



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Tsiviilasja number	2-06-39234
Kohus	Tallinna Ringkonnakohus
Kohtukoosseis	Mare Merimaa, Iko Nõmm, Malle Seppik
Otsuse tegemise aeg ja koht	28. oktoober 2008, Tallinn
Tsiviilasi	OÜ RealWAY hagi Eesti Vabariigi vastu alusetult saadud 31 500 000 krooni tagastamiseks ja viivitusintressi saamiseks
Vaidlustatud kohtulahend	Harju Maakohtu 15. veebruari 2008 otsus
Kaebuse esitaja ja kaebuse liik	Eesti Vabariigi apellatsioonkaebus ja OÜ RealWAY vastuapellatsioonkaebus
Kohtuistungi toimumise aeg	17. september 2008
Menetlusosalised ja nende esindajad	<p>Hageja: OÜ RealWAY (registrikood 10955906; asukoht Toompuiestee 37, 10133 Tallinn)</p> <p>Hageja lepingulised esindajad: vandeadvokaat Paul Varul ja vandeadvokaat Anu Sander (Advokaadibüroo Paul Varul, Ahtri 6a, 10151 Tallinn; elektronposti aadress: menetlus@varul.ee)</p> <p>Kostja: Eesti Vabariik Keskkonnaministeeriumi kaudu (asukoht Narva mnt 7a, 15172 Tallinn)</p> <p>Kostja lepingulised esindajad: vandeadvokaat Andres Suik ja vandeadvokaat Toomas Taube (Advokaadibüroo Tark & Co, Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn; elektronposti aadress: andres@tarkco.ee)</p>

RESOLUTSIOON

1. Jätta muutmata Harju Maakohtu 15. veebruari 2008 otsus Eesti Vabariigilt OÜ RealWAY kasuks 31 500 000 krooni väljamõistmises, arvestades ringkonnakohtu lahendis toodud põhjendusi.
2. Tühistada otsus osaliselt viiviste nõudes ja sõnastada otsuse resolutsioon alljärgnevalt:
Välja mõista Eesti Vabariigilt OÜ RealWAY kasuks viivised 3 000 000 (kolm miljonit) krooni ja alates 29. oktoobrist 2008 kuni põhinõude täitmiseni toimub viiviste arvestus põhinõudest 31 500 000 krooni VÕS § 113 lg 1 sätestatud määras.
3. Apellatsioonkaebus rahuldada osaliselt.
4. Vastuapellatsioonkaebus rahuldada osaliselt

3. Tühistada otsus menetluskulude jaotuse osas ning jaotada menetluskulud järgnevalt:

3.1. Jätta menetluskulud hageja Eesti Vabariigi kanda 55 % ulatuses ja OÜ RealWAY kanda 45 % ulatuses.

3.2. Apellatsioonimenetluse kulud jätta poolte endi kanda.

Edasikaebamise kord

Kohtuotsuse peale võivad apellatsioonimenetluse pooled esitada kassatsioonkaebuse Riigikohtule 30 päeva jooksul arvates otsuse kassaatorile kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu jooksul otsuse avalikult teatavakstegemisest.

Hagimenetluses Riigikohtus võib menetlusosaline menetlustoiminguid teha ning avaldusi ja taotlusi esitada üksnes vandeadvokaadi vahendusel (TsMS § 218 lg 3).

Asjaolud, hageja nõue ja põhjendused

OÜ RealWAY palus Harju Maakohtule 21.12.2006 esitatud hagi mõista Eesti Vabariigilt hageja kasuks välja alusetult sissenõutud 31 500 000 krooni ja viivitusintressi alusetult sissenõutud garantiisumma tagastamisega viivitamise eest alates 07.08.2006 kuni põhinõude täitmiseni arvestusega 0,5 % 31 500 000 kroonilt päevas.

Hagiavalduse kohaselt otsustas Eesti Vabariik Keskkonnaministeeriumi kaudu müüa kinnistu asukohaga Tallinnas Rävala pst 8 (Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna registriora nr 19213601) eelläbirääkimistega pakkumisel (valikpakkumisel) alghinnaga 315 000 000 krooni. Enampakkumise teade avaldati 11.05.2006 Ametlikes Teadaannetes. Vastavalt Rävala pst 8 kinnistu müügi korrale, mille töötas välja enampakkumise vahetuks korraldamiseks ja läbiviimiseks keskkonnaministri 21.03.2006 käskkirjaga nr 342 moodustatud komisjon, oli riigivara Rävala pst 8 eelläbirääkimistega pakkumisel osalemise tingimuseks tagatisraha 31 500 000 krooni tasumine või sama summa ulatuses krediidi asutuse tagasivõtmatu garantii esitamine. Hageja sõlmis AS-ga SEB Eesti Ühispank 16.06.2006 lepingu garantiikirja väljaandmiseks ning AS SEB Eesti Ühispank väljastas kostjale garantiikirja summas 31 500 000 krooni. OÜ RealWAY esitas 16.06.2006 Keskkonnaministeeriumile esialgse pakkumise kinnistu ostmiseks hinnaga 426 000 000 krooni. Keskkonnaminister kinnitas 12.07.2006 käskkirjaga nr 816 valikpakkumise tulemused, mille kohaselt parimaks pakkumiseks tunnistati hageja poolt tehtud pakkumine. Kostja teatas hagejale valikpakkumise tulemustest 12.07.2006 kirjaga, milles teatas, et soovib sõlmida hagejaga kinnistu müügilepingu vastavalt hageja 16.06.2006 pakkumisele, ning andis valida notariaalse müügilepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimise ajad. Hageja vastas 13.07.2006 kirjaga, et viimane väljapakutud aeg, 03.08.2006 kell 16.30 sobib temale tehingu tegemiseks. Kuivõrd hageja leidis, et kostja tegevus enampakkumise läbiviimisel oli õigusvastane ja rikkus hageja õigusi, esitas ta 28.07.2006 Tallinna Halduskohtule kaebuse keskkonnaministri 12.07.2006 käskkirja nr 816 tühistamiseks. 02.08.2006 kirjutas kostjale kinnitas hageja, et ta ilmub kokkulepitud ajal, s. o 03.08.2006 kell 16.30 notari juurde tehingu tegemiseks ja deponeerib nimetatud ajaks müügihinnale vastava summa notari deposiitkontole. Keskkonnaministri 02.08.2006 käskkirjaga nr 889 muudeti keskkonnaministri 12.07.2006 käskkirja nr 816 ja otsustati jätta müügileping hagejaga sõlmimata ning sõlmida see paremuselt teise pakkujaga AS Wipestrex Grupp. Ka selle käskkirja on hageja halduskohtus vaidlustanud. Kinnistu müügitehingu tõestamiseks varem kokkulepitud ajaks, s. o 03.08.2006 kell 16.30 ilmus hageja Tallinna notari Tea Türnpuu juurde, kuid kostja esindaja ei ilmunud tehingut tegema.

31.07.2006 esitas kostja AS-le SEB Eesti Ühispank nõude garantiisumma väljamaksmiseks ja pank maksis garantiisumma 31 500 000 krooni riigile välja 03.08.2006. Hageja on pangale

garantiisumma tasunud. Kostja teavitas hagejat otsusest mitte sõlmida temaga Rävala pst 8 kinnistu müügilepingut ja pangagarantii realiseerimisest 03.08.2006 kirjaga, mille hageja sai kätte 07.08.2006.

Hageja OÜ RealWAY on seisukohal, et kostjal puudus õiguslik alus pangagarantii realiseerimiseks, mistõttu alusetult saadud 31 500 000 krooni tuleb kostjalt hageja kasuks tagasi nõuda koos viivistega. Kostja on keeldunud garantiisummat hagejale tagastamast ja on hageja arvel alusetult rikastunud. VÕS § 1028 lg 1 kohaselt, kui isik (saaja) on teiselt isikult (üleandja) midagi saanud olemasoleva või tulevase kohustuse täitmisena, võib üleandja saada saajalt tagasi nõuda, kui kohustust ei ole olemas, kohustust ei teki või kui kohustus langeb hiljem ära. VÕS § 1028 lg 1 kohaldamise eeldused on hageja arvates täidetud: kostja on garantiisumma kätte saanud; AS SEB Eesti Ühispank maksis garantiilepingu järgi kostjale summa välja hageja arvel, kuna lepingu järgi oli hageja kohustatud summa pangale hüvitama ja on ka hüvitanud; kostjal ei ole tekkinud õigust garantii realiseerimiseks, mis tähendab, et soorituseks puudus õiguslik alus. Hageja ja kostja vahelist õigussuhet riigivara valikpakkumise raames reguleerivad eelkõige riigivaraseadus, Vabariigi Valitsuse 01.08.1995 määrusega nr 286 kinnitatud riigivara võõrandamise kord (RVK), RVK punkti 29 alusel valikpakkumise läbiviimiseks moodustatud komisjoni poolt koostatud Rävala pst 8 kinnistu müügi kord ning kutse lõpliku pakkumise esitamiseks. Ükski nimetatud aktidest ei andnud alust hageja pakkumise tagatiseks antud pangagarantiid realiseerida. Hageja soorituseks puudus normatiivne ja lepinguline alus.

