

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND  
Eraõiguse osakond

Marge Pähkel

**KAITSEMEETMED PANDIPIDAJA HUVIDE TAGAMISEKS  
SANEERIMISMENETLUSES**

Magistritöö

Juhendaja:  
*PhD.* Mari Schihalejev

Tartu  
2021

## SISUKORD

|  |    |
|--|----|
| SISSEJUHATUS .....   | 3  |
| 1. PANDIÕIGUSE OLEMUS JA PANDIPIDAJA ÕIGUSED<br>SANEERIMISMENETLUSES .....                           | 8  |
| 1.1. Kinnispandi olemus ja pandipidaja õigused .....   | 8  |
| 1.2. Vallaspandi olemus ja pandipidaja õigused.....  | 14 |
| 2. PANDIPIDAJA FORMAALSED NÕUDEÕIGUSED SANEERIMISMENETLUSES .  | 21 |
| 2.1. Pandipidaja õigus kõrvalnõuetele .....  | 21 |
| 2.2. Võlausaldajate parimate huvide test kui pandipidaja kaitsemeede.....                            | 27 |
| 2.3. Pandiga tagatud nõuete eraldi rühma moodustamine hääletamise eesmärgil.....                     | 36 |
| 3. PANDIPIDAJA HUVIDE TAGAMINE SANEERIMISMENETLUSE ALGATAMISEL<br>JA NÕUETE ÜMBERKUJUNDAMISEL.....   | 43 |
| 3.1. Pandipidaja õigused täitemeetmete peatamisel.....   | 43 |
| 3.2. Pandipidaja nõude ümberkujundamine .....  | 53 |
| KOKKUVÕTE .....  | 63 |
| SAFEGUARDS FOR ENSURING THE INTERESTS OF THE PLEDGEE IN<br>REORGANISATION PROCEEDINGS. Abstract..... | 68 |
| LÜHENDID .....   | 76 |
| KASUTATUD KIRJANDUS .....  | 77 |
| KASUTATUD ÕIGUSAKTID .....   | 81 |
| KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA.....   | 83 |

## SISSEJUHATUS

26.12.2008 jõustus Eestis saneerimisseadus<sup>1</sup> (SanS), mis on alternatiiviks likvideerivale pankrotimenetlusele ja mis aitab vähendada ettevõtete pankrotimenetlusi, samas jätkata ettevõtete tegevust, mille kaudu rahuldatakse võlausaldajate nõudeid suuremas ulatuses ning säilitatakse töökohti.<sup>2</sup> SanS reguleerib ettevõtte (edaspidi ettevõtja<sup>3</sup>) saneerimise menetlust, mille eesmärgiks on ettevõtja, võlausaldaja ja kolmanda isiku huvide arvestamine ja õiguste kaitsmine ettevõtte saneerimise ajal (SanS § 1). Rahvusvahelistes juhistes on leitud, et saneerimise võimalus ei tohi siiski toetada juba „surnuid“ ettevõtteid – maksejõuetud ettevõtted tuleb likvideerida nii kiirelt kui võimalik.<sup>4</sup>

Eesti saneerimismenetlus on n-ö aktiivse ettevõtja menetlus (*debtor-in-possession*), mis tähendab, et ettevõtjal on võimalik ise panustada saneerimiskava koostamisel ja saneerimismenetluse läbiviimisel.<sup>5</sup> Kuna saneerimismenetluse algatamisel säilitab võlgnik täielikult või vähemalt osalt kontrolli oma vara ja äritegevuse suhtes,<sup>6</sup> siis saneerimise käigus on oluline tagada võlausaldajate huvide kaitse. Kui menetlused venivad aastaid, ei ole võlausaldajate huvid kaitstud, sest võlausaldajate õigused täitemenetluses ning pankrotimenetluses on ettevõtja suhtes piiratud.<sup>7</sup> Maailmapanga maksejõuetuse 2019 a raporti<sup>8</sup> kohaselt asub Eesti maksejõuetusmenetluste osas riikide arvestuses 47. kohal, samas kui Soome asub teisel ning Saksamaa neljandal kohal.

---

<sup>1</sup> Saneerimisseadus. – RT I, 04.01.2021, 39.

<sup>2</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 1. Arvutivõrgus:

<http://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/f36b2d4a-28b9-428d-8b8d-ce3a3d52ca6a> (11.01.2021).

<sup>3</sup> Vastavalt 2021 eelnõule muudetakse saneerimisseaduses sõnastust - Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri, lk 90. Arvutivõrgus: <https://eelvoud.valitsus.ee/main#dT40Bzj> (23.03.2021)

<sup>4</sup> Legislative Guide on Insolvency. United nations commission on international trade law. (UNCITRAL) New York, United Nations: 2005, lk 15-16. Arvutivõrgus: [http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/insolven/05-80722\\_Ebook.pdf](http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/insolven/05-80722_Ebook.pdf) (11.01.2021)

<sup>5</sup> Õunpuu, A. Saneerimisseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu ja seletuskiri. Analüüs. 2014, lk 14. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/annemari\\_ounspuu\\_saneerimisseaduse\\_iti\\_seaduste\\_muutmise\\_seaduse\\_eelnou\\_ja\\_seletuskiri.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/annemari_ounspuu_saneerimisseaduse_iti_seaduste_muutmise_seaduse_eelnou_ja_seletuskiri.pdf) (22.02.2021)

<sup>6</sup> Bork, R., Zweiten, K. Commentary on the European Insolvency Regulation. Oxford University Press: 2016, lk 101, para 2.09.

<sup>7</sup> RKTkm 2-16-2060 p 14.2.

<sup>8</sup> The World Bank. Doing Business: 2019, 16th edition, lk 170-173. Arvutivõrgus:

[https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report\\_web-version.pdf](https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report_web-version.pdf) (17.02.2021)

Saneerimismenetluse eesmärgiks on makseraskuste ületamine, mitte niivõrd võlausaldajate nõuete rahuldamine, mis eristabki saneerimismenetluse pankrotimenetlusest.<sup>9</sup> Praktikas on tehtud etteheited saneerimisseaduse toimimise kohta. Maksejõuetuse menetlemise tõhususe uuringu tulemustes on välja toodud, et saneerimismenetlust kasutatakse tihti kui ajapikendust pankrotimenetlusele, et varade ümbertõstmiseks aega juurde võita.<sup>10</sup> Samas on viimase aja praktikast ka positiivseid näiteid, kus saneerimiskava on täidetud ennetähtaegselt.<sup>11</sup> Õiguskirjanduses on juba 2013. a-l leitud, et saneerimisseadus oli halb näide õigusloomest ja seadus vajab täiustamist ja parandamist mitmetes küsimustes, sh pandipidajate nõuete ümberkujundamise osas.<sup>12</sup> Saneerimisseaduse eelnõu koostajad on ka ise tõdenud, et niivõrd komplitseeritud ja erinevate eluvaldkondadega seotud menetluse loomine nõuab järjepidevat tegevust ka pärast eelnõu saamist seaduseks.<sup>13</sup> Sama on leitud ka erialakirjanduses: maksejõuetusmenetluse sätted ei saa olla lõplikud, vaid seadust peab teatud aja tagant täiustama, et normid vastaksid sotsiaalsetele vajadustele.<sup>14</sup>

20.06.2019 võeti vastu Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2019/1023 (edaspidi Direktiiv), mille üks eesmärkidest on kaotada asutamisvabaduse õiguse teostamiselt takistused, mis tulenevad erinevustest liikmesriikide õiguse ja menetluste vahel, mis käsitlevad ennetavat saneerimist, maksejõuetust, võlgadest vabastamist ja äritegevuse keeldu.<sup>15</sup> Siseriiklik õigus tuleb Direktiiviga kooskõlla viia 17.07.2021, mistõttu kutsus Justiitsministeerium kokku maksejõuetuse ekspertidest koosneva töögrupi. Töögrupi poolt valminud „Eesti maksejõuetusmenetluste efektiivsemaks muutmise võimaluste analüüs“ (edaspidi Lõppraport) leidis, et kehtiv SanS vajab lisaks Direktiivi sätetele ka väljakujunenud

---

<sup>9</sup> Niklus, I., Mõisteid ja termineid saneerimisseadusest. 2009. Arvutivõrgus:

[https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/indrek\\_niklus\\_moisteid\\_ja\\_termineid\\_saneerimisseadusest.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/indrek_niklus_moisteid_ja_termineid_saneerimisseadusest.pdf) (20.04.2021)

<sup>10</sup> Maksejõuetuse menetlemise tõhususe uuring. AS PricewaterhouseCoopers Advisors. Tellija: Riigikantselei, 2013, lk 47-48. Arvutivõrgus:

[https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article\\_files/maksejouetuse\\_menetlemise\\_tohususe\\_uuring\\_0.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/maksejouetuse_menetlemise_tohususe_uuring_0.pdf) (9.02.2021)

<sup>11</sup> TMKm 2-20-10288

<sup>12</sup> Varul, P. Maksejõuetuse areng Eestis. Juridica IV/2013, lk 238.

<sup>13</sup> Niklus, I. Saneerimise eelnõust. Juridica VI/2008, lk 376.

<sup>14</sup> UNCITRAL. Legislative Guide on Insolvency Law, lk 16.

<sup>15</sup> 20. juuni 2019. aasta Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2019/1023, mis käsitleb ennetava saneerimise raamistikke, võlgadest vabastamist ja äritegevuse keeldu ning saneerimis-, maksejõuetus- ja võlgadest vabastamise menetluste tõhususe suurendamise meetmeid, ning millega muudetakse direktiivi (EL) 2017/1132 (saneerimise ja maksejõuetuse direktiiv) – ELT L 172 preambul p 1. Arvutivõrgus: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:32019L1023> (24.04.2021)

praktikaga kooskõlla viimist. Praktikas on saneerimise kasutamine jäänud tagasihoidlikuks või esitatakse saneerimisavaldus valedele põhjustel.<sup>16</sup>

Õiguskirjanduses on arutatud teemal, kas maksejõuetusmenetlus on rohkem võlausaldaja- või võlgnikukeskne menetlus. On leitud, et saneerimismenetluses on muutunud olulisemaks just võlgniku kaitse.<sup>17</sup> Direktiivi eesmärgi kohaselt peaks saneerimine võimaldama rahalistes raskustes olevatel võlgnikel majandustegevust täielikult või osaliselt jätkata.<sup>18</sup> Ka kehtiva seaduse koostamisel lähtuti eeldusest, et ettevõtja huvid on saneerimismenetluses mõnevõrra olulisemad kui võlausaldaja huvid.<sup>19</sup> Erialakirjanduses on aga leitud, et mida tugevam on pandipidajate positsioon, seda võlausaldajakesksem menetlus on.<sup>20</sup> Justiitsministeeriumi 2020. a andmekorje andmetel oli 39% saneerimismenetluste puhul menetlusse kaasatud pandipidajast võlausaldaja.<sup>21</sup>

Pandipidaja on eriseisundiga võlausaldaja, kuna asjaõigusseaduse<sup>22</sup> (AÕS) § 280 alusel on pandiga tagatud nõue eelistatud kõikidele teistele nõuetele panditud vara suhtes. Pandiõiguse olemus ilmnebki selles, et see kehtib absoluutse õigusena pandiomaniku suhtes ning pandipidaja võib nõuda asja realiseerimist ja nõude rahuldamist saadavast tulemist.<sup>23</sup> Vastavalt AÕS §-le 276 lg 1 võib asja pandiõigusega koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks pant on seatud, on õigus pandiga tagatud nõude rahuldamisele panditud vara arvel, kui nõuet ei ole kohaselt täidetud. AÕS § 276 lg 2 kohaselt võib pant olla vallaspant või kinnispant.

---

<sup>16</sup> Kasak, A. jt. Eesti maksejõuetusmenetluste efektiivsemaks muutmise võimaluste analüüs. Lõppraport. Tellija: Riigikantselei, 2020. lk 19. Arvutivõrgus: [https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/content-editors/uuringud/eesti\\_maksejõuetusmenetluste\\_efektiivsemaks\\_muutmise\\_võimaluste\\_analuusi\\_loppraport.pdf](https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/content-editors/uuringud/eesti_maksejõuetusmenetluste_efektiivsemaks_muutmise_võimaluste_analuusi_loppraport.pdf) (9.02.2021)

<sup>17</sup> Javier Arias Varona, F., Niemi, J., Hupli, T., Discharge and entrepreneurship in the preventive restructuring directive, 28. April 2020, p 2. Arvutivõrgus: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/pdf/10.1002/iir.1369> (18.02.2021)

<sup>18</sup> EL/2019/1023, preambul p 2.

<sup>19</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 14., RKTkm 3-2-1-122-09 p 19.

<sup>20</sup> Javier Arias Varona, F., Niemi, J., Hupli, T. Discharge and entrepreneurship in the preventive restructuring directive, 28. April 2020, p 2. p 17, viide 12. Arvutivõrgus: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/pdf/10.1002/iir.1369> (18.02.2021)

<sup>21</sup> Poots, A. Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse mõjude analüüs. 2020, lk 7. Arvutivõrgus: <https://eelvoud.valitsus.ee/main#QXLmTWNe> (21.03.2021)

<sup>22</sup> Asjaõigusseadus - RT I, 22.02.2019, 11

<sup>23</sup> Tiivel, R. Asjaõigus. Tallinn: Juura 2007, lk 386.

Pandiga tagatud võlausaldaja on saneerimiskava kinnitamisel tihtipeale otsustavaks osapoolteks, mistõttu ettevõtja saneerimise toetamine sõltub sellest, kuidas on pandipidaja õigused ja huvid kaitstud.

Magistritöö eesmärgiks on välja selgitada, kas Eestis kehtiv saneerimisseadus tagab pandipidaja eriseisundi saneerimismenetluses ning juhul kui ei taga, millised kaitsemeetmed tuleb pandipidajale tagada ja kas kehtivat regulatsiooni oleks vaja Direktiiviga seoses täiendada. Teema on aktuaalne, sest COVID-19 pandeemia tõttu võivad makseraskustesse sattuda paljud ettevõtjad, mistõttu maksejõuetusmenetluste arv võib järsult tõusta.

Autor analüüsib kehtivat SanS-i ja võrdleb seda Direktiivi sätetega ning analüüsib pandipidaja eriseisundist tulenevate huvide tagamist. Kuna vastavalt SanS § 3 lg-le 1 kohaldatakse saneerimismenetlust üksnes eraõiguslikule juriidilisele isikule<sup>24</sup> ja autor uurib juriidiliste isikutega seotud õiguslikke küsimusi, siis töös ei käsitleta füüsiliste isikute maksejõuetust ega käsitleta ka töötajatega seotud temaatikat.

Lähtuvalt magistritöö eesmärgist otsitakse vastust järgmistele uurimisküsimustele: 1) milles väljendub pandipidaja eriseisund asjaõiguse sätete alusel; 2) millised on pandipidaja formaalsed nõudeõigused saneerimismenetluses; 3) kas ja millisel määral piiratakse pandipidaja õigusi täitemeetmete peatamisel saneerimismenetluse algatamisel ja nõuete ümberkujundamisel.

Töö on jaotatud kolmeks peatükiks ning alapeatükkideks. Esimeses peatükis käsitleb autor kinnispanti ja vallaspanti. Asjaõigusseaduse sätete kaudu annab autor ülevaate pandiliikide olemusest ja pandipidaja õigustest kuni nõude realiseerimiseni, mh toob välja olulisemad seosed saneerimismenetlusega. Eraldi vaadeldakse kohtulikku hüpoteeki.

Teises peatükis uurib autor pandipidaja formaalseid nõudeõiguseid. Autor analüüsib, kas saneerimismenetluses on pandipidajale tema nõudega seotud kõrvalnõuded tagatud. Samuti avatakse Direktiivis kohustusliku võlausaldajate parimate huvide testi sisu ja analüüsitakse kaasnevat pandipidaja huvide kaitse ulatust. Muuhulgas otsib autor vastust küsimusele, kas pandi realiseerimise piiramine on õigustatud. Peatüki lõpus analüüsib autor võlausaldajate

---

<sup>24</sup> Füüsilisest isikust ettevõtjal on võimalik taotleda temale kuuluva ettevõtte saneerimist võlgade ümberkujundamise ja võlakaitseaduse (VÕVS) alusel. - Võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seadus - RT I, 04.01.2021, 45

rühmade moodustamisega seotud küsimusi ning uurib, kas ja mis alustel peaksid pandipidajad kuuluma eraldi rühma.

Kolmandas peatükis uurib autor saneerimismenetluse algatamise tagajärgede ja nõuete ümber kujundamisega seotud õiguslikke probleeme. Autor analüüsib, millistel alustel toimub täitemeetmete peatamine ja kuidas on pandipidaja huvid sel ajal tagatud. Peatüki teises osas uurib autor, kas ja mil määral on pandipidaja huvid kaitstud nõuete ümber kujundamisel kehtivas õiguses võrreldes Direktiivi sätetega ning kas pandiga tagatud nõuete, sh kõrvalnõuete ümberkujundamine on õigustatud. Samuti uurib autor, kas saneerimiskava täitmise tähtaeg peaks seaduses olema sätestatud.

Magistritöös püstitatud eesmärkide saavutamiseks kasutab autor võrdlevat ja analüütilist meetodit. Töös võrreldakse kehtivat SanS-i Direktiivi nõuetega ja Saksamaa ning USA regulatsioonidega. Eesti asjaõigus põhineb eelkõige Saksamaa õigusel, mistõttu kasutab autor pandiõiguse käsitlemisel Saksamaa normistikku. USA pankrotiõiguse 11. peatükki võrreldakse töös, sest USA õigus oli osaliselt eeskujuks Eesti saneerimisseaduse koostamisel.<sup>25</sup>

Töös on allikatena kasutatud maksejõuetusõigust puudutavat kirjandust ja tunnustatud ekspertide seisukohti nagu prof R. Bork, prof S. Madaus, prof P. Varul. Töös on kasutatud normatiivakte ning asjakohaseid maa-, ringkonna- ja Riigikohtu lahendeid. Samuti maksejõuetusõiguse alaseid soovitusi ja seisukohti nagu UNCITRAL (*United Nations Commission on International Trade Law*) *Legislative Guide on Insolvency Law*.

Olulise allikana autori järelduste võrdlemisel on kasutatud maksejõuetuse ekspertidest koosneva töögrupi poolt valminud „Eesti maksejõuetusmenetluste efektiivsemaks muutmise võimaluste analüüsi“ lõppraportit. Samuti on kasutatud saneerimisseaduse eelnõu ja äsja avaldatud füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu<sup>26</sup> (edaspidi 2021 eelnõu) seletuskirju.

---

<sup>25</sup> Niklus, I. 2008, lk 372.

<sup>26</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri (viide 3)

# 1. PANDIÕIGUSE OLEMUS JA PANDIPIDAJA ÕIGUSED SANEERIMISMENETLUSES

## 1.1. Kinnispandi olemus ja pandipidaja õigused

Pandiga tagatud krediidi andmisel on vähemalt kaks olulist omadust: professionaalsed krediidasutused soovivad raha laenamisel vähendada oma potentsiaalset riski ja seda eelkõige läbi pandiõiguse ning pandiga tagatud võlausaldaja küsib kapitali kasutamise eest madalamat intressimäära.<sup>27</sup> Pikaajalist krediiti tagatakse praktikas üldjuhul hüpoteegiga, mille põhiülesandeks on võlausaldaja nõuete tagamine.<sup>28</sup> AÕS § 325 lg 1 järgi võib kinnisasja hüpoteegiga<sup>29</sup> koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hüpoteek on seatud, on õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel. Seetõttu on võlausaldaja huvide esikohale seadmine kinnispandiõiguste rakendamisel põhjendatud.<sup>30</sup>

Eesti hüpoteek kuulub Euroopa paremate kinnispandiõiguste hulka.<sup>31</sup> Õiguskirjanduses on hüpoteek tagatisvahendina Eestis laialdaselt kasutusel, kuna kinnisasi on üldjuhul tagatisena kõrge ja püsiva väärtusega ning kinnistusraamatu kaudu on tagatisõigus nähtav ning kehtiv kõikide isikute suhtes. Samuti on hüpoteeki võrdlemisi lihtne realiseerida.<sup>32</sup> Riigikohus on saneerimismenetluse lahendites rõhutanud hüpoteegi tähtsust ja on hinnanud hüpoteegi tähtsaimaks tagatiseks laenuturul, mis annab makseraskuste korral kindluse, et laen on võimalik vähemalt olulises osas tagasi saada.<sup>33</sup>

Kuigi Eesti kinnispandi kujunemisel on olnud oluline osa Saksa pandiõigusel,<sup>34</sup> erineb Saksa õigus Eesti regulatsioonist sellepoolest, et Saksamaal tuntakse kolme kinnispandiõigust:<sup>35</sup>

---

<sup>27</sup> Weijs, R.J.de, Secured credit and partial priority. Corporate finance as a creation or an externalisation practice? De Gruyter: 2018. Arvutivõrgus: <https://www-degruyter-com.portaal.nlib.ee:2443/document/doi/10.1515/eplj-2018-0004/html> (17.02.2021)

<sup>28</sup> Tiivel, R., Eesti hüpoteegist rahvusvahelise mõõdupuuga mõõtes. - Juridica IX/2012, lk 693.

<sup>29</sup> Vastavalt AÕS §-le 346 lg 2 alusel peab olema kokkulepe, millega määratakse, milline nõue on hüpoteegiga tagatud, sõlmitud notariaalselt.

<sup>30</sup> Tiivel, R., 2012, lk 693.

<sup>31</sup> Tiivel, R., 2012, lk 693.

<sup>32</sup> Varul, P. jt. Asjaõiguseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014, lk 499.

<sup>33</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 67., RKTko 3-2-1-147-14 p 15.

<sup>34</sup> Tiivel, R., Asjaõigus. Tallinn: Juura 2007, lk 390.



eristatakse aktsessorset hüpoteeki (*Hypothek*) (BGB § 1113) ning mitteaktsessorset tagatisõigust nn kinnisvõlga (*Grundschild*) (BGB § 1191), lisaks veel ka nn rendivõlga (*Rentenschuld*) (BGB § 1199).<sup>36</sup> Sarnaselt Saksa õigusega ulatub Eesti hüpoteek AÕS § 343 lg 1 järgi mh kinnisasja päraldistele, va kui need ei ole kinnisasja omaniku omandis. Kinnisasja päraldiseks saab lugeda ka sõiduvahendi, kui see vastab tsiviilseadustiku üldosa seaduse<sup>37</sup> (TsÜS) § 57 tunnustele.<sup>38</sup> Hüpoteek ei ulatu aga neile asjast eraldunud viljadele, millele omanikuõigus teatud õigussuhte tõttu ei ulatu (TsÜS § 62 lg 4). AÕS § 343 lg 1 sarnane säte on ka Saksa õiguses: BGB § 1120 kohaselt ulatub hüpoteek kogu kinnisasjale, mh selle osadele, samuti päraldistele.<sup>39</sup>

AÕS § 325 lg 4 järgi ei eelda hüpoteek tagatava nõude olemasolu, mistõttu on hüpoteek asjaõiguslikult mitteaktsessorne (erinevalt teiste riikide hüpoteekidest<sup>40</sup>), st et hüpoteek on kehtiv ka siis, kui see ei taga ühtegi nõuet.<sup>41</sup> Asjaõigusena kehtib hüpoteek sõltumata tagatavast nõudest, kuid on samas siiski tagatava nõudega seotud. Hüpoteegi suurus asjaõigusena ehk hüpoteegisumma, mis kantakse AÕS § 327 järgi kinnistusraamatusse, ei sõltu iseenesest samuti tagatava nõude olemasolust ega suurusest. Seega on hüpoteek mitteaktsessorne nii tekkimise, püsimise kui suuruse osas.<sup>42</sup>

Riigikohus on kinnitanud, et asjaõigusi ei saa saneerimismenetluses ümber kujundada, st nende sisu muuta.<sup>43</sup> Tsiviilasjas 2-12-20908 leidis ringkonnakohus, et pandipidaja asjaõigust kahjustatakse, kui hüpoteegipidaja peab loobuma oma asjaõigusest, kui talle hüvitatakse mingi osa pandieseme vöörandamise hinnast. Kohus leidis, et selliselt asjaõigust saneerimismenetluses muuta ei tohi,<sup>44</sup> millest saab järeldada, et pandipidaja eriseisundit

---

<sup>35</sup> Tiivel, R., 2007, lk 390.

<sup>36</sup> Bürgerliches Gesetzbuch. [https://beck-online-beck-de.ezproxy.utlib.ut.ee/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FMuekoBGB\\_8\\_Band8%2FBGB%2Fcont%2FMuekoBGB%2EBGB%2EglBuch3%2EglAbschn7%2Ehtm](https://beck-online-beck-de.ezproxy.utlib.ut.ee/?vpath=bibdata%2Fkomm%2FMuekoBGB_8_Band8%2FBGB%2Fcont%2FMuekoBGB%2EBGB%2EglBuch3%2EglAbschn7%2Ehtm) (17.02.2021)

<sup>37</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus. - RT I, 22.03.2021, 8

<sup>38</sup> RKTkm 3-2-1-133-13 p 34. Riikohtu hinnangul on näiteks põllumajanduslikuks otstarbeks kasutatava kinnisasja päraldisteks TsÜS § 60 järgi mh selle majandamiseks kasutatav põllumajandusinventar ja masinad.

<sup>39</sup> Bürgerliches Gesetzbuch. Text gilt seit 01.01.2002 <https://beck-online-beck-de.ezproxy.utlib.ut.ee/Dokument?vpath=bibdata%2Fges%2Fbgb%2Fcont%2Fbgb.p1120.htm&pos=2&hlwords=on> (17.02.2021)

<sup>40</sup> Tiivel, R. 2007, lk. 397.

<sup>41</sup> P.Varul jt. 2014, lk 512.

<sup>42</sup> Kõve.V, Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu, 2009, lk 232.

<sup>43</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 59.

<sup>44</sup> TlnRnkm 2-12-20908 p 15.

kaitstakse ka juhul, kui saneerimiskavas nähakse ette erisuguseid ümberkujundamise viise ettevõtja päästmiseks.

Kuna hüpoteek ei eelda kehtivuseks tagatava nõude olemasolu, ei mõjuta ka nende pantidega tagatud nõuete ümberkujundamine (sh vähendamine) iseenesest pantide kehtivust.<sup>45</sup> Eraldi küsimus on, kas pandipidaja nõuete vähendamine on õigustatud, mida autor uurib töö kolmandas peatükis.

Mida ebastabiilsem on majandusolukord, seda suuremat maksekindlust vajab iga krediidiandja nii olemasolevatele nõuetele kui tuleviku tehingutele. AÕS §-i 279 lg 2-3 kohaselt võib pandiga tagada tingimuslikku ja tulevikus tekkivat nõuet. Riigikohus on siiski leidnud, et heade kommetega võib olla vastuolus ja isegi tühine tagatiskokkulepe osas, mis ei määratle tagatavaid tulevikus tekkivaid nõudeid piisavalt või millega tagatakse kõikvõimalikke pandipidaja nõudeid kinnisasja omaniku vastu ja piiratakse sellega ebamõistlikult kinnisasja omaniku majandusvabadust või edasist toimetulekut.<sup>46</sup>

Autor on seisukohal, et kui ollakse kauaaegsetes ärisuhetes ja eriti juhul, kui antakse pikemaks ajaks krediiti või laenusummad on suured, siis pandipidajal on kõrgendatud huvi hoida hüpoteeki enda nimel võimalikult kaua, sh ka etteulatuvalt tulevikus tekkivate nõuete tagamiseks, juhuks kui osapool peaks alustama maksejõuetusmenetlust. Autor leiab, et kui võlgnik on nõus hüpoteeki pandipidaja nimel hoidma ka peale nõuete tasumist, siis on tegemist pooltevahelise kokkuleppega, mida ei saa lugeda heade kommetega vastuolus olevaks. Küll aga nõustub autor Riigikohtu seisukohaga, mille kohaselt hüpoteegipidaja keeldumine hüpoteegi kustutamisest AÕS § 349 lg 1 järgi võib olla vastuolus hea usu põhimõttega ja seega keelatud juhul, kui hüpoteegiga on tagatud mh tuleviku nõuded ning rahuldatud on pandiga tagatud olemasolevad nõuded ning tagatud tuleviku nõuded ei muutu ilmselt lähiajal sissenõutavaks, on muul viisil piisavalt tagatud või moodustavad täidetud kohustustega võrreldes väikese osa.<sup>47</sup> Samas juhul, kui ettevõtja on juba makseraskustes, siis on autori arvates põhjendatud pandipidaja õigustatud huvi, et kõik kohustused oleksid tagatud, sest pandipidajal on õigus nõuete rahuldamisele pandi arvel. Ka ringkonnakohus on

---

<sup>45</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 59.

<sup>46</sup> RKTko 3-2-1-66-12 p 11.

<sup>47</sup> RKTko 3-2-1-104-08 p 19.

leidnud, et hüpoteegipidajal on õigus hüpoteegi kehtivusele senikaua, kuni rahuldatakse kogu hüpoteegiga tagatud nõue.<sup>48</sup>

Olukorras, kus ettevõtja satub makseraskustesse ja hüpoteegiga tagatud nõue on sissenõutavaks muutunud ning kohustusi ei täideta, siis hüpoteegipidajal on AÕS §-i 352 lg 1 kohaselt õigus nõuda sundtäitmist täitemenetluse seadustikus sätestatud korras. Siit nähtub, et hüpoteek asjaõigusena ei anna eraldi pandipidajale õigust nõuda kinnisasja müüki täitemenetluses.<sup>49</sup> Et hüpoteegi alusel võib läbi viia täitemenetluse tagatava vara suhtes üksnes tagatud nõude ulatuses ja selle täitmiseks,<sup>50</sup> ei vähenda see autori hinnangul pandiõiguse tähtsust ega kahjusta pandipidaja huve. Erikirjanduses on leitud, et kuivõrd täitemenetlus on alustatud sissenõudja huvide kaitseks, peavad esikohal olema sissenõudja õigused<sup>51</sup> ja Riigikohtu seisukohast lähtuvalt on kohtutäituri eesmärk tagada pandipidaja huvide kaitse, kui võlgnik pole oma kohustust täitnud,<sup>52</sup> sest täitemenetluse eesmärgiks on just sissenõudja ehk pandipidaja nõude rahuldamine.<sup>53</sup> Eelpooltoodust saab järeldada, et pandipidaja on nõude rahuldamisel eriseisundis ja tema huvid on võlgnikust eespool.

