

TARTU ÜLIKOOL

ÕIGUSTEADUSKOND

Tsiviilõiguse õppetool

Heli Roos

**OMANDI ÜLEMINEK TÄITE-JA PANKROTIMENETLUSES**

Magistritöö

Juhendaja  
dr. iur. Kai Kullerkupp

Tartu

2015

## SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	3
1. OMANDI ÜLEMINEK ENAMPAKKUMISE KÄIGUS.....	7
1.1. Enampakkumise õiguslik olemus.....	7
1.2. Enampakkumise akt omandi ülemineku alusena.....	14
1.3. Enampakkumise õiguslikud tagajärjed.....	16
1.4. Omandi ülemineku erisused pankrotimenetluses toimuval sundenampakkumisel .....	21
1.5. Vahekokkuvõte.....	23
2. ENAMPAKKUMISETA MÜÜGI VÕIMALUSED TÄITE- JA PANKROTIMENETLUSES ..	24
2.1. Muul viisil müügi viisid täitemenetluses.....	24
2.1.1. Asja müümine muul viisil TMS § 101 kohaselt.....	24
2.1.2. Väikese väärtusega vallasasja müük muul viisil .....	28
2.1.3. Kohtutäituri kontrolli all toimuv müük .....	32
2.2. Muul viisil müügi viisid pankrotimenetluses .....	35
2.2.1. Vara müük halduri nõusolekul .....	35
2.2.2. Vara müük enampakkumiseta suuremat kasu andval viisil.....	37
2.2.3. Vallaspandiga koormatud eseme müük.....	40
2.3. Vahekokkuvõte.....	42
3. ENAMPAKKUMISE JA MUUDE MÜÜGIVIISIDE ERISUSED.....	44
3.1. Omandi ülemineku erisused.....	44
3.2. Riisiko üleminek ning vastutus asja puuduste eest .....	45
3.2.1. Riisiko üleminek .....	45
3.2.2. Vastutus asja puuduste eest.....	49
3.3. Kolmandate isikute õiguste lõppemine .....	51
3.4. Heauskse omandamise võimalikkus.....	57
3.5. Ostueesõiguse kohaldamine .....	59
3.6. Vahekokkuvõte.....	61
KOKKUVÕTE.....	64
OWNERSHIP TRANSFER IN ENFORCEMENT- AND BANKRUPTCY PROCEEDINGS .....	68
KASUTATUD KIRJANDUS .....	73
KASUTATUD ÕIGUSAKTID.....	74
KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA .....	75
KASUTATUD MUUD ALLIKAD .....	76

## SISSEJUHATUS

Omand on kõige ulatuslikum õigus asjale, mida Eesti õiguskord tunneb.<sup>1</sup> Asjaõigusseaduse<sup>2</sup> (edaspidi AÕS) § 68 lg 1 kohaselt on omand isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt ülejäänud isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega (AÕS § 68 lg 2). Eesti Vabariigi põhiseaduse<sup>3</sup> § 32 lg 1 lause 2 kohaselt võib omaniku nõusolekuta omandit võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Kolmas isik võib käsutada omanikule kuuluvat omandit omaniku enda soovi alusel ning samuti võib selline õigus tulla seadusest. Käsutamine seisneb asja õigusliku staatuse määramises, mida omanik võib teha esmalt asja võõrandamise korras. Seadusest tulenevalt võib isik omada käsutusõigust aga ka vara suhtes, mille omanik ta ise ei ole.<sup>4</sup>

Olukorras, kus isik on võtnud omale kohustuse, mida ta ei soovi täita või on võtnud omale nii suurel määral kohustusi, et tal ei ole võimalik neid täita, võimaldab riik kas täite- või pankrotimenetluse kaudu võlausaldajatel oma nõuded rahuldada. Sellised situatsioonid muutusid eriti aktuaalseks pärast 2008.a. alanud globaalset finants- ja majanduskriisi, mis tabas ka Eestit ja mille tagajärjena on paljudel isikutel tekkinud raskus oma võlausaldajate ees võetud kohustuste täitmisega. Võlausaldaja nõuded saab oma olemuselt jagada rahalisteks või mitterahalisteks nõueteks. Rahalise nõude puhul situatsioonis, kus isikul puuduvad rahalised vahendid kohustuse täitmiseks on võimalik nõ „rahaks teha“ tema muu vara.

Riik ei võimalda õigustatud isikul asuda ise kohustatud isikult tema kohustuste täitmist sundkorras nõudma. Kui riik on isikult selle õiguse võtnud, peab ta tagama õigustatud isiku jaoks tõhusa sissenõudmismenetluse<sup>5</sup>. Sellisel juhul on õigustatud isikul õigus nõuda kohustuse täitmist täitemenetluse käigus vastavalt ametiisikult, kelleks Eestis on vabakutseline kohtutäitur. Alles sundtäitmise käigus selgub, mis on väärt materiaalõigusega tagatud nõue ja kas seda on praktikas üldse võimalik realiseerida.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> U. Volens. „Ses hulluses on siiski järjekindlust“ ehk kinnisomandi kitsenduste süsteemi otsimas. *Juridica* 2013, nr 7, lk 478-493.

<sup>2</sup> Asjaõigusseadus. RT I 1993, 39, 590 ... RT I, 08.07.2014, 7.

<sup>3</sup> Eesti Vabariigi põhiseadus. RT 1992, 26, 349 ... RT I, 27.04.2011, 2.

<sup>4</sup> AÕS § 68/3.1.1.7, lk 279. - P. Varul jt (koost). Asjaõigusseadus. I, 1.-3. osa (§-d 1-167): kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2014.

<sup>5</sup> Ch. G. Paulus. Tsiiviilprotsessiõigus. Kohtuotsuse tegemise menetlus ja sundtäitmine. Tallinn: Juura 2002, lk 212-213.

<sup>6</sup> K. Ikkonen. Sundmüügi põhiseaduslikkus. Magistritöö. Tartu: Tartu Ülikool 2005, lk 13.

Täitemenetluse eesmärk on sissenõudja nõude rahuldamine võimalikult kiiresti, arvestades sealjuures võlgniku seaduses sätestatud õigustega.<sup>7</sup> Sundtäitmise ülesandeks on sundida võlgnikku tegema sooritust, mida ta vabatahtlikult ei tee.<sup>8</sup> Põhjused, miks võlgnik oma kohustusi ei täida, ei oma täitemenetluses tähendust. Täitemenetlus algatatakse jõustunud täitedokumendi, mille ammendav loetelu on toodud täitemenetluse seadustiku<sup>9</sup> (edaspidi TMS) § 2 lg-s 1, ja sissenõudja avalduse alusel. Ühe täitemenetluse raames käsitletakse korraga üldjuhul ühte nõuet. Kuna võlgnik ei ole täitemenetluse läbiviimisel maksejõuetu, siis saab menetluse läbiviimisega üldjuhul sissenõudja nõue rahuldatud.

Sarnaselt täitemenetlusega on ka pankrotimenetluse eesmärgiks võlausaldajate nõuete rahuldamine võlgniku vara arvel pankrotiseaduses<sup>10</sup> (edaspidi PankrS) ettenähtud korras võlgniku vara võõrandamise või võlgniku ettevõtte tervendamise kaudu (PankrS § 2 1. lause). PankrS § 1 lg 1 kohaselt on pankrot võlgniku kohtumäärusega väljakuulutatud maksejõuetus. Seega toimub pankrotimenetlus üksnes juhul, kui võlgnik on püsivalt maksejõuetu ehk tal on kohustusi rohkem kui vara. Pankrotimenetluses on võlausaldajaks iga isik kellel on enne pankroti väljakuulutamist tekkinud nõue võlgniku vastu (PankrS § 8 lg 3). Pankrotimenetluse algatamisega loetakse kõigi nõuete täitmise tähtaeg saabunuks (PankrS § 42). Pankrotimenetlusele on muuhulgas omane kollektiivne nõuete sissenõudmine ja rahuldamine, kogu võlgnikule kuuluv omand täideviimise objektina, kõikide võlausaldajate osalemine, varade jagamine lähtuvalt suhtelisuse põhimõttest ja võlausaldajate võrdõiguslikkus.<sup>11</sup> Pankrotimenetluses kogutakse kokku kõik võlgniku vastu olevad nõuded ning menetluse eesmärgiks on kõigi võlausaldajate nõuete samaaegne rahuldamine maksimaalses ulatuses. Erinevalt täitemenetlusest tuleb siin välja selgitada miks võlgnik oma kohustusi täita ei saa ning põhjusel, et võlgnikul on kohustusi rohkem kui vara on võimalik, et kõigi võlausaldajate nõuded pankrotimenetluse tulemusel rahuldatud ei saa.

TMS § 54 lg 1 kohaselt on võlgnikul alates vara arestimisest keelatud seda käsutada. Arestitud vara müümise õigus kuulub kohtutäiturile. Ka pankrotimenetluses kaotab võlgnik pankroti väljakuulutamisel õiguse teha tehinguid oma varaga (PankrS § 35 lg 1 p 3 ja 4) ning pankrotivara valitsemise ja käsutamise õigus läheb üle pankrotihaldurile (PankrS § 36 lg 1).

---

<sup>7</sup> RRTKm 06.04.2010, 3-2-1-14-10 p 12.

<sup>8</sup> Ch. G. Paulus (viide 5), lk 180.

<sup>9</sup> Täitemenetluse seadustik. RT I 2005, 27, 198 ... RT I, 05.03.2015, 6.

<sup>10</sup> Pankrotiseadus. RT I 2003, 17, 95 ... RT I, 21.06.2014, 20.

<sup>11</sup> T. Saarma. Pankrotimenetluse põhimõtted. Juridica 2008, nr 6, lk 351-358.

Seaduses toodud õigustatuse alusel tegutsevad kohtutäitur ja pankrotihaldur võõra asja käsutajana ametiülesannete raames kindla menetluskorra kohaselt, olles samaaegselt allutatud ka kohtulikult kontrollile.<sup>12</sup>

Üldjuhul toimub võlausaldajate nõuete rahuldamine võlgniku vara müümise kaudu. Täite- ja pankrotimenetluses on ettenähtud erinevad viisid, kuidas kaotab võlgnik omandi oma varale ja kuidas teisel isikul selle vara suhtes omand tekib. Selle kohta puudub ühtne käsitus. Käesoleva magistr töö eesmärgiks on analüüsida erinevate müügivõimaluste õiguslikku olemust ja tagajärgi. Autor soovib käesoleva tööga leida vastused järgmistele küsimustele: mil viisil ja millise akti või muu toimingu alusel toimub erinevate müügiviiside puhul omandi üleminek uuele omanikule, kas erinevate müügiviiside puhul täite- ja pankrotimenetluses on tegemist algse omandamisviisiga või eraõigusliku tehinguga, millised on enampakkumise ja enampakkumiseta müügiviiside erinevused. Eesmärgiks on leida, mil viisil läheb täite- ja pankrotimenetluses väljaspool enampakkumist võlgniku vara omand üle uuele ostjale ning millised erisused on erinevatel müügiviisidel.

Teema on aktuaalne, kuna nii kohtutäiturid kui pankrotihaldurid on kohustatud võlgniku vara käsutamisel ja asja omandi üleandmisel lähtuma oma ametiülesannetest ja ette nähtud menetluse korrast, kuid õiguskirjanduses on toodud regulatsiooni osas välja mitmeid kitsaskohti ja vastuolusid, samas on vähene ka kohtupraktika. Mõne müügiviisi osas puudub kohtupraktika käesoleva töö kirjutamise hetkel täielikult. Kirjandus omandi ülemineku kohta täite- ja pankrotimenetluses on samuti vähene ning nimetatud põhjusel leiab autor, et käesolev töö on vajalik.

Võlgniku vara müügi peamine kord on sätestatud täitemenetluse seadustikus. Pankrotimenetluses toimub pankrotivara müük täitemenetluse seadustikus sätestatud korras pankrotiseadusest tulenevate erisustega (PankrS § 135 lg 1). Nimetatud põhjusel on käesoleva töö kirjutamisel põhitähelepanu täitemenetluses toimuva vara müügi ja selle käigus omandi ülemineku korral. Pankrotimenetluses ettenähtud müügiviiside õigusliku olemuse ja omandi ülemineku korra osas on toodud välja erinevused. Erinevate müügiviiside analüüsimisel käsitleb autor käesolevas töös üksnes vallas- ja kinnisasju, käsitlemist ei leia mittekehalised esemed, samuti ettevõtte müük.

---

<sup>12</sup> K. Kullerkupp. Vallasomandi üleandmine: õigusdogmaatiline raamistik ja kujundusvõimalused. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2013, lk 126.

Töö kirjutamisel on kasutatud peamiselt analüütilist ja kvalitatiivset, osaliselt ka võrdlevat meetodit. Käesolevas töös käsitletavate täite- ja pankrotimenetluses ettenähtud erinevate müügi võimaluste ja omandi ülemineku viiside analüüs põhineb eelkõige Eestis kehtival normatiivsel materjalil, õiguslasel kirjandusel ja kohtupraktikal. Võrdlusmaterjalina on kasutatud Saksamaa tsiviilprotsessi seadustikku<sup>13</sup> (edaspidi ZPO), sundenampakkumise ja sundvalitsemise seadust<sup>14</sup> (edaspidi ZVG), pankrotiseadust<sup>15</sup> (edaspidi Inso) ning tsiviilseadustikku<sup>16</sup> (edaspidi BGB).

Töö on jaotatud kolmeks peatükiks.

Esimeses peatükis hindab autor enampakkumise kui põhilise täite- ja pankrotimenetluse müügiviisi õiguslikku olemust. Samuti analüüsib autor enampakkumise õiguslikke tagajärgi. Kuna nimetatud müügiviisi peamine regulatsioon sisaldub täitemenetluse seadustikus, siis pankrotimenetluses läbiviidava enampakkumise erinevused on toodud eraldi alapeatükis. Esimesel peatükil on küll osaliselt sissejuhatav tähendus, kuid autor leiab, et võlgniku vara realiseerimise läbiviimiseks vajalikud kohustusliku menetlusetapid omavad olulist tähendust vara müümisel.

Teises peatükis on toodud alternatiivsete müügiviiside õiguslik olemus. Siin soovib autor leida vastuse küsimusele, mille alusel läheb iga müügiviisi puhul uuele omanikule üle asja omand. Kas alternatiivsetele müügi võimalustele kohaldatakse sarnaseid õiguslikke tagajärgi kui enampakkumisel või toimub omandi üleminek muudel alustel.

Kolmandas peatükis analüüsib autor enampakkumise kui peamise müügiviisi ja alternatiivsete müügiviiside erisusi. Erinevuste hindamisel lähtub autor esimeses ja teises peatükis saadud järeldustest. Autor käsitleb kolmandas peatükis enampakkumise ja muude müügiviiside raames erinevusi, mis puudutavad riisiko üleminekut, vastutust asja puuduste eest, kolmandate isikute õiguste lõppemist, heauskse omandamise võimalikkust ja ostueesõiguse kohaldamise küsimust.

---

<sup>13</sup> Saksamaa tsiviilprotsessi seadustik. Zivilprozessordnung. - Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/index.html> (04.05.2015)

<sup>14</sup> Saksamaa sundenampakkumise ja sundvalitsemise seadus. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/zvg/index.html> (04.05.2015)

<sup>15</sup> Saksamaa pankrotiseadus. Insolvenzordnung. - Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/inso/index.html> (04.05.2015)

<sup>16</sup> Saksamaa tsiviilseadustik. Bürgerliches Gesetzbuch. - Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> (04.05.2015)

# 1. OMANDI ÜLEMINEK ENAMPAKKUMISE KÄIGUS

## 1.1. Enampakkumise õiguslik olemus

Täitemenetluses müüb kohtutäitur võlgniku vara üldjuhul enampakkumisel. Varale sissenõude pööramise põhiline kord sisaldub täitemenetluse seadustiku 6. peatükis. Kinnisasjadele sissenõude pööramise erisätted sisalduvad täitemenetluse seadustiku 8. peatükis. TMS § 137 kohaselt kohaldatakse kinnisasjadele vallasasjadele sissenõude pööramise sätteid, kui seadustiku 8. peatüki sätetest ei tulene teisiti. Pankrotimenetluses toimub samuti enampakkumine täitemenetluse seadustikus toodud korras pankrotiseaduses toodud erisustega. Kuna enampakkumise põhiline kord on sätestatud täitemenetluse seadustikus, siis analüüsib autor enampakkumise õiguslikku olemust nimetatud seadustikust lähtudes. Pankrotimenetluses toimuva enampakkumise erisused sisalduvad käesoleva peatüki alapeatükis 1.4.

Enampakkumine on täitemenetluses peamine võlgniku vara müügiviis.<sup>17</sup> Kehtivas õiguses enampakkumise mõistet avatud ei ole. K. Ikkonen on oma magistritöös „Sundmüügi põhiseaduslikkus“ leidnud, et: „Sundmüük on omandi võõrandamine omaniku tahtest sõltumata selleks pädeva ametiisiku poolt omaniku täitmata rahaliste kohustuste katteks reeglina sundenampakkumise teel.“<sup>18</sup> Autor leiab, et termin sundmüük hõlmab endas nii enampakkumist kui ka muid täitemenetluse seadustikus toodud vara müügiviise (asja müümine muul viisil TMS § 101 ja 101<sup>1</sup> ning kohtutäituri kontrolli all TMS § 102 ja 157).<sup>19</sup> Õigusleksikonis on määratletud sundenampakkumise mõiste, mille puhul on tegemist enampakkumisega kohustuslikus korras.<sup>20</sup>

Täitemenetluse ülesandeks on rahuldada võimalikult kiirel viisil sissenõudja nõue võlgniku õigustatud huve kahjustamata. Sissenõudja nõue tuleneb võlgniku kohustusest sissenõudja ees, mida ta vabatahtlikult pole täitnud. Kui isik vabatahtlikult oma kohustusi ei täida, viib kohtutäitur TMS § 23 lg 1 kohaselt sissenõudja avalduse ja täitedokumendi alusel täitemenetluse läbi. Enamiku kohustuste puhul annab kohtutäitur võlgnikule teatud aja nõude vabatahtlikuks täitmiseks ning sundtäitmise kaudu sekkutakse alles siis, kui võlgnik kohustust

<sup>17</sup> A. Alekand. Täitemenetlusõigus. Tallinn: Juura 2011, lk 97.

<sup>18</sup> K. Ikkonen (viide 6), lk 15.

<sup>19</sup> Samal seisukohal ka K. Ikkonen. Sundmüügi põhiseaduslikud alused. Juridica 2004, nr 8, lk 540-549.

<sup>20</sup> K. Maurer. Õigusleksikon. Tallinn: Interlex 2000, lk 65.

ei täida.<sup>21</sup> Vabatahtliku täitmise aeg<sup>22</sup> on antud võlgnikule leidmaks viise sissenõudja nõude rahuldamiseks, samuti võib nimetatud tähtaja jooksul võlgnik menetluse vaidlustada. Seega saab võlgnik vara müüki vältida ise võlgnevuse likvideerimisega. Kuid selleks on talle antud lühike aeg. Juhul, kui võlgnik vabatahtliku täitmise aja jooksul täitedokumenti ei täida, on kohtutäituril õigus teha võlgniku suhtes täitetoiminguid, sh pöörata võlgniku varale sissenõue ning müüa võlgniku vara. K. Ikkonen on arvamisel, et sundmüük saab toimuda alles siis, kui eelnevad kohustuslikud täitetoimingud ei ole tulemust andnud ning võlgnik, olles oma kohustusest teadlik, ei ole seda korduvatele teavitamistele vaatamata täitnud.<sup>23</sup>

Varale sissenõude pööramisel vara arestitakse ja müüakse (TMS § 52 lg 1), arestimisel toimub ka vara hindamine (TMS § 74). Seega võlgniku vara realiseerimise eelduseks on arestimise ja sealhulgas hindamise läbiviimine. Need on vara müügi puhul kohustuslikud ning ilma nendeta ei ole võimalik vara täitemenetluses müüa. Võlgniku varale sissenõude pööramise üldsätted sisalduvad TMS §-des 52-63<sup>1</sup>. TMS § 53 lg 1 kohaselt ei või kohtutäitur arestida rohkem vara, kui on vajalik sissenõudja nõude rahuldamiseks ja täitekulude katteks, välja arvatud kui muul viisil ei ole võimalik sissenõudja nõude rahuldamine. Sama põhimõtte sisaldub ka ZPO § 803 lg-s 1. Riigikohus on asunud seisukohale, et TMS § 53 lg 1 kohaldamise teeb võimalikuks vara hindamine, mille tulemusel on võimalik võrrelda sissenõudja nõude suurust võlgniku varaesemete väärtusega ning selle alusel otsustada, kui palju vara tuleb arestida. Seejuures ei kohusta TMS § 53 lg 1 arestima täpselt sellises ulatuses vara, mis on võrdne sissenõudja nõude ja täitekulude suurusega.<sup>24</sup> Võlgniku huvide seisukohast on äärmiselt oluline, et sissenõudja nõude rahuldamiseks arestitakse nii vähe vara kui võimalik ja nii palju kui vajalik.

Riigikohus on rõhutanud, et täitemenetluse eesmärgiks ei ole kinnisasja müümine, vaid just sissenõudja nõude rahuldamine.<sup>25</sup> Autor on arvamisel, et sissenõudja nõude rahuldamiseks tuleb esialgu arestida võlgniku likviidne vara ning viimase abinõuna kinnisvara.

Arestimise järjekorra määramise õigus on kohtutäituril, kes eelnevalt kuulab ära ka sellekohase sissenõudja ettepaneku (TMS § 53 lg 3). Riigikohus on seisukohal, et kohtutäitur peab järjekorra määramisel arvestama eelkõige sellega, et sissenõudja nõue tuleb rahuldada kõige

---

<sup>21</sup> A. Alekand (viide 17), lk 13.

<sup>22</sup> TMS § 25 lg 1 lause 2 järgi ei või vabatahtliku täitmise aeg olla lühem kui 10 päeva ega pikem kui 30 päeva. Sissenõudja nõusolekul võib kohtutäitur määrata täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaja pikema kui 30 päeva.

<sup>23</sup> K. Ikkonen (viide 19), lk 543.

<sup>24</sup> RKTkm 06.04.2010, 3-2-1-14-10, p 17.

<sup>25</sup> RKTkm 06.04.2010, 3-2-1-14-10, p 17.

kiiremal viisil ning et võlgniku õigustatud huve ei või kahjustada.<sup>26</sup> Tsiviilnõuete puhul puudub sissenõude pööramisel järjekord, nagu see on ette nähtud väärteo- ja kriminaalasjades.<sup>27</sup> Juhul, kui muu vara puudub või selle arestimisest ei jätku, võib kohtutäitur eeltoodust tulenevalt pöörata sissenõude kohe ka kinnisvarale. Samaaegselt peab ta silmas pidama, et võlgniku huve sellega ei kahjustata. Võlgniku jaoks on suur erinevus, kas menetluse käigus müüakse võlgnevuse rahuldamiseks talle kuuluv vallas- või kinnisasi. Tuleb arvestada ka asjaoluga, et kinnisasja puhul võib tegemist olla võlgniku koduga. A. Alekand on seisukohal, et arestimise ja müügi seisukohast ei ole oluline lähtuda vara liigi järjestusest (nõuded, vallasasjad, kinnisasjad), kui on selge, et esimeste müümine nõude rahuldamiseks tulemust ei anna.<sup>28</sup> Autor peab vajalikuks märkida, et kohtutäitur peab kindlasti sissenõude pööramisel hindama kõiki võimalusi võlgniku vara arvel sissenõudja nõude rahuldamiseks ning lähtuma võimalusel TMS § 198 näidatud järjekorrast arvestades TMS §-s 53 toodud nõudeid ning alles juhul, kui muu vara puudub või sellest ei piisa realiseerima võlgniku kinnisasja<sup>29</sup>. C. G. Paulus on leidnud, nõude kohese pööramise võimalus kinnisasjale peab aitama sundida võlgnikku oma kohustust vabatahtlikult täitma.<sup>30</sup>

Kinnisasjale saab sissenõude pöörata vaid siis, kui võlgnik on kantud omanikuna kinnistusraamatusse (TMS § 140 lg 1). Autor tahab pöörata tähelepanu hüpoteegiga tagatud nõuete puhul olukorrale, kus laenulepingu on sõlminud üks isik, kuid tagatisvara omanikuks on teine. Hüpoteegiga tagatud nõuete puhul on täitedokumendiks notariaalselt tõestatud hüpoteegi seadmise leping (TMS § 2 lg 1 p 19), milles kinnisasja omanik, kes ei pruugi samaaegselt olla krediidasutusega sõlmitud laenulepingus laenusaja, on andnud nõusoleku kohesele sundtäitmisele allumise kohta. Seega on siin täitemenetluse mõistes võlgnikuks kinnisasja kui tagatisvara omanik.<sup>31</sup> Kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepe kui tagatiskokkulepe peab AÕS § 436 alusel olema notariaalselt tõestatud<sup>32</sup> ning selle kohta peab olema tehtud kanne kinnistusraamatusse.

Arestimise käigus toimub vara hindamine TMS § 74 kohaselt. Vara enampakkumisel müümisel on hindamise tulemusena saadud ja arestimisakti märgitud hind alghinnaks. Tuleb arvestada, et

---

<sup>26</sup> RKTko 28.09.2011, 3-2-1-69-11, p 15.

<sup>27</sup> Väärteo- ja kriminaalasjades tehtud otsuste ja määruste puhul pööratakse sissenõue võlgniku varale järgmises järjekorras: 1) rahale, väärisasjadele, väärtpaberitele ja nõuetele; 2) ülejäänud vallasvarale; 3) kinnisvarale.

<sup>28</sup> A. Alekand (viide 17), lk 86.

<sup>29</sup> Erisuseks on kindlasti hüpoteegist tuleneva nõude rahuldamine.

<sup>30</sup> Ch. G. Paulus (viide 5), lk 212.

<sup>31</sup> Samal seisukohal ka A. Alekand (viide 17), lk 117.

<sup>32</sup> AÕS § 346, lk 595-597. - P. Varul jt (koost). Asjaõigusseadus. II, 4.-9. osa (§-d 172-365). Kommertspandiseadus. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.

juhul, kui enampakkumisel tehakse pakkumine vaid alghinna ulatuses, siis on alghind ka asja müügihinnaks. Üldjuhul määratakse asja hind võlgniku ja sissenõudja kokkuleppel ning kokkuleppe mittesaavutamisel hindab vara väärtust kohtutäitur (TMS § 74 lg 3 ja 4), kohtutäitur võib lasta vara hinnata ka eksperdil (TMS § 74 lg 6). Hindamisel tuleb lähtuda asja harilikust väärtusest, arvestades muu hulgas asja koormavaid kolmandate isikute õigusi ja nende võimalikku lõppemist. Kinnisasjade puhul arvestab kohtutäitur kinnistusraamatusse enne keelumärke kandmist kantud õigusi vastavalt kinnistusraamatu sisule, sealjuures eelmärkega või vastuväitena kinnistusraamatusse kantud õigusi arvestatakse hindamisel sissekantud õigustena (TMS § 144). Tsiviilseadustiku üldosa seaduse<sup>33</sup> (edaspidi TsÜS) § 65 lause 2 järgi on eseme harilik väärtus selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). Turuhind määratletakse konkreetset liiki eseme väljakujunenud hinnataseme, kindla turu või kauplemiskeskonna süsteemi abil. Aluseks võetakse see, milliseks kujuneb hind olukorras, kus tavaline käibes osaleja üritaks konkreetset eset võõrandada ja teeks selleks mõistlikke pingutusi.<sup>34</sup> Hinna määramisel tuleb arvesse võtta ka asja koormavate kolmandate isikute õiguste ja nende võimaliku lõppemisega (TMS § 74 lg 5). Autor leiab, et vara hindamisel peab kohtutäitur kindlasti arvestama ka oma varasemaid kogemusi ja analüüsima vara müügi väljavaateid, vajadusel peab kaasama vastava eksperdi, nt kinnisvara hindaja. Täitemenetluse seadustiku kohaselt peab hindamisel vaid lähtuma harilikust väärtusest, seega ei pea arestimisakti märkima kindlaks tehtud konkreetset turuhinda, vaid seda võib poolte kokkuleppel ka suurendada või vähendada.<sup>35</sup> Arestimisaktis märgitud hind, mis on ühtlasi ka enampakkumise alghinnaks, suurusest sõltub kindlasti ka enampakkumisel osalevate huviliste arv. Tänu osalejate poolt tehtavatele pakkumistele võib hind enampakkumisel tõusta. Hinna määramisel tuleb lähtuda eesmärgist leida varale reaalne ostja, kes teeb enampakkumisel pakkumise vähemalt arestimisaktis määratud väärtuse ulatuses.

Enampakkumise läbiviimiseks on vajalik ostusooviga isikute osalemine ning tulemuste kinnitamiseks viimaste tehtud pakkumiste seast parima kindlaks tegemist. Enampakkumise korraldab kohtutäitur – määrab enampakkumise aja (TMS § 80), tagatisraha (TMS § 83), avaldab kuulutuse ja teatab enampakkumisest (TMS §-d 84, 153), viib selle läbi (TMS § 88, 88<sup>1</sup>, 89), kuulutab parimaks kõrgeima pakkumise tegija (TMS § 91), koostab enampakkumise akti (TMS § 96). Sundtäitmisel Saksamaal kuulub vallas- ja kinnisasjade realiseerimise õigus

<sup>33</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I 2002, 35, 216 ... RT I, 13.03.2014, 103.

<sup>34</sup> P. Varul jt. Tsiviilõiguse üldosa: Õpik. Tallinn: Juura 2012, lk 318.