Riigivara võõrandamise korra (RVK) punkti 27 kohaselt on tagatisraha või tagasivõtmatu pangagarantii suurus kuni 10 % enampakkumise alghinnast. Tagatisraha tagastamata jätmine või pangagarantii realiseerimine on lubatud üksnes RVK punktides 48 ja 54 sätestatud juhtudel, millest valikpakkumisele kohaldatakse punkti 54. RVK punkti 54 kohaselt, kui enampakkumise võitja ei ole 2 kuu jooksul, arvates enampakkumise tulemuste kinnitamisest, esitanud lepingu täitmise tagatise või sõlminud ostu-müügilepingut või asjaõiguslepingut, siis on müügi otsustajal õigus tühistada läbiviidud enampakkumise tulemused ja korraldada uus enampakkumine ning enampakkumise võitja sissemakstud tagatisraha ei tagastata või pangagarantii realiseeritakse. Hageja arvates on RVK punktid 27 ja 54 vastuolus Eesti Vabariigi põhiseadusega (PS § 113), kuna kehtestavad avalik-õiguslikud rahalised kohustused seadusest alamalseisva õigusaktiga. Eeltoodust tulenevalt palus hageja tunnistada Vabariigi Valitsuse 01.08.1995 määruse nr 286 eelnimetatud sätteid põhiseadusevastaseks ning jätta need antud vaidluses kohaldamata.

Juhuks, kui kohus tuvastab, et RVK punktid 27 ja 54 on kooskõlas põhiseadusega, leidis hageja, et ikkagi puudus kostjal alus RVK punkti 54 kohaldamiseks ja pangagarantii realiseerimiseks, kuna kinnistu müügileping jäi sõlmimata kostjast tulenevatel põhjustel. Hageja hoiustas notari kontole ostuhinna ja ilmus tehingu sõlmimiseks ettenähtud ajal notari juurde, kuhu kostja ei ilmunud, kuna ta oli taganenud hageja pakkumisest. Hageja ei ole kunagi avaldanud tahet võtta riigivara omandamiseks tehtud pakkumine tagasi või keelduda müügilepingu sõlmimisest. Enampakkumismenetluse läbiviimisel väljaantud haldusakti (keskkonnaministri 12.07.2006 käskkirja nr 816) vaidlustamist ei saa käsitleda pakkumise tagasivõtmisena või lepingu sõlmimisest keeldumisena. Hageja soovis kaebuse esitamisega kõrvaldada kostja poolt toimepandud rikkumiste kahjulikud tagajärjed.

Hageja arvates kohaldas kostja RVK punkti 54 ebaõigesti veel sellel põhjusel, et realiseeris pangagarantii enne 2 kuu möödumist arvates enampakkumise tulemuste kinnitamisest. Samuti eeldab RVK punkti 54 kohaldamine tingimuse täitumist, et enampakkumise tulemused tühistatakse ja müügileping jääb üldse sõlmimata. Antud juhul sõlmis Eesti Vabariik Keskkonnaministeeriumi kaudu Rävala pst 8 kinnistu müügilepingu kõnealuse enampakkumise

raames paremuselt kolmandaks tunnistatud pakkujaga ja realiseeris kaks pangagarantiid, mõlemad summas 31 500 000 krooni. Kuna müügileping sõlmiti, siis oleks tulnud tagatisraha ülejäänud pakkujatele tagastada RVK punkti 50 alusel.

Kostja poolt kehtestatud Rävalla pst 8 kinnistu müügi korra punktist 13.4 tulenevalt võib riik temale tehtud pakkumise vastuvõtmisest taganeda ning nõuda pangagarantii leppetrahvina sisse üksnes juhul, kui võitjaks tunnistatud pakkuja ei ilmu notari juurde ühelgi pakutud kolmest tehingu tõestamise ajast. Hageja ilmus ettenähtud ajal lepingu sõlmimiseks notari juurde ning oli nõuetekohaselt deponeerinud selleks notarikontol ka ostuhinna. Seega oli täitmata müügi korra punkti 13.4 kohaldamise eeldus ja hagejal ei olnud tekkinud leppetrahvi maksmise kohustust, mille katteks kostja pangagarantii realiseeris.

Samas leidis hageja, et müügi korra punkt 13.4 on vormipuuduse tõttu leppetrahvi nõude alusena tühine. Müügi kord käsitleb siduva pakkumise esitamist riigivara ostmiseks ning selle vastuvõtmist riigi poolt sisuliselt kinnistu müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimiseks kohustava eellepinguna. VÕS § 33 lg 2 näeb ette, et kui seaduse kohaselt tuleb leping sõlmida teatud vormis, peab ka eelleping olema sõlmitud samas vormis. AÕS §-de 119 ja 120 kohaselt peab kinnisasja omandamise kohustus- ja käsutustehing olema notariaalselt tõestatud. Seega peab kinnisasja omandamise eelleping olema notariaalselt tõestatud. TsÜS § 83 lg 1 kohaselt tehingu vormi järgimata jätmisel on tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti. Seega poolte vahel puudus eraõiguslik leppetrahvi kokkulepe, mistõttu ei olnud kostjal õigus pangagarantiid leppetrahvina sisse nõuda.

Juhuks, kui kohus tuvastab, et RVK punktid 27 ja 54 on kooskõlas põhiseadusega, leidis hageja, et müügi korra punkt 13.4 on vastuolus RVK punktiga 54, kuna müügi korras on lepingu sõlmimiseks ettenähtud kahekuulist tähtaega lühendatud ja müügi kord võimaldab vastuolus RVK punktiga 54 realiseerida pangagarantii ka juhul, kui leping sõlmitakse paremuselt järgmise pakkujaga. Riigivara võõrandamise kord ei anna enampakkumise läbiviimiseks moodustatud komisjonile õigust näha ette täiendavaid aluseid, mil riigil on õigus tagatisraha tagastamata jätta või pangagarantii realiseerida.

Riigivara võõrandamise korra punkti 50 alusel palus hageja mõista välja viivise 0,5 % päevas tagatisraha summast, s. o 157 500 krooni päevas ajavahemiku eest alates 07.08.2006 kuni garantiisumma tagastamiseni hagejale. Hageja tugines RVK punktile 50, mille kohaselt võetakse valikpakkumise võitja poolt sissemakstud tagatisraha arvesse tasaarvestusel müügihinna tasumisel ja teistele valikpakkumise osavõtjatele peab müügi korraldaja tagastama nende makstud tagatisraha täies ulatuses hiljemalt 3 tööpäeva jooksul pärast valikpakkumise toimumist. Garantii summas 31 500 000 krooni realiseerimine on võrdsustatav tagatisraha alusetu tagastamata jätmisega. Tagatisraha tagastamise kohustus tekkis kostjal 3 päeva möödumisel keskkonnaministri 02.08.2006 käskkirja nr 889 väljaandmisest, millega otsustati jätta müügileping hagejaga sõlmimata.

Juhul kui kohus leiab, et hagejal puudub õigus nõuda viivist RVK punktide 50 ja 68 alusel, siis palus hageja viivise välja mõista vastavalt VÕS §-s 113 ettenähtule. Kohtuistungil hageja esindaja täpsustas, et istungi toimumise seisuga on seadusjärgse viivise arvestus 4 739 437 krooni, mis on arvutatud järgmiselt: 1) 08.08.2006-31.12.2006, 146 päeva, 9,75 % viivise määr aastas, summa 1 228 500 krooni; 2) 01.01.2007-30.06.2007, 181 päeva, 10,5 % viivise määr, summa 1 662 937 krooni, 3) 01.07.2007-08.01.2008, 192 päeva, 11 % viivise aastamäär, summa 1 848 000 krooni.