Ka Saksa õiguses toimub BGB § 1147 järgi hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamine täitemenetluses. Täitemenetlus viiakse läbi kas kohtuotsuse või nn kohese sundtäitmise kokkuleppe alusel ZPO<sup>54</sup> (*Zivilprozessordnung*) § 794 lg 1 p 5 järgi. Oluline vahe Eesti õigusega on müügitulemi üleandmises võlausaldajale nt pankrotimenetluses, mille kohaselt Saksamaal saab võlausaldaja raha kätte otse realiseerimismenetluse käigus.<sup>55</sup>

Kas ja kui suures ulatuses hüpoteek nõuet tegelikult tagab on vaja teada panditud vara väärtust, sest väärtus võib ajas muutuda. TsÜS § 65 lause 2 järgi on eseme harilik väärtus selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). Turuhinna saab määrata kindla turu või kauplemiskeskonna süsteemi abil. Aluseks võetakse hind, mis kujuneb olukorras, kus tavaline käibes osaleja üritaks konkreetset eset võõrandada ja teeks selleks mõistlikke

---

<sup>48</sup> TlnRnkm 2-12-20908 p 15.

<sup>49</sup> P.Varul, jt. 2014 lk, 512.

<sup>50</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 59.

<sup>51</sup> Alekand, A. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli õigusteaduskond, 2009, lk 28.

<sup>52</sup> RKTkm 3-2-1-41-00 p 4.

<sup>53</sup> RKTkm 3-2-1-14-10 p 17.

<sup>54</sup> Zivilprozessordnung- Arvutivõrgus: [http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/\\_794.html](http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/_794.html) (6.04.2021)

<sup>55</sup> Tiivel, R. 2012, lk 691.

pingutusi.<sup>56</sup> Õiguskirjanduses on leitud, et pandipidaja üldjuhul on huvitatud nõuete kiirest realiseerimisest, eriti olukorras, kui pandi väärtus võib väheneda. Saneerimismenetluse korral, isegi kui nõuded on pandiga tagatud, mis annab pandipidajale garantii nõuete rahuldamiseks, ei ole pandipidaja tavaliselt saneerimismenetlusest huvitatud.<sup>57</sup> Vara väärtuse küsimused ja pandi hindamise probleematika tõusetuvad saneerimismenetluse hilisemas faasis: nõuete ümberkujundamisel, võlausaldaja parimate huvide testi läbiviimisel, häälte määramisel.

Saneerimismenetluses võib tekkida vajadus või võimalus<sup>58</sup> müüa hüpoteegiga koormatud kinnisasi. Sel juhul kinnisasja võõrandamisel jääb hüpoteek kui asjaõigus püsima nagu ka võlausaldaja nõue võlgniku vastu, mida hüpoteek tagab.<sup>59</sup> Saneerimiskavaga võib aga ette näha müügikeelu, mille raames omandi või piiratud asjaõiguse käsutamise täielikuks või osaliseks keelamiseks saab kinnistusraamatusse kanda keelumärke (AÕS § 62 lg 1 p3). Tsiviilasjas 2-19-4237 kinnitas Tartu Maakohus võlgniku taotluse kanda võlgnikule kuuluvate kinnisasjade juurde kinnistusraamatu kolmandasse jakku keelumärke kinnisasjade käsutamise keelamiseks ilma võlgniku saneerimisnõustaja kirjalikus vormis nõusolekuta.<sup>60</sup> Taotlus oli esitatud saneerimiskavas, et kohus tagaks ettevõtjakohustuste täitmise võlausaldajate jaoks täiendavate garantiidega,<sup>61</sup> läbi mille antakse pandipidajale täiendav kindlustunne saneerimismenetluse ajaks. Autor nõustub kohtu hinnanguga, et antud tsiviilasjas taotletud lisagarantiide sisseviimine on põhjendatud ja et ettevõtja poolt lisagarantiidena võetav kohustus distsiplineerib nii ettevõtjat kui loob selge õigusliku aluse otsustuste tegemiseks.<sup>62</sup>

Kuna nii kehtiva SanS-i kui Direktiivi Art 5 lg 1 kohaselt säilib ettevõtjal saneerimismenetluse algatamisega õigus otsustada oma vara valitsemise üle, saab autori hinnangul ettevõtjal olla õigus oma äranägemisel täita valikuliselt pandiga tagatud kohustused, et vabastada pandi alt kinnisasi, mis omakorda võib olla vajalik saneerimise õnnestumiseks, nt pantimiseks refinantseerimise eesmärgil või realiseerimiseks, et tagada rahavood. Kuigi SanS-i kohaselt ei ole ettevõtjal kohustuste täitmine oma äranägemisel keelatud, võib taoline tegevus kehtiva SanS-i järgi kahjustada võlausaldajate huve, mille tõttu

---

<sup>56</sup> Varul, P. jt. Tsiviilõiguse üldosa: Õpik. Tallinn: Juura 2012, lk 318., UNCITRAL. Legislative Guide on Insolvency Law, lk 46.

<sup>57</sup> Bork, R. Rescuing Companies in England and Germany. Oxford University Press: 2012, lk 31.

<sup>58</sup> Näiteks muudetakse ettevõtte strateegiat, tehakse tootmises ümberkorraldusi jms

<sup>59</sup> Tiivel, R. 2007, lk 400.

<sup>60</sup> TMKm 2-19-4237 lk 2.

<sup>61</sup> TMKm 2-19-4237 lk 12.

<sup>62</sup> TMKm 2-19-4237 lk 12.

võib kohus saneerimismenetluse ennetähtaegselt lõpetada (SanS § 41).<sup>63</sup> Autor leiab, et mitte igasugune kohustuste valikuline tasumine ei saa olla teisi võlausaldajaid kahjustav, sest nõuete tasumisega vähendatakse kohustuste hulka, mis on kõigi võlausaldajate huvides. 2021 eelnõuga siiski nähakse vajadust täiendada SanS §-i 11 lg 1 p 5, mille kohaselt peab ettevõtja teavitama saneerimisnõustajat, kui tahab teha tehingu, mis väljub tavapärase majandustegevuse raamest.<sup>64</sup>

Kui sissenõutavaks muutunud kohustus saab tasutud ja kuna hüpoteek ei eelda nõude olemasolu, siis hüpoteek reeglina ei lõppe hüpoteegipidaja nõude rahuldamisega (erandiks on vaid lõppeva tingimusega seatud hüpoteek). Hüpoteegi lõpetamiseks on vaja õigustatud isiku notariaalset tahteavaldust ja hüpoteegikande kustutamist kinnitusraamatust (AÕS § 64<sup>2</sup>). Kuna ka saneerimiskava täitmise korral loetakse nõue täidetuks, siis tekib ettevõtjal võimalus nõuda pandi registris enda nimele kandmist või kustutamist.<sup>65</sup> Saksa õigus erineb selles osas Eesti õigusest: BGB art 1163 lg 1 järgi kuulub hüpoteek kinnisasja omanikule, kui tagatav nõue ei teki ning läheb nõude lõppemisega samuti kinnisasja omanikule üle. Sel juhul muutub (võõr)hüpoteek BGB § 1177 lg 1 alusel omaniku kinnisvõlaks (*Eigentümerschuld*).<sup>66</sup>

Hagi tagamiseks võib kohus seada haginõude ulatuses kohtulikku hüpoteegi (AÕS §-d 363-364). Kohtupraktika kohaselt on rahaliste nõuete levinumateks tagamisabinõuks just kohtuliku hüpoteegi seadmine, mille põhjenduseks on väiksem koormavus kostja jaoks.<sup>67</sup> Kohtulik hüpoteek erineb nõ tavalisest hüpoteegist sellepoolest, et kui hüpoteek seatakse tehingu alusel, siis kohtulik hüpoteek kohtulahendiga,<sup>68</sup> seega kohtuliku hüpoteegi seadmiseks ei ole vajalik kinnisasja omaniku nõusolekut.<sup>69</sup> Kui hüpoteek kehtib tagatava nõudeta, siis kohtulik hüpoteek tagab üksnes kohtulahendi alusel rahuldatud nõude täitmist.<sup>70</sup> Kui muus osas kohaldatakse kohtulikule hüpoteegile nõ tavapärase hüpoteegi sätteid (AÕS §

---

<sup>63</sup> Kasak, A. jt. lk 163.

<sup>64</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri lk 103.

<sup>65</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 60.

<sup>66</sup> Kõve, V. 2009, lk 252.

<sup>67</sup> Vutt, M. Hagi tagamine tsiviilkohtumenetluses. Kohtupraktika analüüs. Riigikohtu õigusteabe osakond. Tartu, 2009, lk 38. Arvutivõrgus:  
[https://www.riigikohus.ee/sites/default/files/elfinder/analyytid/2009/hagitagaminetsiviilkohtumenetluses\\_margit\\_vutt.pdf](https://www.riigikohus.ee/sites/default/files/elfinder/analyytid/2009/hagitagaminetsiviilkohtumenetluses_margit_vutt.pdf) (17.03.2021)

<sup>68</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 711.

<sup>69</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 736.

<sup>70</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 711.

364), siis olulise erisusena on kohtulik hüpoteek alati aktsessoorne,<sup>71</sup> st AÕS § 363 lg 2 järgi tagab see kohtuotsuse alusel rahuldatud nõude täitmist. Kohtumäärusest peab kohtuliku hüpoteegi puhul nähtuma, millist nõuet ja kelle vastu kohtuliku hüpoteegiga tagatakse, samuti peab nähtuma hüpoteegisumma. Lisaks põhinõudele arvestatakse summa määramisel ka mh kõrvalnõudeid (eelkõige viivisnõue), arvestades vajadusel mh viivise võimalikku lisandumist eeldatava mõistliku kestusega kohtu- ja täitemenetluse kestel.<sup>72</sup>

Ka Riigikohtu praktika järgi annab kohtulik hüpoteek pankrotimenetluses samaväärsed õigused nagu tavaline hüpoteek<sup>73</sup> ja saneerimismenetluses tuleb kohtuliku hüpoteegiga võlausaldajaid kohelda sarnaselt teiste pandipidajatega.<sup>74</sup> Uurides kohtupraktikat, leiab autor, et kohtuliku hüpoteegi kehtivuse ja jõustumise osas ei ole kohtutel ühest arusaama. Lahendis 3-2-1-85-16 selgub, et kui ringkonnakohus oli seisukohal, et saneerimismenetluses nõude hüpoteegiga tagatuks lugemiseks peab kohtulahend, mille täitmise tagamiseks kohtulikud hüpoteegid seati, olema jõustunud, siis kolleegium pööras tähelepanu,<sup>75</sup> et sellist nõuet AÕS § 363 lg 2 ei sätesta, et kohtulahend peab olema jõustunud, mille täitmise tagamiseks kohtulikud hüpoteegid seati. Seega kohtuliku hüpoteegiga tagatud nõue võib olla nõue, mille olemasolu tehakse kindlaks tuleviku kohtulahendiga.

## **1.2. Vallaspandi olemus ja pandipidaja õigused**

Vallaspandiõigustest tunneb Eesti õigus eelkõige käsipanti, registerpanti ja õiguste pantimist.<sup>76</sup> Töö piiratud mahu tõttu, käsitleb autor antud töös käsipandi sätetega seonduvat.

Käsipandi majanduslik tähtsus ei ole küll tänapäeval väga suur, kuivõrd vallasasjade puhul on nende tagatisena kasutamisel käsipandi suuresti asendanud seaduses kas täiesti reguleerimata või üksnes vähereguleeritud tagatisinstrumendid nagu tagatisüleandmine ja omandireservatsiooniga müük. Samuti asendab paljudel juhtudel käsipanti liisingu või müügi-

---

<sup>71</sup> Tiivel, R. 2007, lk 423.

<sup>72</sup> Varul, P. jt. 2014. lk 716.

<sup>73</sup> RKTko 3-2-1-143-10 p 20-21.

<sup>74</sup> RKTkm 3-2-1-85-16 p 24.

<sup>75</sup> RKTkm 3-2-1-85-16 p 24.

<sup>76</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 209.

ja-tagasiüürimise (*sale and lease back*) tüüp konstruktsioon.<sup>77</sup> Phd Villu Kõve on leidnud, et kuna valduse üleandmisega viiakse asi käibest välja, ei ole käsipant väga efektiivne tagatisvahend.<sup>78</sup> Erinevates riikides on otsitud võimalusi valduseta vallaspandi sätestamiseks ja selline võimalus on leitud esmajoonelise pantimiseks erinevate registrite vahendusel, sidudes pandi tekkimise registrikandega.<sup>79</sup> Õiguskirjanduses on leitud, et valduseta vallaspantidega seotud õiguslikud küsimused vajavad Euroopa Liidu õiguses ühtlustamist, sest Euroopa kohtutes on arvukalt lahendeid, kus pandipidajad on kaotanud täielikult või osaliselt oma pandiõiguse, kuna panditud vara on liigutatud teise liikmesriiki.<sup>80</sup> Autor leiab, et valduseta vallaspandiesemete liigutamise võimalikkus teise riiki kahjustab maksejõuetusmenetluses pandipidaja huve.

Käsipandi kohta käivad sätted on aga kehtivas õiguses olulised, kuivõrd need leiavad rakendamist ka kõigi seadustest tulenevate pandiõiguste puhul. Sellised seaduse alusel tekkivad pandiõigused on vedaja või ekspedeerija pandiõigus (KMSS<sup>81</sup> § 24, VÕS<sup>82</sup> §-d 803 ja 863), töövõtja pandiõigus (VÕS § 654 lg 1), agendi või komisjonäri pandiõigus (VÕS §-d 685 ja 702), hoidja pandiõigus (VÕS §-d 888, 907 ja 915) ja üürileandja pandiõigus (VÕS § 305). Lisaks kohaldatakse käsipandi kohta käivaid, eelkõige pandiõiguse realiseerimist puudutavaid sätteid ka õiguste pandi korral.<sup>83</sup>

Kui kinnispant on mitteaktsessoorne, siis vallaspandi, sh käsipandi põhitunnuseks on selle aktsessoorsus, st pant ei või üle minna ilma nõudeta, mille tagamiseks see on seatud. Käsipandi oluliseks tunnuseks on ka selle avalikkus, mille kindlustab asja valduse üleminek usaldajale. Pandiõigus tekib valduse ülemineku hetkest ja vajalik on ka kokkulepe pandiõiguse tekkimise kohta.<sup>84</sup> Tagatiskokkuleppe õiguslik olemus vallaspandi puhul erineb kinnispandist, kuna aktsessorsete pandiõiguste puhul kuulub tagatiskokkulepe pandi sisusse ega ole pantimiskokkuleppest eristatav, kuna tagatiskokkuleppet ei saa pant kehtida. Kui

---

<sup>77</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 210.

<sup>78</sup> Kõve, V. 2009, lk 82.

<sup>79</sup> Kõve, V. 2009, lk 82.

<sup>80</sup> Kieninger, E-M., Security Rights in Movable Property in European Private law. Cambridge University Press, 2004, lk 21.

<sup>81</sup> Kaubandusliku meresõidu seadus - RT I, 10.12.2020, 10

<sup>82</sup> Võlaõigusseadus - RT I, 04.01.2021, 19

<sup>83</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 210.

<sup>84</sup> Asjaõiguse seaduse eelnõu. Seletuskiri. 1993, lk 30. Arvutivõrgus:

<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/1ba0c425-741a-3ac7-9bae-f097b860012d/Asja%C3%B5igusseadus> (15.01.2021)

pandiga on tagatud nii olemasolevad kui ka tulevikus tekkivad nõuded, ei lõppe käsipant olemasolevate nõuete lõppemisel, vaid alles siis, kui on selge, et tulevikus tekkivaid nõuded ei saa enam tekkida.<sup>85</sup>

Kuivõrd panditud asi antakse üle pandiga tagatud nõudega võlausaldaja valdusse, siis leiab autor, et käsipanti saab lugeda üheks kindlamaks tagatiseks, sest tagatiseks olev vallasasi läheb tagatise saaja enda kätte, millega välistatakse näiteks tagatise andja või ka kolmandate isikute võimalikud kahjustavad tegevused.

Pandipidajal tekib tagatiseks oleva eseme käsutamise õigus kohe, kui võlgniku nõue on sissenõutavaks muutunud.<sup>86</sup> AÕS § 292 lg 2 kohaselt tekib pandipidajal panditud asja müügi õigus, kui pandiga tagatud nõue ei ole selle nõude kohaselt täidetud. Seega kuulub panditud asja müümise õigus pandipidajale. Üürnik sel juhul nt ei saa valida, millised asjad ta annab pandipidajale ja millised mitte – selline otsustamiseõigus on pandipidajal. Üürileandja ei või nõuda rohkem asju, kui on eelduslikult pandiga tagatud nõuete realiseerimiseks vaja. Samas, kui üürileandja pandiõigusega koormatud asi on tagatavast nõudest oluliselt väärtuslikum, ei pea pandipidaja oma pandipidaja teostamise õigusest loobuma.<sup>87</sup>

Et oma nõue pandi arvel rahuldada, kohustub pandipidaja pantijat panditud asja müügist teavitama üks kuu ette pärast müügiõiguse tekkimist (AÕS § 293 lg 1).<sup>88</sup> Sarnane nõue on ka Saksa õiguses, (BGB § 1234 lg 2), mis samuti sätestab pantija teavitamise ajaks kuu aega.<sup>89</sup> Selline tähtaeg on käsipandi puhul vajalik, kuna käsipandi realiseerimine toimub ilma, et kohus või muu riiklik organ oleks kontrollinud pandipidaja nõude olemasolu pantija vastu.<sup>90</sup> Sarnaselt Eesti õigusega antakse Saksa õiguse kohaselt pandi omanikule aega kontrollida üle pandipidaja õigused pandi realiseerimiseks, sest pandiomanik ei pruugi alati teada kohustuste

---

<sup>85</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 189, lk 253.

<sup>86</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 274.

<sup>87</sup> Varul, P. jt. Võlaõiguseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2019, lk 319.

<sup>88</sup> Väljaarvatud AÕS § 293 lg 3 kohaselt, kui pandiese on rikkemisohus või müügiga viivitades asja väärtus ilmselt väheneks.

<sup>89</sup> Saksamaa tsiviilseadustik. Bürgerliches Gesetzbuch. – Arvutivõrgus: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> (15.02.2021)

<sup>90</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 278-279.



suurust.<sup>91</sup> Samamoodi nagu BGB § 1220 lg 3 sätestab ka AÕS § 293 lg 2 võimaluse, kus müügi etteteatamisest võib loobuda, kui võlgnikule teatada pole võimalik.<sup>92</sup>

Erinevalt hüpoteegist, ei pea realiseerimisõiguse teostamiseks kohustama panditud asja omanikku asja müüki täitemenetluses taluma,<sup>93</sup> sest käsipandi pidajale on antud seadusega õigus nõude täitmatajätmise korral panditud vallasasi avalikul enampakkumisel maha müüa (AÕS § 294 lg 1) ja saadud rahast nõue rahuldada (AÕS § 295). AÕS § 294 eesmärk on tagada pantija kaitse selle eest, et pandipidaja müüb panditud eseme liiga odavalt. Nimetatud enampakkumise näol on tegemist nõ eraenampakkumisega, st selle läbiviimiseks ei tule pöörduda ühegi avaliku institutsiooni poole,<sup>94</sup> st kohtu ega kohtutäituri tegevust müügi korraldamisel ette nähtud ei ole.<sup>95</sup> Eesti seadusandluses puudub detailsem regulatsioon selle kohta, kuidas tuleb eraenampakkumist läbi viia.<sup>96</sup> Sätte alusel läbiviidava eraenampakkumise näol ei ole tegemist sundenampakkumisega TMS<sup>97</sup> § 78 tähenduses.<sup>98</sup>

Erinevalt Eesti õigusest on Saksa õiguses enampakkumise läbiviija selgelt sätestatud. Et eraenampakkumine oleks BGB § 1235 kohaselt õiguspärane, peab eraenampakkumise teostama kohtutäitur või ametlikult seatud enampakkumise läbiviija.<sup>99</sup> BGB § 1235 kohaselt ei ole pandipidaja poolt teostatav vabakäeline müük lubatud.<sup>100</sup> (va börsi-või turuhinna korral vastavalt BGB § 1235 lg 2 ja BGB § 1221<sup>101</sup>). Autori arvates on enampakkumise läbiviija sätestamine BGB's märgiline erinevus Eesti ja Saksa pandiõiguses.

Oluline erinevus kinnispandiga võrreldes, tekib käsipandist tulenevalt pandipidajal seaduse alusel käsutusõigus panditud asja üle, mis ei kuulu talle, ja ta saab panditud eseme oma nimel müüa, olemata asja omanik.<sup>102</sup> Selline erakordne õigus saab autori hinnangul tuleneda vaid pandiõiguse tunnustamisest ja pandipidaja eriseisundist, millega tagatakse pandipidaja õiguste

---

<sup>91</sup> Münchener Kommentar zum BGB. MüKoBGB/Damrau, 8. Aufl. 2020, BGB § 1234 Rn. 1. Normzweck-  
Arvutivõrgus: <https://beck-online-beck-de.ezproxy.utlib.ut.ee> (15.02.2021)

<sup>92</sup> Pärna, P. Asjaõiguse seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004, lk 461.

<sup>93</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 274.

<sup>94</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 281.

<sup>95</sup> Kõve, V. 2009, lk 227.

<sup>96</sup> Kehtiv seadus ei reguleeri nt läbiviimise asukohta ja läbiviijat.

<sup>97</sup> Täitemenetluse seadustik - RT I, 09.04.2021, 3

<sup>98</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 281.

<sup>99</sup> Schwab, K., Prütting, H. Asjaõiguse õpik. Tallinn: Õigusteabe AS Juura 1995, lk 296.

<sup>100</sup> Münchener Kommentar zum BGB. MüKoBGB/Damrau, 8. Aufl. 2020, BGB § 1235 Rn. 2. Arvutivõrgus:  
<https://beck-online-beck-de.ezproxy.utlib.ut.ee> (15.02.2021)

<sup>101</sup> Sellisel juhul võib pandipidaja müüa pandi läbi maakleri

<sup>102</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 275.

kaitse. Eelpooltoodut kinnitab ka Riigikohtu otsus, et pandipidajal tekib seaduse alusel eraldi panditud asja käsutusõigus, mis tähendab, et õiguspäraselt panditud asja saab omandada samamoodi nagu panditud asja omanikult.<sup>103</sup> Avaliku eraenampakkumise käigus sõlmitakse seega - vastavalt asjaoludele kas eraenampakkumise läbiviija vahendusel või otse pandipidaja ja ostja vahel – VÕS § 10 reeglite järgi müügileping.<sup>104</sup>

Nagu eespool mainitud, reguleeritakse käsipandi sätete alusel ka seaduse alusel tekkivaid pandiõiguseid. Võlausaldajale võib pandiõigus tekkida ka üürileandja pandiõigusest, mis on praktikas väga levinud ja seepärast käsitleb autor üürileandja pandiõigust lähemalt.

Kui käsipandi puhul antakse asi pandipidaja valdusse, siis üürileandja pandiõiguse puhul jäävad asjad kasutaja ehk üürilevõtja valdusse,<sup>105</sup> mis on autori hinnangul saneerimismenetluses oluline, sest ettevõtja saab üüripinnal olevat vara saneerimismenetluse ajal kasutada. Üürileandja pandiõiguse sätestab VÕS § 305 lg 1, mille kohaselt on kinnisasja üürileandjal üürilepingust tulenevate kohustuste tagamiseks pandiõigus üüritud kinnisasjal asuvatele ja ruumi üürimisel selle sisustusse või kasutamise juurde kuuluvatele vallasasjadele ka juhul, kui need ei ole üürileandja valduses. Pandiga on tagatud konkreetsest üürilepingust tulenevad jooksva ja sellele eelneva aasta üüri nõuded, samuti hüvitisnõuded. Seega laieneb pandiõigus ka kõrvalnõuetele.<sup>106</sup> Seaduse alusel tekkiv pandiõigus ei eelda sissenõutavate nõuete olemasolu.<sup>107</sup>

Üürileandja pandiõigus ulatub VÕS § 305 lg 1 kohaselt üüripinnal olevas kaupluses (või ka nt laos) asuvatele ja müügiks mõeldud vallasasjadele (kaupadele). Seaduse kohaselt ulatub pandiõigus seega eelduslikult kõigile üüritud ruumis asuvatele vallasasjadele. Üürileandja pandiõigus ei ulatu ainult üürniku omanduses olevatele asjadele, vaid VÕS § 305 lg-st 3 võivad olla koormatud ka kolmandate isikute vallasasjad, mis asuvad üüritud ruumis.<sup>108</sup> Üürileandja pandiõigus on seega asjaõigus, mis ei kehti mitte ainult üürniku, vaid igäihe suhtes.<sup>109</sup> Küll aga vastavalt VÕS § 305 lg 3 kohaselt eelnevad kolmanda isiku õigused asjadele enne üürileandja pandiõigust, kui üürileandja teadis või pidi teadma, et need esemed

---

<sup>103</sup> RKTko 3-2-1-170-16 p 11.

<sup>104</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 282.

<sup>105</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 316.

<sup>106</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 316.

<sup>107</sup> RKTko 3-2-1-127-11 p 10.

<sup>108</sup> RKTko 3-2-1-8-08 p 11-12.

<sup>109</sup> RKTko 3-2-1-8-08 p 12.

ei kuulu üürnikule. Kui üürileandjast pandipidaja saab alles pärast üürilepingu ülesütlemist teada, et asjad kuuluvad kolmandale isikule, siis VÕS § 305 lg 3 ei kohaldu.<sup>110</sup> Samuti laieneb pandiõigus ka asjadele, mis asuvad üüritud kinnisasjal (või üüritud kinnisasja osal), kuid mis ei asu ruumis.<sup>111</sup> Oluline on ära märkida, et üürileandja pandiõiguse kohta käivad sätted (VÕS §-d 305-307) kohaldatakse ka kinnisasja rendilepingute suhtes.<sup>112</sup> Põllumajandusliku kinnisasja või ettevõtte rendilepingu puhul näeb seadus VÕS § 351 ette siiski pandieseme osas teatud erisuse, kuid muud üürileandja pandiõiguse regulatsiooni kohaldatakse ka nende rendilepingute puhul.<sup>113</sup>

Pandipidaja eriseisundist tulenevalt on pandiõiguse kaitseks seadusega tagatud täiendavad õigused. Kui makseraskustesse sattunud üürnik võib tahta ära kolida või pahatahtlikult ruumides leiduvad asjad ära viia, siis sellises situatsioonis võib üürileandja oma pandiõiguse teostamiseks takistada asjade äraviimist üürileandja ruumidest ulatuses, millega tagatakse nõuete täitmine. Pandiõiguse kaitseks võib üürileandja asjade kinnipidamiseks kasutada ka omaabi (VÕS § 307 lg 1 teine lause), sh on pandipidajal õiguslik alus pandiõiguse teostamisel võtta üürnikult tema kasutuses olevad ruumid ja nendes asuvad asjad oma valdusse, kui sellega hoitakse ära pandiesemete äraviimine üüritud kinnisasjalt.<sup>114</sup>

Autor leiab, et üürileandja pandiõigus ja ka teised seadusest tulenevad pandiõigused on erakordselt tugev pandi liik ja annab võlausaldajale kindlustunde – kui ettevõtja satub makseraskustesse on üürileandjast pandipidajal seadusega antud õigus saada nõue rahuldatud pandi arvel ja seda ka saneerimismenetluse algatamisel täitemeetmete peatamise ajal. Lisaks annab VÕS § 319 lg 1 üürileandjast pandipidajale õiguse nõuda tulevase üüri ja kõrvalkulude maksmiseks tagatist, kui kuulutatakse välja üürniku pankrot.

Kokkuvõttes nii vallaspandi kui kinnispandi omamine annavad pandipidajale täiendavaid õiguseid ja eeliseid tagamata nõuetega võlausaldajate ees, kuigi olemuselt on pandiliigid erinevad. Lähtuvalt pandiõiguse sätetest ei tohi pandipidajat saneerimismenetluses kohelda halvemini võrreldes teiste võlausaldajatega. Kuna pandipidajal on seadusega ettenähtud eelisõigus saada oma nõue rahuldatud pandi arvel, ei saa pandipidajat pidada pahatahtlikuks oma õiguste seismise eest. Autor leiab, et pandiõiguse eelisseisundist tulenevalt peavad

---

<sup>110</sup> RKTko 3-2-1-127-11 p 12.

<sup>111</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 317.

<sup>112</sup> Varul, P. jt. 2019, lk 385.

<sup>113</sup> Varul, P. jt. 2019, lk 385.

<sup>114</sup> RKTko 3-2-1-127-11 p 11.

saneerimismenetluse osalised pandipidaja õigusi aktsepteerima kahjustamata pandipidaja huve. Ka prof R. Bork leiab, et pandipidaja õigusliku positsiooni tõttu ei ole lubatud tema õiguste vähendamine ega tema õigustega mitte arvestamine.<sup>115</sup> Tulenevalt eelpoolt toodust on oluline, et pandipidajale on saneerimismenetluses tagatud eritingimused määras, mis vastavad tema õiguste ulatusele, mida autor uurib järgmises peatükis.

---

<sup>115</sup> Bork, R. 2012, lk 215.

