös püstitatud hüpotees, et enampakkumise akti alusel kinnisasja väljaandmise regulatsioon ei ole täitnud oma eesmärgi. Eesmärgiks on ostja võimalikult kiire valduse saamine pärast enampakkumise toimumist. Kehtiv TMS-i regulatsioon ei taga kinnisasja valduse nõuete täitmist, seda vähemalt mõistliku aja jooksul. Probleem ei ole niivõrd VÕS-s, vaid pigem senises kohtupraktikas. Kohtutäituril puuduvad selged juhised, kuidas ta reaalselt peaks täitedokumenti täitma olukorras, kus lisaks võlgnikule viibivad ruumis ka teised isikud (nt pereliikmed, üürnik).

Võttes aluseks eeltoodud probleemid, tegi autor omapoolseid ettepanekuid sundenampakkumise akti alusel algatatud väljatõstmismenetluse tõhusamaks muutmiseks.

Töös väljapakutud alternatiivid:

1) Üüri- ja rendilepingute nähtavakstegemine

On oluline eelkõige kohtutäituri jaoks täitemenetluse osaliste väljaselgitamisel. Kinnisvara müügist tuleb teavitada kõiki täitemenetluse osalisi (TMS § 153 lg 2) ning kinnisasja täitemenetluse menetlusosaliseks loetakse ka need isikud, kellel on kinnistusraamatusse keelumärke sissekandmise ajaks kantud õigus või tehtud õigust tagav kanne (TMS § 5 lg 3). Seega annab kinnistusraamatusse kantud üürilepingu kohta märkus võimaluse juba kinnisasja arestimisel teavitada üürilepingu pooli eelseisvast täitetoimingust ja võimaldada neile kõiki seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid. Oluline on ka vastava kinnistamisavalduse esitamise aeg. Kui see on esitatud peale täitemenetluse algatamist või samal ajal, siis oleks selline kanne kohtutäituri jaoks käsitletav õigustühisena ning täituril oleks õigus antud kanne kustutada. Alternatiivid oleksid veel rahvastikuregister, võis siis eraldi üürilepingute register. Üürilepingute registreerimine tooks kasu ka riigile, eelkõige maksutulul näol.

2) Hagi tagamise abinõu pahatahtliku üürniku või kolmandate isikute suhtes

Kinnisasja ostjale läheb kinnisasja ja sellega koos müüdud esemete hävimise riisiko üle pakkumise parimaks tunnistamisega (TMS § 155). Enampakkumisel kinnisasja soetamisel võivad kaasneda mitmed ohud, näiteks võlgniku poolt vara rikkumine või hävitamine või üha suurenev kommunaalteenuste võlgnevus. TsMS § 377 lg 2 kohaselt on hagi tagamise aluseks olevateks asjaoludeks vajadus vältida olulist kahju või omavoli. Hagi tagamise abinõu aitab vältida kahju, mis võib sissenõudjal tekkida kinnisasja valduse kohese mittesaamisega. Antud

abinõu oleks kiire ja tõhus saavutamaks oma nõude täidetavus kuna kohus lahendab hagi tagamise avalduse hiljemalt avalduse esitamise päevale järgneval tööpäeval. Kohus võib soovi korral ka kostja eelnevalt ära kuulata (TsMS § 384 lg 1). Seega ei ole välistatud ka kolmandate isikute ära kuulamine.

3) Kolmandate isikute väljaselgitamine

Nii tänapäevast kohtu- kui täitemenetluspraktikat arvestades oleks ostja huvides, kui enne kinnisasja enampakkumisele suunamist oleks kohtutäituri poolt tuvastatud isikute ring, kes ja millise õiguse alusel enampakkumisel olevat kinnisvara valdab. See annaks ostjale tegeliku ja õige ettekujutuse müügis olevast varast. Autor pakkus võimaliku lahendusena välja kohtutäituri poolt kohustusliku väljatõstetavate isikute ringi fikseerimise. Seega on vajalik, et kolmandad isikud oleksid dokumentaalselt kindlaks määratud ja väljatõstmismenetlus kõikidele asjast puudutatud isikutele teatavaks tehtud, sest üksnes siis on võimalik saavutada menetlusele vajalik õiguslik kaitse. Peale nimetatud akti koostamist faktiliste asjaolude muutumisel on võlgniku ja kolmandate isikute tegevus vaadeldav oma õiguste mitteheauskse teostamisena TsÜS § 138 lg 2 ja VÕS § 6 lg 1 tähenduses. Seega puuduks vajadus pöörduda kohtusse uute asjaolude hindamiseks.