Kostja vastuväited

Kostja hagi ei tunnistanud ja vaidles sellele vastu. Kostja nõustus hagejaga selles, et AS SEB Eesti Ühispank on garantiisumma välja maksnud õiguspäraselt. Hageja nõue garantiisumma tagasisaamiseks ja viivise saamiseks on alusetu ja õiguslikult põhjendamatult. Tallinnas Rävala pst 8 asuva kinnistu müügileping jäi sõlmimata hagejast tulenevatel põhjustel. Hageja esitas 28.07.2006 kaebuse Tallinna Halduskohtule ja hagi Harju Maakohtule (tl 117-140), mille sisu oli suunatud müügilepingu sõlmimisest keeldumisele. Tallinna notar Tea Tünpuu saatis 02.08.2006 õhtul kell 22.05 hageja esindajatele teate, et ta lükkab tehingu tõestamise seoses OÜ Lynn Group ja AS Wipestrex Grupp taotlustega 10 päeva võrra edasi. Hageja on väljendanud tahet mitte sõlmida ostu-müügilepingut. Neid tahteavaldusi ei saanud tõlgendada TsÜS § 75 lg 1 mõttes teisiti, kui hageja soovina riigivara vastavalt pakkumisele mitte omandada.

Kostja leidis, et enampakkumise tagatis riigivara võõrandamise menetluses ei ole avalik-õiguslik rahaline kohustus ning sellele ei laiene PS § 113 regulatsioon. Nõudes isikutelt oma pakkumise tagamiseks tagatise andmist, ei teosta riigivara võõrandaja avalikku võimu. Kui riik osaleb avalik-õigusliku juriidilise isikuna tsiviilõigussuhetes, allub riigi tegevus samadele eraõiguslikele normidele ja põhimõtetele, mis laienevad kõigile tsiviilõiguse subjektidele.

Pakkumise garantii sissenõudmise eelduseks on riigivara võõrandamise korra ja Rävala pst 8 müügi korra sätete kohaselt pakkuja poolt oma pakkumisest taganemine selle jõusoleku ajal. Hageja võttis endale ühepoolse kohustuse 16.06.2006 pakkumise esitamisega mitte taganeda oma pakkumisest kuni pakkumise kehtivuse tähtaja möödumiseni, mille tagatiseks oli tagasivõtmatu pangagarantii. Seejärel hageja keeldus müügilepingu sõlmimisest, mistõttu kostjal tekkis alus garantii realiseerimiseks.

Hageja ei ole halduskohtumenetluse korras vaidlustanud riigivara enampakkumise ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks RVK punktide 24 ja 29 alusel moodustatud komisjoni poolt koostatud Rävala pst 8 kinnistu müügi korra, sealhulgas selle punkti 13.4 kehtivust. Ekslik on hageja seisukoht, et müügi korra p 13.4 on pangagarantii sissenõudmise alusena vormipuuduse tõttu tühine. Hageja ei ole esile toonud, milline dokument oleks tulnud notariaalselt tõestada. Hageja käsitus pakkumisgarantii olemuse kohta on õigusteoreetiliselt väär. Hageja käsitleb pakkumisgarantiid ekslikult lepingulise leppetrahvina. Pakkumistagatise eesmärgiks on tagada reaalse pakkumiste esitamine, selle kehtivus ei sõltu eellepingu tekkimisest ega selle kehtivusest.

Kostja leidis vastuses hagile, et kuivõrd garantiisumma tagasinõudmine ei ole põhjendatud, siis puudub alus ka viivitusintressinõudel.

Kohtuistungil palus kostja esindaja viivise väljamõistmisel lähtuda VÕS § 113 lg-st 1, lg-st 8 ja §-st 162 ning vähendada maksmisele kuuluvat viivise summat mõistliku suuruseni. Hageja nõutud viivis on ebamõistlikult suur. Viivise vähendamine on põhjendatud sellega, et hageja enda käitumine pakkumismenetluses oli pahauskne ja vastuoluline ning käitumist ei saa pidada heade kommete ja hea usu põhimõttega kooskõlas olevaks. Hageja ei ole põhjendanud põhivõlast suuremat viivisenõuet ja ei ole ka tõendanud kahju olemasolu.

Esimese astme kohtu lahend ja selle põhjendused

Harju Maakohus rahuldaski hagi 15.02.2008 otsusega ja mõistis Eesti Vabariigilt OÜ RealWAY kasuks välja alusetult saadud 31 500 000 krooni ning viivitusintressi summas 4 739 437 krooni ja alates 09.01.2008 viivitusintressi protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni VÕS § 113 lg-s 1 sätestatud määras. Kohus mõistis menetluskulud täies ulatuses kostjalt välja hageja kasuks.

Harju Maakohus jättis hinnangu andmata hageja nõudele tunnistada Vabariigi Valitsuse 01.08.1995 määrusega nr 286 kinnitatud riigivara võõrandamise korra (edaspidi: RVK) punktid 27 ja 54 põhiseadusega vastuolus olevaks ja nõudele tunnistada enampakkumise vahetuks korraldamiseks ja läbiviimiseks keskkonnaministri käskkirjaga moodustatud komisjoni poolt koostatud kinnistu Rävala pst 8, Tallinn, müügi korra (edaspidi: müügi kord) punkt 13.4 vastuolus olevaks RVK punktiga 54, kuna kohus pidas vaidlust riigivara võõrandaja otsustamispädevuse ning riigivara võõrandamise korra ja kinnistu Rävala pst 8, Tallinn, müügi korra kooskõla üle avalik-õiguslikuks vaidluseks, mis ei kuulu tsiviilkohtu pädevusse. Muus osas leidis kohus olevat poolte vahel tegemist tsiviilõigusliku suhtega ning tugines otsuse tegemisel eraõiguslikele normidele ja põhimõtetele.

Otsuse põhjenduste kohaselt hageja sõlmis AS-ga SEB Eesti Ühispank lepingu garantiikirja väljaandmiseks summas 31 500 000 krooni selleks, et osaleda kostja poolt korraldatud kinnistu asukohaga Tallinnas Rävala pst 8 (registriosa nr 19213601) eelläbirääkimistega pakkumisel (valikpakkumisel). Vaidlust ei ole, et hageja esitas kostjale kõik kostja poolt ettenähtud dokumendid ja kirjaliku pakkumise tähtaegselt. Hageja pakkumine tunnistati parimaks pakkumiseks (tl 60-68). Valikpakkumiste tulemused on 12.07.2006 kinnitatud keskkonnaministri käskkirjaga nr 816. Eelnimetatud teave edastati hagejale 12.07.2006 kirjaga nr 19-1-1/87. Kiri sisaldas 3 aega müügilepingu sõlmimiseks (tl 71-72). Hageja teavitas elektroonilise kirjaga kostjat, et soovib müügilepingut sõlmida kostja poolt pakutud kolmandal ajal, s. o 03.08.2006 kell 16.30 (tl 73).

Enampakkumisel osalemiseks oli kostja kehtestanud korra, mille kohaselt tuli tahteavaldus teha kirjalikus vormis. Seega tegemist on otsese tahteavaldusega, milles sõnaselgelt avaldub tahe kaasa tuua õiguslik tagajärg. Käesolevas vaidluses on õiguslikuks tagajärjeks kinnistu Rävala pst 8 müügilepingu sõlmimine. Hageja väljendas oma tahet kostja poolt nõutud kirjalikus vormis. TsÜS §-des 68, 69, 72 ja § 77 lg-s 2 sätestatud põhimõtetest juhindudes järeldas kohus, et kirjalikult tehtud tahteavalduse tagasivõtmiseks tuleb vormistada kirjalik tagasivõttev tahteavaldus. Kohtule ei ole esitatud dokumenti, mida saaks pidada hageja pakkumist tagasivõtvaks kirjalikult esitatud tahteavalduseks. Kaebuse esitamine halduskohtusse ja hagi esitamine tsiviilkohtusse, mis on tagasi võetud, ei ole käsitletav pakkumise tagasivõtmisena ega lepingu sõlmimisest keeldumisena. Hageja selgituse kohaselt soovis ta kaebuse esitamisega kõrvaldada kostja poolt toimepandud rikkumiste kahjulikud tagajärjed. Kohus möönis, et hageja käitumine oli vastuoluline, kuid see ei ole samastatav kirjaliku tagasivõtva tahteavaldusega. Hageja ei keeldunud lepingu sõlmimisest, vaid kinnitas kirjalikult 02.08.2006 oma tahet ilmuda notari juurde 03.08.2006, kuhu hageja ka ilmus. Tahet lepingut sõlmida kinnitab ka ostuhinna 426 000 000 krooni tasumine notari kontole.

