



Õiguskantsler

Minister Hanno Pevkur
Justiitsministeerium
info@just.ee

Teie 07.01.2013 nr 10-2/10626

Meie 16.07.2013 nr 6-1/121545/1303187

Märgukiri

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 145¹ lõike 1 põhiseaduspärasus

Austatud härra minister

Õiguskantsleri poole pöördus avaldaja, kes tõstatas küsimuse tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 145¹ lõike 1 vastavusest Eesti Vabariigi põhiseadusele.

Tutvunud avaldaja pöördumise, Teie vastuse ja muu asjaomase materjaliga, leian, et tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 145¹ lõige 1 ei ole avaldaja toodud põhjustel vastuolus Eesti Vabariigi põhiseaduse §-ga 10 ega PS § 32 lõike 1 lausega 2, samuti puudub sätte vastuolu Eesti Vabariigi põhiseaduse § 13 lõikega 1 ja §-ga 14.

Siiski pöördun Teie poole palvega kaaluda TsÜS § 145¹ lõike 1 alusel rahuldatud nõude omandanud pantija, kes tagas oma kinnisasjaga kolmandast isikust võlgniku nõuet, õiguskaitsevõimaluste täpsustamist kehtivas õiguses tagasinõude esitamiseks võlgniku vastu.

I Asjaolud ja menetluse käik

1. Avaldaja pöördumine

1. Avaldaja näeb tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi ka TsÜS) § 145¹ puhul probleeme ennekõike sätte vastavuses õiguskindluse põhimõttele ja omandiõiguse ülemäärases riives. Avaldaja osutab, et tema pöördumise sisuks on olukord, kus hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik ja hüpoteegiga tagatud nõude võlgnik ei ole sama isik ning hüpoteegipidaja realiseerib nõude pärast selle aegumist pandieseme arvelt.¹

2. Avaldaja viitab, et ehkki võlaõigusseaduse (edaspidi ka VÕS) § 173 lõike 3 punkti 1 kohaselt läheb tema hinnangul küll hüpoteegi realiseerimisel kinnisasja omanikule üle nõue võlgniku vastu, aegub kinnisasja omaniku nõue võlgniku vastu vastavalt VÕS § 70 lõikele 1 samal ajal, kui aegub hüpoteegipidaja nõue võlgniku vastu. Avaldaja leiab, et võlgnikul ja kinnisasja

¹ Kuna TsÜS § 145¹ teine lõige puudutab küsimust omandireservatsioonist ja mitte pandiõigusest, siis eeldan, et avaldaja on soovinud üksnes TsÜS § 145¹ lõike 1 põhiseaduspärasuse hindamist.

omanikul on väga piiratud võimalused enne hüpoteegi seadmist leppida kokku seaduses sätestatud erinevas aegumises ja osutab seejuures TsÜS § 145 lõikele 2.

3. Avaldaja selgitab, et olukorras, kus hüpoteegipidaja realiseerib hüpoteegist tuleneva õiguse pärast nõude aegumist võlgniku vastu, puudub kinnisasja omanikul sisuline võimalus saada õiglast hüvitist omandist ilma jäämise eest. Selles väljendub avaldaja hinnangul TsÜS § 145¹ vastuolu Eesti Vabariigi põhiseaduse (edaspidi ka PS või põhiseadus) §-ga 32, mille lõike 1 teine lause sätestab, et omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest.

4. Õiguskindluse riivet näeb avaldaja selles, et kinnisasja omanikul puudub nõude üle kontroll kuni hüpoteegi realiseerimiseni, sealhulgas võimalus võtta midagi ette selleks, et hüpoteegiga tagatud nõue ei aeguks. Kinnisasja omanikul on avaldaja hinnangul piiratud juurdepääs tagatud kohustuse täitmist puudutavale teabele ning isegi, kui kinnisasja omanik kasutaks õiguskaitsevahendeid teabe saamiseks, ei saa see siiski mõjutada hüpoteegi kehtivust ega TsÜS §-s 145¹ kirjeldatud hüpoteegipidaja õigust. Õiguskindlust kahjustab avaldaja arvates ennekõike kinnisasja omaniku õiguskaitse puudumine, et vältida hüpoteegipidaja hüpoteegist tulenevate õiguste teostamist pärast nõude aegumist.

5. Avaldaja hinnangul on kinnisasja omanik võrdlemisi kaitsetus olukorras sõltumata sellest, kas hüpoteegipidaja tegevusetus nõude aegumisel on vastuolus hea usu põhimõttega või mitte. Avaldaja leiab, et teatud juhtudel võib hüpoteegipidaja pragmaatilistel kaalutlustel eelistada oma nõude rahuldamist hüpoteegi arvel, oodates ära nõude aegumise, selle asemel, et oma nõuet aastate pikkuses kohtumenetluses võlgniku vastu maksma panna.

