



Õiguskantsler

Hr Indrek Veso
MAGNUSSON Advokaadibüroo
indrek.veso@magnussonlaw.com

Teie 9.07.2012 nr
Õiguskantsler 6.03.2013 nr 6-1/121093/1301082

Seisukoht vastuolu mittetuvastamise kohta Üürileandja pandiõigus

Lugupeetud härra Veso

Pöördusite minu poole avaldusega, milles palusite kontrollida võlaõigusseaduse üürileandja pandiõiguse regulatsiooni vastavust põhiseadusele.

Kirjeldasite oma avalduses, et Teie hinnangul on võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 305 lõiked 1 ja 3 ning § 306 lg 4 vastuolus põhiseaduse §-ga 32, kuna nimetatud sätete kohaselt on üürileandjal võimalus teostada pandiõigust tema välja üüritud ruumides asuvate kolmandatele isikutele kuuluvate asjade suhtes, kui teda pole enne üürilepingu ülesütlemist teavitatud kolmandatele isikutele kuuluvate asjade viibimisest üüripinnal.

Leidsite, et üürileandja pandiõiguse teostamisega kaasnev võimalik omandiõiguse rikkumine ei saa sõltuda asjaolust, kas üürileandja teadis (või oleks pidanud olema teadlik sellest), et üüripinnal olevad asjad, mis toodi sinna pärast üürilepingu sõlmimist, ei kuulu üürnikule, vaid kolmanda(te)le isiku(te)le. Teie hinnangul peaks asja tegelikul omanikul olema võimalik panna oma omandiõigus üürileandja suhtes maksma ka siis, kui üürileandja sai asjade üürnikule mitte kuulumisest teada pärast üürilepingu ülesütlemist.

Menetluse tulemusel ei tuvastanud ma VÕS § 305 lõigete 1 ja 3 ning § 306 lg 4 vastuolu põhiseadusega.

Selgitan Teile alljärgnevalt oma menetluse käiku ning esitan oma seisukoha õiguslikud põhjendused. Siinkohal juhin tähelepanu, et õiguskantsler teostab abstraktset normikontrolli, s.t õiguskantsler kontrollib õigustloova akti sätteid abstraktselt, lähtumata konkreetsest kaasusest.

1. Menetluse käik

Menetluse käigus pöördusin põhjaliku teabe nõudmisega justiitsministri poole. Palusin ministrilt muu hulgas selgitusi selle kohta, millistel kaalutlustel laieneb üürileandja pandiõigus lisaks üürnikule kuuluvatele asjadele ka kolmandate isikute asjadele. Samuti küsisin ministrilt, kuidas tuleb praktikas mõista seda, et üürileandja pandiõigusele eelnevad kolmanda isiku õigused asjadele, mille kohta üürileandja teadis või pidi teadma, et need asjad ei kuulu üürnikule. Ka

palusin ministril selgitada, mida tähendab see, et üürileandja pandiõigusele eelnevad kolmanda isiku õigused üürniku valduses olevatele asjadele, mis on omanikult või eelmiselt valdajalt varastatud, kadunud või muul viisil omaniku tahte vastaselt tema valdusest välja läinud. Seejuures palusin ministril selgitada, millist tähendust omab üürileandja pandiõiguse teostamise seisukohalt ajahetk, mil üürileandja sai või pidi saada teadma sellest, et ruumi toodud asjad ei kuulu üürnikule vastavalt VÕS § 305 lg 3 ning § 306 lg 4 kontekstis.