Poolte vahel oli vaidlus selle üle, kas kostjal oli seaduslik alus enampakkumise tagatiseks olnud garantiisumma 31 500 000 krooni saamiseks ning kas Eesti Vabariik on kohane kostja. AS SEB Eesti Ühispank maksis kostja 31.07.2006 kirjaliku nõude alusel 03.08.2006 Eesti Vabariigile välja garantiisumma 31 500 000 krooni (tl 78, 79). Kohus leidis, et pank täitis nõuetekohaselt garantiilepingut ja pangal puudus seaduslik alus keelduda sooritusest. Panga ja kostja õigussuhte aluseks on garantiileping nr 2006013331, mille kohaselt oli garantii saajaks Keskkonnaministeerium ja tellijaks hageja. Garantii puhul on tegemist nn kolmnurksuhtega, milles osalevad garantii andja (AS SEB Eesti Ühispank), võlgnik (hageja) ja võlausaldaja (kostja). Garantileping tuleb lugeda sõlmituks garantiikirja nr 2006013331 kättesaamisega 16.06.2006. VÕS § 155 lg 1¹ kohaselt eeldatakse võlausaldaja nõustumust garantiiga. VÕS § 155 lg 2 kohaselt ei sõltu garantii andja garantiist tulenev kohustus võlausaldaja ees sellega tagatavast võlgniku kohustusest ega selle kohustuse kehtivusest, isegi siis kui garantiis sisaldub

viide sellele kohustusele. Garantiikirja punkti 3 kohaselt oli panga kohustuseks maksta garantiisumma kostjale välja esimesel nõudmisel pangale tõendeid või põhistusi esitamata. Garantiilepingu punkt 5 sätestab panga regressiõiguse tellija suhtes. Lepingu p 5.2 kohaselt garantiid tellija kohustub viivitamatult panga esimesel nõudmisel hüvitama pangale kõik panga poolt garantiikirja alusel tasutud summad ja panga poolt seoses garantiikirjast tulenevate kohustuste täitmisega garantiid saajale kantud kulud. Garantiid tellija kohustub eelnimetatud hüvitamiskohustuse täitma ka juhul, kui garantiid tellija on vaidlustanud punktis 4.6 nimetatud kohustuse aluseks olevast lepingust ja/või muust dokumendist tulenevad garantiid saaja nõuded (tl 45). Eeltoodule tuginedes leidis kohus, et OÜ RealWAY on kohane hageja ja Eesti Vabariik Keskkonnaministeeriumi kaudu kohane kostja.

VÕS § 1028 lg 1 sätestab, et kui isik (saaja) on teiselt isikult (üleandja) midagi saanud olemasoleva või tulevase kohustuse täitmisena, võib üleandja saada saajalt tagasi nõuda, kui kohustust ei ole olemas, kohustust ei teki või kui kohustus langeb hiljem ära. Kohus asus seisukohale, et hagi kuulub VÕS § 1028 lg 1 alusel rahuldamisele, kuna kostja on hageja arvel alusetult rikastunud. Kostja on garantiisumma 31 500 000 krooni kätte saanud; rikastumine on toimunud hageja soorituse kaudu, s. t pank maksis kostjale hageja arvel garantiisumma välja vastavalt kostja nõudele; soorituseks puudus nii normatiivne kui lepinguline õiguslik alus.

Garantiisumma 31 500 000 krooni kostjale ülekandmise üheks eelduseks oli müügi korra p 13.4 rikkumine, mille kohaselt, kui pakkuja ei ilmu notari juurde ühelgi valikpakkumise kontaktisiku poolt pakutud kolmest tehingu tõestamise ajast, on see müügi korra oluline rikkumine pakkuja poolt. Sellisel juhul võib müüja temale tehtud pakkumise vastuvõtmisest kohe taganeda. Taganemisel nõuab müüja pakkujalt sisse leppetrahvi summas 31 500 000 krooni, pöörates täitmisele rikkunud pakkuja esitatud garantiid või pöörates sissenõude pakkuja makstud tagatisrahale, mida pakkujale ei tagastata. Saadud summa loetakse müüja tuluks ilma igasuguse vastusoorituse kohustusega rikkunud pakkuja või kolmanda isiku ees (tl 36, 37). Kohtule esitatud tõenditest nähtub, et hageja ilmus müügilepingu sõlmimiseks notari juurde eelnevalt kostjaga kokkulepitud ajal, 03.08.2006 kell 16.30. 02.08.2006 hageja teavitas kostjat veelkordselt kirjalikult soovist sõlmida müügileping. Hageja tasus notari arvele ostuhinna. Notari juurde jättis ilmutada kostja. Kostja väide, et hagejal ei olnud kavatsust sõlmida müügilepingut, on jäänud paljasõnaliseks. Kostja oleks saanud eelnimetatud väita pärast notari juures hageja poolt lepingu sõlmimisest keeldumist. Selle eeldusena oleks kostja pidanud olema notari juures selleks kokkulepitud ajal. Kolmandate isikute avaldused notarile ei ole samastatavad hageja tahteavaldustega. Eeltoodule tuginedes asus kohus seisukohale, et hageja ei rikkunud müügi korra p 13.4, mille alusel oleks kostja olnud õigustatud garantiisumma sisse nõudma. Kostja ei ilmunud kokkulepitud ajal notari juurde, kuna keskkonnaministri 02.08.2006 käskkirjaga nr 889 muudeti keskkonnaministri 12.07.2006 käskkirja nr 816 ja otsustati jätta müügileping hagejaga sõlmimata (tl 75). Eelnimetatu kohta sai hageja teate kätte 07.08.2006 (tl 80). Hageja vaidlustas Tallinna Halduskohtus mõlemad käskkirjad. Käesoleva kohtuotsuse tegemise ajaks on Riigikohus 28.01.2008 otsustanud mitte menetleda kostja kassatsioonkaebust, mistõttu on jõustunud Tallinna Ringkonnakohtu 22.10.2007 kohtuotsus, millega tühistati keskkonnaministri 02.08.2006 käskkiri nr 889 põhjendusega, et käskkirja andmiseks puudus õiguslik alus (tl 322-333). Kuivõrd kostja otsus hageja tagatisraha sissenõudmiseks on tühistatud, puudub kostjal õiguslik alus garantiisumma saamiseks.

Hageja pöördus kostja poole 22.08.2006 kirjaliku nõudega tagastada garantiisumma 31 500 000 krooni, kuid kostja keeldus (tl 82-90). Keskkonnaministri 25.08.2006 käskkirjaga nr 1003 on ministri 12.07.2006 käskkirja nr 816 ja 02.08.2006 käskkirja nr 889 muudetud ning sama käskkirjaga kinnitatud Tallinnas Rävala pst 8 asuva riigivara valikpakkumise tulemused, millega otsustati sõlmida notariaalne müügileping ja asjaõigusleping AS-ga Wipestrex Grupp

(tl 94). Müügi korra punktis 14.2 on sätestatud tagatisraha tagastamise või garantiikohustuse lõppemise alused. Punkti 14.2.1 kohaselt pakkuja poolt makstud tagatisraha tagastatakse pakkujale või krediitiasutuse poolt pakkuja kohustuste tagamiseks antud garantii müüja ees lõpeb, kui sõlmitakse müügileping või pakkuja võtab oma esialgse pakkumise tagasi vastavalt müügi korra punktile 8.1.6 või müügi korraldaja otsustab valikpakkumise lõpetada muul põhjusel või valikpakkumine pakkuja suhtes lõpeb müügi korra punktis 8.4.4 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt puudus kostjal seaduslik alus garantiisumma saamiseks ja see oleks tulnud hagejale tagastada.