<sup>35</sup> Riigikohus on oma 28.09.2011.a. lahendis 3-2-1-69-11 asunud seisukohale, et alles kordusenampakkumisel on võimalik müüdavat vara alla hinnata ning alla turuhinna võib hind olla menetlusosaliste kokkuleppel. -RKTko 28.09.2011, 3-2-1-69-11.

erinevatele täitevorganite pädevusse. Vallasasjade puhul on täitevorganiks kohtutäitur (ZPO § 808) ja kinnisasjade puhul kohus (ZVG § 1).

Enampakkumise kui vara müügi eelistamise eesmärk täitemenetluses seisneb eelduses, et enampakkumise puhul peaks asja eest saama kõrgeima võimaliku hinna, sest enampakkumisega on tagatud avalikkuse informeeritus toimuvast müügist.<sup>36</sup> Avalikkuse teavitamine on seejuures enampakkumise puhul väga oluline, kuna vaid sel viisil on võimalik leida varale mitmeid huvilisi. Samas ka siin kehtivad piirangud. Kuulutus enampakkumise kohta tuleb avaldada väljaandes Ametlikud Teadaanded ja avalikus arvutivõrgus, teate võib avaldada ka enampakkumise kohas levivas ajalehes. Arvutivõrgus avaldatakse teade üldjuhul kinnisvara müügipakkumiste portaalides. Kuigi vara müügi seisukohast on reklaamil väga kaalukas osa, siis peab kohtutäitur lähtuma otstarbekusest, sest mitmete kuulutuste avaldamisega kaasnevad kulud ning need tuleb kanda võlgnikul. Kõrgeima võimaliku hinna saamise eeldus seisneb autori arvates selles, et pärast avalikkuse teavitamist osaleb enampakkumisel palju ostusooviga isikuid, kelle pakkumiste tulemusena kerkib asja hind parima võimaliku suuruseni.

Vara müük enampakkumisel võib ebaõnnestuda erinevatel asjaoludel. Enampakkumine on nurjunud, kui sellele ei ilmu ühtegi osavõtjat või ei esitata ühtegi kirjalikku ega elektroonilist pakkumist, kui ükski enampakkumisele kohaletulnud osavõtjatest ei tee pakkumist vähemalt alghinna ulatuses, kui parim pakkuja ei tasu ostuhinda või üht kümnendikku sellest ettenähtud ajaks, samuti kui kõik pakkumised tagasi lükatakse (TMS § 99 lg 1). TMS § 89 lg 1 kohaselt on kohtutäituril õigus lükata tagasi pakkumine, kui see ei kata alghinda, kui see on tehtud isiku poolt, kes enampakkumisel osaleda ei tohi või kui tehakse tingimuslik pakkumine. Sellisel juhul on tegemist tühise pakkumisega. Pärast enampakkumise nurjumist võib kohtutäitur sissenõudja avalduse alusel korraldada kordusenampakkumise, kus võib asja ka alla hinnata, kuid mitte rohkem kui 25 protsenti eelmise enampakkumise alghinnaga võrreldes (TMS § 100 lg 5). Seega pole vara müümisel enampakkumisel kindlust, et selle saab müüdnud esimese enampakkumise korraldamisel. Selleks võib kuluda kuid. Kordusenampakkumiste käigus võib võlgniku vara alla hinnata kokku kuni 70 protsenti esimese enampakkumise alghinnast.

Võrreldes tavapärase müügiprotsessiga tuleb enampakkumisel osalemisel võimalikul ostjal arvestada mitmete erisustega.

---

<sup>36</sup> A. Alekand (viide 17), lk 97.

Soovijatel on õigus kohtutäituri poolt määratud ajal tutvuda müüdavate asjadega, nende kohta tehtud avaldustega ning asja puudutavate tõenditega, muu hulgas hindamisaktidega (TMS § 85). TMS § 26 kohaselt on kohtutäituri õigus nõuda täitemenetluseks vajalikku teavet ja dokumente võlgnikult ja ka kolmandatelt isikutelt (nt krediidasutustelt). Võlgnikul on seega teabeandmise kohustus, kuid võimalikule huvilisele asja tutvustamise kohustust tal ei ole. Asjaga tutvumise ajal ei ole võlgniku kohalolek kohustuslik ning arvestades asjaolu, et täitemenetlus toimub üldjuhul võlgniku tahte vastaselt, siis ei pruugi ta ka väga koostöövalmis olla. Ostuhuviline peab arvestama, et kohtutäituri ei ole täielikku informatsiooni müüdava asja kohta, asja omanik asja tutvustamisel ei osale või kui ka osaleb, ei pruugi ta kõiki asjaolusid asja kohta avaldada. Ostja seisukohast on oluline ise müüdava vara osas põhjaliku eeltöö tegemine, eelkõige võimalike puuduste kindlakstegemine enne omapoolse pakkumise tegemist.

Enampakkumisel osaleda sooviv isik peab enampakkumisele registreerimisel tasuma tagatisraha (TMS § 83 lg 1). Tagatisraha määramisega saab kohtutäitur välistada enampakkumiselt isikuid, kes osalevad sooviga seda nurjata ehk pärast pakkumise parimaks tunnistamist ostuhinda ei tasu. Sellisel juhul peab kohtutäitur korraldama kordusenampakkumise, millega kaasnevad lisaks ajakulule ka täiendavad kulud võlgnikule.<sup>37</sup> Kui enampakkumine nurjub põhjusel, et parim pakkuja ei tasu ostuhinda, siis tagatisraha talle ei tagastata. Lisaks eeltoodule võib isik olla kohustatud hüvitama oma poolt pakutud hinna ja kordusenampakkumisel pakutud madalama hinna vahe (TMS § 100 lg 4). Seega peab ostja oma ostusoovis enne tagatisraha tasumist täiesti kindel olema.

TMS § 93 kohaselt tuleb ostuhind tasuda kohe pärast enampakkumise lõppemist, suulise enampakkumise puhul samal päeval ja elektroonilise enampakkumise puhul järgneval tööpäeval. Tasumise aeg sõltub ostuhinna suurusest ja sellest, kas toimus elektrooniline või suuline enampakkumine. Ostjal on võimalik ostuhind tasuda ka laenu arvel (TMS § 93<sup>1</sup>). Sellisel juhul peab ta sellest kohtutäiturile kohe ehk kohe pärast pakkumise parimaks tunnistamist teavitama. Teavitamise kohustus on oluline põhjusel, et nimetatud juhul võib ostja kogu ostuhinna tasuda seaduses märgitud tähtajal ning samuti märgib kohtutäitur ostuhinna tasumise enampakkumise akti. Üldjuhul toimub tasumine 15 päeva jooksul, lisaks on võimalik taotleda kohtutäiturilt ostusumma tasumise pikendamist täiendavaks 15 päevaks (TMS § 93 lg 6). Seega on ostjal maksimaalselt 30 päeva leidmaks vahendid ostuhinna tasumiseks. Laenuga

---

<sup>37</sup> Seletuskiri täitemenetluse seadustiku eelnõule nr 309 SE. - Arvutivõrgus:  
<http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bc8d56db-a96d-4d96-b155-2816c87ced12/T%C3%A4itemenetluse-seadustiku-ja-kohtut%C3%A4ituri-seaduse-muutmise-seadus/>  
(04.05.2015)

tasumisel tuleb nimetatud aja jooksul sõlmida krediidasutusega laenuleping ja ostuhind krediidasutuselt kohtutäituri ametialasele kontole üle kanda. Kui ostja nimetatud aja jooksul ostuhinda ei tasu, on tegemist samasuguse olukorraga kui eelpool kirjeldatud ostja poolt ostuhinna tasumata jätmisel. Enampakkumine loetakse nurjunuks ning ostja peab arvestama, et peab hüvitama oma poolt pakutud hinna ja kordusenampakkumisel pakutud madalama hinna vahe.

Pärast enampakkumisel asja omandamist tuleb asi ostjale üle anda. TMS § 71 lg 1 kohaselt võib kohtutäitur jätta arestitud asja, v.a. sularaha, väärisesemed ja dokumendid, võlgniku valdusse tingimusel, et see ei ohusta sissenõudja nõude rahuldamist. Võlgniku valdusesse jätmisel tuleb asi pitseerida või muul viisil märgistada. A. Alekand on arvamisel, pitseerimise puhul on tegemist suhteliselt arhailise nõudega.<sup>38</sup> Autor ühineb nimetatud seisukohaga. Asja pitseerimine peab tagama asja säilimise ja käsutamise vältimise. Samas võib pitseri lisamine vähendada asja väärtust, kuna selle eemaldamisega võib asi kahjustatud saada. Juhul, kui kohtutäituril on kahtlus, et võlgnik asja ostjale üle ei anna, tuleb asi anda kolmandale isikule hoiule (TMS § 72). Ka kinnisasjade puhul on kohtutäituril õigus TMS § 147 lg 1 alusel jätta see võlgniku valdusesse ning korrapärase majandamise piires võlgniku valitseda ja kasutada. Ostja peab autori arvates siiski enampakkumisel osaledes arvestama ka situatsiooniga, kus võlgnik ei anna müüdud asja valdust ostjale vabatahtlikult üle. Sellisel juhul peab ostja selle võlgnikult välja nõudma, kinnisasja puhul võib see tähendada väljatõstmist.

Autor ühineb V. Kutšmei arvamusega, et enampakkumise nurjumise tavapäraseks põhjuseks võib pidada osavõtjate puudumist, mis üldjuhul viitab asja liiga kõrgele hinnale. Samuti võib põhjuseks pidada võlgniku käitumist, kes võib keelduda koostööst kohtutäituriga või takistada müüdava asja näitamist võimalikule ostjale. Sellisel juhul on vara huvipakkuv vaid turuhinnast madalama hinnaga.<sup>39</sup>

Kohtutäituril on kohustus edastada võlgnikule informatsiooni menetluse käigust ja võlgnikul on õigus viibida iga täitetoimingu juures<sup>40</sup>, sealhulgas enampakkumisel, kus ta võib lisaks ka pakkumisi teha. Enampakkumisel osalemiseks võlgnikul aga seadusest tulenevalt kohustust ei ole. Võlgnik peab olema teadlik enampakkumise toimumise ajast ja kohast,<sup>41</sup> kuid ise ta sellel

---

<sup>38</sup> A. Alekand (viide 17), lk 96.

<sup>39</sup> V. Kutšmei. Kohtutäituri Kaalutusõigus. Magistritöö. – Arvutivõrgus: [http://dspace.utlib.ee/dspace/bitstream/handle/10062/26277/kutšmei\\_vladimir.pdf?sequence=1](http://dspace.utlib.ee/dspace/bitstream/handle/10062/26277/kutšmei_vladimir.pdf?sequence=1) (04.05.2015)

<sup>40</sup> A. Alekand (viide 17), lk 40.

<sup>41</sup> RKTko 17.05.2001.a., 3-2-1-92-01 ja RKTko 29.01.2003.a., 3-2-1-7-03 p 9, kus tsiviilkolleegium on leidnud, et enampakkumisest tuleb võlgnikku teavitada ja tagada tema õigus viibida enampakkumise juures. Teavitamise

osalema ei pea. Kohtutäituril ei ole enampakkumisel vara müügiks vaja võlgniku nõusolekut. Seega ei oma teisalt võlgniku seisukoht vara müügi osas mingit mõju, tal ei ole võimalik otsustada kellele ja mis tingimustel oma vara müüa. Ehk tema vara võib müüa ka tahte vastaselt. Küll aga saab ta oma tegevusega vara müüki mõjutada.

Riigikohus on märkinud, et võlgnik peab täitemenetluses osalema ja oma õigusi kaitsma ka ise aktiivselt, näiteks muu vara tulemusliku müügi võimaluste leidmisel on võimalik vältida kinnisasja müümist.<sup>42</sup> Täitemenetlus algatatakse põhjusel, et võlgnik ei ole oma kohustust sissenõudja ees täitnud.<sup>43</sup> Vara müüki täitemenetluse käigus saab ta vältida võlgnevuse tasumisega vabatahtliku täitmise aja jooksul. Autor leiab, et ka siis, kui võlgnikul puuduvad kõik vahendid nõude omapoolseks täitmiseks, on tema koostöövalmidus täitemenetluses siiski oluline. Nagu Riigikohtu lahendis välja toodud, on tal võimalik ise innukalt kaasa aidata muu vara müümisel, näiteks osaleb ise enampakkumisel müüdavate asjade ostjale tutvustamisel.

## **1.2. Enampakkumise akt omandi ülemineku alusena**

Enampakkumise tulemuste kohta koostab kohtutäitur akti (TMS § 96 lg 1). Akti allkirjastavad kohtutäitur ja erapooletud manukad. Manuka ülesandeks enampakkumise juures viibimisel on toimingute jälgimine ja vaidluse korral läbiviidu üksikasjade kohta kinnituse andmine.<sup>44</sup> Kohtutäiturimäärustiku<sup>45</sup> lisana kinnitatud enampakkumise aktis märgitakse andmed osavõtjate ja müüdava vara kohta, enampakkumise tulemused ehk parima pakkumise tegija andmed ja tema poolt tehtud pakkumise hind, ostuhinna tasumise kord ja asja üleandmise tingimused, samuti andmed enampakkumise kehtetuks tunnistamise hagi esitamise kohta. Täitemenetluse seadustik ei näe ette erisusi enampakkumise akti koostamisele kinnisasjade müügi korral. Seega koostab kohtutäitur akti ja teavitab sellest vastavalt TMS §-le 96.

Enampakkumise akti alusel toimub võlgniku omandi üleminek enampakkumisel parima pakkumise teinud isikule. Akt on omandi ülemineku aluseks ja selle alusel tehakse omaniku muudatuse kanded vastavatesse registritesse. TMS § 93 lg 5 ja § 98 lg 1 kohaselt annab kohtutäitur vallasasja uuele omanikule üle pärast kogu ostuhinna tasumist ja omand tekib asja

---

peamine eesmärk on anda võlgnikule viimane võimalus võlg enne enampakkumist tasuda või osaleda enampakkumisel ning vältida nõnda arestitud asja välja minekut võlgniku omandist.

<sup>42</sup> RKTko 28.09.2011, 3-2-1-69-11, p 15.

<sup>43</sup> K. Ikkonen (viide 6), lk 15.

<sup>44</sup> A. Alekand (viide 17), lk 36.

<sup>45</sup> Kohtutäiturimäärustik. JMm 15.12.2009 nr 42. RTL 2009, 98, 1456 ... RT I, 04.01.2014, 2

üleandmisega. Registrisse kantud vallasasjade puhul tekib omand samuti asja üleandmisega, kuid lisaks tuleb registris enampakkumise akti alusel teha ka kanne uue omaniku kohta. Kinnisasjade puhul läheb omand uuele omanikule üle kande tegemisest kinnistusraamatusse (TMS § 156). Seega on kannete tegemise aluseks enampakkumise akt.

Eeltoodust tulenevalt on täitemenetluses enampakkumise puhul omandisuhte muutmise aluseks kohtutäituri poolt koostatav enampakkumise akt. Riigikohus on märkinud, et kohtutäituri korraldataval enampakkumisel ei sõlmita eraõiguslikku müügilepingut, vaid müüdav kinnisasi omandatakse avalik-õigusliku toimingu alusel tehtava kande tulemusel<sup>46</sup>, samuti ka registrisse kantud vallasasjade puhul ning muude vallasasjade puhul vaid avalik-õigusliku toimingu alusel.

Saksamaal toimub omandi üleminek samuti riikliku võimu akti ehk haldusakti alusel.<sup>47</sup> Enampakkumise tulemusel läheb asi parima pakkumise teinule ning asi antakse üle pärast ostuhinna tasumist (ZPO § 817 lg 1 ja 2).

Lisaks omandi ülemineku funktsioonile on enampakkumise aktil ka teine ostja seisukohast väga oluline ülesanne. Akt on TMS § 2 lg 1 p 15 järgi täitedokument ehk selle alusel saab läbi viia kinnisasja valduse väljanõudmise menetluse. Üksnes enampakkumise akti olemasolul menetlust algatada ei saa. Seda saab teha üksnes eeldusel, et ostja on omanikuna sisse kantud kinnistusraamatusse. Riigikohus on märkinud, et enampakkumise akt, kui täitedokument kinnisasja valduse väljanõudmisel, annab kohtutäiturile õiguse alustada täitemenetlust ja kinnisasi võlgnikult välja nõuda. Menetluseks ei ole vaja eraldi kohtulahendit.<sup>48</sup>

Pärast ostja kinnistusraamatusse uue omanikuna sisse kandmist lõpeb võlgniku õigus kasutada enampakkumisel müüdnud kinnisasja. Juhul, kui võlgnik kinnisasja valdust vabatahtlikult ostjale üle ei anna, saab ostja asja uue omaniku ja sissenõudjana esitada kohtutäiturile täitmisavalduse ning kohtutäitur saab avalduse ja enampakkumise akti alusel alustada võlgniku suhtes uut täitemenetlust ja kinnisasja võlgnikult välja nõuda. Ostja kui uue omaniku õigus tuleneb AÕS §-st 80, mille kohaselt on omanikul nõudeõigus igaihe vastu, kes õigusliku aluseta tema asja valdab.<sup>49</sup> Nõude sisuks on asja väljaandmine omanikule, mis tähendab kõigi valduse üleandmiseks vajalike toimingute tegemist. Vallasasjade puhul tähendab see üldjuhul füüsilist

---

<sup>46</sup> RKTko 09.06.2005.a., 3-2-1-84-04, p 15; RKTko 21.11.2012.a., 3-2-1-131-12, p 12.

<sup>47</sup> Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung. § 817/3, 4. – Arvutivõrgus: [https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/Default.aspx?vpath=bibdata/komm/MuekoZPO\\_4\\_Band2/ZPO/cont/MuekoZPO\\_ZPO.p817.gIII.htm](https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/Default.aspx?vpath=bibdata/komm/MuekoZPO_4_Band2/ZPO/cont/MuekoZPO_ZPO.p817.gIII.htm) (04.05.2015)

<sup>48</sup> RKTkm 04.06.2012, 3-2-1-85-12, p 10.

<sup>49</sup> Vindikatsiooninõue, mille sisuks on omanikule kuuluva asja väljaandmine võõrast ebaseaduslikust valdusest.

üleandmist ning kinnisasjade puhul seniste valdajate lahkumist kinnisasjalt ehk loobumist kinnisasjast, kinnisasja üleandmist omanikule ning valdamist võimaldavate vahendite (võtmed, juurdepääsukoodid) tagastamine.<sup>50</sup>

Väljaandmise menetlusega aga kaasnevad omakorda täiendavad kulutused võlgnikule. Selle vältimiseks antakse võlgnikule võimalus valdus vabatahtlikult uuele omanikule üle anda. Kohtutäituril on kohustus toimetada võlgnikule enampakkumise akt, millega võlgnik saab teada küll enampakkumise toimumisest, kuid mitte omandi üleminekust. Enampakkumise läbiviimisel peab võlgnik olema valmis selleks, et ta omandi kaotab, kuid sealjuures võib enampakkumisel ostja leidmine aega võtta kuu, samas võib selleks minna aastaid. Samuti on olemas võimalus, et enampakkumisel parimaks tunnistatud ostja ei tasu ostuhinda ning tuleb korraldada uus enampakkumine. Võlgnikul ei ole kohustust vabastada kinnisasja enne omandi üleminekut uuele isikule.

TMS § 2 lg 1 p-s 15 nimetatud täitedokumendi alusel ei või sundtäitmist läbi viia, kui valdaja valdab asja õiguse alusel, mis ei ole lõppenud ega lõpetatud sundtäitmise tõttu.<sup>51</sup> VÕS § 291 kohaselt lähevad sundtäitmisel asja omandajale üle üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused. Sama on ka rendilepingute puhul (VÕS § 341). Seega, juhul kui kinnisasja valdab kolmas isik üüri- või rendilepingu alusel, ei saa enampakkumise akti alusel läbi viia nende väljatõstmise menetlust. Pärast lepingu ülesütlemist ning juhul, kui üürnikud kinnisasja ei vabasta, võib kohtutäitur alustada väljatõstmise menetlust, v.a. üürimärke korral (TMS § 161).

### **1.3. Enampakkumise õiguslikud tagajärjed**

Enampakkumise õiguslikud tagajärjed on toodud TMS §-s 98. Põhiliseks tagajärjeks on võlgniku vara üleminek uuele omanikule, kelleks on enampakkumisel parima pakkumise teinud isik.

TsÜS § 6 lg 1 kohaselt võivad tsiviilõigused ja –kohustused üle minna ühelt isikult teisele (õigusjärglus), kui need ei ole seadusest tulenevalt isikuga lahutamatu seotud. Selleks, et selgitada, kellel on õigus kellelt midagi nõuda ning kes on kelle suhtes tsiviilõigussuhtes

---

<sup>50</sup> AÕS § 80/3.4.3, lk 367-368. - P. Varul (viide 4).

<sup>51</sup> RKTkm 04.06.2012, 3-2-1-85-12, p 10.

kohustatud, tuleb kõigepealt välja selgitada, kelle vahel eksisteerib tsiviilõigussuhte. Tsiviilõigussuhte sisuks on subjektiivsed õigused ja kohustused.<sup>52</sup> Õigusjärgluse käigus õiguste omandamise osas eristatakse õiguste derivatiivset ehk tuletatud omandamist ja originaarset ehk algset omandamist.

Algse omandamise puhul on eseme suhtes õigustatud isik oma positsioonil esimene<sup>53</sup> ehk tekib õigus, mida varem ei ole olnud ja mis tekib sõltumata sellest, kas õigus omandamise hetkel kellelegi teisele on kuulunud. See tähendab, et õigus tekib olenemata eelneva õiguse omaja tahtest. Algseks omandamiseks peetakse ka täitemenetluse käigus tekkivat omandiõigust.<sup>54</sup> Täitemenetluses on võlgnikul keelatud oma vara käsutada ning vara müümise õigus on kohtutäituril. Ehk seadusest tulenevalt on võõra asja käsutamise õigus antud teisele isikule ning omaniku nõusolek käsutamiseks vajalik pole. Võlgnikule kuulub küll asja omandiõigus, kuid see ei oma tähtsust. Täitemenetluses toimub enampakkumine võlgniku tahtest ja soovist sõltumata ning võib toimuda ka võlgniku tahte vastaselt. Enampakkumisel tekkiva omandiõiguse puhul on tegemist niisiis uue õigusega ehk võlgnikule kuuluv omand ei lähe mitte ostjale üle vaid ostjal tekib asja suhtes uus omandiõigus. Ka Saksamaal ei peeta enampakkumisel ostjat võlgniku õigusjärglaseks, vaid tema poolt asja omandamine on originaarne.<sup>55</sup>

Tuletatud omandamise puhul on vastav õiguspositsioon algselt tekkinud mõne teise isiku suhtes<sup>56</sup> ehk õiguse üleminek toimub ühelt isikult, kellel oli õigus juba eelnevalt olemas, teisele isikule. Tuletatud viisil subjektiivse õiguse tekkimine tähendab õiguste üleminekut õigusjärgluse korras TsÜS § 6 lg 1 mõttes.<sup>57</sup> Sellisel juhul jääb omandiõigus senisel kujul kehtima ja läheb üle uuele isikule. Õigus jääb edasi kehtima samal ja muutumatul kujul. K. Kullerkupp leiab, et omandi üleandmiskorra sisu moodustavad suhted võõrandaja ja omandaja vahel ehk millistel asjaoludel lõpevad senise omaniku õigused asja suhtes ning tekivad vastavad õigused omandajal.<sup>58</sup> Seega võib järeldada, et tuletatud omandamine on omane näiteks tavapärastele müügitehingutele.

---

<sup>52</sup> P. Varul (viide 34), lk 48.

<sup>53</sup> P. Varul jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 18.

<sup>54</sup> P. Varul (viide 34), lk 55.

<sup>55</sup> Ch. G. Paulus (viide 5), lk 226.

<sup>56</sup> TsÜS § 6/3.1.1, lk 18. - P. Varul (viide 53).

<sup>57</sup> P. Varul (viide 34), lk 55.

<sup>58</sup> K. Kullerkupp (viide 12), lk 43.

Tuletatud ehk derivatiivse omandamise käigus toimub vaid õiguste omandamine. Õigusjärgluse käigus TsÜS § 6 lg 1 kohaselt võivad omandajale üle minna ka kohustused ehk isik vahetub terves õigussuhtes. Õigusjärglus, mille puhul õigussuhtes üks isik vahetub teisega, jaguneb lisaks veel ka üld- ehk universaalõigusjärgluseks ning üksik- ehk singulaarseks õigusjärgluseks.<sup>59</sup> Üldõigusjärgluse puhul vahetub isik kõikide õigussuhete puhul, milles varasem isik osales, näiteks pärimisel. Üksikõigusjärgluse puhul lähevad uuele omanikule üle vaid üksikud õigused ja kohustused sõltuvalt konkreetsest õigusest või kohustusest. Nii on üksikõigusjärglusega tegemist ka tavapäraste vallas- ja kinnisasjade müügitehingute puhul.

Kohtutäitur annab asja ostjale üle pärast kogu ostuhinna tasumist ja laekumist kohtutäituri ametialasele kontole. Enampakkumise aktis märgitakse ostuhinna tasumise viis ja tähtaeg. Ostjal on võimalik tasuda ostuhind sularahas või kohtutäituri ametialasele kontole. Kontole tasumisel loetakse ostuhind tasutuks kohtutäituri konto krediteerimisest ostuhinna ulatuses (TMS § 93 lg 3 2. lause) või Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja tsentraalkonto krediteerimisest ostuhinna ulatuses, kui ostuhind tasutakse oksjonikeskkonnas makseteenuse pakkuja pakutava kohest laekumist võimaldava makseviisi kaudu (TMS § 93 lg 5<sup>1</sup>). Seaduses on täpselt määratletud aeg, millest alates saab ostuhinna tasutuks lugeda. Autori arvates väldib ostuhinna tasumise aja selge sätestamine seaduses vaidlusi selle õigeaegse tasumise üle ning seega saab ära hoida enampakkumise nurjunuks kuulutamist.<sup>60</sup>

Pärast ostuhinna laekumist annab kohtutäitur enampakkumise akti alusel asja ostjale üle. Omand tekib asja üleandmisega (TMS § 98 lg 1). Enampakkumise ehk riiklikult sanktsioneeritud akti alusel omandi tekkimisele ei kohaldata vallasomandi tehingulise üleandmise sätteid ning tavapärases mõistes käsutustehinguid ei sõlmita.<sup>61</sup> Samal seisukohal on ka Riigikohus.<sup>62</sup> Vallasomandi üleandmise eeldused on sätestatud AÕS §-des 92-94. Ka TMS § 98 lg 3 kohaselt ei pea omandi tekkimiseks olema täidetud asjaõigusseaduses sätestatud eeldused, eelkõige ei pea tegelikult eksisteerima täitedokumendis kajastatud nõuet, samuti ei pea enampakkumisel müüdüd ese kuuluma võlgnikule. K. Kullerkupp on oma doktoritöös märkinud, et enampakkumisel ei sõlmi kohtutäitur asjaõiguskokkulepet ehk käsutustehingut AÕS § 92 lg 1 tähenduses ning õiguslike tagajärgede tekkeks ka ei eeldata temal vastavas

---

<sup>59</sup> Varul, P (viide 34), lk 56

<sup>60</sup> Täitemenetluse seadustiku eelnõu nr 309 SE seletuskirja (viide 37) kohaselt on sarnasel põhjusel seaduses sätestatud ka tagatisraha tasumise aeg – sellega välditakse vaidlusi, mille kohaselt ei pruugi tagatisraha enampakkumise alguseks või pakkumise tegemise ajaks olla kohtutäituri kontole laekunud.

<sup>61</sup> P. Varul (viide 4), lk 417-418.

<sup>62</sup> RKTko 16.06.2003, 3-2-1-68-03, p 27; RKTko 09.06.2005, 3-2-1-84-04, p 15; RKTko 21.11.2012, 3-2-1-131-12, p 12.

tähenduses käsutusõiguse olemasolu.<sup>63</sup> Seega koostab kohtutäitur enampakkumise kohta akti ning pärast kogu ostuhinna tasumist annab asja ostjale üle. Asja üleandmisega tekib ostjal enampakkumisel ostetud võlgniku vara suhtes omand.

Enampakkumisel sõltub seega vallasasja puhul omandi tekkimine asja üleandmisest. Asja annab ostjale üle kohtutäitur või isik, kes asja valdab. Vastavalt siis võlgnik, kui asi jäeti arestimisel tema valdusesse TMS § 71 lg 1 kohaselt või kolmas isik TMS § 72 mõttes. Riigikohus on leidnud, et enampakkumisel saab analoogia alusel kohaldada AÕS § 93, mille kohaselt väljanõudeõiguse loovutajaks loetakse kohtutäiturit ja väljanõudeõiguse loovutamise ajaks ostuhinna täieliku tasumise aega. Ehk asja ostnud isiku omandiõiguse tekkimise ajaks loetakse ostuhinna täieliku tasumise aega.<sup>64</sup> See tähendab, et kohtutäitur ei anna ostuhinna tasumisel ostjale üle mitte asja valdust, vaid loovutab talle valduse üleandmise väljanõudeõiguse. Kui võlgnik asja ostjale üle ei anna, saab uus omanik pöörduda kohtusse asja väljaandmise nõudega võlgniku vastu.