5) Sundenampakkumise akti välistamine täitedokumendi nimistust.

Menetlusökonoomiast lähtudes on kinnisasja sundmüük ilma kohtu loata ennast igati õigustanud. Seadusandja on sundmüüki käsitlevat regulatsiooni üksikasjalikult reguleerinud ja sellelt pinnalt õiguslaseid probleeme pole tõusetunud. Samas enampakkumise akt kui täitedokument tõstatab pidevalt õigusvaidlusi. Seega võiks sundenampakkumise akti täitedokumentide nimistust välistada, kui tagatakse selle menetlemise kiirus tavakohtumenetluses. Langeksid ära küsitavused, samuti kohtutäituri kaalutusõigus ja lahend oleks selge ja üheselt mõistetav.

Autor andis magistritööga ülevaate väljatõstmismenetluses tekkinud probleemidest ning loodab, et väljatoodud kitsaskohad leiavad peagi lahenduse seadusandlikul tasandil.

Recovery of possession of immovable property in enforcement proceedings. Summary

The research task of this Master's thesis was to analyse the permissibility of eviction of third parties on the basis of a statement of compulsory auction. The aim of the thesis was to find out whether the currently applicable eviction regulation ensures the fulfilment of a claimant's claim for possession and whether this is ensured within a reasonable period of time. One of the aims of the thesis was to analyse legal problems related to eviction in practice, particularly a residential lease contract as an impediment to eviction. An issue which came under more detailed review in this thesis was one of the bases for eviction – a statement of compulsory auction (clause 2 (1) 15) of the Code of Enforcement Procedure), as compulsory enforcement on the basis of the said enforcement instrument raises in practice more questionable aspects, all the more so from the point of view of third party rights. It must be admitted that although legislation is quite accurate and problems in practice could be settled from the point of view of a new owner of an immovable property, from the enforcement perspective the only impediment is the cautiousness of the bailiff. In a lot of cases bailiffs do not know who else possesses the immovable property in addition to the obligor and who may or may not be evicted.

As a result of the aforesaid, the author of the thesis made the hypothesis that the regulation for release of an immovable property on the basis of a statement of compulsory auction has not fulfilled its aim. The applicable regulation of the Code of Enforcement Procedure and current practice of the Supreme Court do not ensure the fulfilment of claims for the possession of an immovable property, at least within a reasonable period of time.

The release of an immovable property, i.e. eviction, is one of the special regulations of the Code of Enforcement Procedure which is aimed at obtaining possession of a specific immovable property. Eviction is a very intensive coercive measure as it interferes seriously with the private sphere of a person. Each person has the right to respect for his or her home. The inviolability of home is a constitutional right arising from § 33 of the Constitution of the Republic of Estonia. According to this provision, no one's dwelling, real or personal property under his or her control or place of employment shall be forcibly entered, except in the cases and pursuant to the procedure provided by law. This right also extends to legal persons. In addition to the Constitution, Article 8 of the European Convention for the Protection of

Human Rights and Fundamental Freedoms and Article 12 of the UN Universal Declaration of Human Rights also contain the same idea.

The aforesaid legal acts clearly express that a prerequisite for the legitimate infringement of the inviolability of home is the existence of a legal basis therefor. A legal basis for eviction arises from the Code of Enforcement Procedure and the right to perform the act lies with a person authorised by the state, i.e. a bailiff, who also comes under state supervision. Pursuant to the duties imposed on a bailiff in the Code of Enforcement Procedure and the rights granted for the performance thereof, the bailiff has a central role in the fulfilment of claims and this serves the purpose of fulfilment of a claim – to ensure the protection of interests of a claimant through compulsory enforcement of the claim after an obligor has failed to perform his or her obligation on a voluntary basis. Thus the proceedings reach the stage where the bailiff has to apply extreme measures for vacating premises of unwanted persons. Eviction by way of compulsory enforcement is generally an unpleasant and socially sensitive topic for all parties, i.e. for the obligor, the claimant and the bailiff, and generates a great deal of emotion.