Kohus pidas põhjendatuks lisaks garantiisumma tagastamisele mõista kostjalt välja VÕS § 113 lg-s 1 sätestatud viivitusintressi. VÕS § 113 lg 1 järgi rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivis), arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Viivise määraks loetakse käesoleva seaduse §-s 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub seitse protsenti aastas. Kui lepinguga on ette nähtud kõrgem intressimäär kui seadusjärgne viivisemäär, loetakse viivise määraks lepinguga ettenähtud intressimäär. Kohus mõistis välja 08.01.2008 istungi toimumise seisuga viivise summas 4 739 437 krooni, mis on saadud järgmiselt: 1) 08.08.2006-31.12.2006, 146 päeva, 9,75 % viivise määr aastas, summa 1 228 500 krooni; 2) 01.01.2007-30.06.2007, 181 päeva, 10,5 % viivise määr, summa 1 662 937 krooni, 3) 01.07.2007-08.01.2008, 192 päeva, 11 % viivise aastamäär, summa 1 848 000 krooni. Alates 09.01.2008 mõistis kohus kostjalt hageja kasuks välja viivise protsendina põhinõudest (31 500 000 krooni) kuni põhinõude täitmiseni VÕS § 113 lg 1 sätestatud määras.

Apellatsioonkaebuse nõue ja põhjendused

Kostja palub tühistada Harju Maakohtu 15.02.2008 otsuse ja teha uus otsus, millega jätta OÜ RealWAY hagi Eesti Vabariigi vastu täies ulatuses rahuldamata. Kostja palub ringkonnakohtul muuta vastavalt menetluskulude jaotust ja mõista hagejalt Eesti Vabariigi kasuks välja menetluskulud.

Apellatsioonkaebuse põhjenduste kohaselt esimese astme kohus tõlgendas vääralt OÜ RealWAY poolt riigivara müügi (Tallinnas Rävala pst 8 asuva kinnistu enampakkumise protsessi) käigus tehtud tahteavaldusi ning kohaldas ebaõigesti sellega seotud materiaalõiguse norme. Kostja poolt väljatoodud asjaoludest ja esitatud tõenditest ilmneb üheselt, et pärast enampakkumisel parimaks pakkujaks tunnistamist olid hageja tahteavaldused suunatud sellele, et riigivara vastavalt hageja pakkumisele mitte omandada ning samaaegselt välistada pakkumisest õigusvastase loobumisega kaasnev tsiviilõiguslik vastutus kostja ees. Kostja väidet tõendavad järgmised asjaolud. 28.07.2006 esitas hageja Tallinna Halduskohtusse kaebuse valikpakkumise tulemused kinnitanud keskkonnaministri 12.07.2006 käskkirja nr 816 tühistamiseks ning kogu valikpakkumise läbiviimise õigusvastaseks tunnistamiseks. OÜ RealWAY halduskaebus tugines väitele, et riik sunnib kaebajat käskkirjaga nr 816 õigusvastaselt müügilepingut sõlmima ja Tallinnas Rävala pst 8 asuvat kinnistut omandama, kuigi hageja müüdavat riigivara kostja poolt määratud koosseisus ja hageja esitatud pakkumises toodud tingimustel osta ei taha. Samal kuupäeval, 28.07.2006 esitas hageja Harju Maakohtusse hagi Eesti Vabariigi (Keskkonnaministeeriumi kaudu) vastu Rävala pst 8 kinnistu müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimisest keeldumise õiguse tunnustamiseks, mida menetleti tsiviilasjas nr 2-06-20024. Kostja arvates on OÜ RealWAY esitatud halduskaebus ja hagi tõlgendatavad hageja kirjalike tahteavaldustena müügilepingu sõlmimisest taganemiseks. Need on allkirjastatud volitatud esindaja poolt ja vastavad tahteavalduse tunnustele TsÜS § 67 lg 2 ja § 68 lg 2 tähenduses. Ka OÜ RealWAY kaebust ja hagi menetlenud kohtud – vastavalt Tallinna Halduskohus 02.08.2006 määruses haldusasjas nr 3-06-1492 ja Harju Maakohus 03.08.2006 määruses tsiviilasjas nr 2-06-20024 – on asunud jõustunud kohtulahendites seisukohale, et

hageja on avaldanud tahet mitte sõlmida kokkulepitud ajal ja hageja pakkumises toodud tingimustel Rävala pst 8 kinnistu müügilepingut.

Apellatsioonkaebuse kohaselt jättis esimese astme kohus ebaõigesti kohaldamata TsÜS § 75 sätteid tahteavalduse tõlgendamise kohta. Isegi kui OÜ RealWAY esitatud halduskaebust ja hagi mitte tõlgendada tahteavaldustena, on need ikkagi õiguslikku tähendust omavad teod, mida tuleb tõlgendada samamoodi kui tahteavaldust (TsÜS § 75 lg 3). Riigikohus selgitas 30.09.2003 otsuses haldusasjas nr 3-3-1-61-03, et isiku tegeliku tahte väljaselgitamisel saab lähtuda ka muudest dokumentidest kui enampakkumise raames esitatud eraldiseisvatest sõnaselgetest avaldustest. Hageja tahteavaldustest ilmneb, et nii kostja kui mistahes muu mõistlik isik pidi neid mõistma kui hageja soovi riigivara vastavalt hageja pakkumisele mitte omandada. Muuseas on hageja tsiviilasjas nr 2-06-20024 hagi tagasivõtmise avalduses 29.09.2006 viidanud, et leping sõlmitakse tahteavalduste vahetamise teel (VÕS § 9 lg 1) ja tema õigus mitte sõlmida lepingut kinnistu omandamiseks tuleneb seadusest. Järelikult luges ka hageja kohtumenetluses tehtud avaldusi tahteavaldusteks kostjale ning ei pidanud vajalikuks esitada eraldi avaldust enampakkumismenetluses. Maakohus oleks pidanud tõlgendama, kas hageja tahteavaldused (28.07.2006 Harju Maakohtusse esitatud hagi ja Tallinna Halduskohtusse esitatud halduskaebus) olid suunatud sellele, et riigivara vastavalt hageja pakkumisele mitte omandada.

Vaidlus puudub selles, et hageja osales vabal tahtel Rävala pst 8 kinnistu müügikonkursil ning võttis 16.06.2006 pakkumisega müüdava riigivara ostuks endale ühepoolset siduva kohustuse sõlmida kostjaga leping tema pakkumises esitatud tingimustel. Tuginedes hageja tahteavaldustele, et ta ei pea oma 16.06.2006 pakkumist siduvaks ning ei kavatse riigivara müügilepingut sõlmida, esitas keskkonnaminister 31.07.2006 AS-le SEB Eesti Ühispank nõudekirja tagatise (garantii) realiseerimiseks. Kostja arvates oli tal selleks ajaks tekkinud õigus hageja tagatise realiseerimiseks enampakkumismenetluses, kuna hageja oli lepingu sõlmimisest taganenud. Rävala pst 8 kinnistu enampakkumise puhul ei olnud ette nähtud lepingu sõlmituks lugemine pakkumisele nõustumuse andmisega (VÕS § 10), vaid pakkujal oli õigus pakkumisest taganeda, millega kaasnes tsiviilõigusliku sanktsioonina sissemakstud tagatist raha 31 500 000 krooni sissenõudmine riigi kasuks. Järelikult oli hageja tahteavaldustel õiguslik tähendus, kuna seadusest tulenevalt puudus Eesti Vabariigil õigus hagejat lepingu sõlmimisele sundida. Samas ei nõustu apellant kaevatava kohtuotsuse järeldusega, et tahteavaldust tagasivõttev tahteavaldus oleks tingimata pidanud olema tehtud kirjalikus vormis, kuna selline kohustuslik vorminõue ei tulene tsiviilseadustiku üldosa seadusest (Riigikohtu 19.12.2007 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-117-07).