Kinnisasjade puhul tekib omand kande tegemisega kinnistusraamatusse (TMS § 156), see tähendab, et erinevalt vallasasjadest tekib ostjal omand kandega. Kuid sarnaselt vallasasjadega ei sõlmita ka kinnisasjade puhul müügilepingut ja omand omandatakse enampakkumise akti alusel tehtava kande tulemusel.<sup>65</sup> Kanne uue omaniku kohta tehakse kohtutäituri avalduse ja enampakkumise akti alusel (TMS § 160). Seejuures kohtutäituri avaldus loetakse ostja esitatud avalduseks, mille eest ostja kohustub tasuma ka riigilõivu.<sup>66</sup> Seaduse kohaselt peab kohtutäitur avalduse ja enampakkumise akti kinnistusosakonnale esitama viivitamata pärast kogu ostuhinna tasumist. Kuna avalduse esitamisest ja ostja kinnistusraamatusse kandmisest sõltub ka võlgniku väljatõstmise menetluse alustamise õigus, siis leiab autor, et kohtutäitur peab dokumendid edastama kohe, kui tal tekib selleks reaalne võimalus.<sup>67</sup> V. Saarmets leiab, et toiminguga ei tohi põhjendamatult viivitada.<sup>68</sup>

---

<sup>63</sup> K. Kullerkupp (viide 12), lk 127.

<sup>64</sup> RKTko 16.06.2003, 3-2-1-68-03, p 27.

<sup>65</sup> RKTko 21.11.2012, 3-2-1-131-12, p 12.

<sup>66</sup> RKTkm 02.12.2010, 3-2-1-122-10, p 11 ja 13. Täitemenetluses enampakkumisel võlgniku kinnisasja võõrandamisel tekib ostjal omand kinnisasjale enampakkumise akti alusel kinnistusraamatusse kande tegemisega (TMS § 156). Ostja omanikuna kinnistusraamatusse kandmise avalduse esitab kohtutäitur (TMS § 160 lg 1). Kande tegemiseks ei ole vajalik senise omaniku nõusolek (TMS § 160 lg 2, KRS § 34<sup>1</sup> lg 7).

<sup>67</sup> Kohtutäiturite, notarite ja pankrotihaldurite 2013.aasta riikliku järelevalve aruandes tuvastati, et kohtutäitur viivitas ca aasta aega kohtu kinnistusosakonnale enampakkumise akti ja ära kirja ning avalduse esitamisega ostja kinnistusraamatusse omanikuna sissekandmiseks ja keelumärke ja lõppevate õiguste kustutamiseks. – Arvutivõrgus:

[http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/kohtutaiturite notarite ja pankrotihaldurite 2013. aasta riikliku järelevalve aruanne.pdf](http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/kohtutaiturite_notarite_ja_pankrotihaldurite_2013._aasta_riikliku_jarelevalve_aruanne.pdf) (04.05.2015)

<sup>68</sup> V. Saarmets. Viivitamata mõistliku aja jooksul. - Õiguskeel 2002, nr 1, lk 31.

Saksamaal mõistetakse kinnisasi enampakkumisel parima pakkumise teinule välja otsusega (ZCG § 87). Otsus muutub kehtivaks väljakuulutamise (ZVG § 89) ning ostja saab riikliku akti alusel omandiõiguse kinnisasjale. Eeltoodud otsus on konstitutiivne ehk omand tekib otsuse väljakuulutamise hetkest mitte kinnistusraamatusse kandmisega. Kinnistusraamatus uue õigusliku korra registreerimine on üksnes kande parandamine.<sup>69</sup>

Kinnisasja enampakkumisel müümisel on ostjal õigus asi omandada laenuga (TMS § 156<sup>1</sup>). Juhul kui laenu tagatiseks on ka müüdav kinnisasi, kohustub ostja sellest koheselt kohtutäiturit informeerima. TMS § 156<sup>1</sup> lg 3 kohaselt saadab kohtutäitur pärast krediidasutuselt garantii või hoiustamiskviitungi ära kirja raha notarikontole kandmise kohta saamist, notarile digitaalselt allkirjastatud enampakkumise akti, avalduse keelumärke ja täitemenetlusega lõppevate õiguste kustutamiseks ning nõusoleku hüpoteegi sissekandmiseks kinnistusraamatusse. TMS § 156<sup>1</sup> lg 4 kohaselt edastab notar hüpoteegi seadmise lepingu ning eelnimetatud kohtutäituri poolt saadetud dokumendid kinnistusosakonnale. Hüpoteegi seadmise lepingu sõlmivad krediidasutus ja enampakkumisel parima pakkumise teinud ostja. Hüpoteegi seadmise lepingu sõlmimise hetkel käsutab enampakkumisel müüdud asja ostja, kes ei ole kinnistusraamatusse omanikuna kantud ehk kes ei ole kinnisasja omanik.<sup>70</sup> TMS § 160 lg 3 kohaselt kui ostja taotleb enne enda omanikuna kinnistusraamatusse kandmist õiguse sissekandmist enampakutud kinnisasjale või nõustub sellega, ei või sel alusel kannet teha enne ostja omanikuna kinnistusraamatusse kandmist. Seega kui ostja soovib kinnisasja osta laenu arvel ei või hüpoteeki sisse kanda enne kinnistusraamatusse omaniku kohta kande tegemist. A. Alekand leiab, et hüpoteegi seadmise lepingu seisukohalt on tegemist tingimusliku kokkuleppega, kui ostjat omanikuna kinnistusraamatusse ei kanta, on käsutus kehtetu. Nii võlaõiguslik kui ka asjaõiguslik kokkulepe hüpoteegi seadmiseks võivad olla tingimuslikud, tingimusega ei või olla seotud üksnes kinnistamisavaldus.<sup>71</sup>

Nagu ka eeltoodust nähtub ei lähe omand enampakkumisel üle mitte tehinguliselt vaid avaliku võimu akti ehk täitetoimingu ja kande alusel. Enampakkumise puhul on tegemist algse omandamise viisiga.<sup>72</sup>

---

<sup>69</sup> C. G. Paulus (viide 5), lk 240.

<sup>70</sup> Samal seisukohal ka A. Alekand (viide 17), lk 124.

<sup>71</sup> A. Alekand (viide 17), lk 124

<sup>72</sup> AÖS § 64<sup>1</sup>/3.13.2.2, lk 234. - P. Varul (viide 4); samal seisukohal ka K. Kullerkupp (viide 12), lk 127

#### 1.4. Omandi ülemineku erisused pankrotimenetluses toimuval sundenampakkumisel

Pankroti väljakuulutamise kaotab võlgnik õiguse teha tehinguid pankrotivaraga (PankrS § 35 lg 1 p 3 ja 4) ning see õigus läheb üle pankrotihaldurile (PankrS § 36 lg 1). Pankrotimenetluse käigus toimub kõigi võlgniku vastu suunatud nõuete kogumise järgselt võimalikult paljude võlausaldajate nõuete rahuldamine üldjuhul kogu võlgniku vara realiseerimise teel.<sup>73</sup> Võlgniku varast moodustub pankrotivara (PankrS § 35 lg p 1), pankrotivara hulka ei kuulu vara, millele ei saa pöörata sissenõuet (PankrS § 108 lg 3). Pankrotivara on vara, mis oli võlgnikul pankroti väljakuulutamise ajal, samuti vara, mis nõutakse või võidetakse tagasi või mille võlgnik omandab pankrotimenetluse ajal.<sup>74</sup> Saksamaal kohaldatakse pankrotimenetlusele tsiviilprotsessi seadustikku, kui pankrotiseaduses ei ole sätestatud teisiti (Inso § 4).

PankrS § 133 lg 1 kohaselt võib pankrotihaldur alustada pankrotivara müügiga pärast võlausaldajate üldkoosolekul vastava otsuse tegemisest. Juhul, kui võlgnik on pankrotimääruse peale edasi kaevanud, ei tohi haldur ilma võlgniku nõusolekuta enne Ringkonnakohtule esitatud määruskaebuse läbivaatamist vara müüa. Kui võlausaldajad ei ole üldkoosolekul teisiti otsustanud ja võlgnik ei ole pankrotimääruse peale edasi kaevanud, võib pankrotihaldur alustada pankrotivara müügiga. Juhul, kui tegemist on kiiresti rikneva varaga või varaga, mille väärtus kiiresti langeb või mille hoidmine või säilitamine on ülemäära kulukas, ei pea võlausaldajate üldkoosoleku otsust ootama (PankrS § 133 lg 3). Tegemist on näiteks toidukaubaga, erinevate piletitega, millele on märgitud aegumise tähtaeg või varaga, mille säilitamiseks on vajalikud eri tingimused. Pankrotivara ei või müüa juhul, kui otsustatakse võlgniku ettevõtte tegevuse jätkamist ja vara müük takistab seda (PankrS § 133 lg 4).

PankrS § 18 lg 1 järgi võib pankrotimenetluses kohus pankrotiavalduse tagamiseks rakendada kõiki hagi tagamise abinõusid. Hagi tagamise abinõuna võib kohus muuhulgas ka võlgniku vara arestida (tsiviilkohtumenetluse seadustik<sup>75</sup> § 378 lg 1 p 2). Täitemenetluses on arestimine võlgniku vara müügi eelduseks, pankrotimenetluse puhul saab vara müüa ka arestimiseta ja sellel on vara säilimise tagamise eesmärk.

---

<sup>73</sup> A. Alekand (viide 17), lk 14; A. Alekand. Sundtäitmis- ja pankrotiõigus. Tallinn: Sisekaitseakadeemia, 2004, lk 90.

<sup>74</sup> M. Varusk. Olulised mõisted pankrotimenetluses 2. - Õiguskeel 2009, nr 1, lk 30-46.

<sup>75</sup> Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I 2005, 26, 197 ... RT I, 19.03.2015, 26.

PankrS § 135 lg 1 kohaselt toimub vara müük täitemenetluse seadustiku sätestatud korras. Ka siin võib pidada reegliks müümist enampakkumisel.<sup>76</sup> Enampakkumine toimub täitemenetluse seadustikus toodud korras pankrotiseaduses toodud erisustega. Vara müügi alghinna määrab pankrotimenetluses pankrotihaldur, kooskõlastades selle pankrotitoimkonnaga (PankrS § 136 lg 2). Alghinna määramise aluseid pankrotiseadus ei sätestata. Alghinna määramisel tuleb hind üksnes kooskõlastada pankrotitoimkonnaga. Autor leiab, et sarnaselt TMS § 74 lg-le 5 peab ka pankrotihaldur lähtuma alghinna määramisel vara harilikust väärtusest, arvestades asja koormavate kolmandate isikute õiguste ja nende võimaliku lõppemisega. Vara väärtuse peab pankrotihaldur märkima ka pankrotivara nimekirja (PankrS § 126 lg 1 ja 2). Pankrotihalduril on küll PankrS § 126 lg 5 kohaselt kohustus tutvustada pankrotivara nimekirja, mis sisaldab muuhulgas ka andmeid vara väärtuse kohta, võlgnikule, kuid viimane vara väärtuse määramisel kaasa rääkida ei saa. Seega on halduril kohustus märkida vara väärtus pankrotivara nimekirja, kuid enampakkumisel müümisel ta sellega arvestama ei pea ning alghind võib väärtusest ka erineda. Kordusenampakkumisel võib pankrotihaldur vara alghinda vähendada kuni 50 protsenti (PankrS 136 lg 3). Erinevalt täitemenetluses toimuvast enampakkumisest ei pea haldur küsima võlgniku ega võlausaldajate arvamust alla hindamise kohta. Halduril on võimalik vara alla hinnata ka suuremas ulatuses, kuid selleks on vajalik pankrotitoimkonna nõusolek.<sup>77</sup> Muus osas toimub enampakkumise läbiviimine täitemenetluse seadustikus toodud korras.

Ka enampakkumise õiguslikele tagajärgedele kohaldatakse TMS §-s 98 sätestatud. Enampakkumise võitjaks tunnistatakse parima pakkumise tegija, kes kohustub tasuma ostuhinna. PankrS § 136 lg 4 kohaselt koostab pankrotihaldur enampakkumise kohta akti. Omand antakse ostjale üle pärast kogu ostuhinna tasumist, vallasasjade puhul läheb omand ostjale üle asja üleandmisega (TMS § 98 lg 1), kinnisasjade puhul kinnistusraamatusse kande tegemisega (TMS § 156). Kanne omandaja kohta kinnistusraamatusse tehakse TMS § 160 lg 1 järgi enampakkumise akti ja pankrotihalduri avalduse alusel.

Lisaks on pankrotiseaduses ette nähtud erisus pandiõiguse või muu asjaõigusega koormatud eseme müümisel. PankrS § 140 kohaselt kui pankrotivarasse kuuluv ese on koormatud pandiõiguse või muu asjaõigusega, mis annab võlausaldajale õiguse nõuda koormatud eseme sundmüüki, müüb haldur koormatud eseme kolme kuu jooksul, koormatud kinnisasja aga nelja

---

<sup>76</sup> A. Alekand. Sundtäitmis- ja pankrotiõigus. Tallinn: Sisekaitseakadeemia, 2004, lk 90.

<sup>77</sup> Pankrotitoimkonna kooskõlastus alghinna määramiseks ning nõusolek hinna alandamiseks tagab võlausaldajate huvide parima kaitse ning halduri ja pankrotitoimkonna koostööst peaksid tulenema kõige paremad otsused pankrotimenetluse läbiviimisel. - P. Varul. Pankrotiõiguse probleeme. Juridica 1999, nr 8, lk 376-380.

kuu jooksul arvates ajast, millal haldur võis alustada pankrotivara müüki, arvestades PankrS §-des 133 ja 134 sätestatud. Nimetatud säte peab tagama ettenähtud aja jooksul pandiõiguse või muu asjaõigusega koormatud vara müümise, eelkõige võib põhjuseks pidada vara väärtuse vähenemise vältimist. Haldur peab vara müüma kolme, kinnisasjade puhul nelja, kuuga. Autor peab nimetatud sätet siiski ebamõistlikuks kuna turu seis võib asja müümisel olla selline, et kohustuse tähtaegseks täitmiseks võib vara hind langeda väga madalale.

### **1.5. Vahekokkuvõte**

Nii täite- kui pankrotimenetluse eesmärgiks on võlausaldaja nõude rahuldamine võlgniku vara arvel. Nõuete rahuldamine toimub vara müümise kaudu. Reaalsest müügihinnast sõltub aga omakorda võlausaldaja nõude rahuldamise ulatus. Võlgniku vara hindamisel saadud väärtusest sõltub täitemenetluses ka vara alghind enampakkumisel. Enampakkumisel tuleb arvestada nii vara hinnaga kui menetluse läbiviimise ajaga, kuna sissenõudja õigus on saada oma nõue rahuldatud mõistliku aja jooksul. Nimetatud faktorid töötavad aga tihtipeale teineteisele vastu ning kohtutäitur ja pankrotihaldur on sunnitud vara realiseerimiseks selle alla hindama, mistõttu müügi tulem ei vasta selle tegelikule väärtusele. Müügi tulemist ja üleüldse menetluse efektiivsusest lähtuvalt on väga oluline ka võlgniku enda tegevus – mida koostöö alim võlgnik on, seda parem resultaat menetlusel on.

Enampakkumise tulemuste kohta koostab kohtutäitur või pankrotihaldur akti ning pärast kogu ostuhinna tasumist annab asja ostjale üle. Vallasasjade puhul tekib omand asja üleandmisega. Kui vallasasi on registreeritud registris, tuleb lisaks uue omaniku kohta teha kanne vastavasse registrisse. Kinnisasja enampakkumise korral läheb asja omand üle kinnistusraamatusse uue omaniku kohta kande tegemisega. Enampakkumise akti alusel käsutustehinguid ei sõlmita ning omandi tekkimiseks ei pea olema täidetud asjaõigusseaduses sätestatud eeldused. Omand läheb üle avalik-õigusliku akti või selle alusel tehtava kande tulemusel. Tegemist on algse omandamise viisiga, kus ostjal tekib asja suhtes uus omandiõigus.

Võlgnik peab olema teadlik menetluse käigust, samuti enampakkumisest, kuid ise ta sellel osalema ei pea. Omaniku käsutusõigus on piiratud ning tema tahe omandi üleminekut ei mõjuta. Tal ei ole võimalik otsustada, kellele ja mis tingimustel oma vara müüa. Kohtutäitur ja pankrotihaldur võivad võlgniku vara müüa tema tahte vastaselt. Küll aga saab ta oma aktiivsusega vara müügi efektiivsusele kaasa aidata.

## **2. ENAMPAKKUMISETA MÜÜGI VÕIMALUSED TÄITE- JA PANKROTIMENETLUSES**

### **2.1. Muul viisil müügi viisid täitemenetluses**

#### **2.1.1. Asja müümine muul viisil TMS § 101 kohaselt**

Vaatamata sellele, et täitemenetluses toimub võlgniku vara müük reeglina avalikul elektroonilisel enampakkumisel, ei pruugi selline vara realiseerimine olla kõige tulemuslikum ega ka otstarbekam ning väljaspool enampakkumist võib asja müük olla oluliselt kasumlikum. Teatud juhtudeks on täitemenetluse seadustikus lisaks enampakkumisele ette nähtud ka alternatiivsed müügiviisid. Täitemenetluse seadustiku kohaselt on võimalik asja väljaspool enampakkumist müüa kas kohtutäituri poolt muul viisil (TMS § 101) või võlgnikul endal kohtutäituri kontrolli all (TMS § 102). Lisaks näeb täitemenetluse seadustik ette võimaluse müüa ilma enampakkumiseta ka võlgniku väikese väärtusega vallasasju, mille müügi kord on sätestatud TMS §-s 101<sup>1</sup>. Käesolevas alapunktis analüüsib autor muul viisil müügi õiguslikku olemust. Analüüsitavaks normiks on TMS § 101.

Ilma enampakkumiseta muul viisil TMS § 101 korras on võimalik kohtutäituri poolt müüa vallasasju. V. Kõve on viidanud ebaselgusele, kas kinnisasja saab täitemenetluses müüa muul viisil kui enampakkumisel või kohtutäituri kontrolli all. Iseenesest viitab TMS § 137 kinnisasjale sissenõude pööramise osas vallasasjadele sissenõude pööramise sätetele ning TMS § 101 näeb ette ka müügi kolmanda viisi, nn muul viisil müügi. Samas viitab pealkirjas muul viisil kinnisasja müüki reguleeriv TMS § 157 tekst vaid TMS §-le 102, mis reguleerib kinnisasja müüki kohtutäituri kontrolli all. Kui nn muul viisil müük on kinnisasjade puhul siiski võimalik, tuleb arvestada TMS § 101 reeglitega selle kohta.<sup>78</sup> TMS § 101 asub täitemenetluse seadustiku 6. peatüki teises jaos, mis reguleerib vallasasjade müüki täitemenetluses. TMS § 137 kohaselt kohaldatakse kinnisasjale sissenõude pööramisel vastavaid vallasasjadele sissenõude pööramise sätteid, kui täitemenetluse seadustikust ei tulene teisiti. Täitemenetluse seadustik näeb kinnisasja müügi puhul ette võimaluse müüa kinnisasi enampakkumisel (TMS § 150 jj) ja muul viisil müümisel vaid kohtutäituri kontrolli all (TMS § 157). Eeltoodut arvestades leiab autor, et TMS § 101 saab rakendada siiski üksnes vallasasjade müügi puhul ning kinnisasju saab täitemenetluses väljaspool enampakkumist müüa vaid kohtutäituri kontrolli all.

---

<sup>78</sup> P. Varul (viide 32), lk 644.

Asja müüki muul viisil kui suulisel või elektroonilisel enampakkumisel viiakse praktikas läbi harva, kuna kehtiv täitemenetluse seadustik näeb sellise müügi viisi kasutamiseks ette mitmeid eeltingimusi - nt sissenõudja või võlgniku avaldus vara müümise kohta muul viisil, teate kättetoimetamine asja muul viisil müümise kavatsuse kohta, võlgniku ja sissenõudja seisukoha küsimine hinna alandamise kohta.<sup>79</sup>

Võlgnikule kuuluv asi on võimalik muul viisil müüa üksnes juhul, kui on saabunud vähemalt üks alljärgnevatest TMS § 101 lg-s 1 nimetatud eeldustest:

- enampakkumine on nurjunud muul põhjusel, kui ostuhinna maksmise kohustuse rikkumise tõttu. Juhul, kui enampakkumine nurjub siiski nimetatud põhjusel, võib kohtutäitur müüa võlgniku vara vaid siis, kui nurjunud on ka kordusenampakkumine.
- võib eeldada, et asja ei õnnestu enampakkumisel müüa;
- asja enampakkumisel eeldatavalt saadav tulem on oluliselt väiksem, võrreldes võlgniku poolt korraldatavast müügist võimaliku saadava tulemiga.

Muul viisil müügi läbiviimiseks peab üks nimetatud tingimustest ilmingimata olema saabunud. Vaid sellisel juhul koos võlgniku või sissenõudja avaldusega võib kohtutäitur otsustada müüa asi muul viisil.

Vallasasja muul viisil müümist saab TMS § 101 lg 1 kohaselt taotleda nii sissenõudja kui ka võlgnik, esitades selle kohta kohtutäiturile vastava avalduse. Saksa õiguses on sarnaseks sätteks edaspidi ZPO § 825.<sup>80</sup> Saksamaal seisneb nimetatud sätte mõte muu võimalikult kasumlikuma realiseerimisviisi soodustamises põhjusel, et ühelt poolt võlausaldaja nõue saaks rahuldatud võimalikult suures ulatuses ja teiselt poolt ei peaks võlgniku muud vara sundtäitmisele kaasama.<sup>81</sup> Oluline on siinjuures asjaolu, et muul viisil müük peab võrreldes enampakkumisega olema parem vara realiseerimisviis.<sup>82</sup> Nii on see näiteks asjade puhul, mille müümine toimub

---

<sup>79</sup> Täitemenetluse seadustiku eelnõu nr 309 SE seletuskirja (viide 37) kohaselt toimus viimane vara müük muul viisil 2009. aastal (2009. a – 1 korra, 2007. a – 1 korra, 2006. a – 2 korral, 2005. a – 1 korral). Eelnõu on algatatud 05.11.2012.a. 2010-2015.a. aprillini statistika muul viisil müükide kohta puudub.

<sup>80</sup> Võlausaldaja või võlgniku taotlusel võib kohtutäitur arestitud asja müüa teisel viisil või teises kohas kui eelmistes paragrahvides määratud on. Kavatsatud müügist peab kohtutäitur teavitama kostjat. Ilma kostja nõusolekuta ei tohi ta asja müüa enne, kui teate kättetoimetamisest on möödunud kaks nädalat.

<sup>81</sup> I. Saenger. Zivilprozessordnung. Handkommentar. 6. Auflage. 2015. – Arvutivõrgus: [https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/saeko-zpo\\_6/zpo/cont/saeko-zpo.zpo.p825.htm&pos=4&hlwords=Verwertung%20C3%90+verwerten+%20C3%90+art+#xhlhit](https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/saeko-zpo_6/zpo/cont/saeko-zpo.zpo.p825.htm&pos=4&hlwords=Verwertung%20C3%90+verwerten+%20C3%90+art+#xhlhit) (04.05.2015)

<sup>82</sup> Samal seisukohal ka I. Saenger (viide 81); W. Schuschke. Vollstreckung und Vorläufiger Rechtsschutz. Kommentar zum Achten Buch der Zivilprozessordnung. Köln: Heymann, 1992, lk 775.

omaette spetsiaalsel turul ning kus oleks võimalik asi müüa oluliselt suurema hinnaga, näiteks kunstiteoste puhul.

Muul viisil müügi läbiviimise otsustab kohtutäitur võlgniku või sissenõudja vastava avalduse esitamisel. Nimetatud müügi korraldamise eelduseks on kas võlgniku või sissenõudja taotlus. Avalduse esitamise õigus kuulub üksnes võlgnikule ja sissenõudjale, kohtutäitur ise sellist müüki algatada ei saa. Küll aga on kohtutäituril tulenevalt esitatud taotlusest õigus otsustada muul viisil müük ja oma kavatsusest peab ta nii võlgnikku kui sissenõudjat teavitama (TMS § 101 lg 3). Teates tuleb märkida muul viisil müümise põhjus<sup>83</sup>, asja müügi miinimumhind, kellele ja mil viisil asi müüakse<sup>84</sup> ja andmed ostja kohta. Autor leiab, et nimetatud andmed peab aga omakorda kohtutäiturile esitama vastavalt kas võlgnik või sissenõudja. Avalduses esitatud konkreetseid andmeid arvesse võttes saab kohtutäitur otsustada, kas muul viisil müük on otstarbekas, lisaks peab kohtutäitur arvestama, et nimetatud viisil müües ei saaks kahjustada võlgniku ega sissenõudja huvid.

Võlgniku käsutusõigus on küll tulenevalt TMS § 54 lg-st 1 piiratud, kuid autor leiab, et avalduse esitamise õigusega saab ta taotleda muul viisil müügi läbiviimist ja mõjutada osaliselt ka oma vara realiseerimise tingimusi. Autor ühineb siin V. Kutšmei töös esitatud seisukohaga, et kohtutäituri roll muul viisil müüki läbiviies seisneb müügi kohta akti koostamises vastavalt võlgniku või sissenõudja poolt esitatud avalduses toodule.<sup>85</sup>

Poole nõusolekuta ei või kohtutäitur asju müüa enne, kui teate kättetoimetamisest on möödunud seitse päeva (TMS § 101 lg 3). ZPO § 825 kohaselt peab teate kättetoimetamisest mööduma kaks nädalat. Teate kättesaamisest alates on nii võlgnikul kui sissenõudjal aega seitse päeva oma nõusoleku või vastuväidete esitamiseks. Samas tulenevalt sätte sõnastusest ei pea kohtutäitur vastuväidetega arvestama ja saab ka ilma otsese teise poole nõusolekuta asja muul viisil müüa. Autor leiab, et kohtutäitur peaks siiski vastuväidete olemasolul neid analüüsima ning müügi korraldamisel võimalusel arvestama. A. Alekand leiab, et vaikimist loetakse siin müügiga nõustumiseks.<sup>86</sup> TsÜS § 68 lg 4 kohaselt loetakse vaikimist või tegevusetust tahteavalduseks, kui vaikimise või tegevusetuse lugemine tahteavalduseks tuleneb seadusest, isikute kokkulepest või nendevahelisest praktikast. Sama põhimõte tuleneb ka

---

<sup>83</sup> A. Alekand (viide 17), lk 106.

<sup>84</sup> I. Saenger (viide 81).

<sup>85</sup> Samal seisukohal ka V. Kutšmei (viide 39), lk 78.

<sup>86</sup> A. Alekand (viide 17), lk 106.

võlaõigusseaduse<sup>87</sup> (edaspidi VÕS) § 20 lg-st 2. Käesoleval juhul saab vaikimist lugeda nõustumiseks üksnes juhul, kui see tuleneb seadusest. See tähendab, et seaduses peaks otseselt tulenema, et vaikimine loetakse nõustumiseks. Näiteks on see nii VÕS § 20 lg 3, § 22 lg 2 ja § 155 lg 1<sup>1</sup>. Autor leiab, et TMS § 101 lg 3 puhul ei saa võlgniku ja sissenõudja vaikimist lugeda nõustumiseks, kuna see ei ole seaduses otsesõnu sätestatud. Samas ei takista heakskiidu andmata jätmise kohtutäituril asja muul viisil müüa.

Asja muul viisil müües on kohtutäituril õigus vara alla hinnata, kuid mitte rohkem kui 50 protsenti arestimisaktis märgitud hinnaga võrreldes, küsides allahindamise kohta eelnevalt võlgniku ja sissenõudja seisukohta (TMS § 101 lg 4). Autor leiab, et nii võlgnik kui sissenõudja võivad ka ise kohtutäiturile esitatavas avalduses teha ettepaneku müüa asi kuni 50 protsenti madalama hinnaga. Otsuse tegemise õigus on siin jällegi kohtutäituril, kes peab arvestama, et asja alla hindamine ei piiraks ebamõistlikult võlgniku omandiõigust ja oleks tagatud sissenõudja nõude maksimaalne rahuldamine vara müügist saadud raha arvel.<sup>88</sup>

Kohtutäitur võib asja muul viisil müües selle müüa ka sissenõudjale. Sellisel juhul tehakse tasaarvestus sissenõudja nõudega ja ostuhinda käsitatakse võla ulatuses võlgnikult sissenõudjale makstuna (TMS § 101 lg 5). Tasaarvestamisele kuulub üksnes ostuhinna osa, mis vastab sissenõudja nõude suurusele. Kui ostuhind on sissenõudja nõudest väiksem, kuulub tasaarvestamisele ostuhinna osa, mida sissenõudjal oleks õigus saada tema poolt ostetava vara müügist saadud tulemi jaotamisel ning tasaarvestamata jäänud ostuhinna osa tasub sissenõudja kohtutäituri ametialasele kontole (TMS § 93 lg 4). Rahuldamata jäänud osas jääb nõue edasi kehtima.

Asja muul viisil müümise kohta koostab kohtutäitur akti (TMS § 101 lg 6), mille vorm on toodud kohtutäiturimäärustiku lisas. TMS § 101 lg 7 alusel kohaldatakse müügile enampakkumise õiguslike tagajärgede kohta sätestatud, kui seadusest ei tulene teisiti. Sisuliselt on toodud müügi viisi puhul tegu enampakkumise tagajärgedega müügiga n-ö otsustuskorras.<sup>89</sup> Seega nagu ka enampakkumise puhul ei sõlmi kohtutäitur ostjaga AÕS § 92 tähenduses asjaõiguskokkulepet, vaid ostjal tekib võlgniku vara suhtes omand asja üleandmisega vara müügi akti alusel. Ehk tegemist on samuti omandamisega avaliku võimu akti alusel ehk algse

---

<sup>87</sup> Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 11.04.2014, 13.

<sup>88</sup> V. Kutšmei (viide 39), lk 79.

<sup>89</sup> P. Varul (viide 32), lk 645.

omandamisviisiga. Kui asi on registreeritud registrist, siis kantakse omandiõigus registrisse vara müügi akti alusel (TMS § 101 lg 6).