Justiitsminister selgitas, et üürileandja pandiõigus laieneb üüritud kinnisasjal asuvatele ja ruumi üürimisel selle sisustusse või kasutamise juurde kuuluvatele asjadele. Sellisena on üürileandja pandiõiguse regulatsioon suunatud üürileandja õiguste kaitsele – see kaitseb üürileandja õigusi olukorras, kus üürnik ei täida üürilepingust tulenevaid kohustusi. Seejuures on oluline silmas pida, et üürileandjal ei pruugi praktikas olla reaalselt võimalust eristada üüripinnale toodud ning üürnikule kuuluvaid asju nendest asjadest, mis on samuti üüritud ruumis ja käivad selle kasutamise juurde, kuid kuuluvad hoopis kolmandatele isikutele. Minister rõhutas, et vallasasjade puhul rakendub publitsiteedi ehk avalikkuse printsiip valduse instituudi kaudu – asjaõigusseaduse § 90 kohaselt loetakse vallasasjade valdaja, samuti iga varasem valdaja oma valduse ajal asja omanikuks, kuni ei ole tõendatud vastupidist. Ka üürileandja ja üürniku suhetes saab üürileandja eeldada, et üüritud ruumi toodud asjad kuuluvad üürnikule. Sellele loogikale toetub ministri sõnul ka võlaõigusseaduse üürileandja pandiõiguse regulatsioon, mille kohaselt võib üürileandja pandiõigus ulatuda mitte üksnes üürnikule kuuluvatele, vaid ka kolmandatele isikutele kuuluvatele asjadele, mis asuvad üüritud ruumis.

Justiitsminister rõhutas siiski, et põhimõtteliselt ei ole välistatud üürileandja pandiõiguse regulatsioonist kolmandate isikute kasuks kõrvalekaldumine. Näiteks võivad üürnik ja üürileandja viimase pandiõiguse juba üürilepingus välistada või piirata selle ulatust vaid üürnikule kuuluvate asjadega. Üürileandja võib ka üürnikuks mitte oleva asjade omanikuga sõlmida kokkuleppe, et pandiõigus ei laiene tema asjadele.

Kui aga selliseid kokkuleppeid ei sõlmita, siis näeb võlaõigusseadus üürileandja ja kolmandate isikute õiguste tasakaalustamiseks justiitsministri sõnul ette kolmanda isiku õiguste eelnemise regulatsiooni. Selle kohaselt saavad kolmandatest isikutest omanikud oma õigused siiski üürileandja suhtes eelisjärjekorras maksma panna, esmajoones oma asju välja nõuda, eeldusel, et üürileandja teadis või pidi teadma, et need asjad ei kuulu üürnikule. Üürileandja teadmise või teada pidamise aja määramisel VÕS § 305 lg 3 kontekstis tuleb lähtuda sellest hetkest, mil pandiõigus üüritud ruumi toodud asjadele laienes, s.t ajast, mil asjad ruumi toodi. Seejuures märkis minister, et kolmandast isikust asjade omanikul on võimalik ka ise üürileandjat teavitada, et üüritud ruumi viidavad asjad ei kuulu üürnikule või märgistada need selliselt, et need oleksid üüripinnal teistest (üürnikule kuuluvatest) asjadest üürnikule mittekuuluvatena selgelt eristatavad ja identifitseeritavad.

Minister viitas ka, VÕS § 306 lõikest 4 tuleneb, et kui üürileandja saab üürilepingu kehtivusajal teada, et üürniku poolt ruumi toodud asjad ei kuulu üürnikule, ja ei ütle seejuures üürilepingut esimesel võimalusel üles, lõpeb pandiõigus neile asjadele. Olukorras, kus üürileandja ütleb üürilepingu esimesel võimalusel pärast asjade üürnikule mitte kuulumisest teada saamist üles, tema pandiõigus ei lõpe, kuid justiitsministri hinnangul on kolmandast isikust asjade omanikul siiski võimalik oma õigused eelisjärjekorras maksma panna, kui on täidetud VÕS § 305 lg 3 eeldus üürileandja teadmise või teada pidamise osas (s.t kui üürileandjat on teavitatud asjade üüritud ruumi toomise hetke seisuga).