Apellatsioonkaebuse kohaselt jättis esimese astme kohus alusetult arvestamata hageja käitumise vastuolu hea usu põhimõttega ja kohaldamata sellega seotud õigusnormid. Kohus jättis täielikult andmata hinnangu kostja väidetele hageja pahauskuse osas, kuigi hageja käitumise vastuolule hea usu põhimõttega viitab kaevatava otsuse järeldus hageja „vastuolulisest käitumisest“. Riigikohus on käsitlenud 07.11.2007 otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-102-07 vastuolulist käitumist kui ühte alust hea usu põhimõtte rikkumisel. Seega on maakohus käesolevas asjas leidnud, et hageja vastuoluline käitumine ei oma õiguslikku tähendust. Hageja vastuolulisele käitumisele hinnangu andmata jätmisega rikkus esimese astme kohus oluliselt menetlusõiguse norme (TsMS § 436 lg 1 ja § 442 lg 8). Hea usu põhimõttega kooskõlas toimimise nõue tuleneb TsÜS §-st 138, mille kohaselt õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel tuleb toimida heas usus. Õiguse teostamine ei ole lubatud seadusvastasel viisil, samuti selliselt, et õiguse teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule. Kohus oleks pidanud arvestama, et VÕS § 6 lg 2 kohaselt hea usu põhimõtte jõud on kõrgem seadusest, tavast ja lepingust. Hea usu põhimõttega vastuolus oleva hageja käitumisena peab kostja silmas

apellatsioonkaebuse kohaselt seda, et pärast enampakkumise tulemuste vaidlustamist halduskohtus ja maakohtusse hagi esitamist Rävala pst 8 asuva kinnistu müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimisest keeldumise õiguse tunnustamiseks ning tehingu tõestama pidanud notarile hagejaga seotud äriühingu AS Lynn Group kaudu taotluse esitamist 03.08.2006 kell 16.30 määratud müügitehingu tõestamisest keeldumiseks, ilmusid hageja esindajad 03.08.2006 kell 16.30 notari juurde näilikult tehingut sõlmima. Asjas esitatud tõendeid ja poolte seisukohti arvestades ei omanud hageja ilmumine notari juurde mingit õiguslikku tähendust, kuna hageja seaduslikud ja lepingulised esindajad olid saanud 02.08.2006 notarilt teate, et tehingu tõestamine on seoses AS Lynn Group ja AS Wipestrex Grupp (hagejaga seotud äriühingud) taotlustega edasi lükatud.

Hea usu põhimõtte kontekstis tuleb eeldada isiku õiguste kaitseks kohtu poole pöördumisel, et olukord, mida isik soovib saavutada kohtule esitatud nõuete rahuldamisega, vastab tema tahte. Põhiseaduse §-st 15, HKMS § 7 lg-st 1 ja TsMS §-st 3 tuleneb üldpõhimõte, et kohtusse pöördumise eesmärgiks on isiku rikutud õiguste kaitse ning heas usus tegutseva isiku ajendiks kohtusse pöördumisel saab olla ainult tahe muuta kehtivat õiguslikku olukorda. Järelikult esimese astme kohus ekslikult ei omistanud õiguslikku tähendust hageja tahteavaldustele kohtu poole pöördumisel ning tõlgendas kohtusse hagi ja kaebuse esitamist kui õiguslikke tagajärgi mitte kaasa toovaid toiminguid. Apellant on vastupidisel seisukohal ja leiab, et Eesti Vabariik (kinnistu enampakkumise korraldaja) nagu iga samas olukorras tegutsev mõistlik isik pidi oma huvide kaitseks reageerima hageja tahteavaldustele. Rävala pst 8 kinnistu ostuks tehtud pakkumised olid vastavalt müügi korrale jõus kuni 01.09.2006 ning uus enampakkumine oleks toonud kaasa täiendavaid kulusid ning ei oleks tõenäoliselt andnud nii häid tulemusi, kuna pakkumiste tulemused olid avalikkusele teatavaks saanud ja ennustati kinnisvarahindade langemist. Seetõttu ei saaks õiguspäraseks pidada riigivara müüja tegevusetust, kui isiku tahe riigivara vastavalt oma pakkumisele mitte omandada on tema tahteavaldustest ja käitumisest nähtuvalt ilmne.

Apellatsioonkaebuse kohaselt rajas esimese astme kohus oma otsuse vääralt Tallinna Ringkonnakohtu halduskolleegiumi 22.10.2007 otsusele haldusasjas nr 3-06-1492, millega tühistati keskkonnaministri 02.08.2006 käskkiri nr 889. Maakohus leidis, et sellega on ära langenud alus hagejalt tagatistrahja sissenõudmiseks. Harju Maakohu otsus on vastuolus tema enda tuvastatuga, et poolte vahel on tegemist eraõigusliku suhtega ja käesolevas asjas kuuluvad kohaldamisele eraõiguslikud normid ja põhimõtted. Esiteks ei sisalda keskkonnaministri 02.08.2006 käskkiri nr 889 otsustust hagejalt tagatistrahja sissenõudmiseks (õige oleks garantii realiseerimiseks); teiseks ei sõltu tagatistrahja sissenõudmine suhte eraõigusliku iseloomu tõttu haldusakti kehtivusest ja kolmandaks ei ole halduskohtu otsuse põhjendavas osas toodud seisukohad tsiviilkohtumenetluses tõendamisest vabastamise aluseks. Kohtuotsus, kus kohus ühelt poolt kinnitas juhendumist eraõiguslikest normidest ja põhimõtetest, kuid teiselt poolt lahendas vaidluse halduskohtu otsuse alusel, on sisemiselt vastuoluline. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 05.12.2007 otsuse kohaselt tsiviilasjas nr 3-2-1-107-07 tähendab kohtuotsuse vastuolulisus TsMS § 436 lg 1 rikkumist.

Apellant leiab, et kaevatava kohtuotsuse resolutsioon on vastuolus hageja nõudega ehk siis kohus väidetavalt väljus haginõude piiridest. Hagiavalduses esitas hageja selge nõude mõista kostjalt välja alusetult saadud rahasumma 31 500 000 krooni ja viivitusintress 0,5 % päevas tagastamata summalt (s. o 157 500 krooni päevas). Hageja jäi oma nõude juurde ka kohtuistungil. Kohus mõistis kostjalt välja intressi VÕS § 113 lg-s 1 sätestatud määras. Hageja ei ole vastavat alternatiivset nõuet esitanud. Hagiavalduse põhjendavas osas väljendatud õiguslik konstateering „Kui kohus peaks asuma seisukohale, et hagejal puudub õiguslik alus nõuda viivist riigivara võõrandamise korra punktide 50 ja 68 alusel, on kostjal siiski kohustus

tasuda viivist vastavalt VÕS §-s 113 ettenähtule“, ei ole vaadeldav hageja alternatiivse nõudena. Apellant jääb varasema seisukoha juurde, et kuna garantiisumma sissenõudmine oli põhjendatud, on viivise nõue alusetu. Kostja esitas 08.01.2008 kohtuistungil alternatiivse kirjaliku taotluse viivise vähendamiseks, mille rahuldamisena võib kohtuotsuse resolutsiooni vaadelda, kuid kaevatava kohtuotsuse resolutsioon rahuldada hagi täielikult on vastuolus hageja viivitusintressi nõude osalise rahuldamisega. Hagi osalise rahuldamise tõttu on kohus ebaõigesti jaotanud menetluskulud, kuna hagi osalise rahuldamise korral ei ole õige jätta menetluskulusid täies ulatuses kostja kanda.

Apellant ei nõustu kaevatava kohtuotsuse järelausega, mille kohaselt hagejal oli õigus esitada garantiilepingust tulenevaid nõudeid Eesti Vabariigi vastu. Kohus on rahuldanud hagi ebaõigesti VÕS § 1028 lg 1 alusel. Eesti Vabariigil tekkis garantiisuhe AS-ga SEB Eesti Ühispank. Pangal oli garantiikirjast tulenev kohustus garantiisumma väljamaksmiseks ning see kohustus ei ole hiljem ära langenud. VÕS § 155 lg 2 kohaselt garantii andja garantiist tulenev kohustus võlausaldaja ees ei sõltu sellega tagatavast võlgniku kohustusest ega selle kohustuse kehtivusest, isegi kui garantiis sisaldub viide sellele kohustusele. Garantii mitteaktseptsiooni tõttu puudub võlgnikul garantiisumma väljanõudmise vaidlusega puutumus, mida kinnitab Tallinna Ringkonnakohtu 11.09.2006 lahend tsiviilasjas nr 2-06-20024. Seega garantii on sisse nõutud samade poolte vahel arutusel olnud tsiviilvaidluses jõustunud kohtulahendi alusel.

Vastuväited apellatsioonkaebusele

Hageja vaidleb Eesti Vabariigi apellatsioonkaebusele vastu ja palub jätta selle rahuldamata.