Autor leiab, et ka kinnisasjade müük muul viisil TMS § 101 kohaselt on vajalik. Kehtiv täitemenetluse seadustik lubab kinnisasju müüa enampakkumisel ja kohtutäituri kontrolli all. Viimasel juhul peab taotluse muul viisil müümiseks esitama võlgnik ehk ta peab ise vabatahtlikult soovima ise oma vara müüa. Juhul, kui võlgnik pahatahtlikult täitemenetlust takistada soovib, siis saab kinnisasja müüa vaid enampakkumisel. Samas võib olla võimalus müüa asi muul viisil oluliselt tulemuslikumalt, kuid muul viisil müümist korraldada ei saa. Muul viisil müümise võimaldamisel saab kinnisasja müüa ka sissenõudja avalduse alusel. Tagamaks täitemenetluse läbiviimise efektiivsust olukorras, kus võlgnik ise oma vara müümise eest kohtutäituri kontrolli all huvitatud ei ole ning vara on võimalik müüa muul viisil selliselt, et sissenõudja huve ei kahjustata, teeb autor teeb ettepaneku muuta täitemenetluse seadustiku § 157 selliselt, et kinnisasja oleks võimalik müüa ka muul viisil TMS § 101 toodud korras.

### **2.1.2. Väikese väärtusega vallasasja müük muul viisil**

10.01.2013.a. jõustunud täitemenetluse seadustiku redaktsiooniga täiendati seadustikku §-ga 101<sup>1</sup>, mis reguleerib väikese väärtusega vallasasja müümist muul viisil. Nimetatud sätte kohaselt on kohtutäituri õigus asi müüa muul viisil, kui arestitud vallasasja hind ei ületa arestimisakti kohaselt 100 eurot ja enampakkumise korraldamine ei ole otstarbekas (TMS § 101 lg 1).

Tulenevalt otstarbekusest, ei pea siin kohtutäitur ilmtingimata vallasasja ise müüma. Ta võib korraldada asjade müümise isiku kaudu, kes tegeleb oma tavapärasel majandustegevuses asjade müügiga (TMS § 101<sup>1</sup> lg 1). Näiteks võib selleks olla komisjonikauplus, automüügiga tegelevad ettevõtted jms. Isegi juhul, kui kohtutäitur kasutab võlgniku asjade müümisel eraõigusliku isiku abi, on tegemist siiski müügiga täitemenetluses, mistõttu peavad võlgnikule olema tagatud ka kõik seadusest tulenevad õigused. Isiku tegevust, kelle kaudu kohtutäitur on täitemenetluse vara müümise korraldanud, loetakse suhetes teiste menetlusosaliste ja kolmandate isikutega kohtutäituri tegevuseks. Kohtutäitur sõlmib eraõigusliku isikuga võlaõigusliku kokkuleppe väikese väärtusega vallasasja müümiseks muul viisil, järgides

täitemenetluse seadustikust tulenevaid tingimusi sellise kokkuleppe sõlmimiseks.<sup>90</sup> Autor leiab, et nimetatud võlaõiguslikuks lepinguks on komisjonileping (VÕS § 692).<sup>91</sup> Komisjonär teeb tehingu enda nimel, kuid komitendi huvides ja arvel ning tema poolt tehtud tehing on majanduslikus mõttes komitendi tehing. Komisjonär lähtub tehingu tegemisel komitendi poolt antud juhistest, tehinguga seoses saadu kohustub ta komitendile välja andma.<sup>92</sup> Seega sõlmib kohtutäitur isikuga, kes tegeleb oma tavapärasel majandustegevuses asjade müümisega, komisjonilepingu, milles sisalduvad täitemenetluse seadustikus väikese väärtusega vallasasja müümisele ettenähtud tingimused ja kord, eelkõige asja allahindamise tingimused ja asja minimaalne müügihind. Nimetatud juhiseid on eraõiguslik isik kohustatud järgima. Kohtutäitur kohustuseks on tagada, et kõik vallasasja müümise reeglid oleksid täidetud ka juhul, kui ta ise reaalselt väikese väärtusega vallasasja ei müü ja seda teeb tema asemel isik, kes tegeleb oma tavapärasel majandustegevuses asjade müügiga. Sealhulgas peab ta tagama, et isik, kes tema asemel tegeleb asjade müügiga, järgiks kogu seaduses ettenähtud müügi korda.

Kohtutäitur teeb väikese väärtusega vallasasja muul viisil müümise kohta otsuse, mille toimetab võlgnikule ja sissenõudjale (TMS § 101<sup>1</sup> lg 2). Kohtutäituri otsuse tegemine ja selle kättetoimetamine tagab võlgniku õiguse vaidlustada väikese väärtusega vallasasja muul viisil müümine, kuna edasises menetluses on näiteks asjade igakordsel allahindamisel võlgniku ja sissenõudja arvamuse küsimine ebaotstarbekas ja praktiliselt võimatu.<sup>93</sup> Asi müüakse vastavalt kohtutäituri otsuses toodud tingimustele. Otsuses tuleb märkida müüdavate asjade nimekiri, asja allahindamise tingimused, minimaalne müügihind ja müügikoht. Asjade hindamine toimub arestimisel ja hind märgitakse arestimisakti (TMS § 74 lg 1). Juhul, kui asja hindamisel selgub, et vallasasja väärtus ei ületa 100 eurot, siis on kohtutäituri samaaegselt arestimisega õigus otsustada, et asi müüakse muul viisil vastavalt TMS § 101<sup>1</sup>. Arestimisakti võib pidada ühtlasi ka väikese väärtusega asja otsuseks, kui kohtutäitur lisab arestimisakti lisaks tavapärastele andmetele ka allahindamise tingimused, müügihind ja müügikoht, ning lisaks eraldi teadet müügi kohta tegema ei pea.<sup>94</sup> Autor ühineb nimetatud seisukohaga. Lisaks on võimalik sellisel viisil kiirendada menetluse kulgu ning hoiduda täiendavatest teate saatmise kuludest.

---

<sup>90</sup> Seletuskiri täitemenetluse seadustiku eelnõule nr 309 SE (viide 37).

<sup>91</sup> VÕS § 692 lg 1: Komisjonilepinguga kohustub üks isik (komisjonär) teise isiku (komitent) jaoks oma nimel ja komitendi arvel tegema tehingu, eelkõige müüma komitendile kuuluva eseme või ostma komitendile teatud eseme (komisjoniese). Komitent kohustub komisjonärile maksma selle eest tasu (komisjonitasu).

<sup>92</sup> VÕS § 692/p 3.2, 3.4, lk 157-158. - P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus: kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009.

<sup>93</sup> Täitemenetluse seadustiku eelnõu (309 SE) seletuskiri (viide 37).

<sup>94</sup> Täitemenetluse seadustiku eelnõu (309 SE) seletuskiri (viide 37).

Kohtutäitur märgib otsuses ka asja allahindamise korra ja miinimumhinna. Tulenevalt TMS § 74 lg-st 7 tekib võlgnikul nende vaidlustamise õigus kohtutäituri muul viisil müümise otsuse või juhul, kui see sisaldub arestimisaktis, siis viimati nimetatu kätte toimetamisega. Seega on võlgnikul õigus müügihinda ja allahindamise korda vaidlustada vaid ühel korral, sest hiljem vara realsel müümisel võlgniku seisukohta enam ei küsita. Miinimumhinna märkimise põhjus seisneb selles, et vältida selle tasuta müümist. Seadus ei täpsusta kui madal miinimumhind olla võib. Kordusenampakkumisel ei või kohtutäitur asja alla hinnata rohkem kui 70 protsenti esimese enampakkumise hinnast, muul viisil müües võib alla hinnata 50 protsenti arestimisakti märgitud hinnast. Selles osas puudub ka kohtupraktika. Autor leiab, et miinimumhinna määramisel tuleb lähtuda asjast endast ja hindamisel määratud väärtusest, samuti otstarbekusest asja miinimumhinnaga müüa.

Müümise kohta tuleb avaldada teave Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja veebilehel vähemalt kolm tööpäeva enne asja müügiks üleandmist. Veebilehel avaldatavas teates tuleb märkida muu hulgas kohtutäituri nimi, müüdavate asjade üldine kirjeldus ja müügikoht. Eeltoodud tähtaega ei kohaldata, kui asi võib muutuda kasutuskõlbmatuks (TMS § 101<sup>1</sup> lg 3 ja 4). Autor leiab, et lühema tähtajaga võib müügiks üle anda asjad, mis on kiiresti riknevad või kaotavad kehtivuse, näiteks toidukaubad, teatri piletid jms.

Väikese väärtusega vallasaaja võib alla hinnata TMS § 101<sup>1</sup> lg 5 kohaselt. See näeb ette, et asja on võimalik alla hinnata iga viie tööpäeva möödumisel kuni kümme protsenti arestimisaktis märgitud hinnaga võrreldes. Arvestada tuleb siin asja minimaalse hinnaga, mille kohtutäitur müümise otsusesse märgib. Ehk nimetatud hinnast madalama hinnaga ei ole asja õigus müüa. Erinevalt muul viisil müümisega TMS § 101 korras ei pea kohtutäitur alla hindamisel küsima võlgniku ega sissenõudja seisukohta. Seega võrreldes kordusenampakkumise ja asja müümisega muul viisil TMS § 101 korras toimub väikese väärtusega vallasaaja alla hindamine väga lihtsalt ja lühikese aja jooksul suures ulatuses. Autor leiab, et ehkki allahindamise kord on väga leebe, ei tohi ära unustada, et asi tuleb müüa võimalikult hea hinnaga.

Kui asja ei õnnestu müüa ka miinimumhinnaga, tagastatakse asi võlgnikule. Asjad, mida ei õnnestu võlgnikule tagastada, võib hävitada või anda üle heategevuslikul eesmärgil. Eeltoodust tulenevalt järeldeb autor, et juhul, kui asja ei õnnestu sellises lihtsustatud korras ja allahindamise tingimustega müüa, siis ei olegi asjal väärtust ega võimalik seda realiseerida. Sellisel juhul ei ole otstarbekas korraldada asja müümist ka enampakkumisel, kuna kaasnevad kulud ületavad asja enda väärtuse.

TMS § 101<sup>1</sup> puhul on tegemist asja muul viisil müümise regulatsiooni lihtsustatud korraga ning olenemata sellest, et müüjaks võib olla eraõiguslik isik, on tegemist siiski müügiga täitemenetluses. Kohtutäitur peab tagama, et kõik protseduurireedid oleksid täidetud,<sup>95</sup> sh omandi üleminekuks vajalikud protseduurireedid. TMS § 101<sup>1</sup> ei sisalda sarnaselt TMS § 101 lg-le 7 viidet, et nimetatud müügiviisi puhul kohaldatakse enampakkumise õiguslikke tagajärgi ja et müügi kohta tuleks koostada akt. Kui lähtuda asjaolust, et tegemist on muul viisil müümise regulatsiooni lihtsustatud korraga, tuleb kõne alla ka samade õiguslike tagajärgede kohaldamine. Kohtutäitur peab oma ametit enda nimel ja vastutusel vaba elukutsena (KTS § 2 lg 1). Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivis 2005/36/EÜ kutsekvalifikatsioonide tunnustamise kohta on märgitud, et vabakutsete puhul on tegemist kutsealaga, millega tegeleb isik, kes omades vastavat kutsekvalifikatsiooni, osutab isiklikult, omal vastutusel ja tehniliselt sõltumatult kliendi huvides ja üldhuvides intellektuaalseid ja kontseptuaalseid teenuseid.<sup>96</sup> Kohtutäitur on iseseisev avaliku võimu kandja, kes täidab talle pandud avalikke ülesandeid isiklikult ja enda nimel.<sup>97</sup> Autor leiab, et akti koostamise õigust ei saa kohtutäitur eraõiguslikule isikule üle anda. Arvestades väikese väärtusega asjade olemust leiab autor ka, et akti koostamine kohtutäituri poolt olukorras, kus asja müük on korraldatud kolmanda isiku kaudu, on ebamõistlik. Kohtutäituri seaduse<sup>98</sup> § 7 lg 1 p 2 kohaselt täidab kohtutäitur isiklikult kohustusi, mis tulenevad TMS §-des 101 ja 102 sätestatud viisil võlgniku vara müümisega. Nimetatud paragrahvis ei ole viidatud TMS §-le 101<sup>1</sup>. Eeltoodust tulenevalt leiab autor, et kohtutäitur ei pea väikese väärtusega vallasasja müümisega seotud kohustusi isiklikult täitma ja võib isikuga, kes tegeleb oma majandustegevuses asjade müügiga, sõlmida vallasasja müümiseks komisjonilepingu. Komisjonär käsutab eset kui selleks õigustamata isik. Isiku poolt tehtud käsutus on kehtiv komitendi eelneva, komisjonilepingust tuleneva nõusoleku alusel.<sup>99</sup> Sellise nõusoleku alusel on õigustamata isiku poolt tehtud käsutus tegelikult õigustatud isiku nõustumise alusel kehtiv.<sup>100</sup> Nimetatud müügi puhul kuulub seadusest tulenevalt võlgniku asja käsutamise õiguse kohtutäiturile, kes sõlmib kolmanda isikuga lepingu vallasasja müümiseks ning annab viimasele oma seadusest tuleneva õigustatuse alusel TsÜS § 114 lg 1 kohaselt nõusoleku asja käsutamiseks. Autor leiab, et väikese väärtusega vallasasja müügi puhul läheb

---

<sup>95</sup> Täitemenetluse seadustiku eelnõu (309 SE) seletuskiri (viide 37).

<sup>96</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 07.09.2005.a. direktiiv nr 2005/65/EÜ, 7 september 2005, kutsekvalifikatsioonide tunnustamise kohta. - Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2005:255:0022:0142:ET:PDF> (04.05.2015)

<sup>97</sup> E. Andersen. Riigivastutus ilma riigi vastutuseteta: notari, kohtutäituri ja vandetõlgi isiklik ametivastutus Euroopa õiguse ja riigiõiguse vaatepunktist. Juridica 2006, nr 9, lk 601-611.

<sup>98</sup> Kohtutäituri seadus. RT I 2009, 68, 463 ... RT I, 05.03.2015, 3.

<sup>99</sup> VÕS § 692/3.2, 3.4.2, lk 157-158. - P. Varul (viide 92).

<sup>100</sup> TsÜS § 114/3, lk 341. - P. Varul (viide 53).

vallasomand ostjale üle AÕS §-des 92-94 toodud korras. Vallasomandi üleandmise elementideks on omandi üleandmisele suunatud asjaõiguskokkuleppe sõlmimine ja ostjale asja üle tegeliku võimu üleandmine. Seejuures põhiline vallasomandi üleandmise norm on AÕS § 92 lg 1 ning ülejäänud sätted (AÕS § 92 lg 2-94) üksnes täpsustavad AÕS § 92 lg-t 1 valduse üleandmise osas selliselt, et see ei pea toimuma vältimatult võõrandajalt omandajale käest kätte.<sup>101</sup>

Eeltoodust tulenevalt läheb väikese väärtusega vallasasja müümisel asja omand ostjale üle enampakkumisest erinevalt. Siin ei lähe omand üle mitte avalik-õigusliku toiminguga, vaid eraõigusliku tehingu alusel. Ehk vallasomandi üleandmiseks tuleb muuhulgas teha käsutustehing, mille puhul käsutuse tegija otseseks eesmärgiks on saavutada käsutuse kaudu vahetu õiguslik tagajärg, mis seisneb õiguse üleminekus teisele isikule.<sup>102</sup> Asja müümisel lõpeb võlgniku omand asja suhtes ja see läheb üle ostjale. Autor leiab, et väikese väärtusega vallasasja müümise puhul on tegemist üksikõigusjärglusega, mille puhul ostja õigused tekivad tuletatud viisil võlgnikult.

### **2.1.3. Kohtutäituri kontrolli all toimuv müük**

Väljaspool enampakkumist on lisaks muul viisil müügile võimalik asi müüa ka kohtutäituri kontrolli all. TMS § 102 lg 1 kohaselt võib võlgniku avalduse alusel ja sissenõudja nõusolekul kohtutäitur lubada võlgnikul endal müüa arestitud asja kohtutäituri kontrolli all. TMS § 157 järgi võib kinnisasja muul viisil müüa üksnes kohtutäituri kontrolli all TMS §-s 102 sätestatud korras. Seega on kohtutäituri kontrolli all lubatud müüa nii vallas- kui kinnisasja.

Nimetatud viisil müües sõlmib võlgnik kui asja omanik tavalise müügilepingu, millega omakorda peab kehtivuse eeldusena nõustuma kohtutäitur.<sup>103</sup> Seega olenemata sellest, et võlgnikul on alates arestimist keelatud arestitud asju käsutada (TMS § 54 lg 1), võib kohtutäitur konkreetseks tehinguks võlgniku käsutusõiguse taastada. Kuna võlgnik esitab kohtutäiturile taotluse asi ise müüa, siis korraldab ta ise ka müügiprotsessi ehk otsib asjale ostja ja peab müügiks läbirääkimisi.

---

<sup>101</sup> K. Kullerkupp. Vallasomandiõiguse areng ja tulevikuväljavaated Euroopa eraõiguse põhimõtete (DCFR) valguses. *Juridica* 2013, nr 7, lk 443-456.

<sup>102</sup> K. Kullerkupp (viide 12), lk 57

<sup>103</sup> AÕS § 352/3.4.7.4, lk 644. – P. Varul (viide 32).

A. Alekand on leidnud, et võrreldes avalikul enampakkumisel müügiga on asja müümine võlgniku enda poolt eelduslikult majanduslikult tulemuslikum ja ka vähem stressitekitav. Seega pole kohtutäituri kontrolli all müümise eelduseks ilmtingimata vajalik enampakkumise nurjumine või vähene tulemuslikkus,<sup>104</sup> kui olemas on sissenõudja nõusolek. Sundvõõrandamine olukorras, kus ei toimu tehingulist võõrandamist, ei ole tehtud turutingimustel.<sup>105</sup>

Sissenõudjale tuleb saata teade võlgniku sooviavalduse kohta asi ise kohtutäituri kontrolli all müüa (TMS § 102 lg 3). Sissenõudja langetab oma otsuse teate alusel ning sellest tulenevalt peaks teade sisaldama andmeid ostja olemasolu ja müügihinna kohta. Autor leiab, et viimati nimetatud andmed peaksid sisalduma juba võlgniku poolt kohtutäiturile esitatavas avalduses. Kohtutäitur ei anna võlgnikule nõusolekut asja müümiseks enne seitsme päeva möödumist teate sissenõudjale kätte toimetamisest, kui sissenõudja teatele varem ei vasta (TMS § 102 lg 3).

Kohtutäitur võib anda võlgnikule müügiloa ka sõltumata sissenõudja nõusoleku olemasolust TMS § 102 lg-s 2 toodud juhtudel ehk eelnevalt peab olema toimunud enampakkumine, mis on nurjunud muul põhjusel, kui ostuhinna maksmise kohustuse rikkumise tõttu või võib eeldada, et asja ei õnnestu enampakkumisel müüa või asja enampakkumisel eeldatavalt saadav tulem on oluliselt väiksem, võrreldes asja muul viisil müües saadava tulemiga. Ostuhinna maksmise kohustuse rikkumise tõttu peab olema nurjunud ka kordusenampakkumine. Juhul, kui üks eelnimetatud eeldustest saabunud ei ole, on müügiks vajalik ka sissenõudja nõusolek, mis on kohtutäituri müügiloa andmise eelduseks. Sissenõudja nõusolek on seega oluline kohtutäiturile, et ta saaks võlgnikule anda müügiloa. Samuti ei saa võlgnik ilma kohtutäituri nõusolekuta asja käsutada.

Kohtutäituri kontrolli all müües ei luba kohtutäitur võlgnikul asja müüa arestimisaktis märgitud madalama hinnaga (TMS 102 lg 4). Aktis toodud hind on määratud asja arestimisel kas võlgniku ja sissenõudja kokkuleppel või kokkuleppe mittesaavutamisel kohtutäituri poolt (TMS § 74 lg 3 ja 4). Nimetatud hinnast kinnipidamise tagamine on kohtutäituri kohustus. Müügiloa saamisel on võlgnikul võimalus müüa asi turuväärtusega, mis on arestimisaktis märgitud kõrgem või vähemalt arestimisaktis märgitud hinnaga. Juhul, kui võlgnik ei suuda asja müüa ka arestimisaktis märgitud hinnaga, tuleks kohtutäituril korraldada uus arestimine ja

---

<sup>104</sup> A. Alekand (viide 17), lk 107.

<sup>105</sup> VÕS § 251/1, lk 110. - P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus. II, 2.-7. osa (§§ 208-618) : kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.

hindamine.<sup>106</sup> Põhjusel, et tulenevalt TMS §-st 74 on asi hinnatud kas võlgniku ja sissenõudja kokkuleppel või on hinnaks harilik väärtus, siis ei saa arestimisaktis märgitud hinnaga müües sissenõudja huve kahjustada. Tulenevalt eeltoodust on autori arvates ebamõistlik siduda kohtutäituri müügiloa andmine sõltuvusse sissenõudja nõusolekuga, kuna kohtutäituri kontrolli all müües ei ole võimalik asja arestimisaktis märgitust madalama hinnaga müüa.

Kohtutäituri kohustuseks on tagada ka, et asja müügist saadav tulem tasutakse kohtutäituri ametialasele arvelduskontole (TMS § 102 lg 4). Seaduse teksti kohaselt tuleb arvelduskontole tasuda kogu müügist saadav tulem. Sellest arvestab kohtutäitur maha täitekulud ning ülejäänud jaotab sissenõudjate ja muude õigustatud isikute vahel pandiõiguste tekkimise järjekorras või sissenõudjate kokkuleppe alusel.<sup>107</sup>

Kohtutäituri kontrolli all on võlgnikul võimalik asi müüa ka sissenõudjale (TMS § 102 lg 5) sarnaselt asja müümisel muul viisil TMS § 101 kohaselt.

TMS § 102 lg 6 järgi toimub asja müümine kohtutäituri kontrolli all müügilepingu kohta võlaõigusseaduses ettenähtud korras. Tulenevalt eeltoodust kohaldatakse kohtutäituri kontrolli all toimuvale müügile eraõiguse sätteid ja oma olemuselt on tegemist tavalise võlaõigusliku müügitehinguga. Vallasomand läheb ostjale üle vastavalt AÕS §-le 92 ja kinnisomand vastavalt AÕS §-le 64<sup>1</sup>. Sama põhimõtet on kinnitanud ka Riigikohus – asja müümisel kohtutäituri kontrolli all sõlmivad pooled müügilepingu, millega võlgnik kohustub andma ostjale asja üle ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, viimane aga kohustub tasuma müüjale ostuhinna ja võtma asja vastu (VÕS § 208 lg 1). Lisaks võlaõiguslikule kohustustehingule sõlmivad müüja ja ostja kinnisomandi üleandmiseks asjaõiguslepingu (AÕS § 120). Kohtutäituri kontrolli all müüdüd kinnisasja ostja kantakse kinnistusraamatusse kinnisasja müüja või ostja avalduse ja sellele lisatud dokumentide (sh käsutustehing) alusel.<sup>108</sup> Nimetatud tehingu puhul on võlgniku käsutusõigus siiski piiratud ja ta käsutab oma vara kui õigustamata isik. Kohtutäituri kontrolli all müük eeldab kohtutäituri nõusolekut TsÜS § 114 lg 1 mõttes.<sup>109</sup> Ehk teisisõnu annab kohtutäitur kui seadusest tulenevalt käsutamiseks õigustatud isik võlgnikule kui asja omanikule, kes on samaaegselt ka õigustamata isik, nõusoleku oma vara

<sup>106</sup> Samal seisukohal ka A. Alekand (viide 17), lk 107.

<sup>107</sup> Vallasasjade puhul reguleerib tulemi jaotamist täitemenetluse seadustiku 6. peatüki 3. jagu ja kinnisasjade puhul 8. peatüki 5. jagu.

<sup>108</sup> RKTko 3-2-1-131-12 p 12.

<sup>109</sup> TsÜS § 114 lg 1 puudutab õigustamata isiku poolt tehtud käsutustehinguid, mis ima õigustatud isiku kaastegevuseta (nõusoleku või heakskiiduta) oleksid kehtetud. TsÜS § 114/3.1, lk 342. – P. Varul (viide 53).

käsitamiseks. Lisaks kohtutäituri nõusolekule on uue omaniku kinnistusraamatusse sisse kandmiseks vajalik ka sissenõudja eelnev nõusolek, v.a TMS § 102 lg-s 2 nimetatud juhtudel.

Eeltoodust tulenevalt ei teki omand mitte asja üleandmise või kinnistusraamatusse kandega, vaid võlgnik sõlmib kohtutäituri kontrolli all asja ostjaga käsutustehingu. Käsutustehingu puhul on tegemist tehinguga, mis on suunatud olemasoleva subjektiivse õiguse vahetule mõjutamisele, mille tagajärjel väheneb käsutajale kuuluvate õiguste ulatus.<sup>110</sup> Asja müümisel sõlmitava käsutustehingu tulemusel lõpeb võlgniku omand asja suhtes ja see läheb üle ostjale. Tegemist on üksikõigusjärglusega, mille puhul ostja subjektiivsed õigused tekivad tuletatud viisil võlgnikult.

Käesolevas alapunktis toodud müügiviisi puhul on võlgnikul ja ostjal õigus leppida kokku, et asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb üle erinevalt täitemenetluse seadustikus toodud regulatsioonile. Siin vastutab ka võlgnik asja varjatud puuduste eest vastavalt võlaõigusseaduses toodule. Lisaks peavad olema täidetud kõik konkreetse vara liigi puhul sõlmitava müügilepingu tingimused, sh vorminõuded.

## **2.2. Muul viisil müügi viisid pankrotimenetluses**

### **2.2.1. Vara müük halduri nõusolekul**

Väljaspool enampakkumist on pankrotivara võimalik müüa võlgnikul endal halduri nõusolekul (PankrS § 135 lg 2), pankrotihalduril suuremat kasu andval viisil (PankrS § 137) ning pandipidajal vallaspandiga koormatud eset (PankrS § 138). Käesolevas alapunktis analüüsib autor pankrotivara müügi võimalust võlgniku poolt halduri nõusolekul.

PankrS § 135 lg 2 kohaselt võib halduri nõusolekul füüsilisest isikust võlgnik pankrotivara hulka kuuluva vallasasja või õiguse ise müüa, esitades haldurile aruande müügist saadu kohta. Siingi tuleb vara müümisel tulenevalt PankrS § 135 lg-st 1 lähtuda täitemenetluse seadustikus sätestatud korrast. Halduri nõusolekul on füüsilisest isikust võlgnik halduri nõusolekul müüa vaid pankrotivara hulka kuuluvaid vallasasju või õigusi, kinnisasju võlgnik ise müüa ei või.

---

<sup>110</sup> TsÜS § 6/3.3.1, lk 21. – P. Varul (viide 53).

Müümise eelduseks on halduri nõusolek ehk võlgnik teeb oma vara suhtes halduri loal ise käsutuse. Nimetatud viisil müües annab pankrotihaldur võlgnikule konkreetseks tehinguks tema käsutusõiguse tagasi. Sarnaselt on võlgnikul õigus oma vara müüa ka täitemenetluses kohtutäituri kontrolli all.

Nõusoleku saamiseks esitab võlgnik haldurile sooviavalduse vara muul viisil müümise kohta, milles märgib andmed ostja, müügiviisi ja müügihinna kohta. Autor leiab, et võlgnik peab ka põhjendama oma müügisoovi. Sellest lähtuvalt peab haldur kaaluma oma nõusoleku andmist või vastuväidete esitamist. Juhul, kui selline müügiviis võlausaldajate huve ei kahjusta ning enampakkumise läbiviimine ei ole otstarbekas, ei ole autori arvates ka pankrotihalduril alust keeldumiseks. Otsustamisel tuleb aga eelkõige lähtuda võlausaldajate huvidest. Müügi läbiviimiseks ei ole seaduses ette nähtud mõne teise pankrotimenetluse organi nõusoleku saamine. Seega on otsustusõigus üksnes halduril. Samuti ei pea eelnevalt olema toimunud nurjunud enampakkumist.

Võlgniku poolt vallasasja või õiguse müügi eelduseks on halduri nõusoleku olemasolu. PankrS § 36 lg 6 kohaselt võib füüsilisest isikust võlgnik pankrotivara käsutada üksnes halduri nõusolekul. Halduri nõusolekuta tehtud käsutustehing on tühine. Seadus ei näe ette tähtaega, mille jooksul haldur vastava nõusoleku andma peab. Autor leiab, et siin tuleb lähtuda mõistlikkuse põhimõttest ja samuti majanduslikest kaalutlustest. Kui võlgnikul on olemas potentsiaalne ostja ning võimalus asi müüa tulemuslikumalt kui enampakkumisel, siis haldur ei ole alust keelduda oma nõusoleku andmisest ning see tuleb anda esimesel võimalusel.