Mis puutub omanikult varastatud, kadunud või muul viisil omaniku tahte vastaselt tema valdusest välja läinud asjadesse, siis selgitas justiitsminister, et sellisel juhul ei ole omaniku õiguste üürileandja pandiõigusele eelnemise eelduseks üürileandja teadmine või teada pidamine sellest, et need asjad ei kuulu üürnikule. Kirjeldatud olukorras eelnevad justiitsministri hinnangul asjade tegeliku omaniku õigused üürileandja pandiõigusele alati ning oma õiguste eelisjärjekorras maksma panemiseks piisab asjade kadumise või varguse objektiivsest tõendamisest.

2. Õiguslik hinnang

Võlaõigusseaduse üürileandja pandiõigust ette nägevate sätetega antakse üürileandjale tagatis üürilepingust tulenevate nõuete tagamiseks. Üürileandja pandiõigus tekib VÕS § 305 lg 1 alusel seaduse jõul, s.t ilma üürileandja ja üürniku vahelise erikokkuleppeta, ning laieneb kõigile üüritud ruumi sisustusse või selle kasutamise juurde kuuluvatele vallasasjadele alates nende üüritud ruumi toomisest¹. Seejuures ei ulatu üürileandja pandiõigus mitte üksnes üürnikule kuuluvatele asjadele, vaid ka kolmandatele isikutele kuuluvatele asjadele, mis asuvad üüritud ruumis². Pandiõiguse teostamisel võib üürileandja – olukorras, kus üürnik tahab ära kolida või ruumides leiduvaid asju ära viia – üüritud ruumis olevaid asju kinni pidada ulatuses, mis on vajalik tema nõuete täitmise tagamiseks (VÕS § 307 lg 1); samuti võib üürileandja pandiõigusega hõlmatud asjad avalikul enampakkumisel müüa (VÕS § 305 lg 4 koostoimes asjaõigusseaduse (AÕS) §-ga 294).

VÕS § 305 lg 3 sätestab, et üürileandja pandiõigusele eelnevad kolmandate isikute õigused asjale, mille kohta üürileandja teadis või pidi teadma, et need asjad ei kuulu üürnikule.³ See tähendab, et kolmandatel isikutel on võimalik oma õigusi üürileandja suhtes eelistatud maksma panna, eelkõige oma asju välja nõuda. Üürileandja pandiõigusele eelnevad kolmandate isikute õigused tingimusel, et üürileandja teadis või pidi teadma nende asjade üüritud ruumi toomise seisuga, et need asjad ei kuulu üürnikule⁴. Kui üürileandja saab üürilepingu kehtivusajal teada, et üürniku poolt ruumi toodud asjad ei kuulu üürnikule, ja ei ütle üürilepingut esimesel võimalusel üles, lõpeb pandiõigus neile asjadele (VÕS § 306 lg 4).

Üürileandja pandiõiguse regulatsiooni õiguspärasuse hindamiseks analüüsin võlaõigusseaduse asjakohaseid sätteid nii üürileandja kui ka kolmanda isiku, kellele kuuluvad asjad asuvad üüritud ruumis, vaatenurgast.

Üürileandja seisukohast vaadatuna on oluline märkida, et üürileandjal ei ole eelduslikult pidevat ülevaadet sellest, kas ja millised asjad ning mis hetkel üürnik üüritud ruumi toob. Samuti ei ole üürileandjal ilmselt võimalust pidevalt ise kontrollida, kas kõik üüritud ruumi toodud asjad kuuluvad üürnikule või hoopis kolmandatele isikutele. Ka olukorras, kus üürnik on üürilepingu sõlmimisel üüritud ruumi toodud ning esialgselt üürnikule kuulunud asjad vahepeal kas üürilepingu kehtivuse jooksul või pärast selle ülesütlemist – eelkõige olukorras, kus üürileandja on oma pandiõigust teostama asunud – hoopiski kolmandale isikule võõrandanud, ei pruugi üürileandja sellest kohe teada saada.

Neid asjaolusid arvesse võttes näeb üürileandja pandiõiguse regulatsioon ette, et pandiõigus laieneb kõigile üüritud ruumi sisustusse või selle kasutamise juurde kuuluvatele vallasasjadele

¹ RKTsKo 20.12.2011, nr 3-2-1-127-11, p 10; P, Varul, I.Kull jt. Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2007, lk 220 jj.