## 2. PANDIPIDAJA FORMAALSED NÕUDEÕIGUSED SANEERIMISMENETLUSES

### 2.1. Pandipidaja õigus kõrvalnõuetele

VÕS § 113 alusel võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivist. Riigikohus on selgitanud, et VÕS § 113 tähenduses väljendab minimaalset eeldatavat kahju hüvitamise nõuet, mida võib raha maksmisega viivitamise korral nõuda, sõltumata tegelikust kahjust,<sup>116</sup> seega on viivisel ka teatud sanktsiooniline iseloom.<sup>117</sup> Seadusest tuleneva viivisenõude mõte on lihtsustada võlausaldajal raha maksmisega viivitamisest tekkiva ja hüvitamisele kuuluva kahju suuruse arvestamist, seega on viivis hüvitis selle kahju eest, mis eeldatavalt alati tekib raha maksmisega viivitamise korral.<sup>118</sup> Viivisenõude rahuldamiseks ei tule tõendada kahjuhüvitise maksmisega viivitamisest tingitud kahju tekkimist.<sup>119</sup>

Regulatsioon viivisemäära kohta ei ole imperatiivne, st pooled võivad kokku leppida ka teistsuguses viivisemääras, mis on praktikas levinud<sup>120</sup> jälgides seadusega ette nähtud piiranguid. Riigikohus on väljendanud seisukohta, et kui poolte vahel kokkulepitud viivisemäär on oluliselt kõrgem VÕS § 113 lg 1 teise lause järgsest määrast, ei saa pidada seadusega vastuolus olevaks, isegi kui tegemist oleks tüüptingimusega.<sup>121</sup> Näiteks on Riigikohus leidnud, et majandustegevuses kokkulepitud viivisemäär 0,2% viivitatud summast päevas<sup>122</sup> ei ole erakordne ega kokkuleppevabadust kuritarvitav tingimus.<sup>123</sup>

Pandipidajal on AÕS §-i 279 lg 4 järgi pandiga tagatud ka kohustusega seotud kõrvalnõuded sh intress ja leppetrahv, ja AÕS §-i 346 lg 1 alusel on hüpoteegiga hüpoteegisumma ulatuses tagatud nõue, aga ka intressid (mh viivis) kuni kolme aasta eest enne kinnisasja müümist täitemenetluses. Intressi- ja viivisenõudeid tagab lepingulise pandiõiguse kõrval nii

---

<sup>116</sup> RKTko 3-2-1-28-17 p 13.

<sup>117</sup> Varul, P. jt. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016, lk 555.

<sup>118</sup> RKHko 3-3-1-83-10, p 22.

<sup>119</sup> RKHko 3-17-98 p 27.

<sup>120</sup> Varul, P. jt. 2016, lk 557.

<sup>121</sup> RKTko 3-2-1-5-13 p 49.

<sup>122</sup> 72% aastas

<sup>123</sup> RKTko 3-2-1-5-13 p 49.

seadusjärgne pandiõigus kui ka kohtulik hüpoteek.<sup>124</sup> Sarnaselt Eesti õigusega on ka Saksa õiguse kohaselt koos tasunõudega pandiga tagatud ka kõrvalnõuded, sealhulgas intressid ja leppetrahv (BGB § 1210 lg 1 esimene lause).<sup>125</sup>

Tuginedes eelpool toodud VÕS ja AÕS sätete ning Riigikohtu praktika kohaselt igati õigustatud pandipidaja nõue viivise ja intressi tasumiseks kohustuste maksmisega hilinemise korral kogu saneerimismenetluse perioodi eest, kuni kohutuste tasumiseni. Pandipidaja huvid on siinkohal tagamata nõudega võlausaldajast paremini kaitstud, sest pandipidajal on õigus rahuldada ka kõrvalnõuded pandi arvel.

Saneerimismenetluses on võlausaldajate õiguste maksuma panemisele siiski ettenähtud teatud piirangud. Probleemiks on, et isegi kui võlausaldajal on õigus nõuda võlgnikult viivist, peatub saneerimismenetluse algatamisega ettevõtja vastu suunatud nõudelt viivis või ajas suurenev leppetrahv kuni saneerimiskava kinnitamiseni (Sans 11 lg 1 p 2). Tegemist on ettevõtjale suunatud kaitsemeetmega, mille eesmärgiks on anda ettevõtjale aega muudatuste tegemiseks ja et nõuded menetluse ajal ei suureneks.<sup>126</sup> Kui viivis SanS § 11 lg 1 p 2 kohaselt peatub, siis pankrotimenetluses lõpetatakse intressi ja viivise arvestamine võlgniku vastu suunatud nõuetelt pankroti väljakuulutamise ja pankrotiseaduse<sup>127</sup> (PankrS) § 35 lg 1 p 6 alusel. Seega saab järeldada, et faktiliselt on võlausaldaja saneerimismenetluse korral siiski paremas olukorras kui võimaliku pankroti väljakuulutamisel, sest viivise ja leppetrahvi arvestus saneerimismenetluses peatub, mitte ei lõppe. Pealegi jääb võlausaldajal saneerimiskava kinnitamiseni lootus, et tema nõuet saneerimiskavas ümber ei kujundata, mis tähendab, et kava kinnitamise järel arvestatakse nõudelt viivist ja leppetrahvi edasi esialgse õigussuhte järgi (SanS § 48). Juhul kui saneerimismenetlus lõpetatakse ennetähtaegselt, on võlausaldajal õigus nõuda viivist tagasiulatuvalt menetluse algusest peale,<sup>128</sup> kuna SanS § 44 lg 1 kohaselt langevad tagasiulatuvalt ära kõik saneerimismenetluse algatamise tagajärjed. Ka kava tühistamisel arvestatakse SanS § 51 lg 2 järgi viivist kogu saneerimismenetluse aja eest nagu saneerimismenetlust poleks olnudki.<sup>129</sup>

---

<sup>124</sup> Varul, P. jt. 2014 lk 198.

<sup>125</sup> RKTko 3-2-1-165-12 p 59.

<sup>126</sup> Saneerimiseaduse eelnõu seletuskiri, lk 14.

<sup>127</sup> Pankrotiseadus. RT I, 04.01.2021, 49.

<sup>128</sup> Saneerimiseaduse eelnõu seletuskiri, lk 42.

<sup>129</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 54.

Kuigi võlausaldaja õigust piiratakse viivise arvestamise peatamisega üksnes teatud ajavahemikul - kuni saneerimiskava kinnitamiseni või menetluse ennetähtaegse lõpetamiseni,<sup>130</sup> - on tegemist siiski kuni 60 päevaga, mille jooksul peab ettevõtja esitama kava kohtule (SanS § 10 lg 3), millele lisandub veel 30 päeva, kui kohus kinnitab vastuvõetud saneerimiskava (SanS § 28 lg 2). Seega jääb võlausaldaja viivisest ja lepptrahvist ilma 90 päeva jooksul (maksimaalselt lubatud kuni 120 päeva<sup>131</sup>), kuni saneerimiskava kinnitatakse. Maksejõuetusõiguse revisjoni lähteülesandes on välja toodud, et praktikas esineb ettevõtjatel raskusi kava esitamiseks ettenähtud 60 päevasesest tähtajast kinnipidamisega ja et seda on vaja pikendada 30 päeva,<sup>132</sup> mistõttu ei ole oodatav, et lähitulevikus kava esitamise aeg lüheneda võiks. Autori hinnangul piiratakse viiviste arvestamise peatamisega pandipidaja õiguseid, sest seadusandja ei erista võlausaldajate seas pandipidaja staatusega.

Autor leiab, et nõuete õigeaegse tasumisega seotud viiviste peatamine on ebaõiglane<sup>133</sup> ka ausa konkurentsi seisukohalt, sest saneeritav ettevõtja kasutab siiski viiviste võrra odavamalt kapitali kui konkurendid: saneeritavale ettevõttele antakse privileeg tema konkurentide ees võlausaldajate arvelt. Võlausaldajal on küll õigus esitada kinnitatud saneerimiskava peale määruskaebus (SanS § 37 lg 3), mida praktikas esitavad oma õiguste kaitseks eelkõige pandipidajad,<sup>134</sup> mis aga omakorda võib venitada menetlused pikaks. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku<sup>135</sup> (edaspidi TsMS) § 665 lg 1 ja TsMS § 700 lg 1 alusel aga määruskaebuse esitamine ei peata vaidlustatud määruse täitmist.

---

<sup>130</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 14.

<sup>131</sup> Niklus, I. 2008, lk 373.

<sup>132</sup> Maksejõuetusõiguse revisjoni lõplik lähteülesanne, 2016, lk 140. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/maksejõuetusõiguse\\_revisjoni\\_loplik\\_lahteulesanne\\_20.05.2016.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/maksejõuetusõiguse_revisjoni_loplik_lahteulesanne_20.05.2016.pdf) (7.03.2021)

<sup>133</sup> Direktiiv 2011/7/EL sätestab, et viivise nõudmise õiguse välistamist tuleks alati pidada äärmiselt ebaõiglaseks lepingutingimuseks või tavaks. Samuti tuleks viivise nõudmise õiguse täielikku välistamist alati pidada äärmiselt ebaõiglaseks. - Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2011/7/EL hilinevad maksimisega võitlemise kohta äritehingute puhul (uuesti sõnastatud), preambul p 2 ja p 28. Arvutivõrgus: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32011L0007&from=et> (31.03.2021)

<sup>134</sup> Vutt, M. Saneerimiskava kinnitamise praktika. Kohtupraktika analüüs. Riigikohtu õigusteabe osakond. Tartu, 2011, lk 13. Arvutivõrgus: [https://www.riigikohus.ee/sites/default/files/elfinder/analyyisid/2011/saneerimiskavakinnitamisepraktika\\_mar\\_gitvutt.pdf](https://www.riigikohus.ee/sites/default/files/elfinder/analyyisid/2011/saneerimiskavakinnitamisepraktika_mar_gitvutt.pdf) (23.04.2021)

<sup>135</sup> Tsiviilkohtumenetluse seadustik - RT I, 09.04.2021, 17

Kohtupraktikat uurides ilmneb, et saneerimismenetlused kuni kava kinnitamiseni võivad kesta palju kauem kui 90 päeva, mõnikord isegi kuni 4 a.<sup>136</sup> Kas pikaks veninud saneerimismenetluse korral võib tekkida võlausaldaja sh pandipidaja põhinõude ja kõrvalnõuete aegumise oht?

TsÜS § 144 mõtte kohaselt aegub koos põhinõudega ka sellest tulenev viivisenõue - kui põhinõue on aegunud, on aegunud ka viivisenõue.<sup>137</sup> TsÜS § 146 lg 1 alusel on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat, põhimõtteliselt aeguvad ka üüri- või rendilepingust tulevad nõuded TsÜS § 146 lg 1 järgi. Olulise erandi sätestab VÕS § 338 lg 1, mille järgi üürilepingust tuleneva üürileandja poolt üüritud asja muutmise või halvendamise eest hüvitamise saamise nõude aegumistähtaeg on üksnes kuus kuud.<sup>138</sup>

Tsiviilasjas nr 2-20-6456/29 on ringkonnakohus autori arvates ekslikult leidnud, et SanS ega TsÜS ei näe ette, et võlausaldaja nõude aegumine saneerimismenetluse algatamisega peatuks.<sup>139</sup> TsÜS § 160 näeb ette olulise põhimõtte, et nõude menetluse ajaks selle aegumine peatub, st nõue ei saa menetluse kestel aeguda, sõltumata menetluse kestusest.<sup>140</sup> TsÜS § 160 lg 2 p 3<sup>1</sup> kohaselt peatab nõude aegumise ka võlgniku saneerimisavalduse esitamine. Seega saab järeldada, et saneerimise menetluse algatamine ei too kaasa nõude aegumist, kuna nõude aegumine peatub menetluse ajaks. Antud põhimõtet on vaja üle korrata ühtse kohtupraktika tagamiseks. Samuti on aegumise arvestamine oluline ka pandipidaja seisukohast. TsÜS § 145<sup>1</sup> lg 1 kohaselt ei võta pandiga tagatud nõude aegumine pandipidajalt õigust põhivõla nõude rahuldamisele panditud eseme arvel. Olulise nüansina piirab TsÜS-i § 145<sup>1</sup> lg 1 pandiõiguse teostamise „põhivõla nõudega“, st pandipidajal ei ole õigust rahuldada pandi arvel oma perioodilisi kõrvalnõudeid nagu intress sh viivisnõudeid.<sup>141</sup>

SanS § 11 lg 1 p 2 alusel viivise arvestamise peatamine ei laiene aga intressile, sest intress kuulub põhinõude koosseisu.<sup>142</sup> Ka Riigikohus on seisukohal, et intressi arvestamist ega selle maksmise kohustust saneerimismenetluse algatamine ei mõjuta. Kuna SanS § 12 lg 1 ja lg 2 p 3 alusel määratakse ümberkujundatavad nõuded kindlaks saneerimismenetluse algatamise

---

<sup>136</sup> Näiteks Tere AS saneerimismenetlus kohtuasjas 2-16-2060, mille menetluse pikkusele pööras ka Riigikohus tähelepanu (p 15.)

<sup>137</sup> RKTko 3-2-1-41-07 p 25.

<sup>138</sup> Varul, P. jt. 2012, lk 333.

<sup>139</sup> TlnRnkm 2-20-6456 p 17.

<sup>140</sup> Varul, P. jt. 2012, lk 342.

<sup>141</sup> Varul, P. jt. 2012, lk 329.

<sup>142</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 15., lk 32.



seisuga, siis hilisemat intressi sinna juurde ei arvestata ning ka saneerimiskavas seetõttu ei kajastata.<sup>143</sup>

Intress on kasutusaja pikkuse alusel määratav hüvitis kapitali kasutamise eest.<sup>144</sup> VÕS § 397 lg 1 on sätestatud, et majandus-kutsetegevuses antud laenult tuleb maksta intresse, muu laenulepingu korral tuleb intressi maksta üksnes juhul, kui see on kokku lepitud. Ja lõike 2 kohaselt, kui laenulepingus ei ole intressi maksmist kokku lepitud, siis laenusaaajal ei ole intressi maksmise kohustust.<sup>145</sup> Maakohus on viidanud, et kui pooled on kokku leppinud, tuleb intressi vastavalt VÕS § 76 lg 1, VÕS § 108 lg 1 ja VÕS § 94 ka tasuda. Asjaolu, et kõrvalkohustusi oma bilansis ei näidata, ei tee neid kohustusi olematuks, kui need on täitmata.<sup>146</sup>

Saneerimismenetluses tuleb arvestada ka materiaalõiguses kõrvalnõuete kohta sätestatud.<sup>147</sup> Imperatiivselt on keelatud viivise arvestamine intressi ja muu raha kasutamise tasu maksmise viivitamise korral.<sup>148</sup> Kuna VÕS § 113 lg 6 piirab võlausaldaja õigust nõuda viivist nii intressilt kui ka viiviselt, on intressilt viivise arvestamise keeld täna probleemiks eelkõige neile, kelle ainsaks või põhiliseks tuluks on intressitulu, st krediidi-ja finantsasutustele.<sup>149</sup> Euroopa lepinguõiguse ühtse tugiraamistiku eelnõu (DCFR) autorid on leidnud, et kuigi intressilt viivise arvestamise keeld on paljudes õigussüsteemides olnud õigustatud vajadusega kaitsta võlgnikku ettenägematu kulu eest, ei vasta selline käsitlus enam tänapäevasele äripraktikale.<sup>150</sup> Lahendis 3-2-1-175-14 muutis Riigikohus oma varasemat seisukohta ja leidis, et kuigi VÕS § 113 lg 6 keelab arvestada viivist intressilt, ei keela säte poolte kokkuleppel arvestada sissenõutavaks muutunud intressilt ja viiviselt intressi,<sup>151</sup> st sisuliselt neid kapitaliseerida.<sup>152</sup> Kuna „turul“ maksab kapital raha, siis autor nõustub Riigikohtu sellekohase lähenemisega. Iga krediidiandja, ka juhul, kui tal on nõue pandiga tagatud, on

---

<sup>143</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 52.

<sup>144</sup> Varul, P, jt. 2016 lk 439.

<sup>145</sup> Varul, P, jt. 2019 lk 565.

<sup>146</sup> TrtRnKm 2-19-4237/119 p 5.

<sup>147</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 53.

<sup>148</sup> Varul, P, jt. 2016, lk 561.

<sup>149</sup> Ots, J. Intressilt viivise arvestamise keeld. Juridica VI/2010, lk 420.

<sup>150</sup> Ots, J. lk 423.

<sup>151</sup> RKTko 3-2-1-175-14 p 16.

<sup>152</sup> Varul, P, jt. 2016, lk 562.

huvitatud eelkõige sellest, et kapital teeniks kasumit - intress ongi tasu, mida teine isik kapitali omanikule tema kapitali kasutamise ja sellest kasu teenimise eest maksab.<sup>153</sup>

Arvestades eespool toodud Riigikohtu põhimõtet, järeldeb autor, et võlausaldajal peaks olema õigus nõuda ka saneerimismenetluse algatamisel sissenõutavaks muutunud intressidelt ja viivistelt vähemalt intressi, kui see on poolte vahel lepingus kokku lepitud. See on väga oluline nüanss, sest SanS § 11 lg 1 p 2 sätestab konkreetselt viivise ja leppetrahvi peatumise, aga mitte intressi peatumise. Autor arvab, et antud intressi arvestamise võimalus võib olla jäänud menetlusosalistel tähelepanuta, mida saaksid võlausaldajad sh pandipidajad oma huvide kaitseks SanS § 11 korral nõuda.

Vajadust kaitsta pandipidajate huve rõhutatakse ka UNCITRAL juhendis, näiteks võib selleks olla pandipidajale täitemeetmete peatamise perioodi eest intressi tasumine, kui võlgniku vara seda võimaldab.<sup>154</sup> USA regulatsioonis peatuvad täitemeetmed automaatselt, kuid pandipidaja huvide kaitseks rakendatakse nn *adequate protection* põhimõte (USA *Bankruptcy Code* Chapter 11 § 361), millega tagatakse perioodilised maksed, intressi tasumine või täiendavate tagatisõiguste seadmine.<sup>155</sup>

Direktiiv intresside arvestamist ei sätesta, vaid jäetakse liikmesriigi otsustada, kas konkreetsete täitemeetmete peatamine mõjutab nõuete intresse. Direktiiv ei sätesta ega soovita ka norme, mis käsitlevad kompensatsiooni või garantiisid võlausaldajatele negatiivsete tagajärgede korral, mis võivad täitemeetmete peatamisega kaasneda, sh pandipidajatele, kelle tagatise väärtus võib peatamise ajal väheneda. Direktiivi kohaselt kahjustab peatamine ebaõiglaselt üksiku võlausaldaja või võlausaldajate rühma huve, kui peatamise tulemusena oleksid nende nõuded oluliselt halvemas seisus võrreldes olukorraga, kui peatamist ei kohaldataks, või kui võlausaldaja satub seeläbi halvemasse seisusse kui teised samas olukorras olevad võlausaldajad.<sup>156</sup>

Kuigi SanS § 11 juures on lähtutud *full stop* põhimõttest,<sup>157</sup> on autor jätkuvalt arvamusel, et võlausaldajale, aga eelkõige pandipidajale on ebaõiglane jätta viivis ja leppetrahv täielikult arvestamata kuni saneerimiskava kinnitatakse. Autori hinnangul viivise peatamine ei

---

<sup>153</sup> Ots, J. lk 419.

<sup>154</sup> UNCITRAL. Legislative Guide on Insolvency Law, lk 95.

<sup>155</sup> Kasak, A. jt. lk 154.

<sup>156</sup> EL/2019/1023, preambul p 25., p 37.

<sup>157</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 14.

motiveeri pandipidajast võlausaldajat saneerimiskava kinnitama, sest ta kaotab oma nõudelt arvestatava viivisesumma. Viivise ja leppetrahvi seaduse alusel jõuline peatamine on lepinguosapoolte võlasuhtesse sekkumine ja pandipidaja õiguste rikkumine, kuna ka kõrvalnõuded on pandiga tagatud. Autor leiab, et kaaluda tuleks pandipidajale saneerimismenetluse algatamisest kuni kava kinnitamiseni vähemalt seadusejärgse viivise nõudeõigus VÕS § 113 lg 1 alusel, sest kui viivist ei peatataks nullini, on ka ettevõtjal suurem huvi saneerimiskava kiiremini välja töötada ning samal ajal tagatakse pandipidajale vähemalt viivise miinimummäär. Pealegi võib seadusejärgse viivise garantii vältida olukorda, kus ettevõtja esitab menetluse algatamise avalduse igaks juhuks. Autor leiab täiendavalt, et olenemata asjaolust, et saneerimismenetluses on ettevõtja huvid mõnevõrra olulisemad kui võlausaldaja huvid, peaks pandipidaja õigused täitemeetmete peatamisel olema kaitstud, sest üldjuhul on pandipidajal juba väiksemad intressimäärad kui tagamata nõuetega võlausaldajatel. Pandipidajad üldjuhul küsivad lepingupoolelt madalamat intressi, kuna pandi olemasolu vähendab pandipidajale äririskide ulatust.<sup>158</sup> Erialakirjanduses on leitud, et pandipidajate huvide kahjustamine ei puuduta vaid üksikut maksejõuetuse juhtumit, vaid mõjutab üldist käitumist kapitali laenamisel ja vähendab seega krediidi olemasolu, mis võib omakorda takistada investeringuid.<sup>159</sup> Pandipidaja igasugune õiguste vähendamine nõrgestab pandi väärtuslikkust.<sup>160</sup> Seega, kuna pandiga on tagatud ka kõrvalnõuded, siis on põhjendatud pandipidajale kõrvalnõuete tagamine ka saneerimismenetluses.

## **2.2. Võlausaldajate parimate huvide test kui pandipidaja kaitsemeede**

Saneerimismenetluse üheks läbivaks põhimõtteks on, et võlausaldajaid ei tohi seada ettevõtja päästmisel halvemasse olukorda kui nad oleksid tõenäoliselt ettevõtja pankrotimenetluse korral. Direktiiv Art 2 lg 1 p 6 näeb ette võlausaldajate parimate huvide testi (edaspidi

---

<sup>158</sup> Weijs, de R.J. Secured credit and partial priority: Corporate finance as a creation or an externalisation practice? De Gruyter 2018

<sup>159</sup> R.J. de Weijs, de R.J. Secured credit and partial priority: Corporate finance as a creation or an externalisation practice? - De Gruyter 2018 <https://www-degruyter-com.portaal.nlib.ee:2443/document/doi/10.1515/epli-2018-0004/html>

<sup>160</sup> Kieninger, E-M. lk 102.

Test).<sup>161</sup> Test loetakse Direktiivi kohaselt sooritatuks, „kui ükski eriarvamusel olev võlausaldaja ei oleks saneerimiskava kohaselt halvemas seisus kui ta oleks seda liikmesriigi õiguse kohase tavapärase likvideerimise rahuldamisjärgude kohaldamise korral sõltumata sellest, kas likvideerimise puhul toimub osade kaupa või tegutseva ettevõtte müük või järgmise parima alternatiivse stsenaariumi korral, kui saneerimiskava ei kinnitata.“<sup>162</sup> Direktiivi kohaselt on seega vaja võrrelda võlausaldajate nõuete täitmise võimalikkust mitte ainult pankrotimenetluse korral vaid ka alternatiivsete likvideerimismenetlustega, sh tegutseva ettevõtte müük. Sisuliselt on Testi läbiviimisel tegemist matemaatilise võrdlusega.<sup>163</sup>

Direktiivi Art 10 lg 1 kohaselt rakendatakse Testi saneerimiskava kinnitamisega kohtu poolt. Direktiivi kohaselt tuleb liikmesriigil tagada selgelt sätestatud tingimused, millele vastavuse korral saab kohus saneerimiskava kinnitada (Art 10 lg 2) ning ühes selliseks tingimuseks on eriarvamusele jäänud võlausaldajate olemasolu korral saneerimiskava Testi läbiviimine (Art 10 lg 2 p d). Kohus siiski kontrollib vastavust Testiga üksnes juhul, kui saneerimiskava on Testi alusel vaidlustatud. (Art 10 lg 2 p e teine lause). Direktiiv Art 11 lg 1 kohustab liikmesriike tagama, et Testi läbiviimine oleks tagatud ka rühmade puhul. Rühmaülest kohustamist autor töö piiratud mahu tõttu ei käsitle.

Riigikohus on leidnud, et saneerimismenetluses on ettevõtja huvid võlausaldaja huvidest mõningasel määral olulisemad, kuid võlausaldaja huvide ja õiguste kaalumisel tuleb siiski arvestada, kui oluliselt võlausaldaja huve rikutakse. Tähtis on saneerimiskava võrrelda olukorraga võimalikus pankrotimenetluses ja arvestada välja, kui suurel määral saaks võlausaldaja nõudeid rahuldatud ettevõtja pankrotivara võõrandamise kaudu.<sup>164</sup> Sama seisukohta on Riigikohus rõhutanud ka hilisemates lahendites.<sup>165</sup> Seega saab järeldada, et sisuliselt on Test Eesti õiguses juba olemas, mida tuntakse praktikas nn pankrotitestina, mis põhineb võlausaldajate olukorra võrdlemisel pankrotimenetluses. Testi tulemuste

---

<sup>161</sup> Euroopas nimetatakse “no creditor worse off” or “best interest test” - Wessels B, Madaus. S., Boon, G-J. Rescue of Business in Insolvency Law. Instrument of the European Law Institute. (ELI) Sept 2017, lk 308, p 602  
Arvutivõrgus:

[https://www.europeanlawinstitute.eu/fileadmin/user\\_upload/p\\_eli/Publications/Instrument\\_INSOLVENCY.pdf](https://www.europeanlawinstitute.eu/fileadmin/user_upload/p_eli/Publications/Instrument_INSOLVENCY.pdf) (23.03.2021)

<sup>162</sup> EL/2019/1023, preambul p 52.

<sup>163</sup> Madaus, S. Is the Relative Priority Rule right for your jurisdiction? A Simple Guide to RPR, 2020, lk 3.

Arvutivõrgus: <https://stephanmadaus.de/wp-content/uploads/2020/01/Is-the-Relative-Priority-Rule-right-for-your-jurisdiction-%E2%80%93-Madaus-WP-2020-1-1.pdf> (23.03.2021)

<sup>164</sup> RKTkm 3-2-1-122-09 p 19.

<sup>165</sup> Nt RKTkm 3-2-1-25-11 p 50.

väljatoomine saneerimiskavas on kohustuslik näiteks USA regulatsioonis.<sup>166</sup> Nimetatud Test tulenebki USA pankrotiseadusest, mille kaudu peab kontrollima, kui saneerimiskava soovitakse vähemusvõlausaldajatele enamusvõlausaldajate poolt siduvaks muuta.<sup>167</sup> Samuti on Testi läbiviimise tähtsust rõhutatud UNCITRAL juhendis.<sup>168</sup>

Direktiivis ei ole siiski konkreetselt sätestatud, millal tuleb Test läbi viia. Testi olemasolu on oluline saneerimiskava vastuvõtmisel võlausaldajate poolt ja kinnitamisel kohtu poolt, sest nagu eelpool mainitud on saneerimiskava kinnitamise üheks kohustuslikuks tingimuseks Testi järgi asjaolu, et ükski eriarvamusel võlausaldaja ei oleks halvemas seisus kui pankrotimenetluses.<sup>169</sup> Toetudes eespool toodule saab asuda seisukohale, et Test on vaja teha vähemalt enne saneerimiskava esitamist võlausaldajatele. Kuigi Eesti õiguses on kohtupraktika alusel sarnase Testi läbiviimine olemas, ei ole see normidega seaduses sätestatud. Lõppraporti töörühm viis läbi intervjuud huvigruppidega,<sup>170</sup> kes leidsid, et Testi kontrollimine on teostatav ja et Test peaks olema välja toodud saneerimiskavas ühe kava põhjenduspunktina.<sup>171</sup>

Direktiivi nõuetest lähtuvalt täiendatakse 2021 eelnõuga SanS §-i 21 lg 1 ja sedastatakse Testi määratlus, kuid siinkohal nähakse ette võrdlus vaid võimaliku pankrotimenetlusega,<sup>172</sup> mistõttu peaks autori hinnangul Testi määratlust 2021 eelnõus laiendama vastavalt Direktiivi definitsioonile. Vastavalt 2021 eelnõule peab saneerimiskava sisaldama ka Testi (SanS §-i 21 lg 1 p 8).<sup>173</sup>

Autor leiab, et Test on vajalik läbi viia eriti juhul, kui saneerimiskava vaidlustab pandipidajast võlausaldaja, sest pandipidajal on õigus oma nõuet rahuldada pandi arvel. Samas ei erista Direktiiv siinkohal tagatud nõuetega võlausaldajat tagamata nõuetega võlausaldajast, kuna iga võlausaldaja, kes on kavaga hõlmatud võib saneerimiskava vaidlustada. Samal ajal aga iga vaidlustamise korral võib Testi kontrollimine venitada menetluse pikkust ning välistatud pole ka võlausaldaja pahatahtlikkus. Praktika on näidanud, et saneerimiskava kinnitamist vaidlustavad eelkõige eriarvamusele jäävad pandipidajad, kelle huve võidakse kava

---

<sup>166</sup> Öunpuu, A. lk 18.

<sup>167</sup> Kasak, A. jt. lk 254.

<sup>168</sup> Öunpuu, A. lk 18.

<sup>169</sup> Kasak, A. jt. lk 243.

<sup>170</sup> Riigikohus, Rahandusministeerium, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda, Tartu Ülikool jt

<sup>171</sup> Kasak, A. jt. lk 254.

<sup>172</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri lk 124.

<sup>173</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri lk 124.

kinnitamisega kahjustada rohkem kui pandita võlausaldajaid.<sup>174</sup> Vältimaks menetluse venimist, täiendatakse 2021 eelnõuga SanS §-i 26 lg 2-4, et lisaks kava vastu hääletamisele peab võlausaldaja ka enne hääletamist esitama oma põhjendatud vastuväite kas kirjalikult või protokollitult.<sup>175</sup> Sellisel juhul on saneerimisnõustajal ja ettevõtjal võimalik juba varem eriarvamusele jääva võlausaldaja huvidega arvestada<sup>176</sup> ja võimalusel teha vastavaid muudatusi. Autori arvates on uus lähenemine põhjendatud, kuna ka pandipidaja peab olema aktiivne, et kaitsta oma õigusi ja vältida saneerimismenetluse protsessi teadlikku pidurdamist, mis võib seada ohtu ettevõtja päästmise.