Eeltoodust tulenevalt viib PankrS § 135 lg-s 2 ette nähtud müügi puhul müügiprotsessi läbi võlgnik halduri nõusolekul. Omandi ülemineku osas ei sisalda pankrotiseadus viidet TMS § 101 lg-le 7, mille kohaselt sellele müügiviisile tuleks kohaldada enampakkumise õiguslikke tagajärgi, samuti pole ette nähtud müügi kohta akti koostamist nagu on muul viisil müügi puhul täitemenetluses (TMS § 101 lg 6). Seega leiab autor, et omandi üleminek toimub vallasomandi kohta asjaõigusseaduses ette nähtud korras. Vallasomandi üleandmine toimub AÕS §-des 92-94 toodud korras. Omandi üleandmiseks on vajalik võõrandaja ja omandaja vaheline käsutustehing (asjaõiguskokkulepe) ja asja otsese valduse üleandmine. Asjaõiguskokkulepe omandi üleandmiseks võib vallasasjade puhul olla ükskõik mis vormis.<sup>111</sup> Omandi üleminekuks on vajalik valduse faktiline üleandmine ehk omandi üleminek peab olema väljapoole äratuntav,

---

<sup>111</sup> AÕS § 92/3.1, 3.2.1, lk 419-420. – P. Varul (viide 4).

mida väljendab valduse muutumine.<sup>112</sup> Seega omandi üleminekuks on vaja teha mis tahes sisuga tegu, milles väljendub võlgniku tahe anda omand ostjale üle ja ostja tahe müüda asi omandada. Nimetatud kokkuleppele ei ole küll vorminõuet ette nähtud, kuid samas peab sellise kokkulepe sõlmimine olema hiljem tuvastatav. Kokkuleppe sõlmimisel on oluline mõlema poole tahe vastavalt omandi üleminekuks ja omandi vastuvõtmiseks. Lisaks tuleb asi faktiliselt ostjale üle anda.<sup>113</sup>

Ka siin on võlgniku käsutusõigus piiratud ja ta käsutab oma vara kui õigustamata isik. Võlgniku käsutus on kehtiv üksnes pankrotihalduri kui seadusest tuleneva käsutamiseks õigustatud isiku nõusolekul. TsÜS § 111 lg 2 kohaselt peab nõusolek olema samas vormis tehinguga, kui viimasele on seaduses ette nähtud teatud vorm. Vallasomandi üleminekuks ei ole seaduses ette nähtud kindlat vormi ning seega võib TsÜS § 77 lg 1 kohaselt tehingu teha mis tahes vormis. Ka nõusolek võib olla tehtud mis tahes vormis. TsÜS § 111 lg 1 kohaselt kui tehingu kehtivus sõltub kolmanda isiku nõusolekust, võib kolmas isik nõusoleku andmise või sellest keeldumise avaldada tehingu teinud isikule, mitmepoolse tehingu puhul ka tehingupoolele.

Pärast asja müümist on võlgnik kohustatud esitama pankrotihaldurile aruande müügist saadu kohta (PankrS § 135 lg 2 2. lause).

Autor leiab, et nimetatud müügiviisi puhul on tegemist sarnase müügiviisiga kui täitemenetluses kohtutäituri kontrolli all toimuv müük. Omandi üleminek toimub asjaõigusseaduses ettenähtud korras, mh on omandi üleminekuks vajalik käsustehing, mille teeb võlgnik, kuid selle kehtivus sõltub pankrotihalduri nõusolekust. Pankrotimenetluses saab võlgnik halduri nõusolekul müüa vaid vallasasju ja õigusi. Asja müümisel sõlmitava käsustehingu tulemusel lõpeb võlgniku omand asja suhtes ja see läheb üle ostjale. Tegemist on üksikõigusjärglusega, mille puhul ostja subjektiivsed õigused tekivad tuletatud viisil võlgnikult.

### **2.2.2. Vara müük enampakkumiseta suuremat kasu andval viisil**

---

<sup>112</sup> RKTko 09.11.2011, 3-2-1-138-10 p 32

<sup>113</sup> Vallasomandi üleandmist, sh vallasomandi üleandmise põhielemente, on põhjalikult käsitletud K. Kullerkupp oma doktoritöös „Vallasomandi üleandmine: õigusdogmaatiline raamistik ja kujundusvõimalused“ (viide 12).

Vastavalt PankrS § 77 p-le 5 on võlausaldajate üldkoosoleku pädevuses pankrotivara müügiiga seonduva otsustamine pankrotiseaduses sätestatud ulatuses. PankrS § 137 lg 1 kohaselt võib võlausaldajate üldkoosolek teha haldurile ettekirjutuse müüa vara enampakkumiseta, kui vara müük sel viisil annab suuremat kasu. Enne pankroti väljakuulutamist selgitab ajutine pankrotihaldur välja võlgniku vara, tema kohustused ning saanud seeläbi põhjaliku ülevaate võlgniku kogu majanduslikust olukorrast. Pärast pankroti väljakuulutamist koostab haldur pankrotivara nimekirja, millesse märgib ka iga eseme väärtuse (PankrS § 126 lg 1). Võlausaldajate üldkoosolekut juhatab haldur, esimesel üldkoosolekul peab haldur tegema võlausaldajatele ettekande, milles muuhulgas selgitab võlgniku majanduslikku olukorda. Samuti peaks haldur võlausaldajatele selgitama võimalusi võlausaldajate nõuete rahuldamiseks, eelkõige millised võimalused on vara müügi korral ning andma oma hinnangu. T. Saarma on leidnud, et võlgniku vara tuleb nõuete rahuldamiseks maksimeerida ja müüa parima võimaliku hinnaga. Samas nõuab vara tõhus müük pankrotihaldurilt rohkem pingutusi, mis suurendab haldurile kõrgema tasu maksmist.<sup>114</sup> Selleks, et võlausaldajate üldkoosolek annaks haldurile nõusoleku müüa vara ilma enampakkumiseta ehk nn vabakäeliselt, peab ta olema sellise müügiviisi otstarbekuses veendunud ning seda põhjendama. Võlausaldajate üldkoosoleku ettekirjutuse tegemiseks on vajalik koosolekust osa võtvate võlausaldajate lihthälteenamust.

Juhul, kui võlausaldajate üldkoosolek siiski ei tee haldurile PankrS § 137 lg-s 1 nimetatud ettekirjutust, kuid haldur siiski leiab, et enampakkumiseta müük annab suuremat kasu, võib pankrotihaldur pankrotivara müüa pankrotitoimkonna nõusolekul (PankrS § 137 lg 2). Pankrotitoimkonna põhiliseks ülesandeks on kontrollida, et haldur tegutseks otstarbekalt ja kooskõlas seadusega, jälgides selleks võlgniku majandustegevuse käiku, raamatupidamist ja finantsolukorda (PankrS § 73 lg 1). Seega kui haldur põhjendab pankrotitoimkonnale miks ta leiab, et väljaspool enampakkumist on müügi tulemus oluliselt suurem, võib toimkond haldurile vastava nõusoleku anda. Pankrotitoimkond koosneb kolmest kuni seitsmest liikmest, kelleks on nii suuremate kui väiksemate nõuetega võlausaldajate poolt esitatud isikud. Toimkond on otsustusvõimeline, kui kohal on üle poole tema liikmetest. Juhul, kui pankrotitoimkonda võlausaldajate üldkoosoleku otsusel ei moodustata, täidab toimkonna ülesandeid võlausaldajate üldkoosolek ise (PankrS § 74). Vara müük suuremat kasu andval viisil eeldab pankrotitoimkonna nõusolekut ning ilma nõusolekuta on halduril keelatud vara müüa.<sup>115</sup> Sellisel juhul kui võlausaldajate üldkoosolek haldurile ettekirjutust ei tee, tuleb halduril vara müüa enampakkumisel.

---

<sup>114</sup> T. Saarma. Pankrotimenetluse põhimõtted. Juridica 2008, nr 6, lk 351-358.

<sup>115</sup> P. Varul. Pankrotiõiguse probleeme. Juridica 1999, nr 8, lk 376-380.

Järelikult on pankrotiseaduse kohaselt võimalik lisaks enampakkumisele müüa vara võlausaldajate üldkoosoleku ettekirjutuse või pankrotitoimkonna nõusolekul ilma enampakkumiseta. Oluline on, et vara müük oleks võrreldes enampakkumisega tulemuslikum.

PankrS § 137 kohaselt võib suuremat kasu andval viisil müüa võlgniku vara. Erinevate vara liikide osas ei ole müüki piiratud. Järeldub, et pankrotihalduril on õigus ilma enampakkumiseta suuremat kasu andval viisil müüa nii võlgniku vallas- kui kinnisasju.

Käesolevas alapunktis analüüsitava müügiviisi puhul müüb võlgniku vara pankrotihaldur. Võlgniku käsutusõigus on piiratud ja omandi üleminek toimub tema tahtest sõltumata. See võib toimuda ka võlgniku tahte vastaselt, mistõttu tekib autoril küsimus, kas PankrS § 137 puhul võib tegemist olla algse omandamise viisiga, mille puhul tekib omandajal omand sõltumata võlgniku kui eelneva omaniku tahtest. Ka V. Kõve leiab, et nimetatud müügi tagajärjed on ebaselged, kuna üheselt ei ole arusaadav, kas sel juhul on tegemist algse omandamise viisiga või halduri poolt käsutusõiguse alusel tehtava eraõigusliku tehinguga.<sup>116</sup> Pankrotiseadus ei sisalda PankrS § 137 toodud müügiviisi puhul viidet TMS § 101 lg-le 7, mille kohaselt sellele müügiviisile tuleks kohaldada enampakkumise õiguslike tagajärgi, samuti pole ette nähtud müügi kohta akti koostamist nagu on muul viisil müügi puhul täitemenetluses (TMS § 101 lg 6). Ka paragrahvi pealkirja kohaselt on tegemist enampakkumiseta müügiga. PankrS § 139 lg 5 ei loeta enampakkumiseta müügi korral kinnistusraamatusse kantud õigusi lõppenuks, vaid nende kustutamiseks on vajalik õiguse omaja nõusolek. Ka tavapäraselt tuleb piiratud asjaõiguste, v.a. ostueesõiguse, lõpetamiseks sõlmida kokkulepe õiguse omajaga.<sup>117</sup> Võlgniku vara käsutusõigus kuulub seadusest tulenevalt pankrotihaldurile ning tema poolt tehtavate tehingute ja toimingute tulemusena tekkivate õiguste ja kohustuste kandjaks on võlgnik (PankrS § 54<sup>1</sup> lg 1). P. Varul on PankrS § 54<sup>1</sup> kohta selgitanud, et sellisel juhul sõlmib haldur küll lepinguid, kuid lepingu pooleks saab võlgnik, kusjuures haldur ei ole võlgniku esindajaks.<sup>118</sup> Pankrotivaraga tehakse tehingud võlgniku nimel ja vahetute õiguslike tagajärgedega tema jaoks.<sup>119</sup> Autor ühineb nimetatud seisukohaga ning tulenevalt eeltoodust leiab, et vara müümisel enampakkumiseta suuremat kasu andval viisil PankrS § 137 kohaselt on tegemist eraõigusliku tehinguga, kus pankrotihaldur sõlmib ostjaga tavapärase müügitehingu ning omandi

<sup>116</sup> AÕS § 352/3.5.3.2, lk 666. – P. Varul (viide 32).

<sup>117</sup> AÕS § 64<sup>2</sup>/3.1.2, lk 241. – P. Varul (viide 4).

<sup>118</sup> P. Varul. Maksejõuetusõiguse areng Eestis. Juridica 2013, nr 4, lk 234-241.

<sup>119</sup> K. Kullerkupp (viide 12), lk 126.

üleminekule kohaldatakse asjaõigusseaduses toodud korda.<sup>120</sup> Ehk vallasomandi ülemineku toimub AÕS §-des 92-93 ja kinnisomandi ülemineku AÕS §-d 92 toodule. Käsitluslepingu omandi üleandmiseks sõlmib pankrotihaldur võlgniku asemel ning sellega kaasnevad vahetud õiguslikud tagajärjed tema jaoks. Ehk omand läheb ostjale üle. Autor leiab, et tegemist on üksikõigusjärglusega, mille puhul ostja subjektiivsed õigused tekivad tuletatud viisil võlgnikult erinevusega, et subjektiivsed õigused annab võlgnikule üle pankrotihaldur. Autorile teadaolevalt sõlmivad pankrotihaldurid ka praktikas kinnisvara müümisel võlausaldajate üldkoosoleku ettekirjutuse või pankrotitoimkonna nõusoleku alusel notariaalselt tõestatud müügilepingu ja asjaõiguslepingu. Autor teeb ettepaneku täiendada PankrS § 137 lõikega 3, mille kohaselt toimub vara müük enampakkumiseta suuremat kasu andval viisil võlaõigusseaduses ette nähtud korras.

Saksa õiguses võib sarnaseks pidada Inso § 160 lg 2 p 1, mille kohaselt võib pankrotihaldur üksnes võlausaldajate komitee nõusolekul või juhul, kui komiteed pole määratud siis võlausaldajate koosoleku nõusolekul, müüa kinnisasja eraõigusliku tehinguga. Nõusolek on vajalik põhjusel, et selline müük ei pruugi olla turule orienteeritud ehk turutingimustele vastav. Enampakkumise puhul ei ole nõusolek vajalik, kuna seal realiseeritakse turuväärtus.<sup>121</sup>

### **2.2.3. Vallaspandiga koormatud eseme müük**

Pankrotiseaduses käsitletakse eraldi veel vallaspandiga koormatud eseme müüki. Sellisel juhul on pandipidajal pankrotihalduri nõusolekul õigus vallaspandi ese ise müüa (PankrS § 138). Siin on võlgniku pankrotivara hulka kuuluva vallaspandi eseme müümiseks antud võimalus pandipidajale. Vallaspandiks on asjaõigusseaduse kohaselt käsipant ja registerpant (AÕS § 276 lg 2). Pandipidaja peab müümiseks eelnevalt saatma haldurile vastava sooviavalduse, milles peavad sisalduma samad andmed nagu ka PankrS § 135 lg 2 toodud müügiviisiks pankrotihaldurilt nõusoleku saamisel. Ehk andmed ostja kohta, eseme müügi viis, müügihind ja –tingimused.

---

<sup>120</sup> Ka K. Kullerkupp on leidnud, et vallasomandi ülemineku PankrS § 137 puhul toimub AÕS-s sätestatud alustel ja korras. – K. Kullerkupp (viide 12), lk 127.

<sup>121</sup> Münchener Kommentar zur Insolvenzordnung. Band 2, §§ 103-269. § 160/18. – Arvutivõrgus: [https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/Default.aspx?vpath=bibdata/komm/MuekoInsO\\_3\\_Band2/InsO/cont/MuekoInsO\\_InsO.p160.glB.htm](https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/Default.aspx?vpath=bibdata/komm/MuekoInsO_3_Band2/InsO/cont/MuekoInsO_InsO.p160.glB.htm) (04.05.2015).

PankrS § 138 lg 1 kohaselt kui pankrotihalduril on kavatsus vallaspandi ese ise müüa väljaspool enampakkumist, peab ta oma kavatsusest ja müügi viisist pandipidajale teatama. Juhul, kui pandipidajal on võimalus pandi ese müüa halduri teates märgitust veelgi tulemuslikumalt, peab ta sellest viimasele teatama seitsme päeva jooksul arvates haldurilt teate kättesaamisest. Pandipidajal on seejärel aega pandi ese müüa kolme päeva jooksul. See tähendab, et kolme päeva jooksul tuleb pandipidajal sõlmida pandi eseme ostjaga müügileping ning nimetatud tähtaja jooksul peab olema ostja poolt tasutud ka eseme müügihind. Seaduses toodud tähtaja möödalaskmisel tekib halduril õigus vallaspandi ese müüa viisil, nagu ta kavatses ja millest ta eelnevalt pandipidajat teavitas. Viimati nimetatud õigus on halduril ka juhul, kui pandipidaja oma parema hinnaga müügi võimalusest ei teata.

Sarnaselt võlgniku enda poolt vara müümisega peab ka siin pandipidaja esitama haldurile aruande müügist saadu kohta. Vastavalt PankrS § 138 lg 4 vallaspandi eseme müügi korral pandiõigus lõpeb. Vallaspandiga koormatud eset ei ole võimalik müüa eeltoodud viisil, kui müüakse tervikvarana kommertsrandiga koormatud ettevõtte või selle organisatsiooniliselt iseseisev osa.

AÕS § 292 lg 2 kohaselt tekib pandipidajal panditud asja müügi õigus, kui pandiga tagatud nõue ei ole selle nõude kohaselt täidetud. Eeltoodust tulenevalt kuulub panditud asja müümise õigus pandipidajale. Pankroti väljakuulutamise tagajärjena kaotab võlgnik oma käsutusõiguse (PankrS § 35 lg 1 p 3 ja 4), samaaegselt piiratakse sellega ka pandipidaja käsutusõigust müüa võlgnikule kuuluv panditud asi.<sup>122</sup> Pandipidaja puhul on tegemist TsÜS § 114 lg 1 mõttes õigustamata isikuga, kelle käsutus on kehtivus üksnes pankrothalduri nõusolekul.

Pandipidaja sõlmib müügiõiguse alusel panditud asja müügilepingu ja kannab omandi AÕS § 92 jj alusel asja omandajale üle talle kuuluva käsutusõiguse alusel. Siin asendab seadusest tulenev müügiõigus TsÜS § 114 alusel võõra asja käsutamiseks vajalikku nõusolekut. Ostja omandab panditud asja samal viisil, nagu ta oleks selle omandanud panditud asja omanikult.<sup>123</sup> Vallaspandi eseme omandi üleminek toimub asjaõigusseaduses toodud korras asja üleandmisega, sh tuleb asja üleandmiseks teha käsustehing. Viimase teeb pandipidaja pankrotihalduri nõusolekul. Asja müümisel sõlmitava käsustehingu tulemusel lõpeb võlgniku omand asja suhtes ja see läheb üle ostjale. Tegemist on üksikõigusjärglusega, mille puhul ostja subjektiivsed õigused tekivad tuletatud viisil võlgnikult.

---

<sup>122</sup> Samal seisukohal K. Kullerkupp (viide 12), lk 127-128.

<sup>123</sup> AÕS § 292/3.2, lk 275. – P. Varul (viide 32).

### 2.3. Vahekokkuvõte

Asja muul viisil müügi korral on tegemist enampakkumise tagajärgedega müügiga ehk ostjal tekib võlgniku vara suhtes omand asja üleandmisega vara müügi akti kui avaliku võimu akti alusel. Kohtutäitur poolt koostatava müügi akti alusel toimub ka registreeritud vallasasjade puhul omandiõiguse sissekandmine registrisse. Nimetatud müügiviisile kohaldatakse enampakkumise õiguslike tagajärgede kohta sätestatud. Täitemenetluse seadustiku kohaselt on nimetatud viisil võimalik müüa vaid vallasasju. Tagamaks täitemenetluse läbiviimise efektiivsust olukorras, kus võlgnik ise oma vara müümisest kohtutäituri kontrolli all huvitatud ei ole ning vara on võimalik müüa muul viisil selliselt, et sissenõudja huve ei kahjustata, teeb autor ettepaneku muuta täitemenetluse seadusiku § 157 selliselt, et kinnisasja oleks võimalik müüa ka muul viisil TMS § 101 toodud korras. Autor on jõudnud järeldusele, et muul viisil müügi puhul on tegemist algse omandamisviisiga.

Täitemenetluses väikese väärtusega vallasasja müümise puhul on tegemist asja muul viisil müümise regulatsiooni lihtsustatud korraga. Kohtutäitur võib siin asja müümise korraldada eraõigusliku isiku, kes tegeleb oma tavapärasel majandustegevuses asjade müümisega, kaudu. Nimetatud müügiviisi puhul kuulub seadusest tulenevalt võlgnikule kuuluva asja käsutusõigus kohtutäiturile, kes annab omakorda TsÜS § 114 lg 1 kohaselt nõusoleku eraõiguslikule isikule asja käsutamiseks. Asja käsutajaks on siin kas kohtutäitur või eraõiguslik isik kohtutäituri nõusolekul. Autor leiab, et väikese väärtusega vallasasja müügi puhul läheb vallasomand ostjale üle AÕS §-des 92-94 toodud korras. Autor on jõudnud järeldusele, et tegemist on üksikõigusjärglusega, mille puhul ostja õigused tekivad tuletatud viisil võlgnikult.

Kohtutäituri kontrolli all müümine toimub võlaõigusseaduses ettenähtud korras. Müügile kohaldatakse eraõiguse sätteid ja oma olemuselt on tegemist tavapärase müügitehinguga, kus omand läheb üle asjaõigusseaduses toodud korras. Kohtutäitur kui seadusest tulenevalt käsutamiseks õigustatud isik annab võlgnikule kui asja omanikule, kes on samaaegselt ka õigustamata isik, nõusoleku oma vara käsutamiseks. Omandi üleandmiseks tehtava käsutuse kehtivus sõltub kohtutäituri nõusolekust. Kohtutäituri kontrolli all saab võlgnik müüa nii vallas- kui kinnisasju. Käsutustehingu tulemusel lõpeb võlgniku omand asja suhtes ja see läheb üle ostjale. Tegemist on üksikõigusjärglusega, mille puhul ostja õigused tekivad tuletatud viisil võlgnikult.

Pankrotimenetluses on samuti võlgnikul võimalus oma vara ise käsutada pankrotihalduri nõusolekul. Autor on jõudnud järeldusele, et ka siin toimub omandi üleminek vallasomandi kohta asjaõigusseaduses ette nähtud korras ehk omandi tekib asja üleandmisega. Tegemist on sarnase müügiviisiga kui täitemenetluses kohtutäituri kontrolli all toimuv müük, kus võlgnik teeb oma vara suhtes käsutuse, mille kehtivus sõltub pankrotihalduri kui seadusest tuleneva käsutamiseks õigustatud isiku nõusolekust. Pankrotimenetluses saab võlgnik halduri nõusolekul müüa vaid vallasasju ja õigusi. Asja müümisel sõlmitava käsutustehingu tulemusel lõpeb võlgniku omandi asja suhtes ja see läheb üle ostjale. Tegemist on üksikõigusjärglusega, mille puhul ostja õigused tekivad tuletatud viisil võlgnikult.

Autor on jõudnud järeldusele, et pankrotimenetluses vara müümisel enampakkumiseta suuremat kasu andva viisi puhul on tegemist eraõigusliku tehinguga, kus pankrotihaldur sõlmib ostjaga tavapärase müügitehingu ning omandi läheb üle asjaõigusseaduses toodud korras. Vallasomandi üleminek toimub AÕS §-des 92-93 ja kinnisomandi üleminek AÕS §-d 92 toodule. Võlgniku vara käsutusõigus kuulub seadusest tulenevalt pankrotihaldurile ning tema poolt tehtavate tehingute ja toimingute tulemusena tekkivate õiguste ja kohustuste kandjaks on võlgnik. Käsutuslepingu omandi üleandmiseks sõlmib pankrotihaldur võlgniku asemel ning sellega kaasnevad vahetud õiguslikud tagajärjed tema jaoks. Autor leiab, et tegemist on üksikõigusjärglusega, mille puhul ostja õigused tekivad tuletatud viisil võlgnikult erinevusega, et subjektiivsed õigused annab võlgnikule üle pankrotihaldur. Autor teeb ettepaneku täiendada PankrS § 137 lõikega 3, mille kohaselt toimub vara müük enampakkumiseta suuremat kasu andval viisil võlaõigusseaduses ette nähtud korras. Suuremat kasu andval viisil saab pankrotihaldur müüa nii vallas- kui kinnisasju.

Vallaspandiga koormatud eseme müügi korral toimub omandi üleminek vallasomandi kohta asjaõigusseaduses sätestatud korras. Pankrotihalduri nõusolek on pandipidajale vallaspandi eseme omandi üleandmise kehtivuse eelduseks. Vallaspandi eseme omandi üleminek toimub asjaõigusseaduses toodud korras asja üleandmisega, sh tuleb asja üleandmiseks teha käsutustehing. Viimase teeb pandipidaja pankrotihalduri nõusolekul. Asja müümisel sõlmitava käsutustehingu tulemusel lõpeb võlgniku omandi asja suhtes ja see läheb üle ostjale. Tegemist on üksikõigusjärglusega, mille puhul ostja õigused tekivad tuletatud viisil võlgnikult.

### 3. ENAMPAKKUMISE JA MUUDE MÜÜGIVIISIDE ERISUSED

#### 3.1. Omandi ülemineku erisused

Enampakkumise puhul tuleb omandi üleandmiseks kohtutäituril ja pankrotihalduril koostada enampakkumise akt. Vallasasjade puhul tekib omand nimetatud akti alusel asja üleandmisega ning kinnisasjade puhul kinnistusraamatusse uue omaniku kohta kande tegemisega. Uue omaniku kohta tehakse kande kohtutäituri ja pankrotihalduri avalduse ja enampakkumise akti ära kirja alusel. Asja muul viisil müügi puhul TMS § 101 kohaselt on samuti tegemist enampakkumise õiguslike tagajärgedega müügiga, kuigi müügi protsess on enampakkumisest oluliselt erinev. Ka nimetatud müügiviisi puhul koostab kohtutäitur müügi kohta akti, mille alusel üleandmisega tekib müüdü asjale ka omand. Seega läheb ka muul viisil müügi korral omand sarnaselt enampakkumisega üle avaliku võimu akti alusel ning omand tekib asja üleandmisega. Enampakkumisel ei oma võlgniku tahe tähtsust, s.t kohtutäitur ja pankrotihaldur saavad võlgniku tahtest sõltumata vara müüa. Muul viisil müüki saab taotlema võlgnik ise, kuid see võib toimuda ka üksnes sissenõudja avalduse alusel. Omand läheb sellegipoolest üle avalik-õigusliku akti alusel ehk tekib algsel ehk originaarsel viisil.

Kohtutäituri kontrolli all müümine toimub TMS § 102 lg 6 kohaselt võlaõiguse seaduses ettenähtud korras. Tegemist on tavapärase eraõigusliku tehinguga, mis toimub täitemenetluse seadustikus sätestatud erisustega. Omand ei lähe kohtutäituri kontrolli all müümisel ostjale üle avalik-õigusliku akti alusel, vaid asjaõiguse seaduses sätestatud korras (AÕS §-d 64<sup>1</sup> ning 92-94). Omandi üleandmiseks tuleb teha ka käsutustehing (asjaõiguskokkulepe, asjaõigusleping), mis kinnisasjade puhul peab notariaalselt tõestatud vormis olema. TsÜS § 6 lg 3 kohaselt antakse õigused ja kohustused üle üleandmise tehinguga ehk käsutustehinguga. Käsutustehinguks on müügilepingu puhul omandi üleandmine. Käsutustehingu teeb küll võlgnik, kuid tema käsutusõigus on siiski piiratud ja selle kehtivus sõltub kohtutäituri nõusolekust. Kohtutäituri kontrolli all müümisel lähevad ostjale õigused ja kohustused üle üksikõigusjärgluse korras ehk tegemist on tuletatud ehk derivatiivse omandamisviisiga.

Täitemenetluses on enampakkumise väliselt võimalik müüa väikese väärtusega vallasasju TMS § 101<sup>1</sup> kohaselt, pankrotimenetluses saab vallasasju müüa võlgnik pankrotihalduri nõusolekul PankrS § 135 lg 2 kohaselt, pankrotihaldur suuremat kasu andval viisil võlausaldajate üldkoosoleku ettekirjutuse või pankrotitoimkonna nõusolekul PankrS § 137 kohaselt ning pandipidaja vallaspandi eseme PankrS § 138 kohaselt. Nimetatud müügiviiside puhul ei sisalda

täitemenetluse seadustik ega pankrotiseadus sarnaselt TMS § 101 lg-le 7 viidet, et nimetatud müügiviiside puhul kohaldatakse enampakkumise õiguslikke tagajärgi ega ka kohtutäituri või pankrotihalduri poolt akti koostamist vastava müügi kohta. Seega ei lähe nimetatud müügiviiside puhul omand üle avalik-õigusliku akti ega toimingu alusel. Autor on käesolevas töös jõudnud järeldusele, et omand läheb üle asjaõigusseaduses sätestatud korras (AÕS §-d 64<sup>1</sup> ning 92-94). Sarnaselt kohtutäituri kontrolli all müügile tuleb ka eeltoodud alternatiivsete müügiviiside puhul omandi üleandmiseks teha käsutustehing, millega antakse ostjale üle ka õigused ja kohustused. Võlgniku käsutusõigus on ka pankrotimenetluses piiratud ning eeltoodud põhjusel ka pandipidaja käsutusõigus vallaspandi eseme müümisel. Nende käsutuse kehtivus sõltub pankrotihalduri kui käsutuseks õigustatud isiku nõusolekust. TMS § 101<sup>1</sup> ning PankrS §-de 135 lg 2, 137 ja 138 puhul lähevad ostjale õigused ja kohustused üle üksikõigusjärgluse korras ehk tegemist on tuletatud ehk derivatiivsete omandamisviisidega.

Käesoleva töö kolmandas peatükis mõistab autor algsete omandamisviiside all enampakkumist nii täite- kui pankrotimenetluses ning muul viisil müümist täitemenetluses (TMS § 101). Tuletatud omandamisviiside all mõistab autor väikese väärtusega vallasasja (TMS § 101<sup>1</sup>), vallasasja pankrotihalduri nõusolekul (PankrS § 135 lg 2), suuremat kasu andval viisil (PankrS § 137) ning vallaspandi eseme (PankrS § 138) müümist.

## **3.2. Riisiko üleminek ning vastutus asja puuduste eest**

### **3.2.1. Riisiko üleminek**

Juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko ülemineku hetk määrab ajahetke, millest lähevad müügilepingu esemeks oleva asjaga seotud riskid müüjalt üle ostjale. Sellest sõltub isik, kes kannab müügieseme juhusliku hävimise või kahjustumisega seotud kahjulikud tagajärjed. Kui müügiese hävineb või saab kahjustada enne riisiko üleminekut peab müüja täitma oma müügilepingust tuleneva asja üleandmise kohustuse. Kui müügiese saab kahjustada või hävineb pärast riisiko üleminekut, peab ostja tasuma ostuhinna täies ulatuses vaatamata sellele, kas ta üleüldse müügieseme enda käsutusse saab või saab kahjustatud asja. Hävinemise ja kahjustumise juhuslikkusega on tegemist siis, kui kumbki pool selle eest ei vastuta ehk mida ei ole põhjutanud kummagi poole tegu või tegevusetus.<sup>124</sup> Reeglina on tegemist vääramatü jõu

---

<sup>124</sup> VÕS § 214/1, 3.1.1, 3.1.2, lk 24-25. – P. Varul (viide 105).