The principle applicable in enforcement proceedings is that of formalisation, and a bailiff is not competent to decide on issues which require the rendering of a legal opinion on circumstances as enforcement proceedings are not proceedings resolving legal issues. According to the formalisation principle, the current general legal situation is such where bailiffs do not dare – pursuant to the applicable Code of Enforcement Procedure – to evict third parties not set out in an enforcement instrument. Bailiffs are rendered cautious by the current practice of the Supreme Court, according to which only persons set out by name in an enforcement instrument can be evicted from premises. At the same time, the specification of names in the decision of a court judgment alone is not enough. All persons who are to be evicted from residential premises must be involved in judicial proceedings as defendants. This also applies to minors who are involved through a legal representative. Eviction from a dwelling is unlawful if this is done without any legal basis. The only legal basis for the eviction of a person from a dwelling in the Republic of Estonia is a court judgment that has entered into force. Eviction without such a judgment is arbitrary action and punishable according to § 314 of the Penal Code.

In the Code of Enforcement Procedure that entered into force on 01.01.2006 the wording of the eviction regulation changed – the previous wording was aimed at a person who had to be evicted from somewhere, but the new wording is aimed at the thing that has to be vacated. In

the wording of the law the act has changed from person-centric to thing-centric. Although legislation is quite accurate, legal disputes over the issue are still arising. Namely, two courts of different instance have adopted different positions. On the basis of the two judgments, the issue of whether eviction is permitted or not remains open for the bailiff. Against the background of the two opposite judicial decisions it is not correct that a bailiff assumes the role of judge, decides on the permissibility of eviction of third parties and also takes responsibility for any consequences. As it is such an important issue, the law should provide no opportunity for interpretation. At the moment evictions are performed in practice on the borderline between arbitrary action and the Penal Code.

One of the legal bases for compulsory eviction is a statement of compulsory auction (clause 2 (1) 15) of the Code of Enforcement Procedure), on the basis of which a person who purchases an immovable property is entered in the land register as the owner of the immovable property. A statement of compulsory auction that the law recognises as an enforcement instrument does not require any prior judicial proceedings in later eviction proceedings. The idea of the legislator in attributing the title of an enforcement instrument to the said document should facilitate and speed up the process of obtaining possession of an immovable property to a significant extent. The Supreme Court is of a similar position, pointing out that a statement of compulsory auction as an enforcement instrument in the recovery of possession of an immovable property grants a bailiff the right to commence enforcement proceedings and recover the immovable property from the obligor. Recovery of possession on the basis of a statement of auction takes place on the basis of general eviction standards. Thereby the provisions of subsection 2 (3) of the Code of Enforcement Procedure must be taken into account.

As the applicable eviction regulation has not received any support from the Supreme Court, bailiffs do not dare to carry out eviction proceedings in respect of third parties not set out in an enforcement instrument. However, this is somehow permitted in the wording of law. Thus, the intention of the legislator is clear; when claiming possession on the basis of a statement of compulsory auction, however, a bailiff is faced with the following choice:

- c) the bailiff has to commence eviction proceedings and, according to the formalisation principle, evicts all persons on an immovable property, regardless of whether they have been set out in the enforcement instrument or not. Persons whose rights the procedural act infringes may file an action for the protection of their alleged rights. Thus, a bailiff might fulfil a claim for the recovery of possession of an immovable

property arising from an enforcement instrument laid down in clause 2 (1) 15) of the Code of Enforcement Procedure until the actual transfer of possession to the claimant or until the possessor of the immovable property files a claim for the declaration of compulsory enforcement impermissible (§ 222 of the Code of Enforcement Procedure) or until suspension of enforcement proceedings by the court;

- d) the bailiff must commence eviction proceedings if the new owner of an immovable property sold at auction has cancelled a residential or commercial lease contract. In this case the bailiff exercises the right of discretion by identifying the nature of the submitted contract and assesses matters of fact. The author of the thesis finds that this is questionable for two reasons. Firstly, it is very difficult for a bailiff to assess the extinguishment or non-extinguishment of a right. Although the declaration of cancellation may exist formally, the bailiff cannot assess whether it is also valid. Secondly, an “urgent need” arises, in which case the bailiff must also assess this. Eviction in enforcement proceedings cannot depend on things that can be assessed materially.

The thesis was written using the legal-historical method. In addition, the comparative method was also used. As reference material, the author chose German law for two reasons. Firstly, as the Code of Enforcement Procedure was developed taking the German principles of carrying out enforcement proceedings as an example, comparative reference is made to relevant regulations of German law, opinions published in legal literature and established judicial practice, which should contribute to a better understanding of the problems related to compulsory eviction. At this point the German jurist Prof. Dr. Winfried Schuschke should be mentioned, whose criticism of eviction problems is remarkable in every respect. The second reason why the author proceeded mainly from German law is that the said problems also exist in Germany. Whereas in Estonian judicial practice interpretation of the applicable eviction regulation lies ahead, in Germany proper solutions have been sought for several decades.