Direktiivis sätestatud Testi läbiviimisel, tuleb arvestada ka raha aegväärtusega. Riigikohus on juba 2011 a leidnud, et saneerimiskava hindamisel peab arvestama raha aegväärtust ja on põhjendanud seda järgmiselt: „Kuna võlausaldaja nõude väärtus ei pruugi olla võrreldav sama rahasumma väärtusega aastaid hiljem, st nõude ümberkujundamist ei õigusta veel see, et saneerimismenetluses kümne aasta pärast kogumis võlausaldajale makstav raha on nominaalselt sama suur või ka suurem kui aasta jooksul pankrotimenetlusest saadu.“ Riigikohus oli seisukohal, et raha väärtuse vähenemise kompenseerimise hindamiseks võiks kasutada VÕS § 94 lg 1 järgset seadusest tulenevat intressimäära.<sup>177</sup> Autor nõustub Riigikohtu seisukohaga, et arvestama peab ajas kasvavat raha hinda, kuid autori hinnangul ei ole VÕS §-i 94 lg 1 tulenev intressimäär piisav,<sup>178</sup> samal ajal kui tavapärase laenu intressi hind turul on 3-4% aastas.<sup>179</sup> Kui nõue on pandiga tagatud ja panditud vara ei saa pandipidaja realiseerida, vaid nõue kujundatakse ümber (nt kava kohaselt võib antud vara olla nii olulise tähtsusega ettevõtte püsimiseks, et pandipidaja õiguste piiramine võib olla lubatud), siis on autori hinnangul igati põhjendatud sätestada kapitali miinimum hinnaks turul pakutav laenu intressimäär, sest sisuliselt pikendab pandipidaja oma krediiti saneeritavale ettevõttele. Kava koostamisel võidakse poolte vahel kokku leppida loomulikult lepingus sätestatud määra jätkumine või kõrgem määr. Praktikute<sup>180</sup> sõnul võivad aegväärtuse (intressi)määrad varieeruda (isegi kuni 14% aastas) olenevalt asjaoludest ja oleneb, kui palju selle rahaga on

---

<sup>174</sup> Vutt, M. 2011, lk 13.

<sup>175</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri lk 128.

<sup>176</sup> Kasak, A. jt. lk 286.

<sup>177</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 50.

<sup>178</sup> VÕS § 94 lg 1 nimetatud Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär enne 01.01.2021 oli 0,00 %, alates 01.01.2016 on intressimäär olnud 0,00% – Ametlikud Teadaanded. Arvutivõrgus: <https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/otsing> (25.03.2021)

<sup>179</sup> BigBank al 3,7%, Investeerimislaenu tingimused ja taotlemine - Arvutivõrgus: <https://bigbank.ee/investeerimislaen/>(22.04.2021)

<sup>180</sup> Intervjuu advokaadibüroo PricewaterhouseCoopers Legal OÜ advokaadiga (21.04.2021)

võimalik mujal turul teenida. Seega leidis autori arvamus kinnitust, et intressimäär ei tohiks olla „turuhinnast“ madalam, vastasel juhul oleks tegemist pandipidaja huvide kahjustamisega. Pandipidaja huvidega on arvestatud nt tsiviilasja 2-20-16152 kinnitatud saneerimiskavas, millega määrati pandipidajale aastaseks intressimääraks 4%. Antud olukorras on pandipidaja kindlasti paremas olukorras kui tagamata nõuetega võlausaldaja, kelle põhihuvi on saneerimismenetluses tagasi saada oma põhinõudest maksimaalne osa. 2021 eelnõus on SanS § 21 lg 1 p 3 juures vaid mainitud, et SanS-is sätestatakse aegväärtuse arvestamise põhimõte, kuid autori hinnangul võiks olla täpsustatud ka mõiste sisu ise ja arvestamise aluseid.

Kui võlausaldaja tunneb, et tema huvi on saneerimiskavaga ikkagi kahjustatud, mistõttu väidetavalt ei loeta Test sooritatuks ning ta vaidlustab saneerimiskava, teeb kohus otsuse võlgniku ettevõtte väärtuse hindamise kohta (Direktiiv Art 14 lg 1 p a).

Autor tõstatab küsimuse, mida on Direktiivi Art-s 14 lg 1 „ettevõtte väärtuse hindamisega“ (*valuation of debtor business*) tegelikult tahetud öelda, sest Direktiivis on kasutusel mitmed sarnase tähendusega mõisted: Art-s 8 lg 1 p b sätestatakse, et saneerimiskava peab muuhulgas sisaldama varade väärtust (*debtor assets*) ning preambula p 37, p 44 ja p 55 kasutatakse tagatise väärtuse (*collateral valuation*) mõistet. Autori hinnangul võivad mõisted praktikas kergesti segi minna või omavahel kattuda, mistõttu tuleb selguse mõttes 2021 eelnõus selgitada mõistete tähendus ja hindamise printsiibid.<sup>181</sup> Kuigi Testi vastavuse kontroll ja ettevõtte väärtuse hindamine lasub kohtul, on erialakirjanduses leitud, et kohus ei pea sekkuma ärilistesse otsustesse, kuid peab arvestama eriarvamusel oleva võlausaldaja vastuväitega.<sup>182</sup> Direktiiv ei anna selgitust, miks on Testi kontrollimisel vajadus hinnata just ettevõtte väärtust, - autori arvates on võlausaldaja jaoks oluline just vara väärtus sh konkreetse tagatise väärtus, mitte aga niivõrd ettevõtte enda väärtus. Ettevõtja vara väärtus võib olla kõrgem või madalam kui selle vara kaudu tegutseva ettevõtte väärtus. Autori arvates on ettevõtte väärtuse hindamine siiski põhjendatud ettevõtte müügi korral, mida Direktiiv alternatiivse viisina ka ette näeb (Art 2 lg 1 p 6). Töö piiratud mahu tõttu ei ole autoril võimalik analüüsida ettevõtte vara ja väärtuse hindamise meetodite erinevusi, kuid leiab, et teema analüüs on vajalik kohtupraktika selguse huvides, tagades menetluse efektiivsus, sest

---

<sup>181</sup> Milliseid meetodeid kasutades toimub ettevõtte väärtuse hindamine, sh ettevõtte müügi korral.

<sup>182</sup> Wessels, B., Madaus, S., Boon, G-J. Instrument of the European Law Institute (ELI). Rescue of Businesses in Insolvency Law. Viin, 2017, p 8.09, lk 340. Arvutivõrgus: [https://www.europeanlawinstitute.eu/fileadmin/user\\_upload/p\\_eli/Publications/Instrument\\_INSOLVENCY.pdf](https://www.europeanlawinstitute.eu/fileadmin/user_upload/p_eli/Publications/Instrument_INSOLVENCY.pdf) (22.02.2021)

vaidlused vara või ettevõtte väärtuse üle võivad menetlust venitada. Autor lähtub töös vara väärtusest.

Ettevõtja vara väärtust on vaja teada Testi läbiviimiseks, et teha võrdlus, millises ulatuses oleks võimalik võlausaldajate nõuded rahuldada kujuteldavas pankrotimenetluses. Kui saneerimiskavaga on hõlmatud pandipidaja, siis tõusetub küsimuste ring, kuidas teha kindlaks pandi väärtus Testi tegemisel? Riigikohus on kinnitanud seisukohta, et pankrotimenetluses selgub pandieseme müügihind selle müümisel.<sup>183</sup> Saneerimismenetluses tuleb aga juba Testi läbiviimisel tuvastada, kui suures määras on pandipidaja nõue pandiesemega tagatud ja kui suures osas tagamata, sest asjaolu, kas nõue on kaetud, muutub relevantseks häälte rühmade moodustamisel. Kuna saneerimiskava vastuvõtmise ajal pandieset ei võõrandata,<sup>184</sup> saab asuda seisukohale, et tagatise väärtus on vaja hinnata turuhinnas ehk millise hinnaga oleks võimalik vara sel hetkel vabal turul realiseerida. Tagamaks võlausaldajate võrdne kohtlemine, tuleb autori arvates vara sh pandi hindamine teha juba menetluse alguses st saneerimismenetluse algatamise seisuga. Kuna kehtivas SanS-is ei ole ettevõtja vara väärtuse hindamist üldse sätestatud ja ka Direktiivis ei ole sellekohaseid suuniseid, siis tuleb autori hinnangul Sans-i täiendada. Õiguskirjanduses on leitud, et Testi tulemus garanteerib eriarvamusel olevatele võlausaldajatele turuhinna väärtuse, mis aitab vältida rikkumisi saneerimismenetluses.<sup>185</sup>

Kui saneerimisnõustaja edastab võlausaldajatele saneerimisteate, peab selles muuhulgas olema ära toodud võlausaldaja põhi- ja kõrvalnõude suurus ettevõtja raamatupidamise andmete alusel menetluse algatamise seisuga ja peab olema märgitud, kas nõue on pandiga tagatud (SanS § 12 lg 2 p 3). Autor pöörab tähelepanu, et mainitud sättest ei nähtu, kas teates peab olema ära toodud ka pandi väärtus. Viimane on aga oluline, sest nõude suurusega nõustumisel võlausaldaja poolt määratakse tema häälte arv kava vastuvõtmiseks vastavalt põhinõude suurusele.<sup>186</sup> Kui toimub võlausaldajate rühmadesse jagamine (vt ptk 2.3), siis osutub pandiga tagatud osa määratlemisel vara väärtuse hindamine äärmiselt oluliseks. Kuigi võlgnik peab saneerimisavalduses märkima andmed ettevõtja vara kohta (Sans 7 lg 3 viimane

---

<sup>183</sup> RKTko 3-2-1-59-08 p 12.

<sup>184</sup> Kasak, A. jt. lk 243.

<sup>185</sup> Madaus, S. Is the Relative Priority Rule right for your jurisdiction? A Simple Guide to RPR, 2020, lk 4.

Arvutivõrgus: <https://stephanmadaus.de/wp-content/uploads/2020/01/Is-the-Relative-Priority-Rule-right-for-your-jurisdiction-%E2%80%93-Madaus-WP-2020-1-1.pdf> (23.03.2021)

<sup>186</sup> Saneerimiseseaduse eelnõu seletuskiri, lk 18-19.



lause), võivad hiljem osapoolte nägemused varade väärtuse osas kardinaalselt erineda<sup>187</sup> - kas siis ollakse liiga optimistlik või vara väärtus on muutunud. 2021 eelnõus nähakse ette, et SanS § 21 lg 1 p 1 alusel peab saneerimiskava muuhulgas sisaldama ka vara väärtust, kuid ei ole täpsustatud, millise hetkeseisuga ja mis alusel peab olema vara väärtus fikseeritud. Täiendav selgitus oleks aga vajalik. Autor leiab, et vara väärtus tuleb hinnata turuhinna alusel, sest maksejõuetusalaste otsuste tegemisel tuleks lähtuda eeslkõige tegelikust situatsioonist.<sup>188</sup> Ka UNCITRAL juhendis on pööratud tähelepanu, et varade tegelik väärtus võib erineda bilansilisest väärtusest, mis võib viia eksiteele.<sup>189</sup> Autori hinnangul ei ole pandipidaja õigused tagatud, kui valeandmete esitamisega luuakse illusioon saneerimise võimalikku õnnestumiseks. Seepärast on oluline saneerimisnõustaja kontroll, et vara väärtus vastab hetkeolukorrale.

Autor leiab, et lihtsam on leida hinnanguline turuväärtus kinnispandi puhul.<sup>190</sup> Komplitseeritum on pandi väärtuse hindamine näiteks üürilepingust tuleneva pandi korral, kus võib keeruliseks kujuneda üürileantud ruumides või ruumist väljas asuvate vallasasjade pandi väärtuse tuvastamine (näiteks vara väärtust mõjutab selle tehnoloogiline spetsiifilisus,<sup>191</sup>); keeruline olukord võib tekkida ka suurtele turukõikumistele avatud pandieseme hindamisega.<sup>192</sup> Just eriotstarbelise vara puhul on kõige suurem võimalus hinna määramisel eksida.<sup>193</sup> Antud olukorra lahendamiseks on Direktiivis leitud lahendus: Direktiivi Art 14 lg 2 alusel võib kohus (ettevõtte) väärtuse hindamise otsuse tegemiseks ise määrata või ära kuulata nõuetekohase kvalifikatsiooniga eksperdid. Autor pöörab tähelepanu, et kuigi Direktiivi Art 14 lg 2 näeb ette eksperdi kasutamise just Art 14 lg-s 1 sätestatud ettevõtte väärtuse hindamisel, leiab autor, et sama sätet saab laiendada ka vara väärtuse sh pandi väärtuse hindamiseks.

---

<sup>187</sup> Näiteks TrtRnKm 2-19-4237/177 p 7-8. Traktori väärtus oli kaebaja arvates 70 000 eurot, kuid kohus hindas olemasolevate tõendite pinnalt väärtuseks 13-15000 eurot; TlnRnKm 2-12-20908 p 6. Pandipidaja leidis, et ettevõtja bilansis kajastuv ca 30 miljoni euro suuruse kinnistute vara väärtus on ca 11 miljonit eurot; HMKo 2-16-10069 p 2 ja p 8. Kinnisasjade tegelik väärtus erines majandusaasta aruannetes kajastatust enam kui 25 miljoni euro võrra.

<sup>188</sup> Manavald, P. Maksejõuetusõigusliku regulatsiooni valikuvõimaluste majanduslik põhjendamine. Doktoritöö. Tartu Ülikooli Kirjastus. Tartu: 2011, lk 91.

<sup>189</sup> UNCITRAL. Legislative Guide on Insolvency Law, lk 46.

<sup>190</sup> Turuhind on võimalik tuvastada läbi kinnisvara portaalide või lasta hinnata kinnisvara eksperdil

<sup>191</sup> Manavald, P. lk 85.

<sup>192</sup> Nt teravili, kullast ja hõbedast väärisesemed. Saksa õiguses on kuld-ja hõbeehete väärtuse hindamine eraldi reguleeritud (BGB § 1240).

<sup>193</sup> Manavald, P. lk 85.

Autor nõustub igati Direktiivi lähenemisega ja pooldab Eestis kehtiva seaduse täiendamist vastavate TsMS-i sätetega, sest kehtiva SanS'is ekspert (SanS § 31) ei ole sama, mis on Direktiiv Art 14 lg 2 alusel silmas peetud ja lisab, et pandi väärtuse hinnavahemiku korral tuleb pigem arvestada madalama hinnatasemega. Autor on veendunud, et eksperdi kaasamine Direktiivi Art 14 alusel aitab muuta vara väärtuse hindamise etapi läbipaistvamaks. Autor on seisukohal, et vara turuhinna alusel hindamine kindlasti kaitseb pandipidaja õigusi. 2021 eelnõuga plaanitakse SanS § 31 muuta ja lõikega 5<sup>1</sup> antakse kohtule võimalus nii enda diskretsioonist tulenevalt kui avaldusest lähtuvalt määrata ekspert kohaldades TsMS-is eksperdi kohta sätestatut.<sup>194</sup> Autori hinnangul on Direktiivist tuleneva eksperdi olemuse sidumine TsMS sätetega tervitatav, sest nii välditakse dubleerivaid sätteid.<sup>195</sup>

Pandipidajal on õigus realiseerida oma tagatis ning saadava tulemi arvel rahuldada oma nõue, kuid eduka saneerimise tagamiseks võib olla just seda tagatist vaja säilitada. Kas pandipidaja õiguseid saab sellises olukorras siiski piirata? Pankrotimenetluses näiteks kompromissi puhul,<sup>196</sup> mille kohaselt pandiga koormatud ese<sup>197</sup> on vajalik ettevõtja tegevuse jätkamiseks, ei saa pandiga tagatud nõuet kompromissis toodud tähtaja jooksul maksma panna (PankrS § 182 lg 1). Pandipidaja huvide kaitseks tasutakse pandipidajale intressi, kui pandipidaja nõude maksmapanek on võrreldes teiste pandipidajatega pikemaks ajaks edasi lükatud (PankrS § 182 lg 3).<sup>198</sup> UNCITRAL juhendis nähakse samuti võimalust piirata pandipidaja õigust realiseerida pandiese, kuid seda juhul, kui konkreetne pandiese on vajalik saneerimiskava õnnestumiseks.<sup>199</sup>

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse 2015/848<sup>200</sup> Art-le 8 ei tohi kahjustada pandipidaja huve saneerimismenetluses. Saneerimismenetluses tagatakse Testiga, et menetlus oleks õiglane ning pandipidaja õigused oleks kaitstud. Lõppraporti töörühm toetudes eespool mainitud PankrS §-i 182 sätetele leidis, et pandipidaja õiguseid ei peaks saneerimismenetluses kohaldama paremini kui pankrotimenetluses ja leiab, et pandipidaja õigust realiseerida oma

---

<sup>194</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri lk 130.

<sup>195</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri lk 130.

<sup>196</sup> Öunpuu, A. lk 19.

<sup>197</sup> Näiteks põllumaa teravilja kasvatamiseks, mida omakorda on vaja piimakarja söötmiseks

<sup>198</sup> Öunpuu, A. lk 19.

<sup>199</sup> UNCITRAL. Legislative Guide on Insolvency Law, lk 217.

<sup>200</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) 2015/848 20.mai 2015, maksejõuetusmenetluse kohta (uuesti sõnastatud), – Arvutivõrgus: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:32015R0848> (14.02.2021)

tagatud nõue võib piirata eduka saneerimismenetluse läbiviimiseks.<sup>201</sup> Autor üldjuhul nõustub töörühma arvamusega, kuid lisab, et pandipidaja õiguste piiramine peab olema kindlasti ajaliselt piiratud juhul, kui pandipidaja ei anna nõusolekut pandi kasutamiseks, ja teise eeldusena peab olema pandipidajale tagatud turul pakutava intressimäära maksmine piirangu ajal – pandipidaja õigusi ei tohi kahjustada rohkem kui pankrotimenetluses.

Autor ei nõustu aga seisukohaga, et pandipidaja õiguseid ei peaks saneerimismenetluses kohaldama paremini kui pankrotimenetluses. Autori arvates peab just saneerimismenetluse keskne idee - päästa ettevõtja ajutisest makseraskusest - andma pandipidajale motivatsiooni ja pakkuma huvi panti mitte realiseerida, vaid toetada võlgniku saneerimise õnnestumist. Selleks aga on pandipidajale vaja tõendada ja pandipidajat veenda, et pandi hoidmine on ka pandipidaja (äri)huvides. Õiguskirjanduses on mainitud, et eduka saneerimise aluseks on poolte koostöö.<sup>202</sup> Autor on seisukohal, et selleks peab aga pandipidajale tagama pandi kasutamisest saadav tulu (intressid, lisagarantii). Autori arvamust toetab ka Riigikohtu selgitus, mille kohaselt saneerimise edukuse huvides võib olla põhjendatud, et nt suuremad nõuded rahuldatakse rahavoogude tasakaalustamiseks hiljem kui väiksemad nõuded, kompenseerides erinevuse nt intressi maksimisega, osalusega ettevõtja tulevases kasumis vm viisil.<sup>203</sup> Autor on veendunud, et pandipidajate õiguste piiramisel, peab pandipidaja õiguseid kohaldama saneerimismenetluses paremini kui pankrotimenetluses.

Kuna vastavalt Direktiivile on liikmesriik kohustatud tagama Testi läbi viimise, siis tuleb kehtivat seadust vastavalt täiendada. Direktiivi poolt kohustuslik Test välistab kõigi võlausaldajate huvide ebaõiglase kahjustamise võimalikkuse, sest kui saneerimiskava ei vasta Testile, siis ei tohi kohus saneerimiskava kinnitada.<sup>204</sup> Kuna kehtivas SanS-is pole Testi läbiviimist sätestatud, saab järeldada, et antud Direktiivi kaitsemeede tagab pandipidajale tema õiguste parema kaitse kui kehtiv õigus. Testi tegemise käigus vara sh pandi väärtuse hindamise kaudu toimub sisuliselt võlausaldajate rühmadesse jagamine.

---

<sup>201</sup> Kasak, A. jt. lk 245.

<sup>202</sup> Madaus, S. 2020, lk 4.

<sup>203</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 48.

<sup>204</sup> Kasak, A. jt. lk 254.

### 2.3. Pandiga tagatud nõuete eraldi rühma moodustamine hääletamise eesmärgil

Saneeritav ettevõtja peab koostama oma edasise tegevuse kohta saneerimiskava, milles toob ära eesmärgi, mida soovitakse saavutada ja nimetab vahendid selle saavutamiseks.<sup>205</sup> Kavas peab olema plaan, kes millist „ohverdust“ kandma peab. Saneerimiskava saab olla veenev vaid juhul, kui kava sisaldab vajaminevat informatsiooni, mida otsustajad (ehk võlausaldajad) vajavad kava kinnitamiseks. Ettepanek, mille kohaselt võlausaldajad loobuksid osa oma nõuetest peab olema näidatud nii usutavalt kui võimalik näidates ära võimalused, mille kohaselt saavad võlausaldajad nõuetest rohkem tagasi kui nad saaksid pankrotimenetluses.<sup>206</sup> Eelnõu koostajad pidasid seaduse kokku panemisel kõige tähtsamaks ja kõige problemaatilisemaks saneerimiskava vastuvõtmise võlausaldajate poolt, mis on nõrgaks kohaks ka teiste riikide kogemust arvestades.<sup>207</sup>

Võlausaldajate eraldi rühmades hääletamine tagab, et ükski võlausaldajatest ei saaks blokeerida saneerimiskava.<sup>208</sup> Võlausaldajate rühmitamise idee on Euroopasse levinud USA *Chapter*-st 11. USA eeskujul on instituut edasi kandunud Saksamaa ja Soome regulatsiooni,<sup>209</sup> mistõttu nii Saksamaa, Soome kui USA seaduste järgi on rühmade moodustamine kohustuslik.<sup>210</sup>

Vastavalt SanS § 24 lg 1 võtavad saneerimiskava vastu võlausaldajad hääletamise teel. SanS § 24 lg 2 alusel on võlausaldaja hääle arv võrdeline tema põhinõude suurusega, mis on saneerimismenetluses kindlaks tehtud. Põhinõueteks võivad olla mh näiteks ostuhinna tasumise nõue, laenusumma tagasimakse või intresside tasumise nõue. Hääletamise aluseks on põhinõue, sest kõrvalnõude suurus on ajas muutuv, mistõttu hääle hulga sidumine on

---

<sup>205</sup> Niklus, I. 2008. lk 374.

<sup>206</sup> Bork, R. 2012, lk 243.

<sup>207</sup> Niklus, I. 2008, lk 374.

<sup>208</sup> European Commission. Best Project on Restructuring, Bankruptcy and a Fresh Start. Final Report of the Expert Group. September 2003, European Commission Enterprise Directorate General, lk 52. Arvutivõrgus: <https://www.iiiglobal.org/sites/default/files/EuropeanUnionProjectonRestructuringReportofExperts.pdf> (7.03.2021)

<sup>209</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 30.

<sup>210</sup> Kasak, A. jt. lk 209.

raskendatud. Juhul, kui võlausaldajal on ettevõtja vastu üksnes kõrvalnõue nt viivise tasumise nõue, siis tema põhinõudeks loetakse viivise nõue.<sup>211</sup>

SanS-is ei ole ettekirjutatud, kas kava tuleb vastu võtta rühmades või mitte,<sup>212</sup> kuid seadus annab siiski võimaluse rühmade moodustamiseks. SanS § 21 lg 2 esimene lause kohaselt võib võlausaldajate nõuded rahuldada võlausaldajate rühmade kaupa. Siin on seadusandja lähtunud minimaalsuse põhimõttest, et ühe rühma moodustavad ühesuguste õigustega võlausaldajad. Seega võiksid ühte rühma kuuluda näiteks pandiga tagatud ja teise rühma pandiga tagamata võlausaldajad. Rühma moodustamise printsiibid peavad olema näidatud saneerimiskavas ja seletuskirja kohaselt võlausaldajad rühma moodustamise põhimõtteid vaidlustada ei saa.<sup>213</sup>

Kui SanS § 24 lg 4 alusel on võlausaldajad saneerimiskava alusel jaotatud rühmadesse, siis on kava vastu võetud, kui igas rühmas hääletas saneerimiskava poolt vähemalt pool kõigist ühte rühma kuuluvatest võlausaldajatest, kellele kuulub vähemalt kaks kolmandikku rühmas esindatud häälest. Kui võlausaldaja leiab, et tema õigusi on kava vastuvõtmisel rikutud, saab võlausaldaja kaitseks kehtivas õiguses lugeda Sans § 28 lg 2 p 5, mis kohustab kohut kontrollima, kas saneerimiskava kinnitamisel on järgitud saneerimiskava nõudeid, ja teise kaitsemeetmena saab võlausaldaja SanS § 26 lg 2 alusel õiguse esitada avalduse saneerimiskava kinnitamata jätmiseks, kui ta leiab, et saneerimiskava vastuvõtmise käigus on tema õigusi rühmitamise tõttu oluliselt rikutud.

2011. a läbi viidud kohtupraktika analüüsisist nähtus, et kõige rohkem esitasid saneerimiskavadele vastuväiteid pandipidajad. Probleemiks on see, et pangad omistavad oma nõudeid tagavale pandile "müütilise" tähenduse ja mõningatel juhtudel on arvatud, et pandiga tagatud nõuet ei peaks saneerimiskavas üldse käsitletama.<sup>214</sup>

Rühmade moodustamise põhieesmärgiks on ühesuguste huvide ja õigustega võlausaldajate võrdse kohtlemise tagamine.<sup>215</sup> A. Õunpuu on 2014. a-l leidnud, et võlausaldajate rühmade moodustamise reeglid ei ole selged ja tõstatas küsimus rühmade moodustamine lubatavuse ja kohustuslikkuse kohta, kuigi Riigikohtu seisukoha järgi ei ole võlausaldajate rühmade

---

<sup>211</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 32.

<sup>212</sup> Niklus, I. 2008. lk 374.

<sup>213</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 27.

<sup>214</sup> Vutt, M. 2011, lk 13.

<sup>215</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 30.

moodustamine obligatoorne.<sup>216</sup> Autori arvates on selgete normide puudumisel keeruline kontrollida, kas pandipidaja huvid on rühmade loomisel õiguspäraselt tagatud.

Riigikohus on leidnud, et rühmade loomise aluseks võib olla praktiliselt iga olukord, kus erinevate õigustega võlausaldajaid koheldakse oluliselt erinevalt, nt lepitakse kokku maksete ajatamise erinev maksetähtaeg või on erinev nõude rahuldamise protsent. Selline lähenemine kaitseb Riigikohtu hinnangul kõigi võlausaldajate huve, kuna erineva kohtlemise alusel saavad võlausaldajad sel juhul võimaluse hääletada eraldi rühmades.<sup>217</sup> Autori hinnangul tähendab see, et SanS-i alusel on võimalik võlausaldajaid rühmitada nii õiguste alusel kui tulenevalt majanduslikest vajadustest või poolte kokkulepetest.

Siinkohal aga tekib autoril küsimus, kas võib tekkida oht ülerühmitamiseks. A. Juhkam on magistriritöös järeldanud, et kui rühma moodustamise aluseks on väga erinevad huvid, siis praktikas võib just võlausaldajate suure arvu korral erinevate huvide eristamine olla keeruline ja vaidlusi tekitav. Rühma moodustamist tuleks A. Juhkami hinnangul käsitleda pigem erandina, et välistada ülemäärane rühmitamise võimalus. Seadusega tuleks rühmade moodustamise reeglid konkreetsemalt sätestada, et vältida potentsiaalset rühmade rohkust ja õiguste kuritarvitamist.<sup>218</sup> Autor nõustub siinkohal A. Juhkami järeldusega.

Kohtupraktikat uurides selgub siiski vastupidine olukord, kus võlausaldajaid pigem ei taheta rühmitada. Lahendis 3-2-1-58-16 olid nii pandiga tagatud kui ka pandiga tagamata võlausaldajad paigutatud ühte rühma ja saneerimiskava võeti poolthäältega vastu. Riigikohus leidis, et kui pandipidajale maksta kava kohaselt välja proportsionaalselt suurem summa kui pandiga tagamata nõudega võlausaldajale, siis sellisel olukorras koheldakse pandiga tagatud ja pandiga tagamata nõudega võlausaldajaid olulisel määral erinevalt.<sup>219</sup> Autor siinkohal nõustub kohtuga ja leiab, et tõenäoliselt olid antud tsiviilasjas kõik võlausaldajad paigutatud ühte rühma tagamaks, et saneerimiskava saaks vastu võetud, sest kahe rühma puhul oleks kava vastuvõtmine ebatõenäoline. Teisalt, võlgniku pankroti korral oleksid pandita võlausaldajad veelgi halvemas seisus kui saneerimismenetluses.

---

<sup>216</sup> Öunpuu, A. lk 10-11.

<sup>217</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 40.

<sup>218</sup> Juhkam, A. Võlgniku ja võlausaldajate huvide kaitse saneerimiskava esitamisel ja koostamisel. Magistriritöö. Juhendajad: Paul Varul, Andres Vutt. Tartu, 2016, lk 61.

<sup>219</sup> RKTkm 3-2-1-58-16 p 14.