(*force majeure*)<sup>125</sup> tõttu toimunud hävinemise ja kahjustumisega, mille olemasolu või külge ei saa võlgnik ise mõjutada.<sup>126</sup>

Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta<sup>127</sup> artikli 66 kohaselt kui riisiko on ostjale üle läinud, peab ostja tasuma ostuhinna ja kohustus kehtib sõltumata sellest kas asja üleüldse saab üle anda. J. Lookofsky on leinud, et selleks hetkeks kui riisiko ostjale üle läheb on müüja omalt poolt kõik kohustused täitnud ja ostja peab täitma oma lepingulised kohustused. Kui aga asja hävinemine või kahjustumine on tingitud müüja tegevusest või tegevusetusest ei pea ostja ostuhinda tasuma ka vaatamata sellele, et riisiko on talle üle läinud.<sup>128</sup>

Asja müümisel täitemenetluses läheb juhusliku hävimise riisiko ostjale üle asja üleandmise ajast (TMS § 103 lg 1). Nii on see ka tavapärase tsiviilõiguslike müügitehingute puhul (VÕS § 214 lg 2), see tähendab, et müüjal lasuv asja üleandmise kohustus on täidetud.<sup>129</sup> Asi antakse ostjale üle pärast kogu ostuhinna tasumist (TMS § 93 lg 5). Ka vallasomand müüdüd asjale tekib asja üleandmisega (TMS § 98 lg 1). Seega läheb enampakkumisel vallasasja juhusliku hävimise ja kahjustamise riisiko ostjale üle asja üleandmise kohustuse täitmisega. Selleks hetkeks on tasutud kogu ostuhind. Üleandmisest alates kannab ostja kõik asjaga seotud kulud ja koormatised ning saab kogu kasu (TMS § 103 lg 1).

Riisiko üleminek kinnisasja enampakkumisel on erinev. Siin läheb kinnisasjade ja sellega koos müüdüd esemete puhul riisiko üle pakkumise parimaks tunnistamisega, millest alates kannab ostja kõik kulud ja koormatised ning saab asjast kogu kasu (TMS § 155). Omanikuks saab ostja kinnistusraamatusse kande tegemisega, müüdüd asi tuleb üle anda pärast kogu ostuhinna tasumist. Seadusandja on siin riisiko ülemineku sidunud pakkumise parimaks tunnistamisega<sup>130</sup>

---

<sup>125</sup> VÕS § 103 lg 2 lause 2 kohaselt on vääramatul jõu puhul tegemist asjaoluga, mida võlgnik ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks. Põhijuhtumiteks on loodusjõud (nt üleujutus), sotsiaalsed asjaolud (nt sõda, tulekahju) ja muud asjaolud, kui vastavad VÕS § 103 lg 2 kriteeriumitele.

<sup>126</sup> VÕS § 103/6.1.1, lk 326. - P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus. I, Üldosa ([paragrahvid] 1-207): kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006.

<sup>127</sup> ÜRO konventsioon kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta: United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG). Alla kirjutatud 1980. aasta 11. aprillil Viinis, jõustunud 01.01.1988. Eesti suhtes jõustunud 01.10.1994 (RT II 1993, 21/22, 52; RT I 2002, 53, 336).

<sup>128</sup> J. Lookofsky. Excerpt from the 1980 United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods. - Arvutivõrgus. <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/loo66.html#265> (04.05.2015)

<sup>129</sup> VÕS § 214/3.2.1, lk 25. - P. Varul (viide 105).

<sup>130</sup> TMS § 91 lg 1 ja 2 kohaselt tunnistatakse suulisel enampakkumisel tehtud viimane ülepakkumine parimaks pärast kolmekordset väljakuulutamist, elektroonilisel enampakkumisel oksjonikeskkonnas tehtud hinnalt kõrgeim pakkumine.

ja mitte ostja kinnistusraamatusse omanikuna kandmisega. Ehk seadusest tulenevalt läheb enampakkumisel kinnisasjade juhusliku hävimise riisiko ostjale üle juba enne asja üleandmist ja omanikuks saamist ehk kinnistusraamatusse kande tegemist. Pakkumise parimaks tunnistamisega tekib ostjal kohustus tasuda enampakkumisel müüdud asjale tema poolt pakutud summa ehk ostuhind. Ostuhinna tasumise kord on toodud TMS §-des 93 ja 93<sup>1</sup>. Kinnisasja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb parima pakkumise teinule üle juba enne ostuhinna tasumist. Kui müüdud asi pärast riisiko üleminekut juhuslikult hävineb või saab kahjustada, kohustub ostja seega sellest hoolimata kogu ostuhinna tasuma. Hävinemise korral lõpeb ostja täitmisenõue ehk asja üleandmise nõue tulenevalt VÕS § 108 lg 2 p 1 ja ostja müüdud eset oma valdusesse üleüldse ei saa. Kahjustumise korral tuleb ostjal kahjustatud kinnisasi vastu võtta ning asja lepingutingimustele mittevastavusele ta seejuures tugineda ei saa.

Riisiko kinnisasja üleandmisega sidumise korral tuleb olukorras, kus asi hävineb või saab kahjustada enne riisiko üleminekut, asja üleandmise kohustus täita. Kahjustumise korral tuleb kinnisasi parandada ehk taastada endine olukord. Hävinemise korral on täitmine võimatu ning sellisel juhul on ostjal õigus lepingust taganeda ja nõuda lepingu rikkumisega seotud kahju hüvitamist. See pole aga autori arvates kooskõlas täitemenetluse eesmärgiga ja tooks kaasa suuri lisakulusid, mis kuuluvad tasumisele võlgniku vara arvelt. Eeltoodud põhjusel on riisiko ülemineku sidumine pakkumise parimaks tunnistamisega mõistlik ja otstarbekas, mis tagab ka ostuhinna tasumise kohustuse täitmise ning ühtlasi tagab seeläbi ka sissenõudja nõude rahuldamise olukorras, kus asi hävineb või saab kahjustada juhusliku sündmuse tagajärjel.

Olenemata asjaolust, et riisiko läheb ostjale üle juba pakkumise parimaks tunnistamisega, on kuni uue omaniku kinnistusraamatusse kandmiseni kinnisasja omanikuks veel võlgnik. Kuni valduse ostjale üleandmiseni kasutab kinnisasja üldjuhul võlgnik, eelkõige juhul, kui tegemist on tema eluasemega. Kinnistusraamatuseaduse<sup>131</sup> (edaspidi KRS) § 46 lg 2 kohaselt vaadatakse avaldus kinnistu võõrandamise kohta läbi hiljemalt ühe kuu jooksul arvates avalduse laekumisest ning nimetatud tähtaega võib kontrollimist vajavate asjaolude esinemisel pikendada. Kande tegemisega saab ostja omanikuks ning saab nõuda võlgnikult kinnistu valduse üleandmist. TMS § 147 lg 1 kohaselt jäetakse üldjuhul kinnisasi pärast arestimist võlgniku valdusesse ning korrapärase majandamise piires võlgniku valitseda ja kasutada. Autor leiab, et korrapäraseks majandamiseks võib pidada asja kasutamist sellisel viisil, et see säiliks arestimise hetkel olnud seisus, sh säiliks asja arestimisakti märgitud väärtus, ning vajadusel

---

<sup>131</sup> Kinnistusraamatuseadus. RT I 1993, 65, 922 ... RT I, 05.12.2014, 36.

tegema kõik omapoolt vajalikud toimingud, et vältida asja hävinemist ja kahjustumist (nt tulekahju korral võtma tarvitusele kõik abinõud selle kustutamiseks). Karistusseadustiku<sup>132</sup> § 308 kohaselt karistatakse rahalise karistuse või kuni üheaastase vangistusega täitemenetluse tagamiseks üleskirjutatud vara õigustatud isiku loata kasutamise või käsutamise eest isiku poolt, kelle vastutavale hoiule vara oli antud. Nõuete rikkumine seisneb siin õigustatud isiku loata kinnisasja kasutamises, mis võib kahjustada sissenõudja huve, vähendades tema ootust oma nõue asja tagatisel rahuldatud saada. Tegemist on igasuguse lubamatu arestitud asja kasutamise, mis ületab volitusi, mis vara hoiulevõtjale on antud.<sup>133</sup> Eeltoodust tulenevalt vastutab võlgnik pärast riisiko üleminekut asja hävinemise ja kahjustamise eest, mille on põhjustanud võlgniku tegu või tegevusetus.<sup>134</sup>

Täitemenetluse seadustik näeb ette kinnisasjale järelevaataja või sundvalitseja määramist, kui võib eeldada, et võlgnik ohustab korrapärast majandamist või teeb seda tulevikus (TMS § 147 lg 2). Järelevaataja ülesandeks on valvata võlgniku kohustuste täitmise üle ja teatata kohtutäiturile kohustuste rikkumistest. Sundvalitseja ülesanded on määratud TMS §-s 167.<sup>135</sup> Seega kui on oht, et võlgnik kahjustab teadlikult ja tahtlikult kinnisasja, võib kinnisasja anda hoiule.

TMS § 103 lg 1 puhul on seadusandja märkinud, et riisiko üleminekut toodud korras kohaldatakse asja müümisel täitemenetluses. Pankrotimenetluses toimub vara müük täitemenetluse seadustiku kohaselt ja pankrotiseadus riisiko üleminekule erisusi ette ei näe. Erisused kehtivad täitemenetluse seadustiku järgi kinnisasja enampakkumisel (TMS § 155) ja kohtutäituri kontrolli all müümisel (TMS § 103 lg 3). Kohtutäituri kontrolli all toimuva müügi puhul ei lähe omand üle avalik-õigusliku akti alusel vaid sõlmitakse eraõiguslik tehing. Seega leiab autor, et täite- ja pankrotimenetluse erinevate müügiviiside puhul sõltub riisiko üleminek sellest, kas omand läheb üle akti või eraõigusliku tehingu alusel. Enampakkumise ja muul viisil müümisel TMS § 101 korras läheb riisiko üle TMS § 103 lg-s 1 ja 155 toodud korras. Ülejäänud müügiviiside puhul läheb omand üle asjaõigusseaduses toodud korras ning riisiko üleminekule

---

<sup>132</sup> Karistusseadustik. RT I 2001, 61, 364 ... RT I, 12.03.2015, 21.

<sup>133</sup> Karistusseadustik § 308/3.4, lk 785. - J. Sootak, P. Pikamäe (koost.). Karistusseadustik. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009.

<sup>134</sup> Võlgnik vastutab tulenevalt karistusseadustiku §-st 308 igasuguse arestitud vara kahjustamise või käsutamise eest, kui see on tehtud õigustatud isiku loata.

<sup>135</sup> Eelkõige on sundvalitseja ülesandeks võtta kinnisasi oma valdusesse ning õigus ja kohustus teha kõiki tehinguid ja toiminguid, mis on vajalikud kinnisasja seisukorra säilitamiseks ja korrapäraseks majandamiseks. Sundvalitseja võib sisse nõuda kinnisasjaga seotud nõudeid ning müüa valitsemiseks mittevajalikke vilju, samuti täidab ta enne kinnisasja arestimist sõlmitud rendi- ja üürilepinguid ning vajadusel sõlmida uusi rendi- ja üürilepinguid tähtajaga kuni sundvalitsemisaja lõpuni.

TMS § 103 lg-1 toodud korda ei kohaldata. A. Alekand on samuti märkinud, et lepingulise müügi korral saavad pooled erinevalt enampakkumise puhul kokku leppida juhusliku hävimise riisiko teistsuguses üleminekus.<sup>136</sup> Seega leiab autor, et riisiko läheb üle VÕS § 214 toodud korras, vallasasjade müümisel asja üleandmise kohustuse täitmisel, samuti ka kinnisasjade puhul. Kinnisasjade puhul seotakse riisiko üleminek praktikas kindla kuupäevaga, mis võib erineda valduse üleandmisest.

### 3.2.2. Vastutus asja puuduste eest

TMS § 103 lg 2 kohaselt ei vastuta kohtutäitur ega võlgnik müüdud asja puuduste eest. Võlgnikul puudub sündmüügi puhul vastutus, kuna ei ole tagatud tema kontakt ostjaga ning tulenevalt täitemenetluse iseloomust ei pruugi ta olla ka huvitatud ostja teavitamisest. Kohtutäituril seevastu aga puudub kõike hõlmav informatsioon asja kohta.<sup>137</sup> Vastupidisel juhul oleks kohtutäituril kohustus kõiki müüdavaid asju hoolikalt kontrollida, mis omakorda vähendaks täitemenetluse efektiivsust ning tooks kaasa lisakulutusi.<sup>138</sup> Sellises olukorras tuleks kohtutäituril kõikidest puudustest ostjat teavitada, kuid kui asja suhtes avalduvad hiljem puudused, mida kohtutäitur ei avastanud, siis vastutaks ta vaatamata kontrollimisele. Ka P. Schlechtriem on märkinud, et asja müüja peab alati vastutama puuduste eest, juhul kui ostja asja puudusi ei tea, erandiks on panditud eseme müük avaliku enampakkumise korral.<sup>139</sup>

Kohtutäitur ja võlgnik vastutavad õigusvastaselt tekitatud kahju eest. Kahju tuleb hüvitada, kui kahju tekitaja on kahju tekitamises süüdi või vastutab kahju tekitamise eest vastavalt seadusele (VÕS § 1043). Kohtutäitur ja võlgnik vastutavad tekitatud kahju eest, kui nad on puudusest teadlikud, kuid ei ole sellest ostjat teavitanud. Nimetatud tegevus peab siiski vastama õigusvastase kahju tekitamise koosseisu kõikidele tunnustele.<sup>140</sup> Ka BGB § 445 kohaselt saab avalikul enampakkumisel ostja tugineda asja lepingutingimustele mittevastavusele vaid juhul, kui müüja tahtlikult asja puudust varjas või andis garantii asja kvaliteedi kohta.

---

<sup>136</sup> A. Alekand (viide 17), lk 105.

<sup>137</sup> A. Alekand (viide 17), lk 105

<sup>138</sup> Seletuskiri täitemenetluse seadustiku eelnõule nr 143 SE I. - Arvutivõrgus: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content\\_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032800021](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032800021) (04.05.2015)

<sup>139</sup> P. Schlechtriem. Võlaõigus: Eriosa. Tallinn: Juura 2000, lk 24.

<sup>140</sup> Seletuskiri täitemenetluse seadustiku eelnõule nr 143 SE I (viide 138).

Vastutuse välistamise sätet kohaldatakse TMS § 103 lg 2 järgi asja müümisel täitemenetluses. Täitemenetluse seadustik ei ole kinnisasjade müügi puhul vastutuse piiramise osas erinevat korda kehtestanud. Erisus on toodud üksnes kohtutäituri kontrolli all müümisel (TMS § 103 lg 3). Nimetatud müügiviisi puhul on tegemist tavapärase vara müügitehinguga ja kohaldamisele kuuluvad puudustega asja müümist reguleerivad sätted.<sup>141</sup> Seega vastutab võlgnik asja lepingutingimustele mittevastavuse eest VÕS § 218 toodud korras.

VÕS § 218 kohaselt vastutab võlgnik asja igasuguse lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku hetkel ostjale või tekib peale riisiko üleminekut, kui mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt. Puudused peavad olema olemas olema juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku momendil, kuid see ei tähenda, et need sel momendil äratuntavad ja kasutamist takistavad olema peavad.<sup>142</sup> Juhul, kui ostja puudusest lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma (VÕS § 218 lg 4), siis vabaneb viimane vastutusest. Lepingutingimustele mittevastava asja üleandmise puhul on tegemist kõrgendatud vastutusega ning erinevalt VÕS § 103 lg-s 4 toodule, et saa müüja vabaneda vastutusest rikkumise korral, mille põhjustas vääramatud jõud.<sup>143</sup> BGB § 280 kohaselt võib võlausaldaja nõuda kohustust rikkunud võlgnikult kahju hüvitamist, välja arvatud juhul, kui võlgnik ei vastuta kohustuse rikkumise eest. BGB § 276 kohaselt hõlmab vastutus võlgniku tahtlust või hooletust (seega süülist vastutust) või ka võlgniku kõrgendatud vastutust juhul, kui ta on andnud garantii või võtnud enda kanda hankeriisiko. Seega vastutab võlgnik üksnes süülise rikkumise korral. A. Värv ja P. Kalamees on leidnud, et valitseva tõlgenduse kohaselt on müüja vastutus Eesti õiguses oluliselt rangem võrreldes Saksa õigusega, tähendades sisuliselt müüja absoluutset vastutust.<sup>144</sup> Seega vastutab võlgnik igasuguse asja puuduse eest, millest ostja ei tea.

Kohtutäituri kontrolli all müümisel käsutab võlgnik ise oma vara ehk korraldab ka kogu müügiprotsessi, sh teavitab asja seisukorrast ja puudustest ning peab tagama, et asi vastaks lepingutingimustele ka asja üleandmise hetkel. Sel põhjusel kohalduvad võlgnikule ka kõik vastutust puuduvad sätted võlaõigusseaduses. Autor leiab, et vaatamata sellele, et võlgnik oma vara kohtutäituri nõusolekul käsutab, puudub viimasel siiski kõikehõlmav informatsioon asja kohta. Sellest tulenevalt on autor arvamisel, et kohtutäitur vastutab üksnes õigusvastaselt

---

<sup>141</sup> Seletuskiri täitemenetluse seadustiku eelnõule nr 143 SE I (viide 138).

<sup>142</sup> P. Schlechtriem (viide 139), lk 33.

<sup>143</sup> VÕS § 218/1, 3.1.1, lk 48-49. – P. Varul (viide 105).

<sup>144</sup> A. Värv, P. Kalamees. Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse eest. *Juridica* 2009, nr 7, lk 411-419.

tekitatud kahju eest. Väikese väärtusega vallasasja müümisel TMS § 101<sup>1</sup> kohaselt on vara müüjaks kohtutäitur või kolmas isik, kes samuti ei oma ammendavat teavet müüdava asja, sh selle puuduste kohta. Ka siin saab neile omistada vaid õigusvastaselt tekitatud kahju. Eeltoodust tulenevalt leiab autor, et võlgnik vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest üksnes juhul, kui ta asja ise kohtutäituri nõusolekul võõrandab, ülejäänud juhtudel vaid õigusvastaselt tekitatud kahju eest. Kohtutäitur ja kolmas isik, kelleks on TMS § 101<sup>1</sup> nimetatud eraõiguslik isik vastutavad õigusvastaselt tekitatud kahju eest.

Pankrotiseaduses vastutust asja puuduste eest ei sätesta. Võlgniku tsiviilõiguslik vastutus väljendub kahju hüvitamise kohustuses, mille puhul tuleb kõne alla üksnes vastutus maksejõuetuse tekitamise eest. Võlgniku kohustuste rikkumise eest pärast pankroti väljakuulutamist tsiviilõiguslikku vastutust ette nähtud ei ole.<sup>145</sup> Seega vastutavad pankrotihaldur ja võlgnik pankrotimenetluses vaid õigusvastaselt tekitatud kahju eest.

### **3.3. Kolmandate isikute õiguste lõppemine**

Vara müügi puhul nii täitemenetluses kui pankrotimenetluses tekib küsimus eset koormavate kolmandate isikute õiguste lõppemise kohta. Vallasasja müümisel lõpevad seda koormanud kolmandate isikute asjaõigused omandi tekkimisega (TMS § 104 lg 1). Asjaõigusseaduse kohaselt saab lisaks omandile tekkida vallasasjale ainult pandiõigus kui piiratud asjaõigus, mis enampakkumisel lõpeb, sealhulgas arestipandiõigus sissenõudja kasuks.<sup>146</sup> Kuna vallasomand tekib asja üleandmisega, siis sellest hetkest lõpevad ka asja koormanud asjaõigused. TMS § 104 lg 2 kohaselt saavad asjaõigused vallasasja suhtes kehtima jääda üksnes ostja ja õigustatud isiku kokkuleppel. Lisaks jäävad kehtima õigused, millest tulenevalt täitemenetlust teostati. Seega jääb püsima registrist nähtav pant, kui nimetatud pandi pandipidaja oma nõuet kohtutäiturile täitmiseks ei esita. Sama kehtib ka pankrotimenetluses pankrotihalduri poolt vallasasjade müümisel enampakkumisel.

Kinnisasja täitemenetluse puhul jäävad püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused (TMS § 158 lg 1). Õigused lõpevad vaid siis, kui kinnisasi müüakse kinnistusraamatust tuleneva õiguse (st hüpoteegi või reaalkoormatise) realiseerimiseks, mitte aga n-ö universaaltäitmise

---

<sup>145</sup> P. Varul. Võlgniku vastutus pankroti korral. *Juridica* 2003, nr 7, lk 449-456.

<sup>146</sup> A. Alekand (viide 17), lk 105.

korral, kui täitmiseks ükski hüpoteegipidaja või reaalkoormatise järgi õigustatud isik ei ühine.<sup>147</sup> Sellisel juhul ükski kinnistusraamatusse kantud õigustest ei lõpe ja need jäävad kehtima. Oluline on asjaõiguse järjekoht ning ennekõike asjaõiguse tegemise kuupäev. Tähelepanu tuleb pöörata sellele, et asjaõigustel on kinnistusraamatu kolmandas ja neljandas jaos ühtne järjekoha süsteem. Kui asi müüakse mitme erineval järjekohal oleva nõude täitmiseks, lähtutakse õiguste püsijäämisel eespool olevast nõudest (TMS § 158 lg 2) ning nõudest järjekohas tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega (TMS § 158 lg 3). Seega kõik õigused, mis asuvad sissenõudja nõudest eespool või samal järjekohal, jäävad püsima. Püsima võib jääda ka hüpoteek või reaalkoormatis, kui see on kinnistusraamatusse kantud enne sissenõudja nõude tagatiseks olevat õigust.

Eeltoodust tulenevalt on kinnistusraamatusse kantud õiguse järjekohal väga oluline tähendus, kuna sellest sõltub, kas õigus jääb püsima või lõpeb ja kustutatakse kinnistusraamatust. Seega on oluline, millised õigused püsima jäävad ja millised saab kohtutäitur avalduse alusel kinnistusraamatust kustutada. Sellega peab kohtutäitur arvestama ka kinnisasja hindamisel. Riigikohus on märkinud, et TMS § 158 ja 160 sätteid laienevad asjaõigustele ja märkele, mis tagavad kinnistusraamatusse kantava õiguse järjekohta. Märgeteks, mis tagavad õiguse järjekoha, on eelmärkel, VÕS § 324 alusel üüri- või rendilepingu kohta kantud märkudel, AÕS § 79 lg-s 2 nimetatud kaasomanike kokkuleppe märkudel, samuti AÕS § 257 lg 3 järgi ostueesõiguse kohta kinnistusraamatusse kantud märkudel.<sup>148</sup>

Erinevalt täitemenetlusest jäävad PankrS § 139 lg 2 kohaselt pankrotimenetluse puhul kinnisasja enampakkumisel kehtima üksnes õigused, mis asuvad järjekoha poolest eespool sellest esimesena kinnistusraamatusse kantud õigusest, millest tulenevalt saaks nõuda kinnisasja sundmüüki ning ülejäänud õigused loetakse lõppenuks. Seega sõltub pankrotimenetluses vara enampakkumisel asjaõiguse püsijäämine sellest, millisel järjekohal on hüpoteek või reaalkoormatis kinnistusraamatus. Nendest eespool olevad õigused jäävad kehtima ja tagapool olevad õigused kustutatakse halduri avalduse alusel.

Enampakkumisel müügi korral ei lõpe servituudist tulenevad õigused (TMS § 158 lg 4). Nimetatud säte on ka erisätteks PankrS § 139 lg 2 suhtes.<sup>149</sup> Selleks, et servituut kinnisasja suhtes püsima jääks, peab ta olema seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.

---

<sup>147</sup> P. Varul (viide 32), lk 646.

<sup>148</sup> RKTkm 08.11.2006, 3-2-1-97-06 p 22.

<sup>149</sup> RKTkm 3-2-1-10-12 p 10

Siin on peetud silmas servituute, mille seadmist saab seaduse kohaselt nõuda ka sel juhul, kui vastav kokkulepe on jäänud saavutamata. Nimetatud sätte eesmärgiks on mitte kustutada kinnistusraamatust õigust, mille kustutamisel faktiline olukord ei muutu ja tuleks samasisulist õigust hakata uuesti seadma.<sup>150</sup> Kinnisasja omanikul on AÕS §-s 156 sätestatud juurdepääsu tee ning AÕS §-des 158 ja 158<sup>1</sup> sätestatud tehnovõrgu ja –rajatise talumise kohustus.

Riigikohus on asunud seisukohale, et TMS § 158 lg 4 kohaldamiseks peab seadusest tulenev talumiskohustus nähtuma selgelt kas asjaõiguslepingust või seda asendavast kohtulahendist. Kui nimetatud asjaolu kandest või selle aluseks olevast dokumendist nähtub, jääb servituut PankrS § 139 lg 2 ja TMS § 158 lg 4 alusel pärast kinnisasja enampakkumisel võõrandamist püsima ja selle kustutamiseks ei ole alust. Kui talumiskohustus kinnistusraamatu kandest ja selle aluseks olevatest dokumentidest ei nähtu, ei saa kinnistama pädev isik kinnistamisavaldust lahendades asuda tuvastama, kas servituut seati seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel või mitte. Sellisel juhul tuleb enampakkumisel võõrandamise järel lugeda servituut lõppenuks, kui see asub tagapool sellest esimesena kinnistusraamatusse kantud õigusest, millest tulenevalt saab nõuda kinnisasja sundmüüki.<sup>151</sup> Lisaks tuleb arvestada, et muude piiratud asjaõiguste omajate õigusi silmas pidades ei saa selline „täitemenetluskindel“ servituut tekkida ainuüksi seeläbi, et kaks isikut selles omavahel kokku lepivad, vaid täidetud peavad olema ka seaduses sätestatud eeldused, mille korral saab nõuda servituudi või sundvalduse seadmist või juurdepääsutee määramist.<sup>152</sup>

Lisaks eeltoodule võib enampakkumisel asjaõigus kinnisasja suhtes püsima jääda ka ostja ja õigustatud isiku notariaalselt tõestatud kokkuleppe alusel (TMS § 159 lg 1). Nimetatud kokkuleppe tuleb sõlmida notariaalselt ja esitada kohtutäiturile enne, kui kohtutäitur saadab avalduse registrile asjaõiguse kustutamiseks. Pärast eelnimetatud kokkuleppe sõlmimist loetakse, et õigustatud isiku nõue on kinnisasja müügist rahuldatud. Autor leiab, et ka pankrotimenetluses enampakkumise käigus kinnisasja müümisel on ostjal ja asjaõigusega õigustatud isikul võimalus kokku leppida, et asjaõigus jääb kinnisasja suhtes kehtima.

Enampakkumisel lõpevad kinnisasja koormavad õigused pakkumise parimaks tunnistamisega (TMS § 158 lg 3), mitte kinnistusraamatust kustutamisega. Õiguste lõppemine toimub seaduse jõul<sup>153</sup> ehk kinnistusraamatuväliselt. Keelumärke ja lõppevate õiguste kinnistusraamatust

---

<sup>150</sup> A. Alekand (viide 17), lk 125.

<sup>151</sup> RKTkm 3-2-1-10-12 p 10-13

<sup>152</sup> P. Varul (viide 4), lk 547.

<sup>153</sup> AÕS § 352/3.4.8.2, lk 646. – P. Varul (viide 32).

kustutamiseks esitab kohtutäitur TMS § 160 lg 1 kohaselt kinnistusosakonnale avalduse pärast ostuhinna tasumist. TMS § 160 lg 2 järgi ei ole asjaõiguse kustutamiseks nõutav puudutatud isiku nõusolek KRS § 34<sup>1</sup> mõttes. Pankrotimenetluses toimub samuti õiguste kinnistusraamatust kustutamine pankrotihalduri avalduse alusel ning õiguse kustutamiseks ei ole vaja puudutatud isiku nõusolekut (PankrS § 139 lg 4). Pankrotiseadusest ei selgu, kas õigused lõpevad kinnistusraamatust kustutamisega või pakkumise parimaks tunnistamisega nagu täitemenetluse puhulgi.<sup>154</sup> PankrS § 35 lg 1 p 6 kohaselt lõpetatakse pankroti väljakuulutamiseaga intressi ja viivise arvestamine võlgniku vastu suunatud nõuetelt. Täitemenetluses aga arvestatakse viivist kuni eseme müümise päevani (TMS § 56 lg 3). Põhjusel, et pankrotimenetluses loetakse kõigi võlausaldajate nõuete tähtpäev saabunuks (PankrS § 42) ning seejuures intressi ja viivise arvestamine on seotud pankroti väljakuulutamiseaga mitte eseme müümise hetkega, ei oma autori arvates ka õiguse lõppemise päeva täpne määratlemine pankrotimenetluse osaliste jaoks sellist tähendust kui täitemenetluses. Õigused loetakse enampakkumisega lõppenuks ning kustutatakse halduri avalduse alusel kinnistusraamatust.

Kohtutäituri kontrolli all müügi puhul lõpevad aga kolmandate isikute õigused asjaõigusseaduse sätete kohaselt (TMS § 104 lg 3). Sellisel juhul ei lõpe kolmandate isikute õigused automaatselt müügiga seaduse jõul. Kohtutäituri kontrolli all müügi puhul on müüjaks võlgnik, kes annab ise asja ostjale üle. Vallasasjade puhul lõpevad asja üleandmisega ka vallasasja koormanud kolmandate isikute õigused (AÕS § 95<sup>1</sup>). Kinnisasja koormav õigus lõpeb AÕS § 64<sup>2</sup> kohaselt ehk selleks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Tegelikult on peale ostueesõiguse, kõigi teiste piiratud asjaõiguste kustutamiseks vajalik sõlmida õigustatud isiku ja asja omaniku kokkulepe õiguse lõpetamise kohta. Õiguse lõpetamiseks on vaja teha käsutustehing ja kanne kinnistusraamatusse.<sup>155</sup> Ostueesõiguse lõpetamisel on käsutustehinguks õigustatud isiku ühepoolne avaldus ning ülejäänud asjaõiguste puhul asjaõigusleping. Kohtutäituri kontrolli all müügi puhul tuleb kinnisasja koormava õiguse lõpetamisel lähtuda iga konkreetse asjaõiguse kohta ettenähtud korrast. Käsutustehing õiguse lõpetamiseks peab olema notariaalses vormis ning kui õiguse lõpetamiseks piisab õigustatud isiku avaldusest peab see olema notariaalselt kinnitatud. Asjaõigusleping õiguse lõpetamiseks peab olema notariaalselt tõestatud. KRS § 34 lg 2<sup>1</sup> kohaselt võib kinnistamisavaldus olla ka digitaalselt allkirjastatud, samuti võib digitaalselt allkirjastatud olla puudutatud isiku nõusolek.