² RKTsKo, 11.03.2008, nr 3-2-1-8-08, p 12.

³ Märgin, et ei käsitle käesolevas kirjas süvitsi neid olukordi, kus üüritud ruumi toodud asi on omanikult või eelmiselt valdajalt varastatud, kadunud või muul viisil omaniku või eelmise valdaja tahte vastaselt tema valgusest välja läinud.

⁴ RKTsKo, 11.03.2008, nr 3-2-1-8-08, p 12.

ning et üürileandjal on võimalik oma pandiõigust nende asjade osas teostada (v.a. nende asjade suhtes, millele ei saa pöörata sissenõuet), kui üürileandja ei teadnud ega pidanudki teadma, et need asjad ei kuulu üürnikule.

See ei tähenda aga, et üürileandja pandiõiguse teostamine kolmandatele isikutele kuuluvate ja üüritud ruumis asuvate asjade arvel on asjade omaniku jaoks paratamatus ning et viimane ei saa oma omandiõiguse maksma panekuks midagi ette võtta. Vastupidi – üürileandja pandiõiguse regulatsiooni kohaselt on üüritud ruumi viidavate vallasasjade omanikul endal võimalik astuda samme, välistamaks üürileandja pandiõiguse teostamist talle kuuluvate asjade suhtes. Nii on kolmandal isikul endal võimalik üürileandjat oma omandist asjade ruumi viimisel viivitamatult teavitada. Kui asjade kolmandast isikust omanik on üürileandjat oma omandist asjade ruumi viimisel teavitanud, saab ta oma õigused üürileandja suhtes eelistatult maksma panna, nt oma asjad välja nõuda⁵. Kui aga üürileandja saab lepingu kehtivusajal teada, et üüritud ruumis olevad asjad ei kuulu üürnikule ega ütle esimesel võimalusel lepingut üles, lõpeb üürileandja pandiõigus neile asjadele sootuks.

Praktikas võib tõepoolest tulla ette ka olukordi, kus asjade omanikust kolmas isik teavitab üürileandjat oma õigustest ja soovist neid maksma panna alles *pärast* seda, kui üürileandja on üürilepingu juba üles öelnud ja asunud oma pandiõigust teostama (kas kinnipidamisõigust kasutades või ruumis olevaid asju avalikule enampakkumisele pannes). Sellisel juhul – arvestades, et üürilepingu ülesütlemisel ja pandiõiguse teostama asumisel ei teadnud ega pidanudki üürileandja asjade kolmandale isikule kuulumisest teadma – ei saa vallasasjade omanik olukorras, kus kõnealused asjad läksid omaniku valdusest välja tema tahte kohaselt, enam tugineda oma õiguste eelnemisele VÕS § 305 lg 3 alusel.⁶

Samas võib asuda seisukohale, et isik, kellele kuuluvad asjad lähevad tema valdusest välja tema enda tahte kohaselt (nt omanik andis asja hoiule, kasutada, laenas selle välja vms), võtab sellega endale riisiko, et tema asjad võivad sattuda üüritud ruumi, mille üürileandja võib – teadmata, et tegemist ei ole üürnikule kuuluvate asjadega – asuda üürileandja pandiõigust teostama. Viitan, et sarnaselt võib vallasasja omanik oma omandi kaotada ka heauskse omandamise tõttu (AÕS § 95) – sellisel juhul peab asja omandaja olema heauskne asjaõiguslepingu sõlmimise ja asja valduse saamise hetke seisuga ning selline omandamine on lõplik isegi kui asja võõrandajal ei olnud õigustatud omandit üle andma, s.t heaukselt omandajalt ei saa enam asja omandi kaitse nõudega välja nõuda⁷.