The first chapter of the thesis provides an overview of the eviction process as socially sensitive proceedings which restrict the fundamental rights of persons. In these proceedings the right of ownership of the claimant and the right of the obligor to the inviolability of home collide. The provisions of eviction set out in the previous and currently applicable wording of the Code of Enforcement Procedure are discussed. During the review of both wordings, the decisions of the Supreme Court on eviction and value judgments expressed thereunder are considered.

The second chapter focusses on problems that have emerged in the implementation of the eviction regulation. This chapter analyses the claimant's right of claim to gain access to his or her ownership and how to exercise this right of claim with the help of an enforcement instrument. The scope of the bailiff's right of discretion in the eviction proceedings and the liability of a bailiff for unlawful eviction are also analysed.

The author also analyses legal problems related to eviction as encountered in practice and, according to the results of this analysis, the hypothesis made in the thesis that the regulation for release of an immovable property on the basis of a statement of compulsory auction has not fulfilled its aim is confirmed. The applicable regulation of the Code of Enforcement Procedure and current practice of the Supreme Court do not ensure the fulfilment of claims for the possession of an immovable property, at least within a reasonable period of time. The problem is not so much in the Law of Obligations Act, but rather in current judicial practice. The bailiff has no clear guidelines on how he or she should actually execute an enforcement instrument in a situation where, in addition to the obligor, there are other persons (e.g. family members or lessees) on the premises.

Based on the aforesaid problems, the author made proposals for making eviction proceedings that have been initiated on the basis of a statement of compulsory auction more efficient.

The alternatives proposed in the thesis are as follows:

4) Making residential and commercial lease contracts visible

This is important particularly for the bailiff in determining the participants in enforcement proceedings. All participants in enforcement proceedings must be notified of the sale of an immovable property (subsection 153 (2) of the Code of Enforcement Procedure) and, among others, persons for whose benefit a right or entry ensuring a right has been entered in the land register by the time a notation concerning prohibition is entered in the register are participants in enforcement proceedings regarding the immovable property (subsection 5 (3) of the Code of Enforcement Procedure). Thus, a notation concerning a residential lease contract as entered in the land register presents an opportunity to notify parties to the residential lease contract, as early as upon the seizure of an immovable property, of the forthcoming enforcement action and provide them with all legal remedies arising from law. The time of submission of the relevant registration application is also important. If it is submitted after or at the same time as the commencement of enforcement proceedings, such an entry would be null and void for the bailiff and the bailiff would have the right to delete such an entry. Alternatives would be the

population register or a separate register of residential lease contracts. The registration of residential lease contracts would also be of benefit to the state, particularly in the form of tax revenue.

5) Measure for securing an action in respect of a malicious lessee or third parties

The risk of accidental loss of an immovable property and objects sold together with the immovable property passes to a purchaser at an auction after a bid is declared to be the highest (§ 155 of the Code of Enforcement Procedure). Acquisition of an immovable property at auction may involve several risks; for example, damage to or destruction of the property by the obligor or increasing arrears for public utility services. Pursuant to subsection 377 (2) of the Code of Civil Procedure, circumstances serving as a basis for securing an action include the need to prevent significant damage or arbitrary action. The measure for securing an action helps prevent damage that the claimant may incur by not obtaining possession of the immovable property immediately. This measure would be fast and efficient in achieving the fulfilment of a claim as the court adjudicates an application for securing an action no later than on the working day following the day of submission of the application. A court may also decide to hear the defendant beforehand (subsection 384 (1) of the Code of Civil Procedure). Thus, the hearing of third parties is not precluded.

6) Determination of third parties

Considering both contemporary judicial and enforcement practice, it would be in the interests of a purchaser if, prior to commencing an auction of an immovable property, the bailiff were to determine the circle of persons who possess the immovable property being sold at auction and the right on the basis of which they possess it. This would give the purchaser an accurate idea of the property being sold. As a possible solution, the author proposed the specification of the circle of persons subject to compulsory eviction by a bailiff. Thus, it is necessary that third parties are determined in a document and that all persons concerned are notified of the eviction proceedings, as only then is it possible to achieve the legal protection required for the proceedings. If matters of fact change after such a statement has been drawn up, the activities of the obligor and third parties can be regarded as exercising of their rights not in good faith within the meaning of subsections 138 (2) of the General Part of the Civil Code Act and 6 (1) of the Law of Obligations Act. Thus, there would be no need to have recourse to the court for the assessment of the new circumstances.

