Õiguskantsler

Artemi Aleksandrov
info@einla.ee

Teie 22.09.2019 nr

Meie 22.10.2019 nr 6-1/191488/1905157

Hüpoteegipidaja õigus nõuda sundtäitmist

Härra Artemi Aleksandrov

Küsisite õiguskantslerilt, kas 1200 euro suuruse laenuvõla tõttu on hüpoteegipidajal õigus asjaõigusseaduse § 352 lõike 1 alusel nõuda 120 000 eurot maksva kinnisasja müüki täitemenetluses. Palusite ka kontrollida, kas nimetatud säte on kooskõlas põhiseaduse §-ga 32, kuna sundtäitmine toimub ilma kohtuotsuseta.

Asjaõigusseaduse (AÕS) § 352 lõige 1 ei ole vastuolus põhiseaduse §-ga 32. Põhiseaduse § 32 kaitseb kinnisasja omanikku nõusolekuta võõrandamise eest. Hüpoteegi seadmise leping ja kohese sundtäitmise kokkulepe eeldavad kinnisasja omaniku nõusolekut.

Põhiseaduse § 32 sätestab omandipõhiõiguse. See säte kaitseb nii kinnis- ja vallasasju kui ka rahaliselt hinnatavaid õigusi ja nõudeid.[1] Põhiseaduse § 32 lõike 1 teise lause järgi võib omandit omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Säte hõlmab üksnes nõusolekuta võõrandamist. Kui isik on omandi võõrandamisega nõus, siis omandipõhiõiguse riivet ei ole.[2]

Põhiseaduse §-st 19 ja § 32 lõikest 2 tuleneva lepinguvabaduse põhimõtte kohaselt võib igaüks sisuliselt vabalt valida, kellega ja mis tingimustel ta lepingu sõlmib.[3]

AÕS § 64^1 järgi on hüpoteegi ehk kinnisasjale pandi seadmise eeldus õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Krediidiasutuse ehk panga kasuks seatava hüpoteegiga seonduvad üldjuhul järgmised kokkulepped:
1) hüpoteegi seadmise kokkulepe (AÕS § 64^1, § 326);
2) tagatav kokkulepe (eelkõige krediidileping, võlaõigusseaduse § 396);
3) notariaalselt tõestatud tagatiskokkulepe, millega määratakse, milline nõue on hüpoteegiga tagatud, s.t määratakse hüpoteegist tuleneva tagatise ulatus (AÕS § 346 lg 2);
4) notariaalselt tõestatud kohese sundtäitmise kokkulepe, millega kinnisasja omanik annab hüpoteegipidajale õiguse pöörduda hüpoteegi realiseerimiseks täituri poole (täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 19).

[1] Riigikohtu 26.06.2014 otsus nr 3-4-1-1-14, p 88; 31.03.2011 otsus nr 3-3-1-69-09, p 56; 17.06.2004 otsus nr 3-2-1-143-03, p 18; 01.11.1995 otsus nr III-2/3-26/95; 05.10.1995 otsus nr III-2/1-56/95.
[2] Ernits, M; Kelli, A.; Roosma, P. Põhiseaduse § 32 kommentaar, komm 19. – Ü. Madise jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 4., täiend. vlj. Juura, 2017.
[3] Riigikohtu 04.03.2010 otsus nr 3-2-1-164-09, p 30.

Asjaõigusseaduse ja täitemenetluse seadustiku kohaselt ei ole kohese sundtäitmise kokkulepe hüpoteegi seadmisel kohustuslik. Kui selline kokkulepe puudub, peab hüpoteegipidaja saavutama hüpoteegi realiseerimiseks kinnisasja omaniku kohta kohtulahendi, mis on TMS § 2 lg 1 punkti 1 järgi samuti täitedokument. Valdavalt sõlmitakse pankade kasuks seatavate hüpoteekide puhul siiski ka kohese sundtäitmise kokkulepe. See on mõeldud tsiviilkäibe lihtsustamiseks ja hüpoteegi tagatisväärtuse tõstmiseks.[4]

Kui pooled on hüpoteegi seadmisel kokku leppinud kinnisasja omaniku kohustuses alluda kohesele sundtäitmisele, on hüpoteegipidajal õigus pöörduda kohtutäituri poole ja nõuda AÕS § 352 lõike 1 alusel hüpoteegi realiseerimiseks koormatud kinnisasja müüki ilma kohtulahendita.[5] Kinnistu omanik on hüpoteegi seadmise lepingu ja kohese sundtäitmise kokkuleppe sõlmimisega nõustunud kindlatel tingimustel oma omandist loobuma ja juba ette taluma täitemenetlust kinnisasja suhtes hüpoteegist tulenevalt ilma kohtulahendita. Seega ei rikuta hüpoteegi realiseerimisel põhiseaduse § 32 lg 1 lauses 2 sätestatud põhiõigust.