Märgin ka, et juhul kui kolmandast isikust vallasasjade omanikul oleks võimalik panna oma omandiõigus üürileandja pandiõiguse suhtes eelisjärjekorras maksma ka siis, kui üürileandja saab asjade kolmandale isikule kuulumisest teada alles *pärast* üürilepingu ülesütlemist ja pandiõiguse (nt kinnipidamisõiguse) teostama asumist, oleks üürnikul võimalik üürilepingu ülesütlemisest kuuldes üürilepingu sõlmimisel ja selle kehtivusajal algselt talle kuulunud asjade võõrandamise ja sellele järgneva uute omanike õiguste eelisjärjekorras maksmapanekuga üürileandja pandiõiguse realiseerimine sisuliselt välistada. Sellise võimaluse jaatamine kahjustaks aga oluliselt üürileandja

⁵ Samas ei pane seadus kolmandale isikule üürileandja teavitamise kohustust – tegemist on võimalusega, mis tagab asjade omanikule oma õiguste eelisjärjekorras maksma panemise võimaluse.

⁶ RKTsKo 20.12.2011, nr 3-2-1-127-11, p 12.

⁷ Seejuures on Riigikohus märkinud AÕS § 95 ning PS § 32 omavahelise suhestumise kohta järgmist: „Põhiseaduse § 32 lg 1 lauses kaks kaitstakse omandit võimupoolse meelevaldse võõrandamise eest. See norm ei välista aga heauskset omandamist AÕS § 95 lg 1 alusel.” – RKTsKo 19.12.2001, nr 3-2-1-160-01, p IV. Vt ka P. Pärna. Asjaõigusseadus. Kommentaaritud väljaanne, Tallinn 2004, lk 192–196.

pandiõiguse regulatsiooni eesmärgi – anda üürileandjale tagatis üürilepingutest tulenevate ja üürniku suhtes kehtivate õiguste tagamiseks.

Viimaks viitan, et olukorras, kus üürileandja, kes ei teadnud ega pidanudki teadma, et üüritud ruumis asuvad asjad ei kuulu üürnikule ning asub oma seadusest tulenevat pandiõigust teostama ka tegelikult kolmandatele isikutele kuuluvate asjade arvel, on kõnealusel kolmandal isikul võimalik esitada omakorda nõudeid üürniku vastu.

Eeltoodud arutluskäigu kokk võttes leian, et võlaõigusseaduses sätestatud üürileandja pandiõiguse regulatsioon lähtub küll ühest küljest eesmärgist anda üürileandjale üürilepingust tulenevate nõuete tagamiseks reaalne võimalus oma pandiõigust teostada (seda eelkõige olukorras, kus üürileandja ei teadnud ega pidanudki pandiõiguse teostamisele asudes teadma, et kõik üüritud ruumis asuvad asjad ei kuulu üürnikule); teisalt ei välista see regulatsioon aga üüritud ruumi toodud vallasasjade kolmandatest isikutest omanike võimalusi oma õigusi maksma panna. Sellest lähtuvalt asun abstraktse normikontrolli tulemusel seisukohale, et **VÕS § 305 lõiked 1 ja 3 ning § 306 lg 4 ei riiva ebaproportsionaalselt kolmandate isikute omandipõhiõigust.**

Viimaks viitan asjaolule, et üürileandja pandiõiguse küsimused on korduvalt olnud arutlusel ka Riigikohtu tsiviilkolleegiumi ees⁸. Seejuures ei ole kolleegium kahelnud üürileandja pandiõiguse regulatsiooni põhiseaduspärasuses ega pidanud vajalikuks algetada põhiseaduslikkuse järelevalve menetlust.

Selle seisukohaga lõpetan Teie tõstatatud küsimuses menetluse. Vabandan seejuures, et minu seisukoha kujundamine viibis.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Nele Parrest
õiguskantsleri asetäitja-nõunik
õiguskantsleri ülesannetes

Merike Saarmann 693 8414
E-post: merike.saarmann@oiguskantsler.ee

⁸ Juba ülalviidatud lahendid: RKTsKo, 11.03.2008, nr 3-2-1-8-08, RKTsKo 20.12.2011, nr 3-2-1-127-11; ka RKTsKo 12.06.2012, nr 3-2-1-76-12.