7) Exclusion of a statement of compulsory auction from the list of enforcement instruments

Pursuant to the economy of procedure, the compulsory sale of an immovable property without the authorisation of a court has justified itself in all respects. The legislator has regulated the regulation of compulsory sale in detail and no legal problems have arisen on the basis thereof. At the same time, the statement of auction as an enforcement instrument continues to raise legal disputes over and over again. Thus, the statement of compulsory auction could be excluded from the list of enforcement instruments if its prompt processing is ensured in conventional judicial proceedings. As a result, all questionable aspects as well as the right of discretion of the bailiff would cease to exist and the decision would be clear and unambiguous.

With this Master's thesis, the author provides an overview of problems arising in eviction proceedings and expresses the hope that the bottlenecks identified will soon be resolved at the legislative level.

Kasutatud kirjandus

1. A. Aarnio. Õiguse tõlgendamise teooria. Tallinn: Õigusteabe AS Juura, 1996.
2. A. Alekand. Formaliseerituse printsiibi sisu ja ulatus täitemenetluses. – Juridica 2003, nr. 5.
3. A. Alekand. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Doktoritöö. 2009.
4. A. Alekand. Täitemenetlusõigus. Tallinn: Juura 2010.
5. A. Alekand. Väljatõstmine – kas asja- või isikukeskne toiming. – Juridica 2007, nr 1.
6. A. Buldas. Üldiseks teadmiseks avaldatud Riigikohtu 1920-1931a. otsustes leiduvate seaduseseletuste kogu. Autori kirjastus, 1933.
7. A. Buldas. Tsiviilkohtupidamise-seadus. Kodifitseeritud väljaanne. Autori väljaanne. 1934.
8. A. Suik. Kinke iseloomuga lepingu tagasivõitmise eeldused Riigikohtu praktikas. – Juridica 2011, nr. 7.
9. C. G. Paulus. Tsiviilprotsessiõigus. Kohtuotsuste tegemise menetlus ja sundtäitmine. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 2002.
10. E.-J. Truuväli jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 2. vlj. Tallinn: Juura 2008.
11. Euroopa kohtunike konsultatiivnõukogu (CCJE) arvamus nr 13 (2010) kohtunike rolli kohta kohtuotsuste täitmisel. Arvutivõrgus:
http://www.riigikohus.ee/vfs/1317/6_CCJE%202010_arvamus_nr_13.pdf
12. H.-J. Musielak. Kommentar zur Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz. 9. Aufl. 2012 äärenr.1. Arvutivõrgus: beck-online.beck.de (24.03.2013).
13. H. Maurer. Haldusõigus. Üldosa. 14. Tr. Tallinn: Juura 2004.
14. J. Ananjeva jt (toim). ENSV TSK kommenteeritud väljaanne. Kirjastus „Eesti Raamat“ Tallinn 1969.
15. J. Kindl, C. Meller-Hannich, H.-J. Wolf. Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung ZPO/ZVG/Nebengesetze/Europäische Regelungen/Kosten. Handkommentar. 2. Aufl. 2013. Arvutivõrgus: beck-online.beck.de
16. K. Haavasalu. Üürileandja tungiva omavajaduse mõiste. – Juridica 2009, nr. 7.
17. K. Ikkonen. Avalik huvi kui määratlemata õigusmõiste. – Juridica 2005, nr 3.
18. Merusk, K., Narits, R., Eesti konstitutsiooniõigusest. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 1998.
19. P. Pikamäe, J. Sootak (koost). Karistusseadustik. Komm vlj. Tallinn: Juura 2009.