Hüpoteegipidaja saab hüpoteegi realiseerida ehk nõuda hüpoteegi alusel kinnisasja müüki juhul, kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei täideta.[6] Lisaks peab nõue olema muutunud sissenõutavaks, s.t võlgnik on nõude rahuldamisega viivitanud (VÕS § 82 lg 7).[7]

Krediidiandja (nt pank) võib osadena tagastatava krediidi puhul tarbijakrediidilepingu tarbijast võlgniku makseviivituse tõttu üles öelda üksnes juhul, kui võlgnik on täielikult või osaliselt viivitanud vähemalt kolme üksteisele järgneva tagasimaksega ja pank on andnud talle edutult vähemalt kahenädalase tähtaja summa tasumiseks (VÕS § 416 lg 1 lause 1). Samuti peab pank andma võlgnikule teada, et ta ütleb selle kahenädalase tähtaja jooksul tagasimaksete tasumata jätmise korral lepingu üles ja nõuab kogu võla tasumist. Pank peab pakkuma tarbijale ka võimalust läbirääkimisteks, et jõuda kokkuleppele (VÕS § 416 lg 2). Panga ülesütlemisavaldus peab olema kirjalikku taasesitamist võimaldavas võtmis. Selle vormi järgimata jätmisel on ülesütlemine tühine. Tarbijakrediidilepingu ülesütlemise avaldus peab olema tingimusteta ja tarbija jaoks üheselt arusaadav.[8] Sellest avaldusest peab tarbija aru saama, et temaga sõlmitud leping on üles öeldud (mh ülesütlemise kuupäev) ja temalt nõutakse kogu tasumata laenusumma maksmist. Selleks et vältida laenulepingu ülesütlemist ja sissenõude pööramist tagatisele, peab võlgnik olema ise aktiivne ja otsima koos pangaga lahendusi. Lahenduseks võib olla maksepuhkus, laenutähtaja pikendamine jne.

TMS § 53 lõike 1 järgi ei või võlgniku vara arestida rohkem, kui on vaja sissenõudja nõude rahuldamiseks ja täitekulude katteks, välja arvatud juhul, kui sissenõudja nõude rahuldamine muul viisil ei ole võimalik. Seadus ei võimalda kogu kinnisasjale ulatuva hüpoteegi realiseerimiseks ette näha üksnes koormatud kinnisasja reaal- või mõttelise osa müüki. See tähendab, et hüpoteegi realiseerimise eelduste täitmisel on hüpoteegipidajal õigus nõuda sundtäitmist ka siis, kui hüpoteegisumma või tagatud nõude suurus on väiksemad kinnisasja eeldatavast väärtusest ja sundtäitmisel saadavast rahast.[9] Hüpoteegiga koormatud kinnisasja müügist saadud rahast saab võlausaldaja endale siiski vaid niipalju, kui oli laenuvõlga. Täitekulude katmisest ja sissenõude rahuldamisest ülejääv summa tuleb tagastada inimesele (TMS §-d 43 ja 95). Hüpoteegi realiseerimisel ei ole täitemenetlus suunatud kinnisasja omanikult kui isiklikult võlgnikult võla kättesaamisele, vaid täitmine piirdub koormatud kinnisasjaga. Seega ei saa sellises täitemenetluses pöörata sissenõuet

---

[4] Kõve, Villu. Asjaõigusseaduse § 352 kommentaar, lk 630. – Varul, P. jt. Asjaõigusseadus II. 4.-9.osa (§-d 172-365). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, 2014.
[5] Riigikohtu 16.05.2018 otsus nr 2-16-11056, p 15.
[6] Riigikohtu 02.04.2014 otsus nr 3-2-1-190-13, p 14.
[7] Riigikohtu 02.04.2014 otsus nr 3-2-1-190-13, p 14; 29.05.2012 otsus nr 3-2-1-64-12, p 20; 28.09.2011 otsus nr 3-2-1-60-11, p 17.
[8] Riigikohtu 14.06.2016 otsus nr 3-2-1-53-16; p 14; 15.01.2014 määrus nr 3-2-1-170-13, p 17.
[9] Riigikohtu 24.10.2006 otsus nr 3-2-1-93-06, p 15.

kinnisasja omaniku hüpoteegiga koormamata varale (näiteks sissetulekule). Selleks oleks hüpoteegipidajal vaja võlgnikust kinnisasja omaniku kohta kohtulahendit.