Vastuapellatsioonkaebuse nõue ja põhjendused

Hageja palub vastuapellatsioonkaebuses tühistada Harju Maakohtu 15.02.2008 otsuse osas, millega jäeti hageja nõue viivitusintressi saamiseks rahuldamata, ja teha tühistatud osas uus otsus, millega mõista kostjalt hageja kasuks välja täiendav viivitusintress 26 760 562 krooni. Kokkuvõttes palub hageja muuta Harju Maakohtu 15.02.2008 otsuse resolutsiooni viivitusintressi osas nii, et kostjalt mõistetakse hageja kasuks välja viivitusintress 31 499 999 krooni.

Vastuapellatsioonkaebuse põhjenduste kohaselt on esimese astme kohus ebaõigesti jätnud hageja nõutud viivitusintressi suuremas osas välja mõistmata ja kohaldanud viivisenõude lahendamisel ebaõigesti materiaalõiguse normi. Hageja palus esitatud hagi mõista kostjalt välja garantiisumma 31 500 000 krooni tähtaegse tagastamata jätmise eest viivitusintress 0,5 % päevas tagastamata summalt. Nõudes tugines hageja Vabariigi Valitsuse 01.08.1995 määrusega nr 286 kinnitatud riigivara võõrandamise korra (edaspidi: RVK) punktidele 50 ja 68. RVK p-st 50 tulenevalt peab müügi korraldaja enampakkumisest osavõtjatele, kellega müügilepingut ei sõlmita, tagastama nende makstud tagatisraha täies ulatuses hiljemalt 3 tööpäeva jooksul pärast enampakkumise toimumist ning kui tagatisraha mõjuva põhjuseta tähtajaks ei tagastata, maksab müügi korraldaja osavõtjale viivist 0,5 % päevas tema makstud tagatisraha summast. Kohus ei käsitlenud otsuses üldse hageja viivisenõuet riigivara võõrandamise korra alusel, millega rikkus TsMS § 442 lg-st 8 tulenevat otsuse põhjendamise nõuet. Kohtuotsusest ei nähtu põhjendusi, miks pakkumise tagatisena antud pangagarantii realiseerimine ei ole võrdsustatav tagatisraha tähtaegse tagastamata jätmisega.

Viivisenõude rahuldamine võlaõigusseaduses sätestatud seadusjärgse viivitusintressi ulatuses oli hageja arvates menetluslikult ebaõige, kuna kostja ei esitanud hageja viivisenõudele muid vastuväiteid kui see, et põhinõude alusetuse tõttu on ka viivisenõue alusetu. Asja arutamiseks määratud kohtuistungil 08.01.2008 esitas kostja kirjaliku taotluse viivise vähendamiseks, tuginedes VÕS § 113 lg-le 8 ja § 162 lg-le 1. Maakohus ei oleks pidanud kostja taotlust

menetlema, kuna see oli esitatud TsMS § 331 lg 1 rikkumisega vähem kui seitse päeva enne kohtuistungit ilmse eesmärgiga vastaspoolt üllatada. Viivisenõude vähendamiseks oleks kostja pidanud tõendama, et põhivõlga mitteületavas osas on viivisenõue ebamõistlik. Kostja ei esitanud tõendeid viivisenõude väidetava ebamõistliku suuruse kohta. Seega oleks maakohus pidanud viivise vähemalt põhinõude ulatuses rahuldama. Kohtuotsus on nimetatud osas vastuolus VÕS § 113 lg-ga 8 ja §-ga 162 ning TsMS § 230 lg-s 1 sätestatud tõendamiskoormise jaotusega, mistõttu hageja palub ringkonnakohtul välja mõista viivise 31 499 999 krooni ulatuses.

Vastuväited vastuapellatsioonkaebusele

Kostja Eesti Vabariik vaidleb OÜ RealWAY vastuapellatsioonkaebusele vastu ja palub jätta selle rahuldamata. Kostja leiab, et riigivara võõrandamise korra p 50 ei ole käesolevas vaidluses kohaldatav. Ringkonnakohtus ei ole lubatud vaidlustada menetlusõiguse normi väidetavat rikkumist, millele menetluspool ei ole esitanud viivitamatult vastuväidet esimese astme kohtu menetluses (TsMS § 333). Hageja ei vaielnud 08.01.2008 maakohu istungil vastu kostja viivise vähendamise taotluse menetlemisele.

Ringkonnakohtu lahend ja selle põhjendused

Kolleegium, olles ära kuulanud menetlusosaliste esindajad ja tutvunud toimiku materjalidega, leiab, et otsus põhinõude rahuldamises tuleb jätta muutmata, kuid täiendada tuleb otsuse põhjendavat osa. Otsus viiviste nõudes kuulub osalisele tühistamisele.

Esmalt võtab kolleegium seisukoha 31 500 000 krooni väljamõistmise osas VÕS § 1028 lg 1 alusel.

Kolleegium nõustub maakohu otsusega hagi rahuldamises VÕS § 1028 lg 1 alusel ning leiab, et maakohus on otsust 31 500 000 krooni väljamõistmises põhjendanud seaduse nõuete kohaselt. Vastavalt TsMS § 654 lg-le 6, kui ringkonnakohus jätab esimese astme kohtu otsus muutmata ja nõustub otsuses oleva põhjendusega, siis ei pea ringkonnakohus oma otsust põhjendama.

Vastuseks Eesti Vabariigi apellatsioonkaebuses esitatud väidetele kolleegium märgib alljärgnevat:

1. Maakohus tuvastas, et Eesti Vabariigi ja AS SEB Eesti Ühispank vahel oli garantiisuhe. Kostja esitas nõude garantiisumma väljamaksmiseks ning 03.08.2006 kandis pank kostjale 31 500 000 krooni. Esimese astme kohtus ei olnud vaidlust selles osas, et hageja maksis pangale tasutud garantiisumma. Maakohus ei pidanud hageja vajalikuks antud asjaolu kohta tõendit esitada, kuid see esitati apellatsioonimenetluses ning ringkonnakohus võttis tõendi vastu. Esitatud panga ülekandest ilmneb, et hageja kandis SEB Eesti Ühispanka arvele garantiisumma 31 500 000 krooni kahes jaos, 15.08.2006 - 3 369 976, 37 krooni ja 16.08.2006 28 130 023,63 krooni. Seega pangale garantiisumma tagastamisel, tekkis hagejal nõudeõigus kostja vastu. Toimiku materjalide kohaselt esitas hageja kostjale nõude garantiisumma tagastamiseks 22.08.2006, so pärast pangale garantiisumma tasumist. Seega on hageja õigustatud nõudma kostjalt 31 500 000 krooni väljamõistmist VÕS § 1028 lg 1 alusel. Apellandi poolt viidatud Tallinna Ringkonnakohtu 11.09.2006 määrus nr 2-06-20024 puudutab hagi tagamise abinõu kohaldamist ning ei saa tõendada asjaolu, et käesolevas tsiviilasjas on nõue esitatud mittevastava kostja vastu.

2. Kolleegium ei nõustu apellandiga, et kohus tõlgendas vääralt hageja tahteavaldust ning kohaldas ebaõigesti materiaalõigusnorme. Õige on, et lepingupooled peavad käituma hea usu põhimõtte kohaselt. Apellandi väide on õige, et hageja käitumine oli eksitav ning vastuoluline, kuid maakohus põhjendas, milliste asjaolude ja tõendite põhjal ta jõudis järeldusele, et hageja ei võtnud pakkumist tagasi ning ei keeldunud lepingu sõlmimisest. Nimelt maakohus tuvastas, et

hageja ilmus määratud ajal notari juurde lepingu sõlmimiseks ning eelnevalt oli ta notari deposiiti kandnud ostuhinna 426 000 000 krooni. Asjaolust, et notar saatis kirja tehingu tegemise edasilükkamise kohta, ei saa teha järeldust, et notari juurde tuldi näilikult tehingut sõlmima. Seega on maakohtu seisukoht põhjendatud, et hageja ei rikkunud kinnistu Rävala pst. 8, Tallinn müügi korra p 13.4, mille alusel oleks kostja olnud õigustatud garantiisumma sisse nõudma leppetrahvina. Nimetatud müügi korra p. 13.4. kohaselt, kui Pakkuja ei ilmu notari juurde ühelgi valikpakkumise Kontaktisiku poolt pakutud kolmest tehingu tõestamise ajast, on see Müügi korra oluline rikkumine Pakkuja poolt. Sellisel juhul võib Müüja temale tehtud pakkumise vastu võtmisest koheselt taganeda. Taganemisel nõuab Müüja Pakkujalt sisse leppetrahvi summas 31 500 000 krooni, pöörates täitmiseks rikkunud Pakkuja esitatud garantiit või pöörates sissenõude Pakkuja makstud tagatisrahale, mida Pakkujale ei tagastata.