Selleks, et tagada samasuguste õiguste võrdne kohtlemine ja saneerimiskavade vastuvõtmine ilma võlausaldajate õigusi ebaõiglaselt kahjustamata, tuleb Direktiivi alusel lähtuda eraldi rühmadest, kusjuures tagatud ja tagamata nõuetega võlausaldajaid tuleb igal juhul lugeda eraldi rühmadesse kuuluvana. Lisaks soovitab Direktiiv liikmesriikidel ette näha rohkem kui kahe võlausaldaja rühma moodustamine.<sup>220</sup> Ka erialakirjanduses on soovitatud, et liikmesriigid peavad tagama rühmade moodustamise põhimõtted, eelkõige peavad olema reguleeritud selged printsiibid eelisõigusega võlausaldajate rühmade moodustamiseks.<sup>221</sup>

Pandipidajate eraldi rühma moodustamise eesmärgiks on võlausaldajate võrdse ja õiglase kohtlemise tagamine.<sup>222</sup> Kui saneerimiskavas moodustatakse vaid üks võlausaldajate rühm, siis sel juhul pandipidajate hääled võivad nõ lahustuda pandiga tagamata võlausaldajate hääle hulgas, mistõttu võidakse nende õigusi hääletamise tulemusena kahjustada. Eraldi rühma moodustamata jätmisel võib pandipidajate hääle arv jääda vähemusse, mistõttu ei saa pandipidajale tagada vajalikku hääleteenamust oma õiguste kaitseks ja mislõpu võidakse pandipidaja huve kahjustada. Pandipidajate eraldi rühma moodustamine aga tagaks sellises olukorras nõuete ümberkujundamisel pandiõiguse kaitse. Pandiõigustega arvestamist rühmade loomisel peetakse põhjendatuks ka Maailmapanga maksejõuetusõiguse põhimõtetes<sup>223</sup> ning Skandinaavia-Balti maksejõuetusõiguse koostöövõrgustiku soovitusel, mille kohaselt erinevate rühmade moodustamise paindlikkus annab võimaluse õiguslikult kaitsta võlausaldajate huve.<sup>224</sup> Ka Saksa õiguses moodustatakse eraldi rühm pandiga tagatud nõuetega võlausaldajatele, kusjuures selle osaga nõudest, mis ei ole pandi väärtusega kaetud, kuuluvad pandipidajad tagamata nõuetega võlausaldajate gruppi.<sup>225</sup> Mainitud põhimõtet on soovitatud ka Direktiivis, mille kohaselt tagatud nõuded võib pandi väärtuse hindamise tulemusel jagada tagatud ja tagamata osadeks.<sup>226</sup> M. Schihalejev jõudis oma magistritöös järeldusele, et pandiõiguse kaitseks on põhjendatud eraldi rühma loomine pandipidajatele

---

<sup>220</sup> EL/2019/1023, preambul p 44.

<sup>221</sup> Wessels, B., Madaus, S., Boon, G-J. . Instrument of the European Law Institute (ELI), p 4.02, lk 28.

<sup>222</sup> Juhkam, A. lk 62.

<sup>223</sup> Juhkam, A. lk 62.

<sup>224</sup> Nordic-Baltic Recommendations on Insolvency Law. Final version 2016. Nordic-Baltic Insolvency Network. Editor: Mikael Möller. Stockholm, Wolters Kluwer: 2016, p 60. Arvutivõrgus: <http://www.sccl.se/wp-content/uploads/2017/04/Nordic-Baltic-Recommendations-Final-Version-bok-rotated.pdf> (7.03.2021)

<sup>225</sup> Dimmling, A. The Insolvency Review: Germany. The Law Reviews. 18.11.2020, Arvutivõrgus: <https://thelawreviews.co.uk/title/the-insolvency-review/germany> (17.03.2021)

<sup>226</sup> EL/2019/1023, preambul p 44.

kuhu kuuluvad ainult nõuded, mis on pandiõigusega tagatud.<sup>227</sup> Autor nõustub eeltoodud järeldusega. Mainitud lähenemist on kasutatud ka praktikas, nt tsiviilajas 2-20-4688.

Direktiivi Art 9 lg 4 sätestab, et võlausaldajaid koheldakse eraldi rühmadena, mis kooskõlas liikmesriigi õigusega kajastavad kontrollitavatel kriteeriumidel põhinevaid huvisid, mis on piisavalt ühetaolised, ja teise lause kohaselt käsitletakse eraldi rühmadena vähemalt tagatud ja tagamata nõuetega võlausaldajaid. Direktiivis sätestatud regulatsioon jätab võimaluse moodustada rühmasid ka teiste huvide või õiguste järgi sh moodustada pandipidajate endi sees eraldi rühmasid, mis arvestaksid tagatiste prioriteetsusega.<sup>228</sup> Direktiivi Art-is 10 lg 2 b sätestatakse täiendavalt, et piisavalt ühetaoliste huvidega samasse rühma kuuluvaid võlausaldajaid koheldakse võrdselt ja proportsionaalselt nende nõuetega. Eelpool toodust nähtub, et kehtiv saneerimisseadus ei vasta Direktiivile, mistõttu tuleb seadust täiendada.

Kui võlausaldajate rühmade moodustamise põhimõtted ei ole selgelt sätestatud, võib saneerimiskava vastuvõtmine võlausaldajate grupeerimise kaudu anda võimaluse hääletamistulemustega manipuleerida.<sup>229</sup> Tsiviilajas 2-20-16152, mille puhul saneerimiskava on kohtu poolt kinnitatud, jagati võlausaldajad kahte rühma: pandiga tagatud ja pandiga tagamata nõuded. Kava tegemisel lähtuti võlausaldajate nõuete võrdse kohtlemise põhimõttest, mille kriteeriumiks on sarnaste õigustega võlausaldajatele pakutav sarnane nõuete ümberkujundamise viis. Antud asja materjalidest nähtub, et võlausaldajad hääletasid kava poolt ja määruskaebusi ei esitanud. Samas leiab autor, et mainitud lahendis on pandipidajaks üks suur võlausaldaja, kelle hüpoteegi väärtus tegelikkuses ei kata tema põhinõuet. Olukorras, kus pandipidaja põhinõue on 886 000 eurot, kuid hüpoteegi reaalseks väärtuseks loeb võlgnik ise 300 000-400 000 eurot,<sup>230</sup> ei ole nõue praktiliselt poole põhinõude ulatuses pandiga tagatud. Antud juhul eelpool mainitud põhimõtte kohaselt oleks pidanud pandipidaja asuma kahes rühmas: tagatud nõuetega võlausaldajate rühmas nõude ulatus, mis on tagatisvara väärtusega kaetud ja tagamata nõuetega võlausaldajatega ühes rühmas määras, mille ulatuses on nõue tagatisvara väärtusega tagamata. Kuigi antud tsiviilajas ei oleks tõenäoliselt erinev rühmade kooslus kava vastuvõtmist takistanud, muudaks teistsugune

---

<sup>227</sup> Schihalejev, M. Häälte määramine ja selle kohtulik järelvalve maksejõuetusmenetluses. Magistritöö.

Juhendaja: Andres Vutt. Tartu, 2013, lk 37.

<sup>228</sup> Kasak, A. jt. lk 199.

<sup>229</sup> Kivistik, V., Kask, G., Past, A., Võlausaldaja huvide kaitsest saneerimismenetluses. Eesti Ekspress, 27.11.2019. Arvutivõrgus: <https://ekspress.delfi.ee/artikkel/88196857/volausaldaja-huvide-kaitsest-saneerimismenetluses> (5.01.2021)

<sup>230</sup> TMKm 2-20-16152 lk 6.



rühmade moodustamise printsiip väga oluliselt ümberkujundamise meetodikat pandipidaja tagamata nõude osas ja meetodikast tulenevat lõpptulemit, sest mittepandipidajatel vähendati kõrvalnõuded 100%, samal ajal kui pandipidajale tasutakse lisaks kõrvalnõuetele põhinõudelt 4% intressi aastas.

Antud tsiviilasja materjalidest nähtub autorile kaks olulist asjaolu: 1) kuigi saneerimise avalduse esitamise ajal loetakse pandieseme väärtuseks sundmüügi korral 300 000-400 000 eurot, siis prognoosikohaselt loodetakse, et vara väärtus peale renoveerimist tagab pandipidaja nõude 886 000 euro ulatuses, millele lisanduvad ka kõrvalnõuded. Seega võetakse antud asja näitel sobivaima häälte jagamise eesmärgil häälte jagamise aluseks vara bilansiline väärtus, kuna see on enamvähem põhinõude summaga võrdne. Eespool on autor leidnud, et Testi läbiviimisel peaks vara väärtuse hindamisel aluseks võtma tagatise turuhinna. 2) kokkulepe pandipidaja ja võlgniku vahel on äärmiselt oluline, mis annab tugeva eelduse saneerimise õnnestumisse, samal ajal tagades pandipidajale kõrvalnõuded. Tugev pandipidaja positsioon annab võimaluse pooli rahuldava kokkuleppe saavutamiseks ettevõtja saneerimiseks ja annab pandipidajale tema eriseisusest tulenevalt õigustatud eelise teiste võlausaldajate ees oma huve kaitsta.

Pandipidajaks võib olla ka ettevõtja lähikondne.<sup>231</sup> Kehtiv SanS ei näe ette erisusi tavaliste võlausaldajate ja võlgniku lähikondsetest võlausaldajate vahel<sup>232</sup> ning seadusest ka ei tulene, et nt aktsionäridest võlausaldajate nõudeid tuleks käsitleda ümberkujundamisel teiste võlausaldajate nõuetest erinevalt.<sup>233</sup> Maailmapanga maksejõuetusalastes põhimõtete kohaselt tuleb õiglase olukorra tagamiseks ette näha ettevõtja lähikondsete nõuetele ja hääletamisõigusele teatud erisused.<sup>234</sup> Direktiivi Art 12 lg 2 kohaselt ei ole omakapitali omanikel lubatud hoida põhjendamatult ära saneerimiskava rakendamine ega luua selleks takistusi, millest tuleneb nõue eraldi rühma moodustamiseks.

Käesoleva töö autor leiab, et kehtiv SanS ei vasta Direktiivis ette nähtud rühmade moodustamise põhimõtetele ja kuna praktikas ei ole selgust, siis tuleb kehtiv seadus viia

---

<sup>231</sup> RKTko 2-16-8552 p 34., RKTko 3-2-1-43-07 p 11. PankrS § 117 lg 3 kohaldamiseks peab Riigikohtu hinnangul ühine majanduslik huvi olema lähikondsuse alusena hindamiseks sedavõrd suur, et üldiselt ja objektiivselt võib arvata, et võlgnik ja temaga seotud isik tegutsevad teineteise kasuks ja teiste võlausaldajate kahjuks.

<sup>232</sup> RKTkm 3-2-1-122-09 p 18.

<sup>233</sup> HMKm 2-20-4688 p 12.

<sup>234</sup> The World Bank, Principles for Effective Insolvency and Creditor/ Debtor Rights Systems 2015, lk 15.

Arvutivõrgus: <http://pubdocs.worldbank.org/en/919511468425523509/ICR-Principles-Insolvency-Creditor-Debtor-Regimes-2016.pdf> (7.03.2021)

Direktiiviga vastavusse. 2021 eelnõuga täiendataksegi SanS §-i 21 lg 3, mille kohaselt olukorras, kus saneerimiskavas kujundatakse ümber nii pandiga tagatud nõuetega kui tagamata nõuetega võlausaldajate nõuded, moodustatakse nendest eraldi rühmad. Lisaks moodustatakse täiendavalt eraldi rühmad ka ettevõtja osanikele või aktsionäridele ja vajadusel ettevõtja lähikondsetele.<sup>235</sup> Kuna 2021 eelnõus ei ole kirjeldatud olukorda, kus lähikondne või aktsionär on pandipidaja staatuses, siis tuleks ka 2021 eelnõud selguse huvides täiendada. Autor leiab, et kuna pandiõigus annab igale pandi omanikule eelisõiguse, siis saab asuda seisukohale, et pandiõigusega lähikondne või osanik või aktsionär tuleb arvata ennekõike siiski pandiga tagatud nõuetega rühma, et tagada pandiga ettenähtud õigused.

Kokkuvõttes toob Direktiiv selguse kehtivasse õigusse rühmade loomisel, mille eesmärk on ühetaoliste huvidega võlausaldajate võrdne kohtlemine, mille kaudu on pandipidajate huvid tagatud rohkem kui kehtivas SanS-is. Kuna uues regulatsioonis võib tekkida tõlgendamise küsimusi ettevõtja vara väärtuste hindamisel, mille kaudu võidakse pandipidajate huve kahjustada, tuleb rühma määramisel eelkõige lähtuda pandipidaja õigustest, mida peab kohaldama saneerimismenetluses paremini kui pankrotimenetluses, et tagada saneerimise õnnestumine. Sama põhimõte peaks kehtima ka täitemeetmete peatamisel ja nõuete ümberkujundamisel.

---

<sup>235</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri lk 124

### 3. PANDIPIDAJA HUVIDE TAGAMINE SANEERIMISMENETLUSE ALGATAMISEL JA NÕUETE ÜMBERKUJUNDAMISEL

#### 3.1. Pandipidaja õigused täitemeetmete peatamisel

Riigikohus on rõhutanud, et saneerimismenetluses kaitstakse ettevõtjat võlgade sissenõudmise eest vältimaks ettevõtja pankrotti, kuid sellise kaitsemeetme tingimuseks on, et ettevõtja suudab menetluse lõpuks vähemalt osaliselt võlad tasuda ja oma majandustegevusega jätkata.<sup>236</sup> Kehtivas SanS §-s 11 ongi sätestatud võlgnikule kaitsemeetmed, mille rakendamisel kaasnevad negatiivsed tagajärjed võlausaldajale.

Täitemeetmete peatamine (*moratorium*) tähendab põhimõtteliselt seaduslikku sekkumist ettevõtja tegevuse päästmiseks. Kui ei oleks täitemeetmete peatamist, on võlgniku maksejõulisuse halvenemise korral pandipidajatel võimalus oma vara realiseerida, mis on võlgniku edasiseks tegutsemiseks oluline ja mille realiseerimine võib ohtu seada võimaliku eduka saneerimise protsessi. Vajab märkimist, et majandustegevus koosneb varast ja suhetest, mis koos eksisteerides on rohkem väärt kui lahus olles. Samuti on oluline, et täitemeetmete peatamine võimaldab blokeerida üksiku võlausaldaja tegevuse, mis võib kahjustada enamuse soovi.<sup>237</sup> Ka prof R. Bork leiab, et pandipidaja, kellel enam ei ole huvi saada kasumit võlgniku äri jätkamisest, on eelkõige huvitatud oma nõude kiirest realiseerimisest.<sup>238</sup> Seega peab leidma tasakaalu olukorras, kus ettevõtja ja võlausaldajate kasu on ühel pool ning võlausaldajate õigused teisel pool.<sup>239</sup>

Direktiivi Art 2 lg 1 p 4 annab definitsiooni mõistele „konkreetsete täitemeetmete peatamine“, milleks on võlausaldaja sissenõudeõiguse ajutine peatamine, mis määratakse kohtu või haldusasutuse poolt või mida kohaldatakse õigusaktidest tulenevalt ettevõtja suhtes või kui see on liikmesriigi õiguses ette nähtud kolmandast isikust tagatise andja suhtes kohtu-

---

<sup>236</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 49.

<sup>237</sup> Payne, J. An Assessment of the UK Restructuring Moratorium. University of Oxford. Faculty of Law 21.01.2021. 2021, p 14. Arvutivõrgus: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3759730](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3759730) (18.02.2021)

<sup>238</sup> Bork, R. 2012, lk 130.

<sup>239</sup> Payne, J. p 14.

haldus- või muu menetluse raames, või kohtuvälise võlgniku varade või ettevõtte arestimise või võlgade katteks müümise raames.

Prof R. Bork leiab, et mida paindlikum on moratorium, seda varem saavad ettevõtja eesmärgistatud huvid kaitstud. Seepärast on oluline, kas peatumine toimub seaduse jõuga või on selleks vaja kohtuotsust, ja kas erisused on võimalikud või mitte. Standardina automaatne moratorium tagab maksimaalse õiguskindluse ja kiiruse.<sup>240</sup>

Eestis kehtiva õiguse kohaselt peatub ettevõtja vara suhtes läbiviidav täitemenetlus saneerimismenetluse algatamisest kuni saneerimiskava kinnitamiseni või saneerimismenetluse lõppemiseni (SanS § 11 lg 1 p 1). Seadusandja on lähtunud automaatse peatamise (nn. *full stop*) põhimõttest, mille kohaselt ei saa saneerimismenetluse ajal teha ühtegi ettevõtja tegevust piiravat menetlust. Vastupidi, Eesti seadusandja võimaldab *full stop* põhimõtte alusel ettevõtjal pidada rahulikult läbirääkimisi võlausaldajatega, mille jooksul ei saa ettevõtja suhtes algatada pankrotimenetlus või esitada hagiavaldus.<sup>241</sup> Kuna tegemist on imperatiivse sättega, siis puudub kohtul diskretsiooni õigus.

Teiseks eesmärgiks on takistada ettevõtte majandamiseks vajaliku asja realiseerimine sundtäitmise käigus, mis võib takistada edukat saneerimist.<sup>242</sup> Ringkonnakohus on leidnud, et SanS § 11 lg 1 p 1 ei tähenda samas seda, et sättest saaks tuletada täitemenetluste algatamise absoluutse keelu. Saneerimismenetluse eesmärkide saavutamist aitab tagada ka see, kui pandipidajatele võimaldada täitemenetlusi küll algatada, aga need kooskõlas SanS § 11 lg 1 p-ga 1 peatada. Antud tõlgendus aitab kaitsta pandipidaja huve ja teisest küljest ka kohtutäiturit, kes on ettevõtja suhtes täitemenetluse algatanud.<sup>243</sup>

Oluliseks võib muutuda ajahetk, millal hakkab määrus kehtima. Lahendi jõustumisest tuleb eristada selle kehtima hakkamise ja täitmisele kuulumise ajahetk, mis võib lahendi jõustumise ajast erineda.<sup>244</sup> Saksa saneerimismenetluse üheks suuremaks probleemiks loetakse just kava kehtima hakkamise aega, sest kava hakkab kehtima alles siis, kui see on ka kohtu lõppastmes kinnitatud.<sup>245</sup> SanS-is puudub saneerimismenetluses tehtavate määruste kehtima hakkamise ja täitmisele kuulumise aega reguleeriv üldine norm, mistõttu tuleb SanS § 4 järgi kohaldada

---

<sup>240</sup> Bork, R. 2012, lk 131.

<sup>241</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 14.

<sup>242</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 14.

<sup>243</sup> TlnRnKm 2-20-6456 p 17.

<sup>244</sup> TlnRnKm 2-20-6456 p.14

<sup>245</sup> Bork, R. lk 269.

TsMS-s hagita menetluse kohta sätestatud.<sup>246</sup> Seda ei muuda asjaolu, et SanS § 37 lg 1 teine lause näeb ette saneerimiskava määruse kohese täidetavuse, kuna selle põhjal ei ole võimalik teha järeldusi teiste saneerimismenetluses tehtavate määruste kehtima hakkamise ja täidetavuse aja osas.<sup>247</sup> Vastavalt TsMS § 478 lg 4 esimese lause kohaselt hakkab hagita menetluses tehtav määrus kehtima ja kuulub täitmisele sõltumata jõustumisest viivitamata alates päevast, kui see tehakse teatavaks isikutele, kelle kohta määrus vastavalt selle sisule on tehtud, kui seadusest ei tulene teisiti. Millal kohus määruse allkirjastas, ei ole seejuures oluline.<sup>248</sup> Kui kohtutäitur on peale kohtumääruse kehtivuse aega algatanud täitemenetluse - olenemata asjaolust, kui kohtu määrusele on esitatud määruskaebus, mis on lahendamata - on kohtutäitur algatanud täitemenetluse õiguspäraselt, sest täitemenetluse algatamise hetkel oli kohtumäärus kehtiv.<sup>249</sup> Kuna praktikas on kehtima hakkamise ja jõustumisega olnud segadust, nt ei ole kava täitmist koheselt alustatud või kohtud on peatanud saneerimiskava täitmise määruskaebusemenetluse ajaks, siis seetõttu täiendatakse selguse eesmärgil SanS § 37 lõiget 1 selliselt, et saneerimiskava kinnitamise määrusele esitatud edasikaebus ei peata saneerimiskava täitmist.<sup>250</sup>

Direktiiv kohustab Art 6 lg 1 kohaselt liikmesriike tagama, et ettevõtja võib saada kasu konkreetsete täitemeetmete peatamisest, et toetada saneerimiskava üle peetavaid läbirääkimisi. Art 6 lg 1 teine lause jätab liikmesriigi sätestada, et kohtul või haldusasutusel on õigus konkreetsete täitemeetmete peatamisest ka keelduda, juhul kui peatamine ei ole vajalik või kui see ei täida sama artikli esimeses lõigus seatud eesmärki.

Direktiiv ei reguleeri ajahetke, millal täpselt tuleb täitemeetmete peatamist rakendada ja ei kohusta automaatset täitemeetmete peatamist kohaldama, vaid lubab ka võimalust, et täitemeetmete peatamise osas võib kohus teha otsusse iga menetluse osas eraldi.<sup>251</sup>

Direktiivis on täitemeetmete peatamise mõiste laiem kui kehtivas SanS-is.<sup>252</sup> Autor pöörab tähelepanu, et SanS reguleerib täitemeetmete peatamist „ainult“ täitemenetluses, mis ei hõlma vallaspandi realiseerimist, sest vallaspandi realiseerimine toimub eraenampakkumise

---

<sup>246</sup> TlnRnKm 2-20-6456 p.15

<sup>247</sup> TlnRnKm 2-20-6456 p.15

<sup>248</sup> Kõve, V. jt, Tsiviilkohtumenetluse seadustik III kommenteeritud väljaanne. Tallinn. Juura. 2018. lk 118.

<sup>249</sup> TlnRnKm 2-20-6456 p.15

<sup>250</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri lk 137.

<sup>251</sup> Kasak, A. jt. lk 139.

<sup>252</sup> Kasak, A. jt. lk 146.

korras.<sup>253</sup> Seega autor leiab, et töö kirjutamise hetkel SanS § 11 lg 1 p 1 ei kehti vallaspandi pandipidajale, mistõttu on vallaspandi pandipidaja õigused rohkem kaitstud kui hüpoteegipidajal ja seega võib vallaspandi väärtus isegi tõusta kinnispandi ees. Ühe pandipidaja liigi eelistamine teise pandipidaja ees aga ei ole kooskõlas võlausaldajate võrdse kohtlemise põhimõttega, samuti võib ühe pandipidaja grupi eelistamine kahjustada võlgnikku, mis on samuti vastuolus saneerimismenetluse võlgniku kaitse eesmärgiga. Seega tuleb SanS § 11 lg 1 p 1 vastavalt muuta ja viia Direktiivi Art-ga 6 lg 1 vastavusse. Ka Lõppraporti töörihm jõudis autoriga samale järeldusele, et Sans § 11 lg 1 p 1 ei vasta Direktiivile ja on teinud ettepaneku seaduse muudatuseks, mille järgi tuleb SanS-i täiendada normidega, mille alusel peatatakse ka täitemenetluste välised pantide realiseerimised.<sup>254</sup> Et tagada tasakaal täitemeetmete peatamisest kahjustatud võlausaldaja õiguste ja teiselt poolt ettevõtja huvide vahel, otsustaks kohus konkreetse täitemenetluste välise pandi realiseerimise peatamise ja seda ettevõtja taotluse alusel.<sup>255</sup> Autor nõustub mainitud lähenemisega. 2021 eelnõus võimaldataksegi ettevõtjal SanS § 7 lg 2<sup>2</sup> alusel taotleda laialdasemat kaitset täitemeetmete eest, kuid selle eelduseks on, et ettevõtja esitab juba saneerimisavalduses vastavasisulise taotluse iga meetme peatamise kohta eraldi ja SanS § 11 lõiget 1 täiendatakse vastavalt, mille raames lisatakse VÕVS § 20 lg 3 eeskujul lisaks täitemenetlusele ka sundtäitmine.<sup>256</sup>

Direktiivi art 6 lg 2 kohaselt peab täitemeetmete peatamine hõlmama kõiki tüüpi nõudeid, sh ka tagatud nõudeid ja Art 6 lg 3 lubab liikmeriigil otsustada, kas täitemeetmete peatamine on üldine, hõlmates kõik võlausaldajad, või on piiratud hõlmates ühte või mitut võlausaldajat või ka võlausaldajate rühma. Seega Direktiivist ei tulene liikmesriikidele kohustust täitemeetmeid peatada kõigile võlausaldajatele. Kuna kehtiva SanS-i puhul rakendub täitemeetmete peatamine kõigile võlausaldajatele, on kehtiv SanS mainitud Direktiivi sätetega kooskõlas.<sup>257</sup>

USA seadusandluses peatamine „*stay*“ erineb samuti Direktiivist<sup>258</sup> ja autori arvates sarnaneb Eesti kehtiva seadusega. USA *Bankruptcy Code* Chapter 11 § 362 a kohaselt peatatakse

---

<sup>253</sup> Autor on vallaspandi realiseerimist kirjeldanud esimeses peatükis.

<sup>254</sup> Kasak, A. jt. lk 163.

<sup>255</sup> Kasak, A. jt. lk 163.

<sup>256</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri lk 98, lk 103.

<sup>257</sup> Kasak, A. jt. lk 143.

<sup>258</sup> McCormack, G, Corporate Restructuring Law. A second chance for Europe? *European Law Review*, 2017, 42 (4) lk 8. Arvutivõrgus:

<https://eprints.whiterose.ac.uk/117309/3/MccormackCorporate%20Restructuring%20Law.pdf> (18.02.2021)

täitemeetmed pärast saneerimisavalduse esitamist automaatselt.<sup>259</sup> Täitemeetmete peatumine on sätestatud järgmiselt: kõik kohtu-ja haldusmenetlused peatuvad, mis on algatatud või oleks algatatud enne saneerimisavalduse esitamist (Chapter 11 § 362 a p 1); kõik toimingud võlgniku vara suhtes peatatakse pandiõiguse realiseerimiseks, kuid siiski vaid ulatuses, milles nõue on pandiõigusega tagatud enne saneerimisavalduse esitamist (Chapter 11 § 362 a p 5). Seega üldistades peatuvad kõik kohtumenetlused, täitemenetlused ja mõned erandid nagu nt kriminaalmenetluslikud, ning keelatud on tagatiste realiseerimine.<sup>260</sup> Kuid sellegipoolest on võlausaldajal USA regulatsiooni kohaselt õigus taotleda kohtult realiseerimisõiguste peatumise lõpetamist.<sup>261</sup> Kohus lõpetab pandipidaja õiguste piiramise vastava taotlusel näiteks kui võlausaldaja omandiõigusega seonduvad huvid ei ole piisavalt kaitstud või kui pandiõigusega koormatud vara ei ole vajalik saneerimise õnnestumiseks.<sup>262</sup> Kui pandipidaja taotleb täitemeetmete peatamise lõpetamist, siis peab ettevõtja USA seaduste alusel põhistama, et pandipidaja huvid on või saavad adekvaatselt kaitstud, nt tõendama, et pandi väärtus on suurem kui tagatud nõue.<sup>263</sup>

Pandiga tagatud võlausaldaja huvide kaitseks on USA-s ette nähtud nn *adequate protection* põhimõte (§ 361), mille kohaselt võidakse õiguste piiramist kompenseerida perioodiliste maksetena, intressi tasumisena või seatakse täiendavad tagatised.<sup>264</sup> Autor leiab, et USA regulatsioon kaitseb siinkohal pandipidaja eelisseisundit. Pealegi ei saa USA regulatsiooni olemuse kohaselt olla paralleelselt pooleli saneerimismenetlus ning ootel pankrotimenetlus.<sup>265</sup>

Saksamaa õiguses nõ standard saneerimise puhul ei tunta moratoriumi kontseptsiooni.<sup>266</sup> Kohus võib menetluse algatamisel määrata ajutised kaitsemeetmed *Insolvenzordnung* (InsO<sup>267</sup> § 270 b lg 2) alusel, mille rakendamise eesmärgiks on välistada ettevõtja majandusliku olukorra halvenemine. Ajutisteks kaitsemeetmeteks on InsO § 270b lg 2 ja § 21 lg 1 ja lg 2 p 1a, 3 ja 5 alusel võlausaldajate komitee, ettevõtja suhtes täitemeetmete rakendamise keeld (va

---

<sup>259</sup> USA pankrotikoodeks. U.S. Code Title 11. Bankruptcy, Chapter 11. Arvutivõrgus: <https://uscode.house.gov/browse/prelim@title11&edition=preli> (17.02.2021)

<sup>260</sup> Kasak, A. jt. lk 154.

<sup>261</sup> Tartu, K. Pandipidajate õiguste piiramine maksejõuetusmenetluses. Magistritöö. Juhendajad Anto Kasak, Andres Vutt. Tartu: Tartu Ülikool 2018, lk 51.

<sup>262</sup> Tartu, K. lk 51.

<sup>263</sup> Kasak, A. jt. lk 154.

<sup>264</sup> Kasak, A. jt. lk 154.

<sup>265</sup> Kasak, A. jt. lk 154.

<sup>266</sup> Bork, R. 2012, lk 135., lk 139.

<sup>267</sup> Insolvenzordnung, [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_inso/englisch\\_inso.html#p1125](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_inso/englisch_inso.html#p1125) (18.02.2021)

kinnisasja puhul) ning võlausaldajate poolt vallasasjade väljanõudmine.<sup>268</sup> Prof R. Bork leiab, et täitemeetmete peatamine ei ole kohtu puhul automaatne, vaid pigem tuleb lähtuda iga juhtumi vajadustest. Kaitsemeetmeid tuleb hinnata iga menetluse korral eraldi, kaitstes sealjuures võlausaldajat pandi väärtuse vähenemise eest. Kaitsemeetmete rakendamisel tuleb jälgida võlausaldajate õiguste ja võlgniku kaitse vajaduse tasakaalu.<sup>269</sup>

Võrreldes Direktiivi USA, Saksa ja Eesti seadusandlusega, on täitemeetmete peatamises erinevused tuntavad. Direktiivi kohaselt peab liikmesriik tagama täitemeetmete peatamise kõikide nõuete korral, sh ka tagatud nõuete puhul. Seega pandipidaja ei ole Direktiivi alusel eriseisundis ja tema õigused ei ole rohkem kaitstud kui pandita võlausaldajal. Eesti õiguse kohaselt peatuvad täitemenetlused automaatselt nagu ka USA puhul, kuid USA regulatsiooniga on sätestatud teatud tingimustel pandipidajale õigused täitemeetmete peatamise lõpetamiseks, mis Eesti seadusandluses puuduvad. Saksa seadusandlus on paindlik, kus otsustakse täitemeetmete peatamine iga juhtumi korral eraldi, samas meetmete peatamine on võimalik, kuid mitte kinnisasja korral.