20. P. Pärna. Asjaõigusseadus. Komm vlj. Tallinn: Juura, 2004.
21. P. Varul. Selgitavaid märkusi pankrotiseadusele. – Juridica 1994, nr. 1.
22. P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. Komm vlj. Tallinn: Juura 2007.
23. R. Maruste. Konstitutsionalism ning põhiõiguste- ja vabaduste kaitse. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 2004.
24. R. Tiivel. Asjaõigus. Loengukonspekt. 2. tr. Tallinn: Juura 2007.
25. R. Rägo jt (toim), Juriidiline ajakiri „Õigus“. Tartu: Tartu Õigusteadlaste Selts. 1933, nr 10.
26. T. Annus. Riigiõigus. Tallinn: Kirjastus Juura 2006.
27. T. Rauscher, P. Wax, J. Wenzel. Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz und Nebengesetzen. 3. Aufl. München: C.H. Beck 2007.
Arvutivõrgus: beck-online.beck.de
28. Täitemenetluse seadustiku eelnõu (143 SE I) seletuskiri. Arvutivõrgus:
http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032800021 (05.04.13).
29. U. Mereste. Õigusloome radadel. Tallinn: Juura, Õigusteabe AS, 2001.
30. W. Schuschke. Räumungsvollstreckung gegen Mitbewohner der Wohnung des Titelschuldners. – Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 1998, nr. 2.
31. W. Schuschke. Ausgewählte Probleme der Räumungsvollstreckung. – Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2004, nr.6.
32. W. Schuschke. BGH: Probleme der Vollstreckung von Räumungstiteln bei weiteren Mitbesitzern in der Wohnung. Kommentierte BGH-Rechtsprechung Lindenmaier-Möhring. 2004, nr 11. Arvutivõrgus: beck-online.beck.de
33. Võlaõigusseaduse eelnõu (116 SE I) seletuskiri.
34. W. Schuschke. Lebensschutz contra Eigentumsgarantie - Zu den Grenzen des § 765a ZPO in der Räumungsvollstreckung - Neue Juristische Wochenschrift. 2006, nr 13.
35. W. Schuschke. Reichweite und Grenzen gerichtlicher Fürsorge gegenüber suizidgefährdeten Schuldnern im Lichte des Grundgesetzes. - Neue Juristische Wochenschrift. 2011, nr. 9.
36. W. Schuschke. Die „Berliner Räumung“ bei der Vollstreckung aus einem Zuschlagsbeschluss gem. § 93 ZVG. - Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2011, nr. 18.
37. W. Schuschke. Aktuelle Probleme zur Räumungsvollstreckung. - Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. 2012, nr.7.

38. Ü. Madise jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. 3. Vlj. Tallinn: Juura 2012. Arvutivõrgus: www.pohiseadus.ee/

Kasutatud õigusaktid

39. Asjaõigusseadus¹. - RT I 1993, 39, 590...RT I, 23.04.2012, 2.
40. Bürgerliches Gesetzbuch. 02.01.2002. BGBl. I, 42, 2909, 2003, 738, 831.
Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de>
41. Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni – RT II 1996, 11/12, 34.
42. Eesti Vabariigi põhiseadus – RT 1992, 26, 349...RT I, 27.04.2011, 2
43. Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher. 01.08.2012. 2344 - Z. 124,1.
Arvutivõrgus: beck-online.beck.de
44. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. 24.03.1897. BGBl. I, 2582. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de>
45. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. 23.05.1949. BGBl. I, 1478.
Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de>
46. Karistusseadustik¹. - RT RT I 2001, 61, 364...RT I, 20.12.2012, 13.
47. Kriminaalkodeks. – RT III 2002, 11, 108.
48. Kohtutäiturimäärustik. – RTL 2009, 98, 1456...RT I, 18.01.2013, 12.
49. Kohtutäituriseadus. - RT I 2009, 68, 463...RT I, 31.12.2012, 18.
50. Pankrotiseadus. – RT I 2003, 17,95...RT I, 21.12.2012, 14.
51. Perekonnaseadus. – RT I 2009, 60, 395...RT I, 27.06.2012, 12.
52. Rahvastikuregistri seadus. – RT I 2000, 50, 317...RT I, 14.03.2011, 5.
53. Kinnistusraamatuseadus. – RT I 1993, 65, 922...RT I, 18.12.2012,13.
54. Sotsiaalhoolekande seadus. - RT I 1995, 21, 323...RT I, 22.12.2012, 11.
55. Zivilprozessordnung. 05.12.2005. BGBl. I, 3202, 2006, 431, 2007, 1781, 935.
Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de>
56. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I 2005, 26, 197...RT I, 05.04.2013, 5.
57. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216...RT I, 06.12.2010, 12.
58. Täitemenetluse seadustik. – RT I 2005, 27, 198...RT I, 31.12.2012, 15.
59. Täitemenetluse seadustik. – RT I 1993, 49, 693 (kehtetu alates 01.01.2006).
60. Üürivaidluse lahendamise seadus. – RT I 2003, 15, 86...RT I 2006, 7, 42.