Kui inimene leiab, et laenulepingu ülesütlemine ja sundtäitmine on õigusvastane, tuleb tal kohtule esitada sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi (TMS § 221). Sellises hagis saab ta esitada kõik vastuväited täitedokumendist tuleneva nõude olemasolule ja kehtivusele (TMS § 221 lg 1[1]).[10] Selle hagi alusel tuleb kindlaks teha mh see, kui suur on tagatud võlg, millised on kõrvalnõuded ning kas ja millal muutus võlg sissenõutavaks.

Inimesel on võimalik esitada kohtule ka avaldus täitemenetluse peatamiseks või täitmise pikendamiseks või ajatamiseks, juhul kui menetluse jätkamine on ebaõiglane (TMS § 45 lause 1). Seejuures tuleb arvestada sissenõudja huve ning muid asjaolusid, muu hulgas võlgniku perekondlikku või majanduslikku olukorda (TMS § 45 lause 2). Riigikohus on leidnud, et TMS § 45 on üldine õiglusklausel ja erandnorm, mida tuleb tõlgendada kitsendavalt – sätte kohaldamiseks annavad aluse vaid erandlikud asjaolud. Elukoha kaotus võib olla erandlik asjaolu vaid näiteks siis, kui võlgnikul on väikesed lapsed, raske haigus või ta on väga kõrges vanuses ning vajab aega uue elukoha leidmiseks.[11] Riigikohus leidis samuti, et täitemenetluse peatamine või ajatamine ei saa sätte erandlikku iseloomu arvestades olla väga pikaajaline – üldjuhul on võimalik täitemenetlust ajatada kuudeks, mitte aastateks.

Kohese sundtäitmise kokkuleppe sõlmimisega kaasnevad kinnisasja omanikule olulised õiguslikud riskid: eelkõige võib ta ilma jääda kinnisasjast, sh eluasemest. Põhiseaduse § 33 kaitseb isikut esmajoones sissetungimise ja läbiotsimise eest, kuid ei sätesta õigust kodule või eluasemele.[12] Riskide maandamiseks peab kohese sundtäitmise kokkulepe (nagu ka hüpoteegi seadmise kokkulepe ja tagatiskokkulepe) olema notariaalselt tõestatud, üksnes notariaalsest kinnitamisest ega digitaalallkirjast ei piisa. Notar peab kinnisasja omanikule selgitama tagatiskokkuleppe ja kohese sundtäitmise kokkuleppe tähendust ja õiguslikke tagajärgi (tõestamisseaduse § 18).

Pärast hüpoteegiga koormatud kinnisasja müüki võidakse inimene tema eluasemelt välja tõsta. Ometi ei saa inimene selle tõttu jääda kodutuks. Põhiseadus kohustab riiki tagama igaühele minimaalse väärika äraelamise. Inimest, kes ei ole majanduslikult võimeline enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi tagama, peab aitama vald või linn. Abi tuleb anda sellel vallal või linnal, kus abivajaja rahvastikuregistri järgi elab (sotsiaalhoolekande seaduse § 3 p 1, § 5 lg 1, § 15 lg 1, § 41 lg 1).

Kui leiate, et asjaõigusseadust tuleks muuta, võite saata oma ettepanekud Justiitsministeeriumile.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Kristel Lekko 693 8443, Kristel.Lekko@oiguskantsler.ee

---

[10] Riigikohtu 02.04.2014 otsus nr 3-2-1-190-13, p 16; 29.05.2012 otsus nr 3-2-1-64-12, p 16.
[11] Riigikohtu 12.06.2012 määrus nr 3-2-1-79-12, p-9-11.
[12] Kask, O.; Sepp, H. Põhiseaduse § 33 kommentaar, komm 1 ja 8. - Ü. Madise jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 4., täiend. vlj. Tallinn: Juura, 2017.