Õiguskirjanduses on leitud, et seadusandja peaks määrama moratooriumi ajalise kehtivuse, peale mille lõppemist tehakse otsus, kas alustatakse saneerimisega või minnakse üle likvideerimismenetlusele. Prof R. Borki arvates peaks olema kolme kuu pikkune piirang piisav, et võtta vastu saneerimiskava. Eriliste situatsioonide olukorras peaks seadus andma võimaluse tähtaja pikendamiseks.<sup>270</sup>

IMF soovitude kohaselt ei tohiks saneerimiskava esitamise tähtaeg kohtule olla pikem kui 120 päeva.<sup>271</sup> Ka UNCITRAL juhendis leitakse, et pandipidajate huvide kaitseks peab täitemeetmete peatamise aeg olema sätestatud, mistõttu tuleb seada kindlad ajalised raamid, Kuigi saneerimismenetlused on erineva mahuga võiks lahenduseks olla saneerimiskava jõustamiseks kuluv aeg või rakendatakse konkreetset perioodi koos lisavõimalusega tähtaega pikendada.<sup>272</sup>

Direktiivi Art 6 lg 6 kohaselt võib konkreetseid täitemeetmeid peatada esialgu kuni neljaks kuuks. Peatamist võib Direktiivi kohaselt teatavatel tingimustel ka pikendada, kui näiteks

---

<sup>268</sup> Kasak, A. jt. lk 155.

<sup>269</sup> Bork, R. 2012, lk 135-136.

<sup>270</sup> Bork, R. 2012, lk 132.

<sup>271</sup> Orderly & Effective Insolvency Procedures. Legal Department International Monetary Fund. 1999.

Arvutivõrgus: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/orderly/#rehab> (20.03.2021)

<sup>272</sup> UNCITRAL. Legislative Guide on Insolvency Law, p 56, lk 93.



saneerimiskava üle läbirääkimiste pidamisel on tehtud arvestatavaid edusamme või kui konkreetsete täitemeetmete peatamise jätkamine ei kahjusta ebaõiglaselt ühegi huvitatud isiku õigusi ega huvisid (Art 6 lg 7 p 1 ja p b). Kogukestvus pikendamistega ja uuendamistega ei tohi siiski ületada 12 kuud (Art 6 lg 8).

Õiguskirjanduses on leitud, et Direktiivis piiratud täitemeetmete peatamine 4 kuulise perioodiga (maksimaalselt 12 kuud) on sätestatud just võlausaldajate huvide kaitseks, mida on tasakaalustamiseks võrdsustatud võlgnike huvidega, kellel on vaja nõ hingamisaega võlausaldajatega läbirääkimisteks ja saneerimiskava koostamiseks.<sup>273</sup>

Kehtivas SanS-is saab täitemeetmeid peatada kuni saneerimiskava kinnitamiseni või kuni saneerimismenetluse lõppemiseni, mistõttu saab järeldada, et kehtivas õiguses ei ole täitemeetmete peatamise aega konkreetselt sätestatud. Seadusandja on siiski selgitanud, et saneerimiskava kinnitamisega lõpeb täitemenetluse peatamine nõuete suhtes, mida saneerimiskavaga ümber ei kujundata.<sup>274</sup> Seega saab asuda seisukohale, et seadusandja mõte on olnud peatada täitemenetlus esialgu kuni kava kinnitamiseni, sest kavaga kinnitamisega luuakse uus olukord ettevõtja kõigi nõuete suhtes: kas siis nõuded kujundatakse ümber või nõuded jäävad kavast välja. Kehtiva SanS-i kohaselt on saneerimiskava koostamise tähtaeg 60 päeva (Sans § 10 lg 3). Siinkohal on saneerimisseaduse loomisel oldud väga jäik ja kava koostamise tähtaja pikkus on ette kirjutatud. Pikendada seda tavakorras ei saa, sest nii võidakse saneerimismenetluse algatamisega kaasnevat tagajärgi hakata kurjasti ära kasutama.<sup>275</sup> SanS § 28 lõige 2 annab kohtule kava kontrollimiseks ja kinnitamiseks kuni 30 päeva. Maksimaalselt saab kasutada siiski 120 päeva, kuna SanS § 30 lg 3 alusel on ekspertidele ettenähtud täiendavad 60 päeva, põhjusel kuna eksperdid peavad kava hindamiseks tegema põhjaliku analüüsi.<sup>276</sup> Seega saab kehtiva õiguse kohaselt täitemeetmeid peatada erandina maksimaalselt 120 päevaks, millega peab pandipidaja arvestama kui minimaalse tähtajaga, kuni kava kinnitatakse. Värskeima statistika kohaselt võib algatatud saneerimismenetluses kuni saneerimiskava kinnitamiseni kuluda keskmiselt 124 päeva ehk veidi üle 4 kuu.<sup>277</sup>

---

<sup>273</sup> Payne, J. p 14.

<sup>274</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 15.

<sup>275</sup> Niklus, I. Saneerimise eelnõust. – Juridica VI/2008, lk 373.

<sup>276</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri lk 34., lk 38.

<sup>277</sup> Poots, A. lk 29.

Eelpooltoodust nähtub, et kehtiv seadus SanS § 11 lg 1 p 1 ei ole Direktiiviga kooskõlas ja vajab muutmist. 2021 eelnõu kohaselt sätestatakse SanS §-is 11 lg 4, et täitemenetluste ja muude sundtäitmiste peatamise tähtaeg ei või olla pikem kui 4 kuud arvates saneerimismenetluse algatamisest, kuid siiski nähakse eelnõus võimalus tähtaja pikendamiseks või peatamiseks avalduse alusel.<sup>278</sup> Autor leiab, et Direktiivis Art 6 lg 6 määratud täitemeetmete peatamine 4 kuuks ja maksimaalselt 12 kuuks kaitsevad võlausaldajate huve tunduvalt vähem kui kehtiv õigus, sest pikenevad võimalikud negatiivsed tagajärjed pandipidajale. Autor leiab, et ettevõtja päästmise eesmärgi nimel seab Direktiiv täitemeetmete peatamise ajal selgelt võlgniku huvid esikohale, mis toob kaasa pandipidaja huvide kahjustamise, sest pandipidaja ei saa oma pandi realiseerimise õigust teostada.

Prof R. Bork leiab, et saneerimismenetluses peab saama pandipidajaid takistada oma nõude realiseerimisel. Olenevalt juhtumist, peab kohtul olema õigus eristada ja blokeerida eriõigustega võlausaldajate nagu näiteks üürileandja õiguseid, kuid ainult sel juhul, kui selline olukord tõeliselt ohustab edukat saneerimist.<sup>279</sup> Eesti õiguse kohaselt on üürileandjad seaduse järgsed pandipidajad.

Paraku võivad pandipidajad täitemeetmete peatamisest kanda ebaõiglast kahju (*unfair prejudice*). Näiteks võib pandipidaja tagatiste väärtus langeda täitemeetmete peatamise ajal, samas kui võlgniku saneerimisprotsessis pole näha ühtegi elujõulist ärilist projekti.<sup>280</sup> UNCITRAL juhistes rõhutatakse vajadust näha pandipidajate huvide tasakaalustamiseks ette adekvaatsed kaitsemeetmed. Seadus peaks sätestama juhised, millal ja kuidas pandipidajatele kaitsemeetmed kohalduvad.<sup>281</sup> Autor toetab lähenemist, et mida pikem on täitemeetmete peatamise aeg, seda suuremat kaitset pandipidaja vajab pandi väärtuse vähenemise eest.<sup>282</sup> Direktiiv ei sätesta norme, mis käsitleksid kompensatsiooni või garantiisid võlausaldajatele, kelle tagatise väärtus võib täitemeetmete peatamise ajal väheneda.<sup>283</sup>

Samas kohustab Direktiiv liikmesriike Art 6 lg 9 alusel tagama kohtule võimaluse lõpetada konkreetsete täitemeetmete peatamise, kui a) peatamine ei täida enam saneerimiskava edukaid läbirääkimisi, nt kui läbirääkimiste jätkamist ei toeta võlausaldajate hulk, kes saaksid

---

<sup>278</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri lk 104.

<sup>279</sup> Bork, R. 2012, lk 132.

<sup>280</sup> McCormack, G. lk 16.

<sup>281</sup> UNCITRAL. Legislative Guide on Insolvency Law, lk 94-95.

<sup>282</sup> UNCITRAL. Legislative Guide on Insolvency Law, lk 94.

<sup>283</sup> EL/2019/1023, preambul p 37.

saneerimiskava vastuvõtmist takistada; b) võlgniku või saneerimisnõustaja taotlusel; c) konkreetsete täitemeetmete peatamine kahjustab üht või mitut võlausaldajat või ühte või mitut võlausaldajate rühma, kui liikmesriigi õiguses on nii sätestatud, või d) peatamine toob kaasa võlausaldaja maksejõuetuse. Autori hinnangul tagavad Direktiivi Art-i 6 lg 9 c ja 9 d läbi täitemeetmete peatamise lõpetamise pandipidaja õigustele suurema kaitse kui kehtiv seadus.

Tänases SanS-is on täitemeetmete peatamise lõpetamine võimalik saneerimismenetluse ennetähtaegse lõpetamise korral (SanS § 44 lg 1). Seadus ei näe ette täitemeetmete peatamise lõpetamise teisi aluseid, mistõttu tuleb autori hinnangul SanS'i vastavalt Direktiivile täiendada. Direktiiv küll näeb ette, et liikmesriigid peavad kohaldama võlausaldajate kaitseks kaitsemeetmeid, kuid nende sätestamisel tuleb arvestada Direktiivi Art 6 lg 1 sätestatud kohustusega, mille ei tohi ettevõtja saadavad kasu piirata.<sup>284</sup> Tulenevalt Direktiivi Art-i 6 lg 9 täiendatakse 2021 eelnõus SanS-i §-i 11 lg 5, mis võimaldab kohtul täitemeetmete peatamise ennetähtaegselt lõpetada Direktiivis toodud alustel, kui võlausaldajat ei kuulatud enne täitemeetmete peatamist või pikendamist ära.<sup>285</sup>

SanS § 11 lg 3 annab kohtule õiguse otsustada ettevõtja avalduse alusel, mis saab ettevõtja suhtes enne saneerimismenetluse algatamist seatud hagi tagamise abinõust. Kohus peab otsuse langetama enne kava kinnitamist. Seadusandja on näinud sellise vajaduse nt olukorras, kui käsutuskeelu all olev asi on vajalik saneerimise õnnestumiseks, kas siis läbi võõrandamise või aitaks konkreetne asi ettevõtja kulusid vähendada. Samal ajal võib hagi tagamise abinõude tühistamine kahjustada võlausaldaja huve, kui pärast asja realiseerimist saneerimine ikkagi ei õnnestu ja mille tõttu väheneb võlausaldaja võimalus oma nõue ettevõtja vara arvel rahuldada.<sup>286</sup>

Lõppraporti töörühm jõudis järeldusele, et kohtul peab olema võimalus SanS § 11 lg 3 alusel hagi tagamise korras seatud arest ja kohtulik hüpoteek saneerimise huvides tühistada, kui see takistab ettevõtja edukat saneerimist.<sup>287</sup> Maksu -ja Tolliamet leiab, et kohtuliku hüpoteegi erinev kohtlemine teistest hüpoteekidest peab olema põhjendatud, kuna iga hüpoteek võib saneerimist takistada ja on väga kriitiline lõppraporti koostajate ettepaneku suhtes toonitades,

---

<sup>284</sup> Kasak, A. jt. lk 140-141.

<sup>285</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri lk 105.

<sup>286</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 16.

<sup>287</sup> Kasak, A. jt. lk 162.

et kriminaalmenetluse või eelaresti korras seatud hüpoteegid on siiani olnud võrdustatud tavaliste hüpoteekidega.<sup>288</sup>

Autor siinkohal nõustub Maksu - ja Tolliameti kriitikaga ja seisukohtadega. Pandiga tagatud nõuetel on seadusega tagatud eelisseisund ja igasugusel pandil sh kohtulik hüpoteegil on majandustegevuses oluline roll. Ka Riigikohus on korduvalt kinnitanud, et võlausaldaja, kelle kasuks on seatud kohtulik hüpoteek, tuleb saneerimismenetluses kohelda sarnaselt teiste pandipidajatega.<sup>289</sup>

Kohtuliku hüpoteegi jm hagi tagamise abinõu tühistamine ei ole autori arvates aktsepteeritav. Kohtuliku hüpoteegi tühistamine saneerimise õnnestumise nimel on pandipidaja huve kahjustav ja seab ohtu õiguskindluse. Autor on siinkohal veendunud, et kui üldse kaaluda kohtuliku hüpoteegi, teiste pantide ja muude hagi tagamise abinõude võimaliku tühistamise üle otsustamist, on vajalik seada ajaline piirang. Autori hinnangul võiks sel juhul kohaldada PankrS §-i 45 lg 1, mille kohaselt lõpeb kohtulik hüpoteek pankroti väljakuulutamise, mis seati kuue kuu jooksul enne ajutise halduri nimetamist. Saneerimismenetluses võiks analoogsel juhul kasutusele võtta saneerimismenetluse algatamise kuupäeva. Autor toob põhjenduseks, et pandipidajaid ei tohi halvemini kohelda kui pankrotimenetluses, pealegi kestavad kohtuvaidlused kaua ja kolmandaks kergekäeline kohtuliku hüpoteegi jm hagi tagamise abinõu tühistamine muudab kohtuliku hüpoteegi ning teised hagi tagamise abinõud praktikas sisutühjaks.

Lõppraporti töörühm on teinud ka ettepaneku, et SanS § 11 lg 3 peab muutma kujul, mis kohustaks ka vallaspandipidajat kohtu otsuse alusel panditud vara ettevõttele eduka saneerimise eesmärgil sh vara müügi eesmärgil üle andma. Põhjuseks on toodud ettevõtja majandustegevuse jätkamise olulisus.<sup>290</sup> Töörühm ei ole aga täpsustanud, kas vara peaks sellisel juhul antama „vaid“ kasutusse või tühistatakse samal ajal ka panditud varale pandiõigus ja kas vara „tagastamisega“ kaasnevad kaitsemeetmed. Autor ei nõustu töörühma mainitud ettepanekuga, sest viimane oleks väga intensiivne huvide kahjustamine vallaspandi pandipidaja õigustele. Autor leiab, et võlgniku huve ei saa pandipidaja õigustest nii palju kõrgemale seada, et ohtu seatakse pandi õiguslik olemus. Kui ettevõtjal on just seda

---

<sup>288</sup> Maksu- ja Tolliameti seisukohad Eesti maksejõuetusmenetluste efektiivsemaks muutmise võimaluste analüüsile, nr 6-5/017844 22.06.2020 lk 3. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/maksu-ja\\_tolliameti\\_arvamus.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/maksu-ja_tolliameti_arvamus.pdf) (10.02.2021)

<sup>289</sup> RKTkm 3-2-1-85-16 p 24.

<sup>290</sup> Kasak, A. jt. lk 166.

konkreetses eses saneerimise õnnestumiseks vaja, peab pandipidajale leidma täiendava tagatise või tasuma võlausaldaja nõude.

Autor leiab, et ettevõtja varade realiseerimise peatamine nii täitemenetluses kui täitemenetluse väliselt, on võlgniku saneerimise õnnestumiseks vajalik ja saneerimismenetluse eesmärki arvestades ka põhjendatud. Arvestades, et võlgniku huvid on saneerimismenetluses eespool, on tasakaalupunkti leidmine pandipidaja ja ettevõtja huvide vahel väga keeruline ja alati jääb lõpuni subjektiivseks. Kuid lisaks täitemeetmete peatamise negatiivsetele tagajärgedele võidakse pandipidaja huve kahjustada ka nõuete ümber kujundamisel.

### **3.2. Pandipidaja nõude ümberkujundamine**

Mitmetes kohtulahendites rõhutatakse, et edukas saneerimine on võimalik koostöös oluliste võlausaldajatega. Makseraskustesse sattumine võib olla tingitud turu muutustest, ent sageli on makseraskused seotud ettevõtja enda tegevusest või juhtimisvigadest, mistõttu ettevõtja tegevuse jätkumiseks ei tohiks rõhuasetus seisneda vaid nõuete ümberkujundamisel. Kohtupraktika aga näitab just vastupidist: ettevõtjad keskenduvad saneerimiskavade koostamisel liigselt nõuete ümberkujundamisele, mis on vaid üks võimalikest SanS § 22 lõikes 1 loetletud saneerimisabinõudest.<sup>291</sup> Enim levinud saneerimisabinõu on võlausaldajate nõuete ümberkujundamine tasumistähtaja pikendamise või nõuete vähendamise abil.<sup>292</sup> Autor on samuti arvamusel, et saneerimisel tuleb kasutada erinevaid meetmeid ettevõtte päästmiseks, näiteks ettevõtte ärimudeli ümberkujundamine, kulude kokkuhoid jms, aga ka juhtkonna vahetus ja struktuuri muudatused.<sup>293</sup> Nõuete ümberkujundamine, eelkõige vähendamine peaks autori arvates olema pigem toetav meede muutuste läbiviimisel ettevõtte päästmiseks. Samas, peab tõdema, et ülemaailmse COVID-19 pandeemia tõttu prognoositakse nt Saksamaal massilisi maksejõuetusmenetlusi, mis ei ole põhjustatud valedest

---

<sup>291</sup> Öunpuu, A. 2014, lk 11, lk 12.

<sup>292</sup> Salu, M.P. Ettevõtluse alused, Kirjastus Argo, Print Best: 2014, lk 182.

<sup>293</sup> Bork, R., 2012, lk 40.

juhtimisotsustest,<sup>294</sup> mistõttu võibki ettevõtjate päästmiseks ainult nõuete ümberkujundamine kõne alla tulla.

Saneerimismenetlus on võimalik, kui ettevõtte majandusliku olukorra parandamine ja kasumlikkuse taastamine on realselt võimalik.<sup>295</sup> Õiguskirjanduses on pööratud tähelepanu, et saneerimisseadus peab andma võimaluse alustada saneerimismenetlusega esimesel võimalusel.<sup>296</sup> Riigikohtu hinnangul tuleb saneerimisest SanS §-le 1 ja 2 tuginedes siiski keelduda, kui on ilmselge, et saneerimisabinõusid mõistlikul määral kasutades ei saavutata võlausaldajate jaoks paremat tulemust kui ettevõtja pankroti väljakuulutamisel.<sup>297</sup>

Ringkonnakohus on leidnud, et ettevõtte saneerimisvajaduse ning pärast saneerimist ettevõtte jätkusuutliku majandamise võimalikkuse veenvaks põhistamiseks peab võlgnik eelkõige majandusnäitajatele tuginedes põhistama, et just saneerimisabinõud võiksid ettevõtte maksevõime taastada. Läbi saneerimise positiivse tulevikuootuse prognoosimine on võimalik vaid juhul, kui avalduses on esile toodud objektiivsed finantsilised asjaolud, mille alusel saab positiivse tulevikutsenaariumi realiseerumist pidada tõenäoliseks.<sup>298</sup> Samas on leitud, et ettevõtte tuleviku prognoosimine tänases muutuv maailmas on kindlasti väga keeruline, mistõttu ka kõrgel tasemel praktikud võivad finantsprognoosi tehes eksida. Eksimine on aga kallis.<sup>299</sup>

Kuigi kehtivas seaduses ei ole selgesõnaliselt sätestatud, kas ümberkujundatavad nõuded peavad olema menetluse algatamise ajaks muutunud sissenõutavaks, on Riigikohus võtnud seisukoha, et saneerimismenetlus on olemuselt esmajoones juba tekkinud ja üksnes saneerimismenetluse algatamise ajaks sissenõutavaks muutunud võlgade restruktureerimine,<sup>300</sup> mida järgitakse tõenäoliselt ka praktikas.<sup>301</sup> Direktiiv ei käsitle nõude

---

<sup>294</sup> Stöhr, A. Erfordert die Corona-Krise ein „Super Chapter 11“?, Juristenzeitung. Mohr Siebeck 2020, nr.21, lk 1039. Arvutivõrgus:

[https://viewer.content-select.com/pdf/viewer?id=2393&id\\_type=doi&identifiers=10.1628%2Fjz-2020-0342&signature=d46fdce8297511c2cc58850c7e394260c0f462c6&frontend=1&language=deu&session=xEvYXZr5eNoqwF9n9TVcZVAifpuiOC9O5knGORXX4e4KISNngtv9uTKTjzDYOkLj](https://viewer.content-select.com/pdf/viewer?id=2393&id_type=doi&identifiers=10.1628%2Fjz-2020-0342&signature=d46fdce8297511c2cc58850c7e394260c0f462c6&frontend=1&language=deu&session=xEvYXZr5eNoqwF9n9TVcZVAifpuiOC9O5knGORXX4e4KISNngtv9uTKTjzDYOkLj) (20.02.2021)

<sup>295</sup> Saneerimisseaduse eelnõu seletuskiri, lk 4.

<sup>296</sup> Bork, R. 2012, lk 242.

<sup>297</sup> RKTMM 3-2-1-25-11 p 35.

<sup>298</sup> RKKKo 3-1-1-49-11 p 19.

<sup>299</sup> Madaus, S. 2020, lk 3.

<sup>300</sup> RKTkm 2-16-2060 p 15.

<sup>301</sup> Tsiviilasjas nr 2-20-4688 kujundati ümber saneerimismenetluse algatamise seisuga sissenõutavaks muutunud nõuded viidates SanS § 12 lg 3 p sättele

sissenõutavuse temaatikat, kuid sellegipoolest täpsustatakse 2021 eelnõus SanS §-i 22 lg 1<sup>1</sup>, et saneerimiskavaga on võimalik ümber kujundada sissenõutavaks muutunud üksnes varalisi nõudeid ettevõtja suhtes ja mis tähendab, et asjaõiguslikke realiseerimisnõudeid ümber kujundada ei saa.<sup>302</sup> Viimane täiendav selgitus saab tõenäoliselt tulla Riigikohtu seisukohast, mille kohaselt saneerimise käigus tuleb alles jätta tema nõuet tagav õigus. Saneerimise esemeks on SanS § 22 kohaselt isiklikud nõuded ettevõtja vastu, mitte aga asjaõiguslikud realiseerimisõigused.<sup>303</sup>

Kui nõuet saneerimiskavaga ei muudeta, kehtib nõue esialgsel kujul edasi ja sel juhul on võlausaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist saneerimiskava väliselt.<sup>304</sup> Nõuete saneerimiskavaga hõlmamine ja kokkulepete saavutamise ümberkujundamiseks on esmajoonel ettevõtja ja saneerimisnõustaja ülesanne.<sup>305</sup>

Saneerimismenetluse puhul on tegemist ennetava menetlusega. Direktiivi kohaselt peaksid menetlused võimaldama võlgnikke tõhusalt saneerida võimalikult varases etapis, et vältida maksejõuetust.<sup>306</sup> Direktiiv ei näe ette konkreetsete ümberkujundamise meetmete loetelu nagu on see sätestatud kehtivas seaduses. Direktiivi Art-st 2 lg 1 p 1 näeb ette meetmed, mille eesmärk on ettevõtte saneerimine läbi ettevõtja varade ja kohustuste või kapitalistruktuuri muu osa koosseisu, tingimuste või struktuuri muutmise sh ettevõtte varade müügi. Direktiivi Art 8 lg 1 p g kohaselt peavad saneerimiskavas sisalduma kavandatud saneerimismeetmed. Ümberkujundamise meetmete väärkasutust ja võlausaldajate ebavõrdset kohtlemist kontrollitakse läbi võlausaldajate kaitsenormide, milleks on Direktiivi alusel kohustuslik Test. (vt ptk 2.2)

Kollektiivses menetluses tuleb sarnaste õigustega võlausaldajaid kohelda võrdselt.<sup>307</sup> Kuna saneerimisel ei pea ümber kujundama kõigi võlausaldajate nõudeid, võib tekkida vastuolu, kuidas tagada kõikide võlausaldajate võrdne kohtlemine.<sup>308</sup> Seetõttu saabki asuda seisukohale, et Eesti saneerimismenetlus ei ole kollektiivne menetlus, kuna saneerimiskavaga ei ole kõik võlausaldajad hõlmatud.<sup>309</sup> Riigikohus on aga pööranud tähelepanu, et võlausaldajate erinev

---

<sup>302</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri lk 126.

<sup>303</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 59.

<sup>304</sup> RKTko 2-16-10124 p 17.

<sup>305</sup> RKTko 2-16-10124 p 18.

<sup>306</sup> EL/2019/1023, preambul p 2.

<sup>307</sup> UNCITRAL. Legislative Guide on Insolvency Law, lk 11.

<sup>308</sup> Praman Salu, M. Ettevõtluse alused. Kirjastus Argo: 2014, lk 70.

<sup>309</sup> Kasak, A. jt. lk 88.

kohtlemine ei pruugi veel tingimata tähendada nende ebavõrdset kohtlemist. Saneerimise edukuse huvides võib olla põhjendatud, et nt suuremad nõuded rahuldatakse rahavoogude tasakaalustamiseks hiljem kui väiksemad nõuded. Erinevat kohtlemist tuleb kavas aga põhjendada.<sup>310</sup>

Saneerimismenetluse eesmärgiks ei saa olla ettevõtja vabastamine kohustustest võlausaldajate huvide kahjustamise kaudu - see rikuks võlausaldajate õigusi.<sup>311</sup> Riigikohus on lahendis 3-2-1-25-11 väljendatud seisukohta, et saneerimisseaduses ei ole keelatud pandiga tagatud nõuete ümberkujundamine, aga pandiga tagatud nõude ümberkujundamine ei saa kaotada pandiõigust kui tagatist ennast ja pant peab jääma tagama ka ümberkujundatud nõuet. Kui pandiga tagatud nõuet on vähendatud või see on ajatatud, saab seega ka pandiõigust realiseerida üksnes tagatava nõude ümberkujundatud ulatuses. Riigikohus on täiendavalt selgitanud, et kava kinnitamisega olemasolev võlasuhe sisuliselt „külmutatakse“, ent mille asemele kava kinnitamise tulemusel tekib poolte vahel justkui uus võlasuhe. Kuna Riigikohtu hinnangul võib pandiga tagatud nõuet ümber kujundada, jääb pandiõigus sel juhul tagama ümberkujundatud nõuet kõrvuti esialgse nõudega. Saneerimiskavas ette nähtud nõude täitmisel loetakse täidetuks ka esialgne "külmutatud" nõue, peale mida kaotab pandipidaja oma õiguse pandile.<sup>312</sup>

Autor ei nõustu Riigikohtu seisukohaga, et pandiga tagatud nõude ümber kujundamine eelkõige vähendamine ei ole keelatud. Autori hinnangul võimalus pandiga tagatud nõuet saneerimiskavas seaduse või kohtupraktika alusel vähendada devalveerib pandi tugevat funktsiooni. Autor leiab, et kui pandipidaja pandi väärtus vähemalt turuhinnas tagab tagatavat nõuet, peaks olema keelatud pandipidaja nõude vähendamine ulatuses, mis on pandiga tagatud. Sellekohase täienduse võiks pandipidaja õiguste tagamiseks lisada SanS-i. Autori arvamust toetab ka Lõppraporti töörühma seisukoht.<sup>313</sup> ja põhimõte Saksa õiguses, et ühtki pandipidajat ei saa sundida loobuma oma tagatud nõudest.<sup>314</sup> Autor siiski nõustub, et poolte kokkuleppel võib olla lubatud pandiga tagatud kohustuse täitmise tähtaja pikendamine, mis kajastatakse saneerimiskavas.

---

<sup>310</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 48.

<sup>311</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 45.

<sup>312</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 43, p 67, p 59, p 47, p 60.

<sup>313</sup> Kasak, A. jt. lk 244.

<sup>314</sup> Bork, R. 2012, lk 215.



Riigikohtu hinnangul saab pandipidaja nõusolekuta pandiga tagatud nõuet vähendada ulatuses, milles panditud vara nõuet ei taga.<sup>315</sup> Printsüübis autor nõustub Riigikohtu seisukohaga, kuid praktikas võib tekkida küsimus tagatud nõude ulatuse hindamisel olukorras, kus algselt nõudeid katnud tagatise väärtus on saneerimismenetluse alguseks vähenenud, sest vastavalt AÕS § 335 lg 1 ja lg 2 kohaselt on pandipidajal õigus nõuda kinnisasja väärtuse vähenemisel täiendavat tagatist, kui väärtus on vähenenud ettevõtja süül.<sup>316</sup> Autor leiab, et taolises olukorras tuleks lähtuda eelkõige pandipidaja õigusest ning konkreetsest situatsioonist ning Testi tulemusest, mistõttu ei saa alati üheselt väita, et pandiga tagamata osa saab pandipidaja nõusolekuta vähendada.

Saksamaa õigus lubab pandiga tagatud nõuete ümberkujundamist ja USA regulatsiooni kohaselt saab pandipidaja nõuda oma nõude rahuldamist pandiõigusega koormatud vara väärtuse ulatuses.<sup>317</sup> UNCITRAL juhendis on soovitatud, et pandiga tagatud võlausaldaja võib menetluses osaleda kui tavaline võlausaldaja tagamata nõude ulatuses kui pandi väärtus nõuet ei kata<sup>318</sup> Teadmaks, kui suures osas nõue on pandiga tagatud, peab hindama panditava eseme väärtuse. (Vt ka pkt 2.2.) Näiteks leiti tsiviilasjas 2-20-4688, et pandipidajate nõuded ei olnud kogumalus pandiga kaetud, ja kuna pandipidajate nõuete tagatiste väärtus oli oluliselt väiksem, siis osa nende nõuetest käsitleti saneerimiskavas osaliselt tagamata nõuetena arvestusega, et pandieseme väärtuse ulatuses koheldakse neid võrdselt.<sup>319</sup>

Riigikohus on asunud seisukohale, et kavaga saab ümber kujundada ka intressi-, viivise- ja leppetrahvinõudeid ja seda sarnaste põhimõtete alusel nagu teisi nõudeid. Suuri kõrvalnõudeid saab seadusega lubatavale tasemele vähendada ka neid saneerimiskavas ümber kujundades, nt osaliselt tühistades või vähendades. Kolleegium ei arva siiski, et materiaalsoiguslikult lubatavalt arvestatud intressi-, viivise- või leppetrahvinõudeid võiks kavas tühistada või vähendada seda põhjendamata.<sup>320</sup> Samas ei ole Riigikohus andnud täpsemaid juhiseid, kas ka pandiga tagatud kõrvalnõuded saab ümber kujundada, sest pandiga on tagatud ka nõudega seotud kõrvalnõuded (AÕS § 279 lg 4).