Maakohtus ei leidnud tõendamist eelduste olemasolu müügi korra p 13.4. kohaldamiseks.

Seega apellandi väited kostja tahteavalduse puudumise kohta tehingu sõlmimiseks, ei võimalda teha teistsugust otsust, kui tegi seda maakohus.

Apellant ei nõustu kohtu seisukohaga, et tahteavalduse tagasivõtmine tulnuks vormistada kirjalikult. Tõepoolest tsiviilseadustiku üldosa seadus ei sätesta kohustuslikku kirjalikku vorminõuet tahteavalduse tagasivõtmiseks, kuid käesolevas tsiviilasjas ilmneb Müügikorra punkti 8.1.6 mõttest, et pakkumine ja selle tagasivõtmine tuli vormistada kirjalikult (t.lk.31), Nõustuda tuleb apellandi väitega selles, et tahteavalduse tagasivõtmine võib ilmned ka poolte käitumisest, näiteks kui hageja ei ilmuks notari juurde tehingut sõlmima.

3.Apellandi väidetel kohus on tsiviilasja lahendamisel vääralt võtnud arvesse halduskohtu lahendit. Kolleegium leiab, et maakohus on põhjendatult tõendina käsitlenud haldusasjas tehtud kohtulahendit. TsMS § 272 lg 2 järgi dokumentaalseks tõendiks on ka kohtulahendid teistes kohtuasjades, mis ei tähenda, et eraõiguslikus vaidluses ei saa tõendiks olla avalik-õiguslikus vaidluses tehtud kohtulahend.

4. Kolleegium ei nõustu apellandiga ka selles, et kohus on ületanud nõude piire viiviste osas, kohaldades viiviste väljamõistmisel VÕS § 113. Hagiavaldusest ilmneb, et hageja taotles viiviste väljamõistmist riigivara võõrandamise korra (RVK) p-de 50 ja 68 alusel 0,5 % päevas summalt 31 500 000 krooni kuni põhinõude täitmiseni. Samas hagiavalduses on alternatiivselt märgitud, et kui hagejal puudub õigus nõuda viivist RVK p-de 50 ja 68 alusel, siis taotleb viiviste väljamõistmist VÕS § 113 alusel.

TsMS § 363 lg 1 p 1 ja 2 järgi hagiavalduses peab olema märgitud selgelt väljendatud nõue (hagi ese) ja hagi aluseks olevad faktilised asjaolud (hagi alus). Hagiavaldus vastab seaduse nõuetele. Hageja taotles viiviste väljamõistmist 31 500 000 krooni mittetagastamise tõttu, tuginedes kahele õiguslikule alusele viiviste nõudes.

Õiguse kohaldamine on kohtu ülesanne, millest tulenevalt on apellandi väide ekslik, et otsuse resolutsioon ei vasta seaduse nõuetele.

Järgnevalt võtab kolleegium seisukoha viiviste nõude osas.

Järgnevalt võtab kolleegium seisukoha vastuapellatsioonkaebuse osas ja apellandi taotluse osas viivise vähendamiseks. Kolleegium nõustub OÜ RealWAY väitega, et maakohus ei ole otsust viiviste nõudes seaduse nõuete kohaselt põhjendanud, kuid seda puudust on võimalik kõrvaldada apellatsioonimenetluses.

Kolleegium asub seisukohale, et hageja nõue viiviste väljamõistmiseks RVK p-de 50 ja 68 alusel on alusetu seetõttu, et nimetatud korra punkt 50 sätestab teistele enampakkumisest osavõtjatele nende poolt tasutud tagatisraha tagastamist pärast enampakkumise toimumist,

millise asjaoluga ei ole käesolevas vaidluses tegemist. Kolleegium leiab, et ka RVK p 68 ei võimalda käesolevas tsiviilasjas kohaldada RVK p 50.

Kuivõrd kostjal oli kohustus tagastada hagejale 31 500 000 krooni ning ta on viivituses, siis on hageja õigustatud nõudma viivist VÕS § 113 lg 1 alusel. Maakohtu viiviste arvestusele vastuväiteid esitatud ei ole.

Apellandi Eesti Vabariigi väidetel taotles ta viiviste vähendamist VÕS § 113 lg 8 alusel. Nõustuda tuleb, et otsuses puudub kohtu seisukoht viiviste vähendamise taotluse osas. Vastuapellatsioonis toodud väide on põhjendatud, et viiviste vähendamise taotlus tulnuks esitada TsMS § 330 lg-s 3 sätestatud tähtaega järgides, kuid OÜ RealWAY ei ole märkinud, et taotluse esitamisega hilinemise tõttu võeti talt võimalus esitada omapoolsed vastuväited. Toimikus olevast taotlusest viiviste vähendamiseks ilmneb, et see esitati kohtuistungil 8.jaanuaril 2008 (tlk. 348-349). 8.jaanuari 2008 kohtuistungil ei ilmne, et hageja oleks taotlenud kohtuistungil edasilükkamist. Kohus võttis taotluse vastu, seega tulnuks võtta seisukoht selles küsimuses.

Viiviste vähendamise aluseks on toodud asjaolu, et hageja käitumine oli vastuolus hea usu põhimõttega ja heade kommetega ning viiviste summa on ebamõistlikult suur, so. alates 2007. aastast on see 11%, ning hageja ei ole tõendanud kahju olemasolu.

Kolleegium nõustub apellandiga, et viiviste vähendamiseks esineb alus. VÕS § 162 lg 1 annab kohtule õiguse vähendada leppetrahvi, kui see on ebamõistlikult suur, võttes arvesse eelkõige kohustuse täitmise ulatust, teise lepingupoolle õigustatud huvi ja lepingupoolte majanduslikku seisundit.

Maakohus nõustus kostja vastuväitega, et hageja käitumine oli vastuoluline. Õige on, et VÕS § 6 lg 1 järgi peavad nii võlausaldaja kui ka võlgnik käituma hea usu põhimõttest lähtuvalt.

Kolleegium nõustub sellega ning leiab, et hageja käitumine oli eksitav ning võimaldas kostjal aru saada, et tal puudub õigustatud huvi lepingu sõlmimiseks. Antud asjaolu saab kolleegiumi arvates võtta arvesse viivise vähendamisel ning viiviste nõue kuulub vähendamisele.

Kolleegium peab mõistlikuks ja õiglaseks välja mõista viiviseid üldsummas 3 000 000 krooni ning kohtuotsuse avalikult teatavakstegemise päevale järgnevast päevast, so. 29. oktoobrist 2008 toimub viiviste arvestus kuni põhinõude täitmiseni VÕS § 113 lg 1 sätestatud määras.

Menetluskulude jaotus

Apellant vaidlustas kohtukulude jaotust. TsMS § 163 lg 1 järgi hagi osalise rahuldamise korral kannavad pooled menetluskulud võrdsetes osades, kui kohus ei jaota menetluskulusid võrdeliselt hagi rahuldamise ulatusega või ei jäta menetluskulusid täielikult või osaliselt poolte endi kanda.

OÜ RealWAY taotles viiviste väljamõistmist 31 500 000 krooni ulatuses. Kuivõrd hagi kuulub rahuldamisele 63 000 000 kroonist 34 500 000 krooni, so 55 % ulatuses, siis vastavalt tuli esimese astme kohtus jaotada ka menetluskulud, so hageja kasuks 55 % ulatuses ja kostja kasuks 45 %.

Apellatsioonimenetluses taotles Eesti Vabariik otsuse tühistamist täies ulatuses, apellatsioonkaebus rahuldati 5 % ulatuses ning OÜ RealWAY vastuapellatsioonkaebus jäáb rahuldamata, millest tulenevalt tuleb apellatsioonimenetluse kulud jätta menetlusosaliste endi kanda.