Kasutatud kohtupraktika

Euroopa Inimõiguste kohtu ja Saksa kohtute lahendid

61. EIKo 19.03.1997, 107/1995/613/701, *Hornsby vs Kreeka*.
62. EIKo 21.09.2010, 37341/06, *Kay jt vs. Ühendkuningriik*.
63. EIKo 02.12.2010, 30856/03, *Kryvitska ja Kryvitskyy vs. Ukraina*.
64. EIKo 21.06.2011, 4883/07, *Orlic vs Horvaatia*.
65. EIKo 06.12.2011, 7097/10, *Gladysheva vs Venemaa*.
66. EIKo 18.09.2012, 40060/08, *Buckland vs Ühendkuningriik*.
67. BverfG 3.10.1979 - 1 BvR 614/79. - Neue Juristische Wochenschrift. 1979, nr. 51.
Arvutivõrgus: beck-online.beck.de
68. BGH 25.06.2004 - IXa ZB 29/04. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/>
69. BGH 19.03.2008 - I ZB 56/07. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/>

Riigikohtu lahendid

70. RKPJKo 04.11.1993, III-4/1-4/93 (Vabariigi Presidendi poolt Põhiseaduse § 107 korras esitatud ettepaneku, tunnistada 28. septembril 1993.a. Riigikogus vastu võetud Maksukorralduse seadus põhiseadusega vastuolus olevaks, läbivaatamine).
71. RKKKo 02.09.1997, 3-1-1-82-97 (Andres Suurna süüdistuses KrK § 133 järgi).
72. RKKKo 30.03.1999, 3-1-1-29-99 (Margus Saare õigeksmõistmises KrK § 133 järgi).
73. RKTKo 14.01.2000, 3-2-33-00 (Heli Mõttuse hagi Aleksander Tammisti vastu eluruumist väljatõstmiseks).
74. RKTKm 28.03.2000, 3-2-1-41-00 (Vladimir Popovi kaebus Tallinna Linnakohtu täitevosakonna juhataja otsusele).
75. RKTKm 16.10.2002, 3-2-1-119-02 (AS Hansa Liising Eesti kaebus kohtutäituri otsuse peale täitemenetluses).
76. RKTKo 20.05.2003, 3-2-1-53-03 (AS KUKKOJA (pankrotis) hagi AS RAKVERE LIHAKOMBINAAT vastu kostja tunnistamiseks hageja lähikondseks ja 2 208 263 krooni 53 sendi tagasivõitmiseks pankrotivarasse).
77. RKTKm 10.06.2003, 3-2-1-78-03 (OÜ PM-TITANIUM kaebus kohtutäitur Aleksander Klorene tegevuse seadusevastaseks tunnistamiseks).

78. RKKKo 13.06.2003, 3-1-1-77-03 (Kriminaalasi Silvi Kooritsa süüdistuses KrK § 133 ja Heiki Pageli süüdistuses KrK § 17 lg 5 ja § 133 järgi).
79. RKTko 02.12.2003, 3-2-1-140-03 (AS Eesti Raudtee hagi Aleksandr Tarassovi vastu eluruumi üürilepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks ning kostja ja temaga koos elavate isikute eluruumist väljatõstmiseks teist eluruumi vastu andmata).
80. RKTko 19.12.2003 3-2-1-151-03 (Tartu linna hagi Rein Tederi vastu eluruumist väljatõstmiseks).
81. RKTkm 22.12.2003, 3-2-1-147-03 (Kohtutäitur Kersti Kaljula avaldus võlgnik Eha Varesele kuuluvatele kinnistutele sissenõude täitmise viisi otsustamiseks).
82. RKHKm 28.04.2004, 3-3-1-69-03 (Ronald Tsoi kaebus Tallinna Politseiprefektuuri liiklusjärelvalve osakonna poolt määratud karistuse tühistamiseks).
83. RKPJKo 30.04.2004, 3-4-1-3-04 koos kohtunik Jüri Põllu eriarvamusega (Tallinna Ringkonnakohtu taotlus kontrollida Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15² lg 1 ja § 15⁴ lg 2 vastavust Põhiseadusele).
84. RKTkm 27.10.2004 3-2-1-113-04 (Raivo Realo kaebus kohtutäituri otsuse peale).
85. RKTko 31.01.2008, 3-2-1-134-07 (Lembit Künnapase hagi Janek Tischleri vastu sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks).
86. RKTko 23.04.2008, 3-2-1-20-08 (AS Sangar hagi Riigi Kinnisvara AS vastu 2 000 000 krooni saamiseks).
87. RKTkm 02.06.2008, 3-2-1-42-08 (Baltic Land Invest Group OÜ kaebused kohtutäitur Arvi Pingi 27. augusti 2007. a otsuste peale).
88. RKKKo 22.05.2009, 3-1-1-17-09 (Kriminaalasi Rain Torga süüdistuses KarS § 314 järgi).
89. RKHKo 11.12.2009, 3-3-1-76-09 koos kohtunik Jüri Põllu eriarvamusega (Kohtutäitur Urmas Tärno kaebus justiitsministri 23. oktoobri 2007. a käskkirja nr 390-k tühistamiseks).
90. RKTko 28.04.2010, 3-2-1-31-10 (Swedbank Liising Aktsiaseltsi ja Osaühingu Wismari 32a hagi Toomas Tsopi ja Eve Tsopi vastu kohustuse täidetaks tunnistamiseks ja täitedokumendi selgitamiseks).
91. RKTko 04.05.2010, 3-2-1-33-10 (Osaühingu RAHEST hagi Toomas Pärna ja Margus Ehrenpreisi vastu solidaarselt 3 130 000 krooni väljamõistmiseks).
92. RKTkm 27.02.2012, 3-2-1-143-11 (Finstar OÜ avaldus menetluskulude kindlaksmääramiseks).
93. RKTkm 04.06.2012, 3-2-1-85-12 (Kohtutäitur Natalja Malahhova avaldus saada luba võlgniku valduses olevatesse ruumidesse sisenemiseks).