---

<sup>315</sup> RKTkm 3-2-1-28-13 p 14., RKTkm 3-2-1-25-11 p 61.

<sup>316</sup> Varul, P. jt. 2014, lk 554.

<sup>317</sup> Tartu, K. lk 52.

<sup>318</sup> UNCITRAL. Legislative Guide on Insolvency Law, lk 275.

<sup>319</sup> HMKm 2-20-4688 p 12.

<sup>320</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 52, p 54.

Autor on seisukohal, et kui kõrvalnõuded on pandiga tagatud, siis ei ole põhjendatud ka kõrvalnõuete vähendamine, kuna pandipidajal on õigus oma nõue pandi arvelt rahuldada. Kui kõrvalnõuded ei ole pandiga tagatud, kuid pooltevahelises lepingus on kõrvalnõuete määr kokku lepitud, siis ei ole kõrvalnõuete summade vähendamine seadusega lubatavale tasemele autori arvates põhjendatud, väljaarvatud juhul, kui tegemist on tühise või hea usu põhimõttega vastuolus oleva kokkuleppega.

Saneerimiskava koostamisel võib praktikas tekkida vajadus, aga ka ahvatlus kestvuslepinguid ja nendest tulenevaid nõudeid ümber kujundada, kuid kehtivas SanS-is ei ole kestvuslepingute ümberkujundamist reguleeritud, nagu seda on VÕVS §-s 3. Kestvusleping<sup>321</sup> on püsiva kohustuse või korduvate kohustuste täitmisele suunatud leping (VÕS § 195 lg 3). Turu olukorra muutudes<sup>322</sup> võib kasum väheneda ja suured kulutused üüripinnale võivad halvata ka eduka ettevõtja tegevuse.<sup>323</sup> Lepingu muutmise kasuks räägib argument, et kui lepingu muutmise on võimalik ilma lepingupoolt oluliselt kahjustamata, võib see aidata makseraskustes oleval poolel vältida maksejõuetuks muutumist.<sup>324</sup> Riigikohtu hinnangul võib kestvuslepinguid ümber kujundada läbi lepingu lõpetamise, millest omakorda tekkinud kohustused kujundatakse ümber. Tulevikus kestvuslepingutest tekkinud sissenõutavaks muutuvaid nõudeid saab ümber kujundada vaid piiratult, nt ei saa taoliseid nõudeid vähendada, vaid võimalik oleks nende maksetähtaega pikendada. Vastasel juhul kahjustaks mainitud käsitlus mh eaproportsionaalselt võlausaldajate (sh ka pandipidajast üürileandja õigusi), kes lepingu jätkamisel peavad osutama teenuseid alla turuhinna.<sup>325</sup> Toetudes Riigikohtu seisukohale, saab nt üürileandjaga kokku leppida maksepuhkuse erandlikult üheks aastaks.<sup>326</sup> Selline võimalus laieneb ka pandiga tagatud nõutele, mida pandiõigus jääb jätkuvalt tagama.<sup>327</sup>

Autor on arvamisel, et kui ettevõtja ei suuda jooksvaid kohustusi, nt üürimakseid tasuda, siis võib maksejõuetus olla sügavam kui ettevõtja avaldab, mistõttu peab olema võlausaldajal õigus kestvusleping lõpetada VÕS sätete alusel või saneerimiskavas ettenähtud lepingu

---

<sup>321</sup> Üürileping, tarneleping, kindlustusleping jms.

<sup>322</sup> Näiteks COVID-19 pandeemia olukorras

<sup>323</sup> Trisberg, K-E. Majandussituatsiooni muutus: kas piisav põhjus kestvuslepingu muutmiseks või ülesütlemiseks? - Juridica VI/2010 lk 434.

<sup>324</sup> Trisberg, K-E. lk 432.

<sup>325</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 46.

<sup>326</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 46.

<sup>327</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 46, p 79.

jätkumisel sh nõuete ümberkujundamisel nõuda täiendavat garantiisid, nt ettemaksu näol. Kui üürilepingust tulenevad kohustused on juba sissenõutavaks muutunud, on üürileandjal õigus rahuldada oma nõuded pandi arvel. Samas autor nõustub, et nt üürilepingu ja toorainete tarnelepingute jätkamine võivad ettevõtja edukaks saneerimiseks osutada elutähtsaks, mistõttu on ettevõtjal vajadus omada kehtivat kestvuslepingut. Näiteks tsiviilasjas 2-20-4688 vähendati tootmishoonete rendilepingute maksumust 1,32 miljonit eurot.<sup>328</sup> Sama tsiviilaja saneerimiskava kinnitamisel esitas üürileandja määruskaebuse, kus ta leidis, et nõue on üürileandja pandiõigusega täies ulatuses tagatud ja peaks kuuluma pandiga tagatud nõuete rühma.<sup>329</sup> Maakohus leidis, et pandipidaja nõuete tagatiste väärtus on nõuetest oluliselt väiksem, mistõttu osa võlausaldajate nõuetest käsitletakse saneerimiskavas osaliselt tagamata nõuetega rühmas, kus põhinõuet vähendati 85%.<sup>330</sup> Autori hinnangul oli antud tsiviilasjas üürileandjal võimalus oma nõue pandi arvelt rahuldada, kui ta teadis, et tema nõue on pandiga täielikult kaetud, sest SanS § 11 lg 1 p 1 täitemeetmete peatamine ei kehti käsipandi sätetele. Võimalik, et pooled said kokkuleppele üürilepingu jätkamises või siis ei olnud üürileandja oma õigustest teadlik.

Direktiiv Art 7 lg 5 keelab<sup>331</sup> võlausaldajal võlgnikuga lepingute lõpetamise, mis on selgelt võlausaldajate huve kahjustav. Lõppraporti töörühm asus seisukohale, et Direktiiv ei reguleeri ettevõtja õigust vabaneda kestvuslepingutest nende ülesütlemise teel.<sup>332</sup> 2021 eelnõuga soovitakse SanS §-i 22 lg 1<sup>1</sup> reguleerida kestvuslepingutest tulenevate nõuete ümberkujundamist läbi lepingusuhte lõpetamise, mille tagajärjed on nagu lepingu erakorralisel ülesütlemisel ettevõtjast tuleneva asjaolu tõttu. Tekkivad kohustused saab saneerimiskavaga ümber kujundada,<sup>333</sup> ent autori arvates mitte vähendada, kui kohustused on pandiga tagatud. Autor nõustub 2021 eelnõu uue lähenemisega ja leiab, et pärast „kalli“ kestvuslepingu ülesütlemist on ettevõtjal võimalik sõlmida uus, soodsamatel tingimustel kokkulepe, et kava täitmine tähtaja jooksul õnnestuks.

---

<sup>328</sup> Oja, T. Baltika heidab mehed üle parda. - Postimees 17. 10.2020. Arvutivõrgus: <https://majandus24.postimees.ee/7088121/baltika-heidab-mehed-ule-parda> (25.03.2021)

<sup>329</sup> HMKm 2-20-4688 p 5.

<sup>330</sup> HMKm 2-20-4688 p 5.

<sup>331</sup> Lõppraport töörühm leidis, et tõlkevea tõttu, tuleb lähtuda Direktiivi originaalversioonist. Kasak. A. jt. lk 28.

<sup>332</sup> Kasak, A. lk 28.

<sup>333</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri, lk 127.

Kehtiv seadus aga ei näe ette kava täitmise tähtaega, kuigi ajutise maksejõuetuse kestvus võib olla suhteliselt pikk.<sup>334</sup> Saneerimiskava tähtaeg määratakse kindlaks olukorrast tulenevalt ja ettevõtja vajadusele. Arvestades, et majanduslike muudatuste tegemine võtab aega, võib kava täitmine kesta aastaid.<sup>335</sup> Ringkonnakohus on avaldanud seisukohta tsiviilasjas 2-12-20908, et nõuete rahuldamise edasilükkamine kujutab endast võlausaldajate konstitutsiooniliste omandi põhiõiguste riivet, mida võib õigustada teiste põhiõiguste kaitse vajadus.<sup>336</sup> Riigikohus on kinnitanud, et mida pikem on saneerimiskava täitmise tähtaeg, seda põhjalikum pankrotihinnang tuleb anda.<sup>337</sup> Uurides kohtupraktikat selgub, et menetlusosalistel on kava täitmise ajaraamist erinev nägemus: võlgnik soovib saneerimiskava võimalikult pikaks venitada, võlausaldajad, eriti pandipidajad aga soovivad, et nende õigused oleksid piiratud võimalikult lühikese aja jooksul.

Riigikohus on leidnud, et kava täitmise tähtajaks olla 10 a, kui see on vajalik.<sup>338</sup> Maakohus on aga kinnitanud suuretevõtte saneerimiskava pikkuseks ka 15 a. Pangast pandipidaja leidis, et saneerimistähtaeg 15 a on ebamõistlikult pikk, kuid saneerimisnõustaja arvamuse järgi on kava täitmise tähtaeg optimaalne ja vajalik.<sup>339</sup> Kohtupraktikast on samas näiteid, kus pandipidajad on kinnitatud ka väga pikkade tähtaegadega kavasid, näiteks tsiviilasjas nr 2-20-16151 on saneerimiskava täitmise tähtaeg 16 a.<sup>340</sup> Saneerimisnõustaja arvates võib mõistlikuks ajatamise pikkuseks pidada kuni 5 a.<sup>341</sup> Viimase aja ühe suurema ettevõtte Baltika AS saneerimiskava pikkuseks on 3 a ja ettevõtja prognoosib kava varasemat täitmist.<sup>342</sup> Seega praktikas ei ole väljakujunenud tähtaja pikkuse osas ühtset arusaama.

Autori arvates peab nõuete ajatamisel ja vähendamisel eelkõige arvestama võlausaldajate arvamusega, sest ainult koostöös võlausaldajatega saab kava lõpuks kinnitatud. Väga pikad ajatamised ei saa üldjuhul võlausaldajale meeldida. Seepärast ei tasu väga hoogu minna, vaid

---

<sup>334</sup> Manavalld, P. lk 100.

<sup>335</sup> Niklus, I. 2008, lk 376.

<sup>336</sup> TlnRnkm 2-12-20908 p 17.

<sup>337</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 55.

<sup>338</sup> RKTkm 3-2-1-122-09 p 20.

<sup>339</sup> RKTkm 3-2-1-25-11 p 5, p 6, p 12.

<sup>340</sup> TMkm 2-20-26252 lk 4.

<sup>341</sup> Toomperre, V. Saneerimine – kas võlausaldajate kottimine kolmes vaatuses või reaalne võimalus ettevõtet aidata? 14.12.2017, Arvutivõrgus: <https://www.njordlaw.com/et/saneerimine-kas-volausaldajate-kottimine-kolmes-vaatuses-voi-reaalne-voimalus-ettevotet-aidata> (7.03.2021)

<sup>342</sup> HMKm 2-20-4688 p 4.

mõistlik on kava koostada teiste osapoolte arvamusi arvestades.<sup>343</sup> Pandipidaja seisukohalt võib pikk kava tähtaeg olla majanduslikult kahjulik, sest saneerimiskavas nimetatud tähtaja jooksul ei saa nõuet maksma panna (SanS § 45 lg 5).

Kuna kava täitmise ajal on pandipidaja õigused piiratud oma nõue maksma panna, on Euroopa riikides saneerimise täitmise tähtaeg määratletud. See on üldiselt 2 kuni 3 a.<sup>344</sup> Autor leiab, et seadustes selliselt määratud maksimaalne aeg on pigem ettevõtja kaitseks, kes on võlausaldajate nõuete eest antud aja jooksul kaitstud. Vastastikuste huvide tasakaalustamiseks, võiks pandipidaja õiguste piiramist lubada kokkulepitud tähtaja jooksul.<sup>345</sup> Skandinaavia-Balti maksejõuetusmenetluse koostöövõrgustiku soovitusel leitakse, et saneerimine peab toimuma kindla aja jooksul.<sup>346</sup>

Direktiiv ei näe ettevõtja saneerimiskava täitmise maksimaalset tähtaega.<sup>347</sup> Küll aga nõuab Direktiiv, et eriarvamusele jäänud võlausaldaja olemasolu korral viiakse läbi saneerimiskava Test, mille järgi ei saa võlausaldajat kohelda halvemini kui ta oleks koheldud pankrotimenetluse korral.

Saneerimismenetluse üheks eesmärgiks on leida võlausaldaja õiguste väikseim vajalik riive, mis on vältimatu, et säilitada ettevõtja maksejõulisus.<sup>348</sup> A. Juhkami leidis magistritöös, et kuna saneerimismenetlus kaitseb ettevõtjat teatud nõuete ja pandipidaja õiguste eest, siis peaksid kaitsemeetmed lõppema, kui ettevõtja äritegevus on taastunud.<sup>349</sup> Autor nõustub mainitud arvamusega ja lisab täiendavalt, et pikaajalised toetusmeetmed ettevõtja päästmiseks ei ole aktsepteeritav ka ausat turukonkurentsi silmas pidades.

Autor leiab, et mida pikem on saneerimiskava täitmise tähtaeg, seda suurem on võlausaldajatest pandipidajate õiguste piiramine. Autor põhjendab oma arvamust sellega, et kuigi vastavalt Riigikohtu seisukohale tuleb lisaks võlasummale arvestada juurde raha nn

---

<sup>343</sup> Toompere, V.

<sup>344</sup> Kasak, A. jt. lk 190.

<sup>345</sup> Kasak, A. jt. lk 190.

<sup>346</sup> Nordic-Baltic Recommendations on Insolvency Law. Final version 2016. Drafted by the Nordic-Baltic Insolvency Network. Editor: Mikael Möller. Stockholm, Wolters Kluwer, 2016, p 39. Arvutivõrgus: <http://www.sccl.se/wp-content/uploads/2017/04/Nordic-Baltic-Recommendations-Final-Version-book-rotated.pdf> (7.03.2021)

<sup>347</sup> Samal ajal kohustab Direktiiv Art 21 lg 1 liikmesriike tagama füüsilisest isikust ettevõtjale (FIE) võlgadest täielikult vabastamise perioodiks kuni kolm aastat.

<sup>348</sup> TlnRnKm 2-15-5064 p 18.

<sup>349</sup> Juhkam, A. lk 35.

aegväärtust, ei korva autori arvates isegi minimaalne turu intressimäär tegelikku kapitali väärtuse vähenemist, sest pandipidajalt võetakse ära võimalus investeerida kasumlikumasse ettevõtlusse, nt osta maad.<sup>350</sup> Saneeritav ettevõtja aga tõenäoliselt ei ole võimeline saneerimisel rahaväärtuse eest kõrget hinda maksma, mistõttu on mõistetav pandipidajate suur huvi oma nõue kiirelt maksma panna.

Arvestades eelpooltoodut, ei kaitse kehtiv seadus pandipidajat pika kava täitmise tagajärgede eest piisavalt. Direktiivi kohaselt on võlausaldaja kaitsemeetmeks Test. 2021 eelnõu kohaselt muudatusi ei tehta ja kava tähtaeg jäetakse endiselt saneerimiskava osaliste ja kohtu kontrolli alla, mis võib aidata saneerimismenetlusele kaasa.<sup>351</sup>

Autor on siiski veendunud, et saneerimiskava täitmise tähtaeg peaks olema piiratud, eriti juhul, kui tegemist on pandiga tagatud nõude ümberkujundamisega. Siin võiks olla siiski kaks alternatiivset võimalust: a) kava kinnitamisel võlausaldajate poolt, ja juhul kui ei esitata tähtaja jooksul ühtegi määruskaebust, toimub kava täitmine vastavalt kavas kinnitatud tähtaja järgi. b) Kui kinnitamata kava kinnitab ettevõtja avalduse alusel kohus või kui võlausaldaja esitab tähtaja osas määruskaebuse ja Testi läbiviimisel ebaõiglast kohtlemist siiski ei tuvastata, piiratakse kava täitmise tähtaega maksimaalselt kolme aastaga alates saneerimiskava kinnitamisest, seda eelkõige põhjendusel, et pandipidaja õiguseid piiratakse pandipidaja tahte vastaselt.

Kokkuvõttes on nõuete ümberkujundamine saneerimise võtmeküsimuseks. Kui nõuete ümberkujundamisel võetakse arvesse pandipidaja nõuete eelistamist ja pandipidaja õigusi kohaldatakse paremini kui alternatiivsete likvideerimiste korral, on pooli rahuldavad kokkulepped autori hinnangul pandipidajatega võimalikud, mis annab hea eelduse saneerimise õnnestumisse.

---

<sup>350</sup> Pajo, O. Põllumajandusmaa kui teadlik investering. Luminor Bank AS. 23.04.2021. Arvutivõrgus: <https://luminor.ee/uudised/pollumajandusmaa-kui-teadlik-investering> (27.04.2021)

<sup>351</sup> Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri lk 125.

## KOKKUVÕTE

Saneerimismenetluse eesmärgiks on ettevõtja, võlausaldaja ja kolmanda isiku huvide arvestamine ja õiguste kaitsmine ettevõtte saneerimise käigus. Üldtunnustatud pandiõiguse instituut aga annab pandipidajale eelisõiguse teiste menetlusosaliste ees oma nõude rahuldamisel. Pandiga tagatud võlausaldaja on saneerimiskava kinnitamisel tihtipeale otsustavaks osapoolteks, mistõttu ettevõtja saneerimise toetamine sõltub sellest, kuidas on pandipidaja õigused ja huvid kaitstud. Lähtuvalt Direktiivi 2019/1023 vastuvõtmisest oli magistritöö eesmärgiks välja selgitada, kas Eestis kehtiv SanS tagab pandipidaja eriseisundi saneerimismenetluses ning juhul kui ei taga, millised kaitsemeetmed tuleb pandipidajale tagada ja kas kehtivat regulatsiooni oleks vaja Direktiiviga seoses täiendada. Teema on aktuaalne, sest COVID-19 pandeemia tõttu võivad makseraskustesse sattuda paljud ettevõtjad, mistõttu maksejõuetusmenetluste arv võib järsult tõusta.

Töös anti ülevaade pandiliikide kinnispandi ja vallaspandi olemusest ning pandipidaja eriseisundist tulenevatest õigustest kuni nõude rahuldamiseni pandi arvel. Töös jõuti järeldusele, et kuigi kinnispandi ja vallaspandi pandiõigused erinevad eelkõige aktsessoorsuse ja pandi realiseerimise osas, on mõlemad pandiliigid saneerimismenetluses tunnustatud ja regulatsioon saneerimismenetluses on ühesugune - mõlemad pandiõigused (sh seadustest tulenevate pandiõigused) kehtivad igäihe suhtes ka saneerimismenetluses. Veelgi enam, asjaõigusi ei saa saneerimismenetluses ümber kujundada, st nende sisu muuta ei saa.

Kohtupraktikas on läbivalt kinnitatud seisukohta, et võlausaldaja, kelle kasuks on seatud kohtulik hüpoteek, tuleb saneerimismenetluses kohelda sarnaselt teiste pandipidajatega. Kui siiani on kohtulikku hüpoteeki tunnustatud kui tavalist hüpoteeki, siis jõustunud muudatus pankrotiseaduses ja kohtuliku hüpoteegi automaatse tühistamise idee saneerimismenetluses, kahjustavad autori hinnangul pandipidaja õiguseid, mis avaldavad negatiivset mõju ettevõtluskeskkonnale. Kuigi autor on kriitiline pankrotiseaduse muudatuse osas, tuleks pankrotiseaduses sätestatud uus norm võtta kasutusele ka saneerimismenetluses, et rakenduks põhimõte, et võlausaldajaid ei koheldaks saneerimismenetluses halvemini kui pankrotimenetluses.

Kehtiva SanS-i kohaselt peatatakse saneerimismenetluse algatamisel viiviste ja leppetrahvi arvestamine ettevõtja vastu suunatud nõuetelt kuni saneerimiskava kinnitamiseni. Seaduse

kohaselt ei mõjuta menetluse algatamine intresse, mis kuuluvad põhinõude koosseisu. Kuigi pandiga on tagatud ka nõudega seotud kõrvalnõuded, ei eristata SanS-is ega ka Direktiivis saneerimismenetluse algatamisel viiviste arvestamisel pandipidaja eriseisundit, mistõttu peatamise meede kahjustab pandipidaja huve. Õigeaegselt tasumata kohustuste pealt viivise arvestamata jätmine on ebaõiglane pandipidaja suhtes ja moonutab ausat turu konkurentsi. Autori hinnangul peaks vähemalt pandipidajale tagama tema õiguste kahjustamise kompenseerimiseks seadusjärgse viivise, mis arvestatakse tagasiulatuvalt kui saneerimiskava kinnitatakse.

Võlausaldajate huvide kaitsemeetmena näeb Direktiiv ette võlausaldajate parimate huvide testi, mille sarnast Eesti õigus juba tunneb. Testi alusel kontrollitakse enne saneerimiskava esitamist võlausaldajatele, et ühtegi võlausaldajat ei koheldaks saneerimismenetluses halvemini kui ta oleks seda pankrotimenetluse või teiste alternatiivsete likvideerimismenetluste korral. Et tagada võlausaldajatele nende võrdne kohtlemine, tagatakse Testi läbiviimisel kõigi võlausaldajate, sh pandipidaja õiguste kaitse. Testi läbiviimisel tuleb lähtuda võlausaldaja positsioonist: kas tegemist on tagatud nõudega või tagamata nõudega võlausaldajaga. Kuigi praktikas tuntakse Testi pankrotitestina, ei ole kehtivas seaduses sarnast kohustuslikku normi sätestatud, mistõttu tuleb seadust vastavalt Direktiivile täiendada.

Läbi Testi saab kontrollida, kas pandipidaja õiguste piiramine on põhjendatud, kui ettevõtja vara ei saa realiseerida nõude rahuldamiseks, põhjusel et ese on vajalik saneerimise õnnestumiseks. Töö autor jõudis järeldusele, et pandi realiseerimise piiramine on põhjendatud, kuid õiguste piiramise ajal peab pandipidaja õiguste kaitseks rakendama kaitsemeetmeid.

Saneerimismenetluse õnnestumise eelduseks on ettevõtja piisavalt hea varaline seis. Pandieseme hindamise tulemusel saadud vara väärtus on häälte rühmade moodustamise aluseks. Kuna kehtivas seaduses ei ole sätestatud, mis alusel ja mis aja seisuga tuleb ettevõtja vara hinnata, tuleb seaduses antud nüanssi täpsustada. Samuti peab autor vajalikuks anda tähendus sarnastele terminitele nagu vara väärtus, ettevõtte väärtus, pandi väärtus. Täiendus on vajalik selleks, et vältida praktikas arusaamatusi ja menetluse venimist. Tagamaks tasakaal võlausaldajate võrdse kohtlemise ja ettevõtja huvide kaitse vahel, tuleb autori hinnangul vara väärtust hinnata turuhinnas ehk millise hinnaga oleks võimalik vara sel hetkel realiseerida.



Vara väärtuse hindamise etapi läbipaistvamaks muutmise eksperdi abil kaitseb pandipidaja õigusi rohkem kui kehtiv saneerimismenetlus.

Võlausaldajate rühmadesse moodustamise üheks eesmärgiks on tagada ühesuguste huvide ja õigustega võlausaldajate võrdne kohtlemine. Kuna kehtivas SanS-is ei ole rühmade moodustamise kohustuslikkus sõnaselgelt sätestatud, ei ole võlausaldajate võrdne kohtlemine tagatud. Pandipidajatel on aga eelisõigus oma nõude rahuldamiseks, mille kaudu eristuvad pandipidajate huvid ja õigused tagamata nõuetega võlausaldajate huvidest. Pandiõiguse kaitseks ja vastavalt Direktiivi nõudele tuleb moodustada eraldi rühm pandipidajatele, mistõttu tuleb SanS'is teha sellekohased muudatused. Pandiga tagatud võlausaldajate eraldi rühma moodustamise kohustusliku normi alusel saavad pandipidaja õigused rohkem kaitstud kui kehtiva SanS-i korral. Vajadusel tuleb moodustada eraldi rühm ka lähikondsetele. Kui ettevõtja lähikondsed on samal ajal ka pandipidajad, siis pandiõiguse eelisseisundi tõttu tuleb nad määrata pandipidaja rühma.

Eestis kehtiva õiguse kohaselt peatub ettevõtja vara suhtes läbiviidav täitemenetlus saneerimismenetluse algatamisest kuni saneerimiskava kinnitamiseni või saneerimismenetluse lõppemiseni. Kuigi lähtutud on täieliku peatamise (nn. *full stop*) põhimõttest, tekib kehtivas seaduses saneerimismenetluse algatamise tagajärjel kinnispandi ja vallaspandi reguleerimisel erinevus täitemeetmete peatamisel, sest peatatakse läbiviidav täitemenetlus, ent vallaspandi realiseerimine toimub eraenampakkumisel, millele kehtiva SanS-i säte ei kohaldu. Et tagada pandipidajate võrdne kohtlemine pandiliikide alusel ja et SanS vastaks Direktiivile, tuleb SanS-i täiendada normidega, mille kohaselt peatatakse saneerimismenetluse algatamisel ka muud võlausaldaja käsutuses võla sissenõudmiseks kasutatavad täitemeetmed.

Direktiivi alusel peatatakse täitemeetmed esialgu kuni neljaks kuuks, mis on kehtivast seadusest pikem periood, mistõttu Direktiiv piirab pandipidajate õiguseid ajaliselt kauem kui kehtiv õigus. Direktiivi kohaselt võivad saneeritavad ettevõtjad saada kasu konkreetsete täitemeetmete peatamisest, kuid Direktiiv ei näe ette kompensatsiooni ega garantiisid võlausaldajatele negatiivsete tagajärgede eest, sh pandipidajatele, kelle tagatise väärtus võib peatamise ajal väheneda.

Kehtiva õiguse kohaselt on täitemeetmete peatamise lõpetamine võimalik saneerimismenetluse ennetähtaegse lõpetamise korral ja teisi täitemeetmete peatamise aluseid seadus ette ei näe, mistõttu ei ole pandipidaja eriseisundiga arvestatud. Direktiiv sätestab, et

kohus võib konkreetsete täitemeetmete peatamise lõpetada ka teistel juhtudel. Kuna SanS selles osas ei vasta Direktiivile, tuleb kehtivasse seadusse täiendava kaitsemeetme alused lisada. Kaitsemeetme sisseviimine saneerimisseadusse on vajalik pandipidajate huvide kahjustamise tasakaalustamiseks.

Kuna saneerimisel ei pea kõigi võlausaldajate nõudeid ümber kujundama, võib tekkida vastuolu võlausaldajate võrdse kohtlemise tagamisega. Kehtiv saneerimisseadus ei erista ümberkujundamisel pandiga tagatud nõudeid tagamata nõuetest. Kohtupraktika kohaselt on saneerimisseaduses pandiga tagatud nõuete ümberkujundamine lubatud, kuid nõude ümberkujundamine ei saa kaotada pandiõigust ja pant peab jääma tagama ka ümberkujundatud nõuet. Autori hinnangul ei tohiks olla lubatud pandiga tagatud nõude, sh ka pandiga tagatud kõrvalnõuete vähendamine, kui pandipidaja pandi väärtus turuhinnas tagab tagatavat nõuet. Pandiga tagatud nõude vähendamine on intensiivne riive ja devalveerib pandi instituudi väärtust. Direktiiv ei näe ette konkreetsete ümberkujundamise meetmete loetelu nagu on kehtivas seaduses, kuid ümberkujundamise võimalike meetmete väärkasutust ja võlausaldajate ebavõrdset kohtlemist kontrollitakse läbi võlausaldajate kaitsenormide, milleks on Test.

Kehtivas SanS-is ei ole kestvuslepingute ümberkujundamist sätestatud. Kestvuslepingutest (näiteks üürilepingutest) tulenevaid tulevikus sissenõutavaks muutuvaid nõudeid saab kohtupraktika alusel ümber kujundada pikendades üksnes nende maksetähtaega. Seadusega peaks ette nägema, et ettevõtjal peab saneerimismenetluses olema võimalus kestvusleping lõpetada erakorralise ülesütlemise kaudu vähendades sellega kulusid mõlemale poolele. Olukorras, kus on kestvusleping ettevõtte jaoks olulise tähtsusega, peaks võlausaldajale tagama õiguse nõuda täiendavaid garantiisid (nt ettemaks), et vältida järgmiste ettevõtjate sattumist makseraskustesse. Direktiiv ei reguleeri ettevõtja õigust vabaneda koormavatest lepingutest nende ülesütlemise teel, küll aga Direktiiv keelab võlausaldajal ettevõtjaga lepingute lõpetamise, mistõttu Direktiivi nõue on võlausaldajate õigusi piirav, kaitstes samal ajal ettevõtja huve.

Nii SanS kui Direktiiv ei näe ettevõtja saneerimiskava täitmise maksimaalset tähtaega. Autori hinnangul saab pandipidaja õiguste piiramine olla võimalik ainult siis, kui on konkreetsetelt teada piirangu kestvus, mistõttu peaks olema seaduses sätestatud saneerimiskava täitmise maksimaalne tähtaeg, kui võlausaldajate poolt saneerimiskava ei kinnitata. Autor on seisukohal, et pandiõigust ei saa piirata ilma pandipidaja nõusolekuta.

Kohtupraktikas on kõlama jäänud, et pandipidaja õiguseid ei peaks saneerimismenetluses kohaldama paremini kui pankrotimenetluses. Autor ei nõustu Riigikohtu seisukohtadega, sest autori hinnangul peab just saneerimismenetluse keskne idee - päästa ettevõtja ajutisest makseraskusest - pakkuma pandipidajale motivatsiooni toetada ettevõtja saneerimise õnnestumist, mis on võimalik läbi pooltevahelise koostöö. Pandipidajal on seadusega ettenähtud eelisõigus saada oma nõue rahuldatud pandi arvel, mistõttu ei saa pandipidajat pidada pahatahtlikuks oma õiguste seismise eest.

## **SAFEGUARDS FOR ENSURING THE INTERESTS OF THE PLEDGEE IN REORGANISATION PROCEEDINGS. Abstract**

The purpose of the Reorganisation Act (RA) is to ensure that an enterprise can overcome economic difficulties, restore its liquidity, improve its profitability and ensure its sustainable management. In legal literature there has been found that the protection of a debtor has taken precedence in reorganisation proceedings, but at the same time the right of security grants the right for the pledgee to satisfy a claim secured by a pledge out of the pledged property, unless the obligation is appropriately performed.