<sup>154</sup> Samal seisukohal ka AÕS § 352/3.5.4.1, lk 667. – P. Varul (viide 32).

<sup>155</sup> AÕS § 64<sup>2</sup>/3.1.1 - 3.1.2, lk 240-241. – P. Varul (viide 4).

Kinnistamisavaldus õiguse lõpetamiseks tuleb esitada nii õigustatud isiku kui kinnisasja omaniku poolt, kuna kande kustutamine puudutab neid mõlemaid. See põhimõte sisaldub ka KRS § 34<sup>1</sup> lg 2 p-s 2.

Pankrotimenetluses väljaspool enampakkumist müümisel on PankrS § 139 lg 5 kohaselt kinnisasja koormavate õiguste kustutamiseks vajalik õiguse omaja nõusolek. Kinnisasju on pankrotimenetluses väljaspool enampakkumist võimalk müüa PankrS § 137 kohaselt. Autor on käesolevas töös leidnud, et nimetatud müügiviisi puhul on tegemist eraõigusliku tehinguga, mille sõlmib pankrotiseadusest tuleneva käsutusõiguse alusel pankrotihaldur. Lähtudes eeltoodust leiab autor, et ka kinnisasja koormavate asjaõiguste kustutamisele tuleb kohaldada asjaõigusseaduse sätteid. Õiguse lõpetamiseks on vaja teha käsustehing ja esitada kinnistusosakonnale kinnistamisavaldus.

Kui hüpoteegipidaja või reaalkoormatise omaja ei anna nõusolekut asjaõiguse kustutamiseks, siis kaotab ta õiguse nõuda nõude rahuldamist pankrotimenetluses hüpoteegi või reaalkoormatise tagatud osas. Hüpoteegiga tagatud või reaalkoormatise tuleneva nõude saab sellisel juhul kinnisasja omandanud isiku suhtes maksma panna suuruseni, milles nõue pankrotimenetluses tunnustati. Autor leiab, et nimetatud juhul jäävad hüpoteek ja reaalkoormatis kinnisasja edasi koormama, kuid ebaselgeks jääb, mis nende sisuks ja eesmärgiks jääb.

Lähtudes käesolevas töös autori poolt jõutud järeldusele, et ka PankrS § 135 lg 2 toodud müügiviisi puhul on tegemist tavalise eraõigusliku tehinguga, lõpevad ka siin kolmandate isikute õigused asjaõigusseaduse sätete kohaselt. Asjaõigusseaduse kohaselt lõpevad kolmandate isikute õigused omandi üleandmisega (AÕS § 95<sup>1</sup>). Siin lähtutakse õigusnäivusel põhinevast eeldusest, et vallasasja omand antakse üle koormatistest vabana.<sup>156</sup> Omandaja peab olema kolmandate isikute õiguste puudumise suhtes heauskne ehk ta ei tea ega peagi teadma kolmanda isiku õigusest (AÕS § 95<sup>1</sup> lg 3). Vallasomandi üleandmise erinevate vormide puhul sõltub õiguste püsijäämine valduse saamisest, sest omandaja peab olema õiguste puudumise suhtes heauskne tegeliku võimu saamise hetkel. Kolmanda isiku õigused ei lõpe juhul, kui omandaja ei saa asja suhtes otsest valdust, mille tõttu omandaja ei saa teada ka kolmandate isikute õigustest asjale. Kui omanik talub võõrast valdust asjale, siis peab ta taluma ka kolmandate isikute õigusi.<sup>157</sup>

---

<sup>156</sup> AÕS § 95<sup>1</sup>/3, lk 447. – P. Varul (viide 4).

<sup>157</sup> P. Pärna. Asjaõigusseadus: kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004, lk 200.

Vallaspandiga koormatud eseme müümisele kohaldatakse samuti asjaõigusseaduses toodud korda ehk asi läheb üle üleandmisega. Panditud eseme müügiga loetakse pandiõigus lõppenuks. Isik omandab asja samal viisil, nagu ta oleks selle omandanud panditud asja omanikult.<sup>158</sup> Vallaspandi eset koormavad muud õigused lõpevad AÕS § 95<sup>1</sup> kohaselt asja üleandmisega.

VÕS § 291 lg 1 ja 341 kohaselt kui üürile- või rendileandja võõrandab kinnisasja täite- või pankrotimenetluses pärast kinnisasja üürniku või rentniku valdusesse andmist või kui asja omanik vahetub pärast asja üürniku või rentniku valdusesse andmist, lähevad üüri- ja rendilepingust tulenevad üürile- ja rendileandja õigused ja kohustused üle asja omandajale. Seega täite- ja pankrotimenetlus üüri- ja rendilepinguid ei lõpeta. Ostjal on TMS § 161 kohaselt õigus üüri- või rendileping üles öelda VÕS §-s 323 toodud tingimustel ja tähtaja jooksul. Juhul, kui kinnistusraamatusse on kantud üürimärge ja seda ei saa järjekoha tõttu kustutada, ei saa ostja ka üüri- või rendilepingut üles öelda (TMS § 161 2. lause).

Saksamaal kustuvad enampakkumisel ZCG § 91 kohaselt kinnisasja koormavad õigused, mis ei sisaldu minimaalpakkumises. Samuti võib õigus püsima jääda kokkuleppel.

Vallasasja algsete omandamisviiside puhul saab varasem õigus püsima jääda üksnes juhul, kui see oli tekkinud enne sissenõudjale kuuluvat õigust. Kinnisasjade puhul on täite- ja pankrotimenetlus püsima jäävate asjaõiguste osas erinev. Täitemenetluses jääb püsima sissenõudja nõudest eespool ja samal järjekohal olev kinnistusraamatust nähtuv õigus, pankrotimenetluses jäävad kehtima üksnes õigused, mis asuvad järjekoha poolest eespool sellest esimesena kinnistusraamatusse kantud õigusest, millest tulenevalt saaks nõuda kinnisasja sundmüüki. Samal järjekohal asuvad õigused saavad kehtima jääda vaid siis, kui nendest tulenevalt ei saa nõuda kinnisasja sundmüüki. Nii täite- kui pankrotimenetluse puhul jäävad kinnisasja suhtes kehtima seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel seatud servituudid. Ülejäänud õigused loetakse nii täite- kui pankrotimenetluses lõppenuks seaduse alusel. Ehk täitemenetluses saab seaduse alusel püsima jääda ka õigus, millest tulenevalt saab nõuda sundmüüki, pankrotimenetluses see võimalik ei ole. Tuletatud omandamisviiside puhul asjaõigused seaduse alusel ei lõpe, nende lõpetamiseks on vaja sõlmida käsutustehing ja teha kanne registrisse.

---

<sup>158</sup> AÕS § 292/3.2, lk 275. – P. Varul (viide 32).

### 3.4. Heauskse omandamise võimalikkus

Heauskselt on võimalik vallas- ja kinnisasju omandada tehinguga (AÕS §-d 65<sup>1</sup> lg 1 ja 95 lg 1). Täite- ja pankrotimenetluses enampakkumisel omandamise puhul ei ole tegemist tehingulise omandamisega, siin läheb omand üle enampakkumise akti alusel ehk tegemist on algse omandamise viisiga. Eeltoodust tulenevalt ei ole võimalik asja enampakkumisel heauskselt omandada.<sup>159</sup> Enampakkumisel ei teki omandit ka juhul, kui asja ostnud isik teadis, et arestimine on tühine või rikuti enampakkumise olulisi tingimusi ja kohus tunnistas enampakkumise kehtetuks (TMS § 98 lg 2). Eeltoodu aga võimaldab kinnisasja omandada ka isikul, kes teab, et see ei kuulu tegelikult võõrandajale, kuna kinnisasja ei käsuta omanik.<sup>160</sup> Käesolevas töös on autor jõudnud järeldusele, et muul viisil müümisel TMS § 101 kohaselt läheb omand üle avaliku võimu akti alusel ehk tegemist on algse omandamise viisiga. Sellest tulenevalt leiab autor, et ka viimati nimetatud müügiviisi puhul ei ole võimalik vallasasja heauskne omandamine AÕS § 95 alusel.

Tehingu alusel saab kinnisomandi omandada heauskselt kinnistusraamatusse kantud andmete tuginedes (AÕS § 95<sup>1</sup> lg 1). Heauskse omandamise eelduseks on käsutustehingu kehtivus ning vastuväite puudumine kinnistusraamatust ja omandaja teadmatus kinnistusraamatu andmete ebaõigsusest. Ebaõigsusega on tegemist juhul, kui õigus kinnisasjale ei ole tegeliku õigusliku olukorraga kooskõlas. Heauskne omandamine asendab käsutusõiguse puudumist, st käsutamist kinnistusraamatu järgi õigustatud isiku poolt, kellel tegelikult õiguse käsutamise õigust ei ole. Käsutuspiirang omab võimaliku kinnisasja omandaja suhtes tähendust vaid siis, kui piirang on keelumärkena kantud kinnistusraamatusse või kui omandaja on piirangust teadlik või peab sellest teadlik olema.<sup>161</sup> Kinnisomandi omandamise, sealhulgas heauskse omandamise eelduseks on kehtiv asjaõigusleping.<sup>162</sup>

Täitemenetluses on võlgnikul alates arestimisest keelatud vara käsutada ning käsutuskeeldu rikkuv tehing on tühine (TMS § 54 lg-d 1 ja 2). Pankrotimenetluses võib kohus keelata võlgnikul ajutise halduri nõusolekuta vara käsutada (PankrS § 20 lg 1), pankroti väljakuulutamisega läheb pankrotivara käsutusõiguse üle pankrotihaldurile (PankrS § 36 lg 1) ja võlgniku poolt pankrotivara käsutustehing on tühine, v.a. heauskse omandamise korral

<sup>159</sup> RKTko 21.09.2011, 3-2-1-66-11, p 10.

<sup>160</sup> AÕS § 352/3.4.8.1, lk 645. – P. Varul (viide 32).

<sup>161</sup> AÕS § 56<sup>1</sup>/ 3.2.1.1, 3.2.3.1, 3.3, lk 126, 128, 130. – P. Varul (viide 4).

<sup>162</sup> RKTko 20.11.2003 3-2-1-128-03, p 11.

(PankrS § 36 lg-d 2 ja 3). Riigikohus on leidnud, et käsutuskeeldu rikkuv käsustehing on tühine ja selle alusel kinnistusraamatusse tehtud kanne ebaõige vaatamata sellele, kas keelumärke on kinnistusraamatusse kantud või mitte.<sup>163</sup> Kui kinnistusraamatusse kantud õiguse käsutamise õigust on kindla isiku kasuks TsÜS § 88 lg 1 kohaselt piiratud, kuid seda ei ole keelumärke vahendusel kinnistusraamatus nähtavaks tehtud, võib kinnistusraamatu andmete teotudes kinnisomandi omandanud isiku suhtes tugineda käsutuskeelu kehtivusele AÕS § 56<sup>1</sup> lg-s 2 nimetatud tingimustel, st juhul, kui omandaja oli käsutuspiirangu olemasolust teadlik või pidi sellest teadlik olema.<sup>164</sup> Võlgniku käsutusõigus on piiratud ning ta käsutab kinnisasja TsÜS § 114 mõttes õigustamata isikuna ning käsustehing on sellisel juhul tühine. Käsutuspiirang omab aga tähendust omandaja suhtes üksnes juhul, kui see on kantud kinnistusraamatusse või kui ta selle olemasolust ei tea ega peagi teadlik olema. Eeltoodust tulenevalt leiab autor, et kinnisasja on võimalik täite- ja pankrotimenetluses heauskselt omandada, kui omandaja ei tea ja ei peagi teadma võlgniku käsutuspiirangust ning kinnistusraamatusse ei ole kantud käsutuskeeldu.<sup>165</sup> Sellisel juhul on tühine küll võlgniku poolt tehtud käsustehing, kuid mitte asjaõigusleping.<sup>166</sup> Pankrotimenetluses on võimalik selliste tehingute tagasivõitmine pankrotiseaduses toodud tingimustel.

Vallasasjade puhul on omandajal võimalik asi heauskselt omandada olukorras, kus võõrandajal tegelikkuses asja käsutamise õigus puudub, kuid omandajale ei ole see teada vaatamata piisavale käibes ülesnäidatud hoolsusele.<sup>167</sup> Võõrandaja valdus on toetuspunkt, millele omandaja tugineb võõrandaja omandi suhtes.<sup>168</sup> Riigikohus on rõhutanud, et heauskselt omandamiseks peavad olema täidetud kõik tavalised omandi üleandmise tingimused, s.t sõlmitud peab olema asjaõiguskokkulepe omandi ülemineku kohta ja antud üle asja valdus või asja väljanõudeõigus.<sup>169</sup> Heauskse omandamise eelduseks on ka tingimus, et asi ei oleks omaniku valdusest välja läinud tema tahte vastaselt (AÕS § 95 lg 3).<sup>170</sup> Vallasomandi tekkimise eelduseks on omandaja heauskus võõrandaja õiguse suhtes omandit üle anda. Heauskselt ei saa omand üle minna olukorras, kus võõrandaja on küll asja omanik, kuid tema käsutusõigust on piiratud käsutuskeeldude kehtestamise kaudu. Omandaja käsutuskeelu olemasolust teadma

---

<sup>163</sup> RKTkm 03.10.2006 3-2-1-79-06, p 22.

<sup>164</sup> RKTkm 3-2-1-97-06, p 23

<sup>165</sup> Samal seisukohal AÕS § 352/3.4.8.4, lk 648. – P. Varul (viide 32).

<sup>166</sup> Samal seisukohal ka Riigikohus. – RKTko 05.06.2006 3-2-1-41-06 p 17; RKTko 11.04.2006, 3-2-1-164-05 p 11; RKTko 01.09.2004 3-2-1-90-04 p 18.

<sup>167</sup> AÕS § 95/1, lk 438. – P. Varul (viide 4).

<sup>168</sup> T. Toomela. Vallasasjade heauskse omandamise regulatsioon: muudatused ja probleemid. *Juridica* 2004, nr 8, lk 530-539.

<sup>169</sup> RKTko 31.10.2002 3-2-1-118-02, p 22.

<sup>170</sup> Tahtevastaseks valduse kaotuseks AÕS § 95 lg 3 mõttes ei ole asja äravõtmine õiguspärase haldusakti vm avaliku võimu akti alusel. AÕS § 95/3.7.2, lk 445. – P. Varul (viide 4).

ei pea.<sup>171</sup> Eeltoodust tulenevalt ei ole vallasasja võimalik heauskselt omandada olukorras, kus võõrandaja käsutusõigus on piiratud. Omandaja heausksus käsutuspiirangu suhtes ei kõrvalda aga tehingu tühisust. Põhjusel, et võlgniku käsutusõigus on nii täite- kui pankrotimenetluses piiratud, leiab autor, et vallasasja ei ole võimalik võlgnikult heauskselt omandada.

AÕS § 292 lg 2 kohaselt on pandipidajal õigus müüa pandi ese. Võlgniku käsutuspiiranguga seoses on piiratud ka pandipidaja käsutusõigust ning PankrS § 138 lg 1 kohaselt on pandipidajal pandieseme müümiseks vajalik halduri nõusolek, mis on käsutuse kehtivuse eelduseks. Ilma halduri nõusolekuta käsutamisel tegutseb pandipidaja õigustamata isikuna. Seega on pandipidaja käsutusõigus küll piiratud, kuid tal ei ole käsutuskeeldu TsÜS § 88 lg 1 mõttes. Siin on võimalik omandajal asi heauskse omandamise sätete kohaselt omandada.

Vallasasja on lisaks eeltoodule võimalik heauskselt omandada juhul, kui omandajale on teada, et võõrandaja ei ole vallasasja omanik, kuid ta arvab heauskselt, et võõrandajal on asja tegeliku omaniku nõusolek asja võõrandamiseks.<sup>172</sup> Autor leiab, et olukorras, kus kohtutäitur on korraldanud väikese väärtusega vallasasja müümise eraõigusliku isiku kaudu, kuid nõusolekut omandi üleandmiseks andnud ei ole, on võimalik asi omandada heauskselt.

### **3.5. Ostueesõiguse kohaldamine**

Ostueesõiguse puhul eristatakse võlaõiguslikku ja asjaõiguslikku ostueesõigust. Võlaõigusliku ostueesõiguse esemeks võivad olla kinnis- ja vallasasjad ning õigused. Asjaõigusliku ostueesõigusega saab koormata vaid kinnisasja, hoonestusõigust, korteriomandit ja korterihoonestusõigust.<sup>173</sup> Võlaõigusliku ostueesõiguse „võlaõiguslik toime“ on seotud eelkõige sellega, et see loob õigusi ja kohustusi üksnes ostueesõigust omava isiku ja kohustatud isiku ehk müüja vahel.<sup>174</sup> Ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks ostjaga sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi (VÕS § 244 lg 1 2. lause). Asjaõiguslik ostueesõigus kehtib see-eest ka kolmandate isikute suhtes, kes ei ole ostueesõiguse tekkimise aluseks oleva tehingu poolteks. Asjaõigusliku toimega ostueesõiguse puhul on müüja tehtud käsutustehing, mis ostueesõiguse teostamise võimatuks muudaks, tühine. Tehing muutub

---

<sup>171</sup> AÕS § 95/3.3.1, lk 438-441. – P. Varul (viide 4).

<sup>172</sup> AÕS § 95/3.3.1, lk 441. – P. Varul (viide 4).

<sup>173</sup> R. Tiivel. Otstarbekusega õiguse vastu ehk asjaõigusliku ostueesõiguse ja eelmärkega seotud probleemidest. *Juridica* 2008, nr 3, lk 153-163.

<sup>174</sup> VÕS § 244/3.3.1, lk 89. – P. Varul (viide 105).

tühiseks vaid ostueesõiguse teostamise korral.<sup>175</sup> Asjaõigusliku toimega on VÕS § 244 lg-st 6 ja AÕS § 257 lg-st 3 tulenev ostueesõigus. Riigikohus on märkinud, et võlaõigusliku ja asjaõigusliku ostueesõiguse erinevuseks on üksnes ostueesõiguse teostamise toime võimalikule esialgse müügilepingu alusel toimunud omandi üleandmisele ja muudele ostueesõigust kahjustavatele käsutustehingutele. Kinnisasjade puhul peab asjaõigusliku toime omamiseks ostueesõigus alati nähtuma kinnistusraamatust, muul juhul on tegemist võlaõigusliku ostueesõigusega, mis võimaldab ostueesõiguslasel müügilepingu rikkumisel kasutada kõiki lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid müüja vastu, kuid ta ei saa tugineda kinnisasja omandi üleandmise ja muude käsutuste tühisusele.<sup>176</sup>

TMS § 98 lg 5 kohaselt enampakkumisel ostueesõigust kasutada ei saa. Autor leiab, et kuna täitemenetluse seadustikus ei ole täpsustatud, millist ostueesõigust enampakkumisel kasutada ei saa, siis hõlmab keeld mõlema ostueesõiguse teostamist.<sup>177</sup> Autor leiab, et ostueesõigust ei saa kasutada ka muul viisil müümise puhul TMS § 101 kohaselt, kuna ka siin on tegemist enampakkumise tagajärgedega müügiga, kus omand läheb üle müügi akti alusel ehk tegemist on algse omandamisviisiga.

VÕS § 251 lg 1 kohaselt ei saa ostueesõigust teostada, kui asi müüakse sundtäitmisel või pankrotimenetluses. A. Alekand on leidnud, et müük kohtutäituri kontrolli all toimub täitemenetluse raames ja mitte päris vabatahtlikult, seega sundtäitmisena, võib asuda seisukohale, et eelnimetatud juhtudel kohtutäituri kontrolli all müügil ostueesõigust kasutada ei saa.<sup>178</sup> S. Paavel-Margna on leidnud, et VÕS § 251 lg 1 toodud piirang kahjustab olulisel määral kaasomanike ostueesõiguse instituudi eesmärke ja õigustatud kaasomaniku huve, sest kaob kaasomanike ostueesõiguse üheks eesmärgiks olev kaasomanike kontroll võimalike uute kinnisasja kaasomanike üle. Seadusandja rikub ka võrdse kohtlemise põhimõtet, kuna teeb piisava põhjenduseeta vahet ostjatel normaalses tsiviilkäibes ja sundtäitmisel või pankrotimenetluse enampakkumisel, asetades halvemasse olukorda tavapärasel tsiviilkäibes kinnisasja kaasomandi mõttelise osa müügilepingu sõlminud ostjad, kes kaasomanike ostueesõiguse tõttu ostetu omanikuks ei saa. Teised kaasomanikud on kaasomanikud nii tavamüügi kui ka enampakkumise korral ning neil puudub võimalus mõjutada asjaolu, kas kaasomandiosa müüakse tavakäibes või enampakkumisel.<sup>179</sup>

<sup>175</sup> AÕS kommentaarid § 256/3.2.3, lk 145-146. – P. Varul (viide 32).

<sup>176</sup> RKTko 20.06.2006, 3-2-1-13-06, p 26-29.

<sup>177</sup> Samal seisukohal ka A. Alekand (viide 17), lk 104.

<sup>178</sup> A. Alekand (viide 17), lk 108.

<sup>179</sup> S. Paavel-Margna. Kaasomanike ostueesõiguse instituudi põhjendatus kehtivas õiguskorras. *Juridica* 2011, nr 6, lk 427-436.

VÕS § 251 lg 1 puhul toodud juhtudel ei toimu reeglina eseme tehingulist võõrandamist.<sup>180</sup> TMS § 98 lg 5 kohaselt ei ole võimalik ostueesõigust teostada üksnes enampakkumise korral. Riigikohus on leidnud, et täitemenetluse seadustik ei keela kasutada ostueesõigust, kui kinnisasi müüakse kohtutäituri kontrolli all TMS §-s 102 sätestatud korras.<sup>181</sup> Riigikohus on asunud ka seisukohale, et TMS § 98 lg 5 täpsustab VÕS § 251 lg-t 1, selgitades, millise müügi viisi korral ei saa ostueesõigust kasutada. Ostueesõiguse teostamine on seega välistatud juhul, kui kinnisasi omandatakse kande tulemusel, mis tehakse avalik-õigusliku toiminguga, mitte eraõigusliku lepingu alusel. Kohtutäituri kontrolli all toimuva müügi eraõiguslikku olemust ja tagajärgi arvestades ei ole põhjendatud ostueesõiguse teostamise võimalust sellise müügi viisi korral piirata. Kui seadusandjal oleks olnud tahe keelata ostueesõiguse teostamine ka TMS § 102 lg 1 korral, oleks see seaduses selgelt kirjas.<sup>182</sup> Seega kohtutäituri kontrolli all toimuva müügi puhul on võimalik ostueesõigust omaval isikul ostueesõigust müüdava asja suhtes teostada. Saksamaal kehtiva ostueesõiguse regulatsiooni kohaselt on ostueesõigus välistatud, kui müük toimub sundtäitmise teel või pankrotihalduri poolt (BGB § 471), v.a. kinnisasja müümisel pankrotihalduri poolt vabakäeliselt (BGB § 1098 lg 1 2. lause). Autor on käesolevas töös leidnud, et ülejäänud enampakkumise väliste müügiviiside puhul ei lähe omand ostjale üle avalik-õigusliku toiminguga alusel vaid omand läheb üle tavapärase eraõigusliku tehingu alusel. Eeltoodust tulenevalt leiab autor, et ostueesõigust on võimalik täite- ja pankrotimenetluses teostada enampakkumiseta müügiviiside puhul nii vallas<sup>183</sup> - kui kinnisasjade suhtes.

### 3.6. Vahekokkuvõte

Autor on jõudnud järeldusele, et erinevate müügiviiside puhul nii täite- kui pankrotimenetluse sõltub riisiko üleminek sellest, kas omand läheb üle akti või eraõigusliku tehingu alusel ehk kas tegemist on algsete või tuletatud omandamisviisidega. Algse omandamisviisi korral läheb vallasasja puhul riisiko üle asja üleandmise kohustuse täitmisel ja kinnisasja puhul pakkumise parimaks tunnistamisel. Tuletatud omandamisviisi puhul on tegemist eraõigusliku tehinguga ning riisiko üleminekus on võimalik pooltel kokku leppida. Juhusliku hävinemise ja

<sup>180</sup> VÕS § 251/1, lk 110. – P. Varul (viide 105).

<sup>181</sup> RKTko 21.11.2012, 3-2-1-131-12 p 12

<sup>182</sup> RKHK 10.06.2013, 3-3-1-25-13 p 17.

<sup>183</sup> Vallasomand saab täitemenetluses eraõigusliku tehingu alusel üle minna TMS § 101<sup>1</sup> alusel ning pankrotimenetluses PankrS §-de 135 lg 2, 137 ja 138 alusel. Vallasasja suhtes kehtib ostueesõigus näiteks vallasmälestise võõrandamise korral puhul (muinsuskaitseadus § 27 lg 1).

kahjustumise riisiko üleminek ei välista asja hävinemist ja kahjustumist, mis on tekkinud võlgniku teo või tegevusetuse tagajärjel. Müüdüd asja puuduste eest ei vastuta võlgnik, kohtutäitur ega pankrotihaldur müügiviiside puhul, kus omand läheb üle avalik-õigusliku toiminguga alusel ehk algsete omandamisviiside puhul. Võlgnik vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest võlaõigusseaduses toodud tingimustel siis, kui ta vara ise kohtutäituri või pankrotihalduri kontrolli all müüb. Õigusvastaselt tekitatud kahju eest vastutavad nii võlgnik kui ka tegelik võlgniku vara müüja.

Kolmandate isikute õiguste lõppemisel sõltuvad erinevused eelkõige sellest, kas müüdavaks varaks on vallasasi või kinnisasi, kuid samas ka vara müümise viisist, eelkõige kas omand läheb üle akti alusel või asjaõigusseaduses ettenähtud korras. Vallasasju koormavad kolmandate isikute õigused lõpevad täite- ja pankrotimenetluses enampakkumisel ning täitemenetluses muul viisil müümisel kohtutäituri poolt omandi tekkimisega ehk asja üleandmisega. Õigused jäävad kehtima üksnes ostja ja õigustatud isiku kokkuleppel või kui õigus oli tekkinud enne õigust, millest tulenevalt täitemenetlus teostati.

Täitemenetluses kinnisasja enampakkumisel sõltub kinnistusraamatus nähtuva õiguse püsima jäämine sellest, kas see asub sissenõudja nõudest eespool või samal järjekohal. Nimetatud juhul jääb õigus püsima ning kui õigus asub järjekohast tagapool, siis lõpeb pakkumise parimaks tunnistamisega. Pankrotimenetluses sõltub asjaõiguse püsijäämine sellest, millisel järjekohal on hüpoteek või reaalkoormatis kinnistusraamatus. Nendest eespool olevad õigused jäävad kehtima ja tagapool olevad õigused loetakse lõppenuks.

Olenemata järjekohast jäävad nii täite- kui pankrotimenetluses enampakkumisel vara müümisel püsima seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel kinnistusraamatusse kantud servituudid.

Algsete omandamisviiside puhul lõpevad kolmandate isikute õigused seaduse jõul ning kohtutäitur ja pankrotihaldur esitavad avalduse õiguse kustutamiseks. Asjaõigusega õigustatud isiku nõusolek kustutamiseks vajalik ei ole. Muude müügiviiside puhul, kus omand läheb üle asjaõigusseaduse sätete kohaselt ehk tuletatud omandamisviiside puhul lõpevad kolmandate isikute õigused asjaõigusseaduse sätete kohaselt.

Täite- ja pankrotimenetluses ei ole võimalik vallas- ega kinnisasja heauskselt omandada enampakkumisel ja asja müümisel muul viisil. Kinnisasja on võimalik nii täite- kui

pankrotimenetluses omandada muude müügiviiside korral vaid juhul, kui käsutuskeeld ei ole kantud kinnistusraamatusse ja omandaja käsutuskeelust ei tea ega peagi teadma. Vallasasja puhul saab omandaja heauskse omandamise sätete kohaselt omandada pandipidajalt pandieseme või väikese vääruusega vallasasja eraõiguslikult isikult, kelle kaudu kohtutäitur müümise on korraldanud.

Autor on jõudnud järeldusele, et enampakkumisel ja muul viisil müümisel kohtutäituri poolt TMS § 101 kohaselt ei ole võimalik ostueesõigust teostada. Ülejäänud müügiviiside puhul sõlmitakse omandi üleandmiseks eraõiguslik tehing ning seetõttu on võimalik teostada ka ostueesõigust.

## KOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö eesmärgiks oli analüüsida täite- ja pankrotimenetluses ettenähtud erinevate müügivõimaluste õiguslikku olemust ja tagajärgi ning leida vastused järgmistele küsimustele: mil viisil ja millise akti või muu toimingu alusel toimub erinevate müügiviiside puhul omandi üleminek uuele omanikule, kas erinevate müügiviiside puhul täite- ja pankrotimenetluses on tegemist algse omandamisviisiga või eraõigusliku tehinguga, kas ja kuidas mõjutab võlgniku enda tahe erinevatel juhtudel omandi üleminekut, millised on enampakkumise ja enampakkumiseta müügiviiside erinevused.