94. RKTKm 12.06.2012, 3-2-1-79-12 (V. P avaldus täitemenetluse ajatamiseks).

Esimese ja teise astme kohtute lahendid

95. TrtRnKo 30.04.2007, 1-06-13545 (Heino Moksi süüdistus KarS § 314 järgi).

96. TrtRnKm 02.04.2008, 2-07-5953 (Heiki Urveti, Mare Soopalu ja Annelii Sule (Sulg) kaebus kohtutäitur Oleg Sirotini 12.02.2007. a otsusele täiteasjas nr 187/2006/95).

97. TlnRnKm 01.07.2009, 2-08-76400 (Aktsiaseltsi Favorte kaebus kohtutäitur Elin Vilippuse 05.11.2008 otsuse peale täiteasjas nr 022/2008/6271, koopia autori valduses).

98. TlnRnKo 28.12.2012, 2-11-15383 (Ektornet Residential Estonia OÜ hagi GoRent OÜ vastu kinnisasjade ebaseaduslikust valdusest väljanõudmiseks ja kõrvalkulude hüvitamiseks).

99. TMKm 05.10.2007, 2-07-5953 (H.U. 'i, M.S. ja A.S. kaebus kohtutäitur Oleg Sirotin'i 12.02.2007. a otsusele täiteasjas nr 187/2006/95).

100. HMKo 05.10.2011, 2-10-67230 (Tallinna linna hagi A V vastu üürivaidluses).

101. HMKm 08.10.2012, 2-12-37975 (Aurelia Lukas hagi Eesti Vabariik (Kaitseministeeriumi kaudu) vastu sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks täiteasjas nr 024/2012/1779, koopia autori valduses).

Muud allikad

102. ETV saade „Pealtnägija“: kiuslik üürnik keeldub noore pere kodumaja vabastamast. Arvutivõrgus: <http://uudised.err.ee/index.php?06270968> (10.04.13).

103. T. Toompark. Ekspert: seadus on kaldu üürniku poole. Arvutivõrgus: <http://uudised.err.ee/index.php?06270998> (10.04.13)

104. M. Pomerants. Pomerants: üürisuhteid reguleerivad seadusesätted tuleb üle vaadata. Arvutivõrgus: <http://uudised.err.ee/index.php?06271051> (10.04.13)

105. Liidud tegid Pevkurile ettepaneku avada arutelu võlaõigusseaduse üle. Arvutivõrgus: <http://uudised.err.ee/index.php?06271695> (10.04.13)

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina _____ Kristhel Pink _____
(*autori nimi*)
(sünnikuupäev: _____ 26.04.1975 _____)

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

_____ Kinnisasja valduse väljanõudmine täitemenetluses
(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja on _____ Anneli Alekand, Urmas Volens _____,
(*juhendaja nimi*)

- 1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
- 1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus/Tallinnas/Narvas/Pärnus/Viljandis, 06.05.2013 (*kuupäev*)