Creditor, whose claim is secured by a pledge, is often a decisive party during the approval process of the resolution plan, which is why the reorganisation of an enterprise depends on the protection of rights and interests of the pledgee.

On 20 June 2019, Directive (EU) 2019/1023 of the European Parliament and of the Council was adopted which must be transposed into national legislation by 17 July 2021.

The aim of this Master's thesis is to determine whether the Reorganisation Act (RA) in force in Estonia ensures a special status for the pledgee in reorganisation proceedings and, if not, which safeguards should be ensured for the pledgee and whether or not the current regulation should be supplemented in connection with the Directive. This issue is relevant because the COVID-19 pandemic could lead to many entrepreneurs facing solvency problems, which could lead to an increase in insolvency and reorganisation proceedings.

The author analyses the current Reorganisation Act (RA), compares it to the provisions of the Directive and analyses how the interests of a pledgee arising from its special status are secured. As reorganisation proceedings apply only to legal persons governed by private law and because in this paper the author is examining legal issues concerning legal persons, the paper does not address the insolvency of natural persons and does not discuss issues related to employees.

According to the objective of this Master's thesis, the paper is seeking answers to the following research questions: 1) what is the special status of a pledgee pursuant to the provisions of property law; 2) what are the formal rights of claim of a pledgee in

reorganisation proceedings, and; 3) if and to what extent are the rights of a pledgee prejudiced in case of a suspension of enforcement actions in commencement of reorganisation proceedings and transformation of claims.

According to the objective and main issues of this thesis, the paper is divided into three chapters and subchapters. In the first chapter, the author discusses the special status of a pledgee in the case of real security and security over movables. Based on the provisions of property law, the author provides an overview of the nature of the types of pledge and the advantages and rights of a pledgee until the realisation of a claim, inter alia, pointing out the most important connections with reorganisation proceedings. Judicial mortgage is discussed separately.

In the second chapter, the author examines formal rights of claim: are collateral claims arising from a claim secured for a pledgee in reorganisation proceedings. The author analyses legal issues related to interests and fines for delay. The content of the *best-interests-of-creditors test* provided for in the Directive is also discussed, and the scope of the related protection of the interests of a pledgee is analysed. The author is, inter alia, seeking an answer to the question of whether the restriction regarding the realisation of a pledge is justified. In addition, the author is analysing issues related to forming classes of creditors and examines the topic of fair and equal treatment of creditors, including if and on what grounds should pledgees be classified into different classes.

In the third chapter, the author examines the legal issues related to the consequences of commencing reorganisation proceedings and transformation of claims. The author examines the grounds for the stay of enforcement actions and how the interests of a pledgee are protected during that time. In the second part of the chapter, the author looks at whether and to what extent are the interests of a pledgee taken into consideration in the transformation of the claims in the current law in comparison with the provisions of the Directive; whether the transformation of claims secured by a pledge, including collateral claims, is justified. The author also examines whether the term for the implementation of the reorganisation plan should be provided by law.

To achieve the goals set in the thesis, the author uses a comparative and analytical method. In the context of the comparative method, the author compares the current rules and regulations to the regulations of other states, foremost Germany and the USA. Estonian property law is

primarily based on German law, which is why the author uses German legislation for comparison when discussing right of security. The author compares the current RA both with the requirements arising from the Directive as well as with German and US law, as the Estonian RA was partly modelled after the US law.

Literature on insolvency and the opinions of renowned experts such as prof. R. Bork, prof. S. Madaus, prof. P. Varul have been used as source material in the paper. The paper has made use of legislative acts and relevant decisions of the county court, circuit court and the Supreme Court. Also, recommendations and opinions on insolvency law such as UNCITRAL (*United Nations Commission on International Trade Law*) and the *Legislative Guide on Insolvency Law* prepared by them are used.

As an important source in comparing the conclusions, the author has used the final report titled *Analysis of the Possibilities of Making Estonian Insolvency Procedures More Efficient* prepared by the working group consisting of insolvency experts. Explanatory memorandum to the Draft Legislation of the Reorganisation Act and the Insolvency of Natural Persons Act 2021 (hereinafter ‘draft legislation 2021’) setting out the amendments to the Reorganisation Act has also been used.

The Master thesis provides an overview of the nature of real security and security over movables as well as the rights arising from the special status of a pledgee until the claim is satisfied against the pledge. The dissertation concluded that although the rights of security of real security and security over movables differ primarily in terms of the ancillary nature and the realisation of the pledge, both types of pledge are recognised in reorganisation proceedings and the way the pledges are realised is the same – both rights of security (including rights of security arising from the law) are applicable to everyone also in reorganisation proceedings. Moreover, real rights cannot be transformed, i.e. their substance cannot be changed, in reorganisation proceedings.

Judicial practice has consistently affirmed the position that creditors for the benefit of whom a judicial mortgage is established should be treated in the same way as other pledgees in reorganisation proceedings. While up until now, judicial mortgage has been recognised as ordinary mortgage, the amendment to the Bankruptcy Act (BA) that has entered into force and the idea of automatic cancellation of judicial mortgage in reorganisation proceedings prejudices, in the opinion of the author, the rights of a pledgee and the special status of a

pledgee disappears, which has a negative impact on the business environment. Although the author is critical of the amendment to the BA, the new regulation provided for in the BA should also be taken as a basis for cancelling the judicial mortgage in reorganisation proceedings so as to apply the principle that creditors are not treated worse in reorganisation proceedings than they would be in the case of bankruptcy proceedings.

According to the current RA, the calculation of fines for delay and contractual penalty on claims against an entrepreneur is suspended until the approval of a reorganisation plan. According to the law, commencement of proceedings does not affect interests that are part of the principal claim. Although a pledge also secures collateral claims related to the claim, the special status of a pledgee is not distinguished when calculating fines for delay in the commencement of reorganisation proceedings, which is why the suspension damages the interests of a pledgee. Failure to calculate the fine for the delay on outstanding obligations is extremely unfair to the pledgee and distorts fair competition on the market. The Directive does not specifically prescribe compensation to a pledgee for negative consequences in the commencement of reorganisation proceedings either. In the opinion of the author, the pledgee should at least be guaranteed statutory fine for delay during the period of stay calculated retroactively once the reorganisation plan is approved to compensate the pledgee for the breach of their rights.

As a safeguard for the interests of creditors, the Directive provides a *best-interest-of-creditors test*, according which it is verified that a creditor is not worse off under reorganisation proceedings than it would be in the case of bankruptcy proceedings or other alternative liquidation proceedings before the submission of the reorganisation plan to creditors. In order to ensure the equal treatment of creditors, the protection of the rights of all creditors, including the pledgee, is ensured when carrying out the test. The test should be applied from the position of the creditor – is the creditor in question a creditor of a secured claim or unsecured claim. Although the test is known as the bankruptcy test in practice, the current law does not provide for a similar mandatory rule, so the law needs to be supplemented in accordance with the Directive. The draft legislation 2021 provides for the submission of the test to the creditors together with the reorganisation plan. It's a strong safeguard in the opinion of the author.

Although a pledgee has the right to the satisfaction of their claim out of the pledge, it may be necessary to maintain the security to ensure the successful reorganisation of the enterprise.

Because in reorganisation, the interests of the enterprise are somewhat more important than the interests of the creditor, it should be verified in applying the test whether prejudicing the interests of the pledgee is justified, taking account of the safeguards applicable in bankruptcy proceedings.

The amount of the enterprise's assets and whether and to what extent the existing assets cover the enterprise's claims are important in the reorganisation proceedings. Assets must be valued during the implementation of the test, and the value of assets, in turn, serves as grounds for forming voting classes. Because the current law does not stipulate on what grounds and as at what time the enterprise's assets should be valued, this aspect needs to be specified in the law. If the grounds for the valuation of the assets are unknown, this may prejudice the interests of the pledgee. To ensure a balance between the equal treatment of creditors and the protection of the interests of the enterprise, the assets should be valued at market price, i.e. at what price could the assets be realised at the present moment, in the initial stage of the proceedings.

The more specific the enterprise's assets, the more difficult it is to find the value of assets. Under the Directive, it must be ensured that the court can involve a properly qualified expert in the valuation. As the current reorganisation proceedings do not provide for the expert prescribed by the Directive, the current law needs to be amended and relevant provisions of the Code of Civil Procedure regarding an expert should be included in the RA. Making the stage of valuation of the assets more transparent protects the rights of the pledgee more than the current reorganisation proceedings.

The Directive uses several terms of similar definitions (*valuation of debtor's business, debtor's assets, collateral valuation*), which can easily be confused and overlap in practice, which is why the explanatory memorandum to the draft legislation 2021 should further explain the substance of the terms.

The main purpose of dividing creditors into classes is ensuring the equal treatment of creditors of similar interests and rights. As the current RA does not expressly provide for the obligation to form classes, the equal treatment of creditors is not guaranteed. However, the pledgees have a priority in the satisfaction of their claim, based on which the interests and rights of pledgees are distinguished from the interests of creditors of unsecured claims. In the opinion of the author, it is necessary to form a separate class for pledgees to ensure the protection of the right of security, ensuring the rights of a pledgee to the extent secured by



right of security to the pledgee. According to the Directive, as a minimum, creditors of secured and unsecured claims must be treated in separate classes for the purposes of adopting a reorganisation plan, which is why respective amendments must be made to the RA. Under the mandatory rule of forming a separate class of creditors of secured claims, the rights of a pledgee are protected to a higher degree than in the case of the current RA. If needed, separate class should also be formed for debtor related creditors. In case debtor related persons are simultaneously pledgees, they must be assigned to a pledgee class due to their privileged position of right of security.

Pursuant to the law in force in Estonia, the enforcement proceedings conducted regarding the assets of an enterprise are stayed from the commencement of the reorganisation proceedings until the reorganisation plan is approved or the reorganisation proceedings are terminated. Although it is based on the principle of *full stop*, the current law leads to a difference in a stay when regulating real security and security over movables as a result of the commencement of enforcement proceedings, because an ongoing enforcement proceeding is stayed but security over movables is realised at a private auction to which the provision of the current RA does not apply. To ensure the equal treatment of pledgees on the basis of types of pledge and to ensure the compliance of the RA with the Directive, the RA must be supplemented with rules also staying other enforcement actions (possessory pledges, rights of security of the lessor, and other rights of security) available to the creditor to recover the debt in the commencement of reorganisation proceedings.

According to the Directive, the initial duration of a stay of enforcement actions is four months, which is a period longer than provided for in the current law, so the Directive prejudices the rights of pledgees for a longer period than the current law. According to the Directive, entrepreneurs to be reorganised may benefit from the stay of individual enforcement actions, but the Directive does not cover provisions on compensation or guarantees for creditors, incl. pledgees, for negative consequences of which the collateral is likely to decrease in value during the stay.

According to the current law, a stay of enforcement actions can be lifted in case of premature termination of reorganisation proceedings and the law does not provide for other grounds for lifting the stay, so the special status of a pledgee has not been taken into account. The Directive provides that judicial authorities can also lift a stay of individual enforcement actions in other cases, inter alia, if one or more creditors or one or more classes of creditors

are, or would be, unfairly prejudiced by a stay of individual enforcement actions. As the RA does not comply with the Directive in this respect, the grounds for the additional safeguard must be included in the current law. Introduction of the safeguard into the RA is necessary in order to balance the interests of pledgees.

As reorganisation does not require the transformation of the claims of all creditors, this may lead to a conflict with ensuring the equal treatment of creditors. The current RA does not differentiate between secured claims and unsecured claims in transformation. According to judicial practice, the RA does not prohibit the transformation of claims, but transformation of a claim secured by a pledge cannot rescind the pledge as a security itself and the pledge must remain to secure the transformed claim. In the opinion of the author, the law should not allow the reduction of a claim secured by a pledge, incl. collateral claim secured by a pledge, if the value of the pledgee's pledge at market price secures the claim secured. Reduction of a claim secured by a pledge is a severe infringement and devalues the institute of a pledge. The Directive does not prescribe a list of individual reorganisation measures as does the current law, but misuse of possible reorganisation measures and unequal treatment of creditors is checked through the protection rules of creditors, i.e. the test.

The current RA does not provide for the transformation of long-term contracts. According to the judicial practice, claims arising from long-term contracts (for example rental contracts) that become payable in the future can be transformed only by extending their payment deadline. The law should stipulate that, in the reorganisation proceedings, the enterprise must be able to terminate a long-term contract by way of extraordinary cancellation, thereby reducing costs for both parties. In a situation where a long-term contract is essential for an enterprise, creditors should be ensured the right to require additional securities (e.g. advance payment). The Directive does not govern the right of an enterprise to rid itself of cumbersome contracts by way of cancellation, but the Directive does prohibit the creditor from terminating contracts entered into with an enterprise, so the requirement of the Directive prejudices the rights of creditors while at the same time protecting the interests of an entrepreneur.

Neither the RA nor the Directive prescribe a maximum deadline for the implementation of the enterprise's reorganisation plan. Prejudicing the rights of a pledgee should be possible only when the duration of the prejudice is known and, therefore, the law should stipulate the maximum term for the implementation of the reorganisation plan if the reorganisation plan is not confirmed. Rights of security cannot be prejudiced without the consent of the pledgee.

The court has said (in judicial practice) that the rights of a pledgee should not be applied better in reorganisation proceedings than they would be in the case of bankruptcy proceedings. The author does not agree with the positions of the Supreme Court because, in the opinion of the author, the central idea of reorganisation proceedings – to protect an entrepreneur against temporary solvency problems – should motivate the pledgee to support the success of the debtor’s reorganisation, which is possible through cooperation. The pledgee has a statutory right of pre-emption to have their claim satisfied out of a pledge, so the pledgee cannot be considered malicious for standing up for their rights.

## LÜHENDID

AÕS – asjaõigusseadus.

BGB - Bürgerliches Gesetzbuch (Saksamaa)

HMKm - Harju Maakohtu määrus.

IMF - International Monetary Fund.

InsO - Insolvenzordnung (Saksamaa).

KMS - Kaubandusliku meresõidu seadus

PankrS - pankrotiseadus.

RKTKm - Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus.

RKTKo – Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus.

RKHKo – Riigikohtu halduskolleegiumi määrus

SanS - saneerimisseadus.

TlnRnKm - Tallinna Ringkonnakohtu määrus

TlnRnKo - Tallinna Ringkonnakohtu otsus

TMKm – Tartu Maakohtu

TMS - täitemenetluse seadustik

TsMS - tsiviilkohtumenetluse seadustik

TsÜS - tsiviilseadustiku üldosa seadus

UNCITRAL - United Nations Commission on International Trade Law.

VÕS – võlaõigusseadus

VÕVS - võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seadus

ZPO – Zivilprozessordnung (Saksamaa)

## KASUTATUD KIRJANDUS

1. Alekand, A. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Doktoritöö. Tartu: Tartu Ülikooli õigusteaduskond, 2009.
2. Anspal S., jt, Pankrotiseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu võimalike muudatuste mõjude hindamine. Tellija: Riigikantselei, 2019. - Arvutivõrgus: <https://centar.ee/wp-content/uploads/2019/12/Maksej%c3%b5uetuse-revisjon-m%c3%b5juanal%c3%bc%c3%bcsi-koondraport-l%c3%b5plik-10.09.2019.pdf> (14.02.2021)
3. Asjaõiguse seaduse eelnõu. Seletuskiri. 1993, lk 30. - Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/1ba0c425-741a-3ac7-9bae-f097b860012d/Asja%C3%B5igusseadus> (15.01.2021)
4. Bork, R. Rescuing Companies in England and Germany. Oxford University Press: 2012
5. Bork, R, Zweiten, K., Commentary on the European Insolvency Regulation. Oxford University Press 2016
6. Brinkmann, M. jt., European Insolvency regulation. Verlag C.H.beck oHG, München, 2019
7. Dimmling, A. The Insolvency Review: Germany. The Law Reviews. 18.11.2020, Arvutivõrgus:<https://thelawreviews.co.uk/title/the-insolvency-review/germany> (17.03.2021)
8. Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse eelnõu seletuskiri. Arvutivõrgus: <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/fe389bab-a085-4d03-b5c5-fb5b962853f9#ZKL7371f> (23.03.2021)
9. Javier Arias Varona, F., Niemi, J., Hupli, T. Discharge and entrepreneurship in the preventive restructuring directive, 28 April 2020. Arvutivõrgus: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/pdf/10.1002/iir.1369> (18.02.2021)
10. Juhkam, A. Võlgniku ja võlausaldajate huvide kaitse saneerimiskava esitamisel ja koostamisel. Magistritöö. Juhendajad: Paul Varul, Andres Vutt. Tartu, 2016.
11. Kasak, A. jt. Eesti maksejõuetusmenetluste efektiivsemaks muutmise võimaluste analüüs. Lõppraport. Tellija: Riigikantselei, 2020. Arvutivõrgus: <https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/content->

- [editors/uuringud/eesti\\_maksejõuetusmenetluste\\_efektiivsemaks\\_muutmise\\_voimaluste\\_analuusi\\_loppraport.pdf](#) (9.02.2021)
12. Kieninger, E-M., Security Rights in Movable Property in European Private law. Cambridge University Press. 2004.
  13. Kõve, V. jt. Tsiviilkohtumenetluse seadustik III kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2018.
  14. Kõve.V. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu, 2009.
  15. Madaus, S. Is the Relative Priority Rule right for your jurisdiction? A Simple Guide to RPR, 2020 Arvutivõrgus: <https://stephanmadaus.de/wp-content/uploads/2020/01/Is-the-Relative-Priority-Rule-right-for-your-jurisdiction-%E2%80%93-Madaus-WP-2020-1-1.pdf> (23.03.2021)
  16. Maksejõuetuse menetlemise tõhususe uuring. AS PricewaterhouseCoopers Advisors. Tellija: Riigikantselei, 2013. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article\\_files/maksejõuetuse\\_menetlemise\\_tohususe\\_uuring\\_0.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/maksejõuetuse_menetlemise_tohususe_uuring_0.pdf) (09.02.2021)
  17. Maksejõuetusõiguse revisjoni lõplik lähteülesanne. 2016. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/maksejõuetusõiguse\\_revisjoni\\_loplik\\_lahte\\_ulesanne\\_20.05.2016.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/maksejõuetusõiguse_revisjoni_loplik_lahte_ulesanne_20.05.2016.pdf) (7.03.2021)
  18. Maksu- ja Tolliameti seisukohad Eesti maksejõuetusmenetluste efektiivsemaks muutmise võimaluste analüüsile, nr 6-5/017844, 22.06.2020. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/maksu- ja\\_tolliameti\\_arvamus.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/maksu- ja_tolliameti_arvamus.pdf) (10.02.2021)
  19. Orderly and Effectiv Insolvency procedures. Legal Department International Monetary Fund. 1999. Arvutivõrgus: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/orderly/index.htm#genobj> (20.03.2021)
  20. Payne, J. An Assessment of the UK Restructuring Moratorium, University of Oxford - Faculty of Law January 21, 2021 - Arvutivõrgus: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3759730](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3759730) (18.02.2021)
  21. Manavald, P. Maksejõuetusõigusliku regulatsiooni valikuvõimaluste majanduslik põhjendamine. Dissertation. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2011.
  22. Nordic-Baltic Recommendations on Isolvency Law. Final version 2016. Drafted by the Nordic-Baltic Insolvency Network. Editor: Mikael Möller. Stockholm, Wolters Kluwer, 2016. Arvutivõrgus: <http://www.sccl.se/wp-content/uploads/2017/04/Nordic-Baltic-Recommendations-Final-Version-bok-rotated.pdf> (7.03.2021)

23. Ots, J. Intressilt viivise arvestamise keeld. *Juridica*, VI/2010.
24. Pankrotiseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. Arvutivõrgus: <https://eelroud.valitsus.ee/main/mount/docList/63efb3cd-3ac2-41e5-b240-90ecdb648483#qq0lZ1h2> (17.03.2021)
25. Poots, A. Füüsilise isiku maksejõuetuse seaduse mõjude analüüs. Justiitsministeerium ja Rahandusministeerium. 2020.  
Arvutivõrgus: <https://eelroud.valitsus.ee/main#QXLmTWNe> (21.03.2021)
26. Praman Salu, M. Ettevõtluse alused. Kirjastus Argo 2014.
27. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR) Arvutivõrgus: [https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009\\_02\\_DCFR\\_OutlineEdition.pdf](https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009_02_DCFR_OutlineEdition.pdf) (31.03.2021)
28. Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004.
29. Salu, M.P., Ettevõtluse alused. Kirjastus Argo 2014
30. Saneerimisseaduse seletuskiri (335). Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelroud/eelnou/ee85892c-2f9d-6952-e2b0-9eea83feb6b3/Saneerimisseadus148>. (27.04.2021)
31. Schihalejev, M. Häälte määramine ja selle kohtulik järelvalve maksejõuetusmenetluses. Magistritöö. Juhendaja: Andres Vutt. Tartu, 2013.
32. Schwab, K., Prütting, H. Asjaõiguse õpik. Tallinn: Õigusteabe AS Juura 1995.
33. Stöhr, A. Erfordert die Corona-Krise ein „Super Chapter 11“? *Juristenzeitung*. Mohr Siebeck 2020, nr 21. Arvutivõrgus: [https://viewer.content-select.com/pdf/viewer?id=2393&id\\_type=doi&identifiers=10.1628%2Fjz-2020-0342&signature=d46fdce8297511c2cc58850c7e394260c0f462c6&frontend=1&language=deu&session=xEvYXZr5eNoqwF9n9TVcZVAifpuiOC9O5knGORXX4e4KlSNgtv9uTKTjzDY0kLj](https://viewer.content-select.com/pdf/viewer?id=2393&id_type=doi&identifiers=10.1628%2Fjz-2020-0342&signature=d46fdce8297511c2cc58850c7e394260c0f462c6&frontend=1&language=deu&session=xEvYXZr5eNoqwF9n9TVcZVAifpuiOC9O5knGORXX4e4KlSNgtv9uTKTjzDY0kLj) (20.02.2021)
34. The World Bank. Doing Business 2019. 16th edition. Arvutivõrgus: [https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report\\_web-version.pdf](https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report_web-version.pdf) (17.02.2021)
35. The World Bank, Principles for Effective Insolvency and Creditor/ Debtor Rights Systems 2015. Arvutivõrgus: <http://pubdocs.worldbank.org/en/919511468425523509/ICR-Principles-Insolvency-Creditor-Debtor-Regimes-2016.pdf> (7.03.2021)

36. Tartu, K. Pandipidajate õiguste piiramine maksejõuetusmenetluses. Magistritöö. Juhendajad Anto Kasak, Andres Vutt. Tartu: Tartu Ülikool 2018.
37. Tiivel, R., Eesti hüpoteegist rahvusvahelise mõõdupuuga mõõtes. *Juridica IX/2012*
38. Trisberg, K-E. Majandussituatsiooni muutus: kas piisav põhjus kestvuslepingu muutmiseks või ülesütlemiseks? - *Juridica VI/2010*.
39. UNCITRAL Legislative Guide on Insolvency. United nations commission on international trade law. New York, United Nations, 2005. Arvutivõrgus: [http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/insolven/05-80722\\_Ebook.pdf](http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/insolven/05-80722_Ebook.pdf) (11.01.2020)
40. Varul, P. jt. Tsiviilõiguse üldosa: Õpik. Tallinn: Juura 2012
41. Varul, P. jt. Asjaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.
42. Varul, P. jt. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016.
43. Varul, P. jt. Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2019.
44. Vutt, M. Hagi tagamine tsiviilkohtumenetluses. Kohtupraktika analüüs. Riigikohtu õigusteabe osakond. Tartu, 2009. Arvutivõrgus: [https://www.riigikohus.ee/sites/default/files/elfinder/analyysid/2009/hagitagaminetsivii\\_lkohtumenetluses\\_margit\\_vutt.pdf](https://www.riigikohus.ee/sites/default/files/elfinder/analyysid/2009/hagitagaminetsivii_lkohtumenetluses_margit_vutt.pdf) (17.02.2021)
45. Vutt, M. Saneerimiskava kinnitamise praktika. Kohtupraktika analüüs. Riigikohtu õigusteabe osakond. Tartu, 2011. Arvutivõrgus: [https://www.riigikohus.ee/sites/default/files/elfinder/analyysid/2011/saneerimiskavaki\\_nnitamisepraktika\\_margitvutt.pdf](https://www.riigikohus.ee/sites/default/files/elfinder/analyysid/2011/saneerimiskavaki_nnitamisepraktika_margitvutt.pdf) (7.03.2021)
46. Wessels, B., Madaus, S., Rescue of Business in Insolvency Law. Instrument of the European Law Institute. Viin, Sept 2017. Arvutivõrgus: [https://www.europeanlawinstitute.eu/fileadmin/user\\_upload/p\\_eli/Publications/Instrument\\_INSOLVENCY.pdf](https://www.europeanlawinstitute.eu/fileadmin/user_upload/p_eli/Publications/Instrument_INSOLVENCY.pdf) (23.03.2021)
47. Õunpuu, A. Saneerimisseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu ja seletuskiri. Analüüs. 2014. Arvutivõrgus: [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/annemari\\_ounspuu\\_saneerimisseaduse\\_jt\\_seaduste\\_muutmise\\_seaduse\\_eelnou\\_ja\\_seletuskiri.pdf](https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/annemari_ounspuu_saneerimisseaduse_jt_seaduste_muutmise_seaduse_eelnou_ja_seletuskiri.pdf) (22.02.2021)



## KASUTATUD ÕIGUSAKTID

48. Asjaõigusseadus. RT I, 22.02.2019, 11
49. Kaubandusliku meresõidu seadus - RT I, 10.12.2020, 10
50. Pankrotiseadus. RT I, 04.01.2021, 49
51. Saneerimisseadus. RT I, 04.01.2021, 39
52. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I, 09.04.2021, 17
53. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 22.03.2021, 8
54. Täitemenetluse seadustik. RT I, 09.04.2021, 3
55. Võlaõigusseadus. RT I, 04.01.2021, 19
56. Võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seadus. RT I, 04.01.2021, 45
57. 20. juuni 2019. aasta Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2019/1023, mis käsitleb ennetava saneerimise raamistikke, võlgadest vabastamist ja äritegevuse keeldu ning saneerimis-, maksejõuetus- ja võlgadest vabastamise menetluste tõhususe suurendamise meetmeid, ning millega muudetakse direktiivi (EL) 2017/1132 (saneerimise ja maksejõuetuse direktiiv) – ELT L 172 preambul p 1. Arvutivõrgus: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:32019L1023> (24.04.2021)
58. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2011/7/EL hilinenud maksimisega võitlemise kohta äritehingute puhul (uuesti sõnastatud) Arvutivõrgus: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32011L0007&from=et> (31.03.2021)
59. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) 2015/848 20.mai 2015, maksejõuetusmenetluse kohta (uuesti sõnastatud), – Arvutivõrgus: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:32015R0848> (14.02.2021)
60. Saksamaa tsiviilseadustik. Bürgerliches Gesetzbuch. Arvutivõrgus: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> (15.02.2021)

61. Saksamaa pankrotiseadus. Insolvenzordnung. Arvutivõrgus: [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_inso/englisch\\_inso.html#p1125](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_inso/englisch_inso.html#p1125) (18.02.2021)
62. Saksamaa tsiviilkohtumenetluse seadustik. Zivilprozessordnung. Arvutivõrgus: [http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/\\_794.html](http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/_794.html) (6.04.2021)
63. USA pankrotikoodeks. US. Code Title 11-Bankruptcy, Chapter 11. Arvutivõrgus: <https://uscode.house.gov/browse/prelim@title11&edition=preli> (17.02.2021)

## KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

64. RKTkm 3-2-1-58-16
65. RKTkm 3-2-1-122-09
66. RKTkm 3-2-1-25-11
67. RKTko 3-2-1-66-12
68. RKTkm 3-2-1-85-16
69. RKTkm 3-2-1-14-10
70. RKTko 3-2-1-170-16
71. RKTko 3-2-1-8-08
72. RKTko 3-2-1-76-12
73. RKTko 3-2-1-147-14
74. RKTko 3-2-1-137-06
75. RKHko 3-17-98
76. RKHko 3-3-1-83-10
77. RKTko 3-2-1-28-17
78. RKTko 3-2-1-59-08
79. RKTko 3-2-1-5-13
80. RKTko 3-2-1-175-14
81. RKTko 3-2-1-41-07
82. RKTko 2-16-10124
83. RKTkm 3-2-1-133-13
84. RKTko 3-2-1-145-04
85. RKKko 3-1-1-49-11
86. RKTko 2-16-8552
87. RKTko 3-2-1-43-07
88. TlnRnkm 2-20-6456
89. TlnRnkm 2-12-20908
90. TlnRnko 2-11-13765
91. TlnRnkm 2-15-5064
92. TlnRnko 2-08-23771
93. TMkm 2-20-10288

94. TMKm 2-20-16152

95. HMKm 2-20-4688

**Muud allikad:**

96. Kivistik, V., Kask, G., Past, A., Võlausaldaja huvide kaitsest saneerimismenetluses.

27.11.2019 Eesti Ekspress, Arvutivõrgus:

<https://ekspress.delfi.ee/artikkel/88196857/volausaldaja-huvide-kaitsest-saneerimismenetluses> (5.01.2021)

97. Oja, T. Baltika heidab mehed üle parda. – Postimees 17.10.2020. Arvutivõrgus:

<https://majandus24.postimees.ee/7088121/baltika-heidab-mehed-ule-parda>

(25.03.2021)

98. Pajo, O. Põllumajandusmaa kui teadlik investering. Luminor Bank AS. 23.04.2021.

Arvutivõrgus: <https://luminor.ee/uudised/pollumajandusmaa-kui-teadlik-investering>.

(27.04.2021)

99. Toompere, V. Saneerimine – kas võlausaldajate kottimine kolmes vaatuses või reaalse võimalus ettevõtet aidata? 14.12.2017, Arvutivõrgus:

<https://www.njordlaw.com/et/saneerimine-kas-volausaldajate-kottimine-kolmes-vaatuses-voi-reaalne-voimalus-ettevotet-aidata> (7.03.2021)