Põhiliseks müügiviisiks nii täite- kui pankrotimenetluses on võlgniku vara müümine avalikul elektroonilisel või suulisel enampakkumisel. Täitemenetluses on alternatiivseteks müügiviisideks asja müümine muul viisil kohtutäituri poolt, väikese väärtusega vallasasja müümine muul viisil kohtutäituri või isiku kaudu, kes tegeleb oma tavapärasel majandustegevuses asjade müümisega, ning asja müümine võlgniku enda poolt kohtutäituri kontrolli all. Pankrotimenetluses saab väljaspool enampakkumist vara müüa pankrotihaldur suuremat kasu andval viisil, võlgnik ise halduri nõusolekul ning lisaks on võimalik pandipidajal halduri nõusolekul müüa vallasandiga koormatud ese.

Alljärgnevalt on toodud töö autori poolt käesolevas töös tehtud peamised järeldused.

Enampakkumisel tekib omand müüdavale asjale enampakkumise akti alusel asja üleandmisega ning kinnisasjade puhul kinnistusraamatusse kandmisega ehk omand läheb üle avalik-õigusliku toiminguga või selle alusel tehtava kande tulemusel. Enampakkumise tulemuste kohta koostab kohtutäitur või pankrotihaldur akti ning pärast kogu ostuhinna tasumist annab asja ostjale üle. Vallasasjade puhul tekib omand asja üleandmisega. Kui vallasasi on registreeritud registris, tuleb lisaks uue omaniku kohta teha kanne vastavasse registrisse. Kinnisasja enampakkumise korral läheb asja omand üle kinnistusraamatusse uue omaniku kohta kande tegemisega. Enampakkumise akti alusel käsutustehinguid ei sõlmita ning omandi tekkimiseks ei pea olema täidetud asjaõigusseaduses sätestatud eeldused.

Asja muul viisil müügi korral on tegemist enampakkumise tagajärgedega müügiga ehk ostjal tekib võlgniku vara suhtes omand asja üleandmisega vara müügi akti kui avaliku võimu akti alusel. Kohtutäitur poolt koostatava müügi akti alusel toimub ka registreeritud vallasasjade puhul omandiõiguse sissekandmine registrisse. Tagamaks täitemenetluse läbiviimise

efektiivsust olukorras, kus võlgnik ise oma vara müümisest kohtutäituri kontrolli all huvitatud ei ole ning vara on võimalik müüa muul viisil selliselt, et sissenõudja huve ei kahjustata, teeb autor ettepaneku muuta täitemenetluse seadusiku § 157 selliselt, et kinnisasja oleks võimalik müüa ka muul viisil TMS § 101 toodud korras.

Täitemenetluses väikese väärtusega vallasasja müümise puhul on tegemist asja muul viisil müümise regulatsiooni lihtsustatud korraga. Kohtutäitur võib siin asja müümise korraldada eraõigusliku isiku, kes tegeleb oma tavapärase majandustegevuses asjade müümisega, kaudu kellele kohtutäitur annab seadusest tuleneva käsutusõiguse alusel nõusoleku asja käsutamiseks ehk omandi üleandmiseks. Autor on jõudnud järeldusele, et väikese väärtusega vallasasja müügi puhul läheb vallasomand ostjale üle AÕS §-des 92-94 toodud korras.

Autor on jõudnud järeldusele, et kohtutäituri kontrolli all müümisele kohaldatakse eraõiguse sätteid ja oma olemuselt on tegemist tavapärase müügitehinguga, kus omand läheb üle asjaõigusseaduses toodud korras. Nimetatud müügiviisi puhul on müüjaks võlgnik ise, kuid võlgniku poolt tehtav käsutus omandi üleandmiseks sõltub kohtutäituri nõusolekust. Kohtutäituri kontrolli all saab võlgnik müüa nii vallas- kui kinnisasju. Nimetatud tehingu puhul on võlgniku käsutusõigus siiski piiratud ja ta käsutab oma vara kui õigustamata isik.

Autor on jõudnud järeldusele, et pankrotimenetluses vara müümisel võlgniku enda poolt, läheb omand ostjale üle vallasomandi kohta asjaõigusseaduses ette nähtud korras ehk omand tekib asja üleandmisega. Tegemist on sarnase müügiviisiga kui täitemenetluses kohtutäituri kontrolli all toimuv müük, kus võlgnik teeb oma vara suhtes käsutuse, mille kehtivus sõltub pankrotihalduri nõusolekust. Pankrotimenetluses saab võlgnik halduri nõusolekul müüa vaid vallasasju ja õigusi.

Autor on jõudnud järeldusele, et pankrotimenetluses vara müümisel enampakkumiseta suuremat kasu andva viisi puhul on tegemist eraõigusliku tehinguga, kus pankrotihaldur sõlmib ostjaga tavapärase müügitehingu ning omand läheb üle asjaõigusseaduses toodud korras. Võlgniku vara käsutusõigus kuulub seadusest tulenevalt pankrotihaldurile ning tema poolt tehtavate tehingute ja toimingute tulemusena tekkivate õiguste ja kohustuste kandjaks on võlgnik. Autor teeb ettepaneku täiendada PankrS § 137 lõikega 3, mille kohaselt toimub vara müük enampakkumiseta suuremat kasu andval viisil võlaõigusseaduses ette nähtud korras. Suuremat kasu andval viisil saab pankrotihaldur müüa nii vallas- kui kinnisasju.

Vallaspandiga koormatud eseme müügi korral toimub omandi üleminek vallasomandi kohta asjaõigusseaduses sätestatud korras. Võlgnikule kuuluvat vara käsutab pankrotihalduri nõusolekul pandipidaja ehk pandipidaja käsutuse kehtivuseks on vajalik halduri nõusolek.

Enampakkumisel nii täite- kui pankrotmenetluses, asja muul viisil müümisel TMS § 101 ja väikese väärtusega vallasasja müümisel muul viisil TMS § 101<sup>1</sup> puhul ei sõltu ostjal omandiõiguse tekkimine võlgniku kui asja eelneva omaniku tahtest. Autor on jõudnud järeldusele, et nimetatud müügiviiside puhul tekivad ostjal omandi suhtes subjektiivsed õigused algsel ehk originaarsel viisil. Autor on jõudnud järeldusele, et ülejäänud müügiviiside puhul on tegemist tuletatud ehk derivatiivsete müügiviisidega.

Autor on jõudnud järeldusele, et erinevate müügiviiside puhul nii täite- kui pankrotimenetluse sõltub riisiko üleminek sellest, kas omand läheb üle akti või eraõigusliku tehingu alusel ehk kas tegemist on algsete või tuletatud omandamisviisidega. Algse omandamisviisi korral läheb vallasasja puhul riisiko üle asja üleandmise kohustuse täitmisel ja kinnisasja puhul pakkumise parimaks tunnistamisel. Tuletatud omandamisviisi puhul on tegemist eraõigusliku tehinguga ning riisiko üleminekus on võimalik pooltel kokku leppida. Juhusliku hävinemise ja kahjustumise riisiko üleminek ei välista asja hävinemist ja kahjustumist, mis on tekkinud võlgniku teo või tegevusetuse tagajärjel. Müüdnud asja puuduste eest ei vastuta võlgnik, kohtutäitur ega pankrotihaldur müügiviiside puhul, kus omand läheb üle avalik-õigusliku toiminguga alusel ehk algsete omandamisviiside puhul. Võlgnik vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest võlaõigusseaduses toodud tingimustel siis, kui ta vara ise kohtutäituri või pankrotihalduri kontrolli all müüb. Õigusvastaselt tekitatud kahju eest vastutavad nii võlgnik kui ka tegelik võlgniku vara müüja.

Kolmandate isikute õiguste lõppemisel sõltuvad erinevused eelkõige sellest, kas müüdnud varaks on vallasasi või kinnisasi, kuid samas ka vara müümise viisist, eelkõige kas omand läheb üle akti alusel või asjaõigusseaduses ettenähtud korras. Vallasasja koormavad kolmandate isikute õigused lõpevad täite- ja pankrotimenetluses enampakkumisel ning täitemenetluses muul viisil müümisel kohtutäituri poolt omandi tekkimisega ehk asja üleandmisega. Õigused jäävad kehtima üksnes ostja ja õigustatud isiku kokkuleppel või kui õigus oli tekkinud enne õigust, millest tulenevalt täitemenetlus teostati.

Täitemenetluses kinnisasja enampakkumisel sõltub kinnistusraamatus nähtuva õiguse püsima jäämine sellest, kas see asub sissenõudja nõudest eespool või samal järjekohal. Nimetatud juhul

jääb õigus püsima ning kui õigus asub järjekohast tagapool, siis lõpeb pakkumise parimaks tunnistamisega. Pankrotimenetluses sõltub asjaõiguse püsijäämine sellest, millisel järjekohal on hüpoteek või reaalkoormatis kinnistusraamatus. Nendest eespool olevad õigused jäävad kehtima ja tagapool olevad õigused loetakse lõppenuks.

Olenemata järjekohast jäävad nii täite- kui pankrotimenetluses enampakkumisel vara müümisel püsima seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel kinnistusraamatusse kantud servituudid.

Algsete omandamisviiside puhul lõpevad kolmandate isikute õigused seaduse jõul ning kohtutäitur ja pankrotihaldur esitavad avalduse õiguse kustutamiseks. Asjaõigusega õigustatud isiku nõusolek kustutamiseks vajalik ei ole. Muude müügiviiside puhul, kus omand läheb üle asjaõigusseaduse sätete kohaselt ehk tuletatud omandamisviiside puhul lõpevad kolmandate isikute õigused asjaõigusseaduse sätete kohaselt.

Täite- ja pankrotimenetluses ei ole võimalik vallas- ega kinnisasju heauskselt omandada enampakkumisel ja asja müümisel muul viisil. Kinnisasja on võimalik nii täite- kui pankrotimenetluses omandada muude müügiviiside korral vaid juhul, kui käsutuskeeld ei ole kantud kinnistusraamatusse ja omandaja käsutuskeelust ei tea ega peagi teadma. Vallasasja puhul saab omandaja heauskse omandamise sätete kohaselt omandada pandipidajalt pandieseme või väikese vääruusega vallasasja eraõiguslikult isikult, kelle kaudu kohtutäitur müümise on korraldanud.

Autor on jõudnud järeldusele, et enampakkumisel ja muul viisil müümisel kohtutäituri poolt TMS § 101 kohaselt ei ole võimalik ostueesõigust teostada. Ülejäänud müügiviiside puhul sõlmitakse omandi üleandmiseks eraõiguslik tehing ning seetõttu on võimalik teostada ka ostueesõigust.

# OWNERSHIP TRANSFER IN ENFORCEMENT- AND BANKRUPTCY PROCEEDINGS

## Summary

Enforcement- and bankruptcy proceedings are provided with different ways in which the debtor loses the ownership of their property and how the other person gains the ownership in respect of that asset. There is not a single approach. The aim of this current thesis is to analyze the legal nature and consequences of the various sales opportunities. The Author intends to find answers within the current work to the following questions: in what way and on what act or any other instrument basis the different sales methods for the transfer of ownership take place, if different selling methods for enforcement and bankruptcy proceedings deal with an original ownership way or with a private transaction, whether and how the debtor's will in various cases influence the transfer of ownership, what are the differences between an auction and non-auction sale modes. The goal is to find out the way how the debtor's assets go beyond an auction of the enforcement- and bankruptcy proceedings to a new buyer, and what are the specifics of sales methods.

Drafting of this thesis has used primarily analytical and qualitative, in part, the comparative method. Analysis of the enforcement- and bankruptcy proceedings provided in the various sales opportunities and ways to transfer the ownership are based in particular on the valid normative materials in Estonia. As a comparison German bankruptcy law as well as the Code of Civil procedures and the laws of compulsory auction and compulsory administration have been used.

As following there are the main conclusions of the current thesis given by the Author.

Ownership of an asset sold on an auction arises during the transfer of an item on the bases of an auction act and in terms of immovable property after the entry to the land register meaning that the sold property's ownership is transferred over as a result of public operations or on the basis of an entry. The auction results are drawn up by the Law Enforcement Officer or Trustee and after payment of the total purchase price it will be handed over to the buyer. In terms of movables the ownership is gained during the transfer of the property. In case the movable has been registered in the register then, in addition to the entry about a new owner there should be an additional entry made to a corresponding register. In case of property auction the ownership

of the property will be transferred by the entry about the new owner to the Land Register. Disposition proceedings under an auction act are not awarded and prerequisites provided in the law of property act for the creation of the property should not be fulfilled.

Different way of selling is a sale of auction consequences meaning that the buyer arises an ownership in respect of debtor's assets during the property transfer on the basis of property sales act as an act of a public authority. Sales act drawn by the Enforcement Officer is a basis for registering the ownership of the registered movables. According to the Code of Enforcement it is an only way to sell movables. In order to ensure the efficiency of the enforcement proceedings in a situation in which the debtor is not interested in selling his own assets under control of the Enforcement Law Officer and the property can be sold in any other way, so that the claimants' interests are not compromised, the Author makes a proposal to amend the Enforcement code of laws § 157 so that the property could be sold in other manner prescribed in TMS § 101.

Within the enforcement proceedings sale of small valued movables are dealt with other way sales within the simplified regulatory regime. The Enforcement Law Officer may in this case to arrange the sale. via a private person who in the ordinary course of business is engaged in sales activities. The right to dispose an asset belongs to the Enforcement Law Officer or to private person. Enforcement Law Officer enters into the commission agreement with a private person, which includes the Code of Enforcement of selling movables under the small value. That Contract includes also Enforcement Law Officer's consent to the disposal of objects in sense of TsÜS § 114 section 1. A private person makes a transaction on its own behalf but in the interests of and for the account of the Enforcement Law Officer, following his guided instructions and interests and hands over an item gained within the transaction. Enforcement Law Offices gives under the constitutional right of disposal to a private person according to TsÜS § 114 section 1 the consent to the disposal of property. The Author considers that in case of small value movable sales the ownership of the sold item in terms of movables emerges legally as provided by the Law of Property Act.

Sales under control of the Law Enforcement Officer will be done in accordance with the Obligations Law procedures. Sales apply the private law provisions and by nature we are dealing with a normal sales transaction in which the ownership is transferred according to the legal procedure set out in the Law of Property Act. That way, the vendor is a debtor itself but the debtor's actions in terms of the transfer of property depends on the consent of the Law

Enforcement Officer. Under control of the Law Enforcement Officer the debtor is able to sell both movable- and immovable property.

In bankruptcy proceedings, the debtor has also the opportunity to dispose their own assets with the consent of the Trustee. The Author has come to the conclusion that here the transfer of ownership of the immovable property will take place as prescribed in the Law of Property Act and the ownership arises from the transfer of the asset. It has similar manners as sales within the enforcement proceedings under the control of the Law Enforcement Officer where the debtor makes the disposal of his assets and the validity of which depends on the consent of the Trustee. In bankruptcy proceedings, the debtor is able to sell the movables and rights with the consent of the Trustee only.

The Author has come to the conclusion that the bankruptcy proceedings of the assets sold without an auction in a more profitable way is considered as a private transaction where the Trustee enters into a usual sales transaction with the buyer and the ownership of an asset is transferred according to the legal procedures of the Law of Property Act. Debtor's right to dispose is limited and according to the law the right belongs to the Trustee. The Trustee disposes the bankrupt estate on behalf of the debtor under his name and under the administrator of the Trustee the ownership of the debtor's property is going to be transferred to a new owner. The Author proposes to supplement the Bankruptcy Law § 137 with section 3, which requires the sale of property without an auction in a more profitable manner prescribed in the Law of Obligations Act. Trustee can sell both movable and immovable property in a more profitable manner.

In the event of sales of an asset loaded with movable pawn the transfer of the ownership of the movable property is done according to the legal procedures in the Law of Property Act and the asset will be transferred to the buyer with the consent of pawnbroker. Pawnbroker's right to dispose the debtor's assets result from LoPA § 292 section 2, but because of in the bankruptcy proceedings the debtor's right to dispose is limited so is the pawnbrokers right to dispose limited. Consent of the Bankruptcy Registrar to a pawnbroker is a prerequisite to the validity of the movable pawn asset transfer.

In case the ownership obtained during the auction we are dealing with a new law, so that the property belonging to a debtor does not go over to the buyer but the buyer gets new ownership of the subject matter. This is an initial acquisition method. In the enforcement proceedings of

the other sales done by the Law Enforcement Officer apply the legal consequences of the auction as well as here we are dealing with the original acquisition method. The rest of the sales modes are derived from an acquisition methods where the debtor's rights will be transferred to the buyer the procedure of succession.

In case of original acquisition methods the risk of movable accidental damage goes over with the transfer of the asset and in case of immovable property for the best offer recognition. In case of the rest of the sales methods the risk goes to the buyer pursuant to the procedure set out in the Law of Obligations Act.

Rights of the third parties encumbering movables terminate during the enforcement- and bankruptcy proceedings in an auction and otherwise sold enforcement proceedings by the Law Enforcement Officer by the delivery of property formation or transfer. The rights remain in force only under the purchaser and entitled person agreement or where the right was created before the law, with the result that the enforcement proceedings were carried out.

The apparent right in the Land Register for survival in the enforcement proceedings on an auction of the immovable property depends whether it is located above the requirement of the claimant or the same ranking. That right remains in case if the right is located beyond the ranking, then it ends with the recognition of the best offer. In bankruptcy proceedings the survival of real right depends on the mortgage ranking and real encumbrance in the Land Register. The rights of those above will remain valid and the rear half of the rights deemed to be terminated.

In spite of the ranking position the property sales within the enforcement- and bankruptcy proceedings, on the basis of the law resulting from the establishment right of the servitude of the land remain as recorded in the Land Register.

In case of original acquisition methods the third party rights will act force to end and Law Enforcement Officer and Trustee submit a petition for deletion. Consent of deletion of the person entitled to the right is not required. Sales of other ways in which the property is transferred under the provisions of the Law of Property Act, or derived from, the acquisition methods terminate the rights of third parties in accordance with the provisions of the Law of Property Act.

In case of original acquisition methods it is not possible to acquire an item in a good faith neither to use the preemptive right. Other sale methods in which the property is transferred under the provisions of the Law of Property Act meaning by the derived methods the Author has found that application of bona fide acquisition provisions and usage of preemptive right is possible.

## KASUTATUD KIRJANDUS

1. Alekand, A. Sundtäitmis- ja pankrotiõigus. Tallinn: Sisekaitseakadeemia 2004.
2. Alekand, A. Täitemenetlusõigus. Tallinn: Juura 2011.
3. Andersen, E. Riigivastutus ilma riigi vastutusest: notari, kohtutäituri ja vandetõlgi isiklik ametivastutus Euroopa õiguse ja riigiõiguse vaatepunktist. *Juridica* 2006, nr 9, lk 601-611.
4. Ikkonen, K. Sundmüügi põhiseaduslikud alused. *Juridica* 2004, nr 8, lk 540-549.
5. Ikkonen, K. Sundmüügi põhiseaduslikkus. Magistritöö. Tartu: Tartu Ülikool 2005.
6. Kullerkupp, K. Vallasomandi üle andmine: õigusdogmaatiline raamistik ja kujundusvõimalused. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2013.
7. Kullerkupp, K. Vallasomandiõiguse areng ja tulevikväljavaated Euroopa eraõiguse põhimõtete (DCFR) valguses. *Juridica* 2013, nr 7, lk 443-456.
8. Kutšmei, V. Kohtutäituri kaalutusõigus. Magistritöö. Tartu Ülikool, 2012.  
[http://dspace.utlib.ee/dspace/bitstream/handle/10062/26277/kutsmei\\_vladimir.pdf?sequence=1](http://dspace.utlib.ee/dspace/bitstream/handle/10062/26277/kutsmei_vladimir.pdf?sequence=1) (04.05.2015)
9. Maurer, K. Õigusleksikon. Tallinn: Interlex 2000.
10. Paavel-Margna, S. Kaasomanike ostueesõiguse instituudi põhjendatus kehtivas õiguskorras. *Juridica* 2011, nr 6, lk 427-436.
11. Paulus, Ch. G. Tsiviilprotsessiõigus. Kohtuotsuse tegemise menetlus ja sundtäitmine. Tallinn: Juura 2002.
12. Pärna, P. Asjaõigusseadus : kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004
13. Saarma, T. Pankrotimenetluse põhimõtted. *Juridica* 2008, nr 6, lk 351-358.
14. Saarmets, V. Viivitamata mõistliku aja jooksul. *Õiguskeel* 2002, nr 1.
15. Saenger, I. ZPO. Handkommentar. 6. Auflage. 2015. [https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/saekozpo\\_6/zpo/cont/saekozpo.zpo.p825.htm&pos=4&hlwords=Verwertungsart%C3%90+verwerten+%C3%90+art+#xhlhit](https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/saekozpo_6/zpo/cont/saekozpo.zpo.p825.htm&pos=4&hlwords=Verwertungsart%C3%90+verwerten+%C3%90+art+#xhlhit) (04.05.2015)
16. Schlechtriem, P. Völaõigus: Eriosa. Tallinn: Juura 2000.
17. Schuschke, W. Vollstreckung und Vorläufiger Rechtsschutz. Kommentar zum Achten Buch der Zivilprozessordnung. Köln: Heymann, 1992.
18. Sootak, J., Pikamäe, P (koost). Karistusseadustik. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, Juura 2009.
19. Tiivel, T. Otstarbekusega õiguse vastu ehk asjaõigusliku ostueesõiguse ja eelmärkega seotud probleemidest. *Juridica* 2008, nr 3, lk 153-163.

20. Toomela, T. Vallasasjade heauskse omandamise regulatsioon: muudatused ja probleemid. *Juridica* 2004, nr 8, lk 530-539.
21. Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus. I, 1.-3. osa (§-d 1-167) : kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.
22. Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus. II, 4.-9. osa (§-d 172-365). Kommertspandiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.
23. Varul, P. Maksejõuetusõiguse areng Eestis. *Juridica* 2013, nr 4, lk 234-241.
24. Varul, P. Pankrotiõiguse probleeme. *Juridica* 1999, nr 8, lk 376-380.
25. Varul, P. jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010.
26. Varul, P. jt. Tsiviilõiguse üldosa: Õpik. Tallinn: Juura 2012.
27. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus. I, Üldosa ([paragrahvid] 1-207): kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006.
28. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus. II, 2.-7. osa (§§ 208-618) : kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.
29. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus: kommenteeritud väljaanne. III. 8. ja 10. osa (§-d 619-916 ja 1005-1067). Tallinn: Juura 2009.
30. Varul, P. Võlgniku vastutus pankroti korral. *Juridica* 2003, nr 7, lk 449-456.
31. Varusk, M. Olulised mõisted pankrotimenetluses 2. *Õiguskeel* 2009, nr 1.
32. Volens, U. „Ses hulluses on siiski järjekindlust“ ehk kinnisomandi kitsenduste süsteemi otsimas. *Juridica* 2013, nr 7, lk 478-493.
33. Värvi, A., Kalamees, P. Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse eest. *Juridica* 2009, nr 7, lk 411-419.

## **KASUTATUD ÕIGUSAKTID**

34. Asjaõigusseadus. RT I 1993, 39, 590 ... RT I, 08.07.2014, 7.
35. Eesti Vabariigi põhiseadus. RT 1992, 26, 349 ... RT I, 27.04.2011, 2.
36. Karistusseadustik. RT I 2001, 61, 364 ... RT I, 12.03.2015, 21.
37. Kinnistusraamatuseadus. RT I 1993, 65, 922 ... RT I, 05.12.2014, 36.
38. Kohtutäiturimäärustik. JMm 15.12.2009 nr 42. RTL 2009, 98, 1456 ... RT I, 04.01.2014, 2.
39. Kohtutäituri seadus. RT I 2009, 68, 463 ... RT I, 05.03.2015, 3.
40. Pankrotiseadus. RT I 2003, 17, 95 ... RT I, 21.06.2014, 20.

41. Saksamaa pankrotiseadus. Insolvenzordnung. - Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/inso/index.html> (04.05.2015)
42. Saksamaa sundenampakkumise ja sundvalitsemise seadus. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/zvg/index.html> (04.05.2015)
43. Saksamaa tsiviilprotsessi seadustik. Zivilprozessordnung. - Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/index.html> (04.05.2015)
44. Saksamaa tsiviilseadustik. Bürgerliches Gesetzbuch. - Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> (04.05.2015)
45. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I 2005, 26, 197 ... RT I, 19.03.2015, 26.
46. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I 2002, 35, 216 ... RT I, 13.03.2014, 103.
47. Täitemenetluse seadustik. RT I 2005, 27, 198 ... RT I, 05.03.2015, 6.
48. Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 11.04.2014, 13.

## **KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA**

49. RKTko 17.05.2001, 3-2-1-92-01.
50. RKTko 31.10.2002 3-2-1-118-02.
51. RKTko 29.01.2003, 3-2-1-7-03.
52. RKTko 10.06.2003, 3-2-1-77-03.
53. RKTko 16.06.2003, 3-2-1-68-03.
54. RKTko 20.11.2003 3-2-1-128-03.
55. RKTko 01.09.2004 3-2-1-90-04.
56. RKTko 25.10.2004, 3-2-1-115-04.
57. RKTko 09.06.2005, 3-2-1-84-04.
58. RKTko 11.04.2006, 3-2-1-164-05
59. RKTko 05.06.2006 3-2-1-41-06.
60. RKTkm 03.10.2006 3-2-1-79-06.
61. RKTkm 08.11.2006, 3-2-1-97-06.
62. RKTkm 06.04.2010, 3-2-1-14-10.
63. RKTkm 02.12.2010, 3-2-1-122-10.
64. RKTko 09.02.2011, 3-2-1-138-10.
65. RKTko 21.09.2011, 3-2-1-66-11.
66. RKTko 28.09.2011, 3-2-1-69-11.
67. RKTkm 07.03.2012, 3-2-1-10-12.

68. RKTkm 04.06.2012, 3-2-1-85-12.  
69. RKTko 21.11.2012, 3-2-1-131-12.  
70. RKHko 10.06.2013, 3-3-1-25-13.

## KASUTATUD MUUD ALLIKAD

71. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 07.09.2005.a. direktiiv nr 2005/65/EÜ, 7 september 2005, kutsekvalifikatsioonide tunnustamise kohta. - Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2005:255:0022:0142:ET:PDF> (04.05.2015)
72. I. Saenger. Zivilprozessordnung. Handkommentar. 6. Auflage. 2015. – Arvutivõrgus: [https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/saekoZPO\\_6/zpo/cont/saekoZPO.zpo.p825.htm&pos=4&hlwords=Verwertungsart%C3%90+verwerten+%C3%90+art+#xhlhit](https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/saekoZPO_6/zpo/cont/saekoZPO.zpo.p825.htm&pos=4&hlwords=Verwertungsart%C3%90+verwerten+%C3%90+art+#xhlhit) (04.05.2015)
73. J. Lookofsky. Excerpt from the 1980 United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods. - Arvutivõrgus. <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/loo66.html#265> (04.05.2015)
74. Kohtutäiturite, notarite ja pankrotihaldurite 2013.aasta riikliku järelevalve aruanne. - Arvutivõrgus: [http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/kohtutaiturite\\_notarite\\_ja\\_pankrotihaldurite\\_2013.\\_aasta\\_riikliku\\_jarelevalve\\_aruanne.pdf](http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/kohtutaiturite_notarite_ja_pankrotihaldurite_2013._aasta_riikliku_jarelevalve_aruanne.pdf) (04.05.2015)
75. Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung. § 817/3, 4. – Arvutivõrgus: [https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/Default.aspx?vpath=bibdata/komm/MuekoZPO\\_4\\_Band2/ZPO/cont/MuekoZPO.ZPO.p817.gIII.htm](https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/Default.aspx?vpath=bibdata/komm/MuekoZPO_4_Band2/ZPO/cont/MuekoZPO.ZPO.p817.gIII.htm) (04.05.2015)
76. Münchener Kommentar zur Insolvenzordnung. Band 2, §§ 103-269. § 160/18. – Arvutivõrgus: [https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/Default.aspx?vpath=bibdata/komm/MuekoInsO\\_3\\_Band2/InsO/cont/MuekoInsO.InsO.p160.gIB.htm](https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/Default.aspx?vpath=bibdata/komm/MuekoInsO_3_Band2/InsO/cont/MuekoInsO.InsO.p160.gIB.htm) (04.05.2015)
77. Seletuskiri täitemenetluse seadustiku eelnõule nr 143 SE I. - Arvutivõrgus: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content\\_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032800021](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=032800021) (04.05.2015)

78. Seletuskiri täitemenetluse seadustiku eelnõule nr 309 SE. - Arvutivõrgus:

[http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bc8d56db-a96d-4d96-b155-](http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bc8d56db-a96d-4d96-b155-2816c87ced12/T%C3%A4itemenetluse-seadustiku-ja-kohtut%C3%A4ituri-seaduse-muutmise-seadus/)

[2816c87ced12/T%C3%A4itemenetluse-seadustiku-ja-kohtut%C3%A4ituri-seaduse-](http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bc8d56db-a96d-4d96-b155-2816c87ced12/T%C3%A4itemenetluse-seadustiku-ja-kohtut%C3%A4ituri-seaduse-muutmise-seadus/)  
[muutmise-seadus/](http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bc8d56db-a96d-4d96-b155-2816c87ced12/T%C3%A4itemenetluse-seadustiku-ja-kohtut%C3%A4ituri-seaduse-muutmise-seadus/) (04.05.2015)

## **Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks**

Mina, Heli Roos (sünniaeg 15.04.1984.a),

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Omandi üleminek täite- ja pankrotimenetluses“, mille juhendaja on dr. iur. Kai Kullerkupp,
  - 1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
  - 1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, 04.05.2015