6. Nimetatud argumentidele tuginedes väidab avaldaja, et TsÜS § 145¹ on oma olemuselt vastuolus ka TsÜS §-st 138 tuleneva hea usu põhimõttega. Tsiviilõiguses on nõude üldine aegumistähtaeg kolm aastat. Aegumistähtaja kui õiguse instrumendi eesmärgiks on avaldaja hinnangul tagada õiguskindlus kohustatud isikule ning panna võlausaldajale kohustus oma õigused maksma panna mõistliku aja jooksul. Kui võlausaldaja ei ole aegumistähtaja jooksul võtnud midagi ette aegumistähtaja peatumiseks, näiteks esitanud võlgniku vastu hagi kohtusse, on põhjendamatult eelistada hüpoteegipidaja huve kinnisasja omaniku õigustatud huvidele.

7. Avaldaja leiab, et hüpoteegipidaja poolt hüpoteegist tulenevate õiguste teostamine pärast tagatud nõude aegumist on eelduslikult vastuolus hea usu põhimõttega, kuna hüpoteegipidajal on lähtudes PS §-st 19 ja TsÜS §-st 138 hüpoteegist tulenevate õiguste teostamisel kohustus arvestada kinnisasja omaniku huvidega ning teha kõik selleks, et nõue võlgniku vastu ei aeguks ära enne hüpoteegi realiseerimist. Seega on TsÜS § 145¹ kehtiv redaktsioon avaldaja arvates hüpoteegipidajat põhjendamatult soosiv ning vastuolus TsÜS §-st 138 tuleneva hea usu põhimõttega.

8. Avaldaja hinnangul on õiguspraktikas õiguskindluse seisukohast oluline seegi, et õigusteadmisteta isikud (kinnisasja omanikud) ei pruugi saada aru hüpoteegi seadmisega kaasnevast riskist, mida TsÜS § 145¹ endas tegelikult kätkeb, ning ei oska selleks kõige minimaalsemaidki riskide maandamise meetmeid rakendada. Avaldajale teadaolevalt ei juhi sellisele riskile alati tähelepanu isegi tehingut tõestav notar, mis ilmestab kõnealuse sätte õigusselgusetust.

2. Teie vastus

9. Õiguskantsler pöördus justiitsministri poole, saamaks Justiitsministeeriumi hinnangut avaldaja väidetele ja TsÜS § 145¹ lõike 1 põhiseaduspärasusele.

10. Nendite oma vastuses, et TsÜS § 145¹ lõike 1 regulatsioon lähtub loogikast, et aegumisel ei lõpe nõue kui selline ära. Kui võlgnik on andnud nõude tagamiseks tagatise, siis ei lõpe nõude aegumisel ka tagatis ära.²

11. TsÜS § 145¹ lõige 1 kaitseb Teie sõnul võlausaldaja õigusi, kelle nõude tagamiseks on seatud pandiõigus. Tagatise andmisega annab pantija võlausaldajale nõude täitmise suhtes oluliselt suurema kindluse. Kehtiva õiguse järgi on üks osa sellest suuremast kindlustundest see, et kui pandiõigus on olemas ja nõuet ei täideta vabatahtlikult, siis saab võlausaldaja pandi realiseerida isegi siis, kui nõue on küll aegunud, kuid siiski olemas.

12. Selgitate, et kinnisasja sundmüük kui selline kujutab endast põhimõtteliselt omandipõhiõiguse riivet, kuid Teie hinnangul ei ole kõnesoleval juhul tegemist omandipõhiõiguse rikkumisega. Pärast hüpoteegi seadmist peab omanik arvestama võimalusega, et tulevikus võidakse hüpoteegiga tagatud nõue tema kinnisasja arvelt realiseerida. Kui hüpoteek seatakse nõude tagamiseks, mille võlgnik ei ole kinnisasja omanik, siis läheb võlausaldaja nõue võlgniku vastu asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 349 lõike 3 ja VÕS § 173 lõike 3 alusel üle võlgnikuks mitte olevale pantijale, kes saab nõude omakorda võlgniku vastu maksma panna.

13. Nõustute, et kõnesolev regulatsioon seab esikohale pandiga tagatud nõude võlausaldaja huvid ning tagab võlausaldaja õigustele tugeva kaitse. Samas ei leia Te, et regulatsioon kaitseks võlgnikku enam kui kolmandast isikust pantijat.

14. Kui tegemist on pandiga tagatud nõudega, siis on võlgnikul ja võlgnikuks mitteoleval pantijal Teie hinnangul ühesugused võimalused võlausaldajale vastuväidete esitamiseks, kumbki neist ei saa võlausaldaja vastu tugineda aegumisele, seega on nad sisuliselt samasuguses positsioonis.

15. Ka olukorras, kus kolmandast isikust pantija vara arvelt on nõue täidetud ning nõue on talle üle läinud, ei oleks päris õige väita, et võlgnik saaks tugineda vastuväidetele, millele kolmas isik ei saa. Seega ei saa Teie hinnangul öelda, et võlausaldaja huvi kaaluks üles pantija huvi tugineda samadele vastuväidetele, milliseid on võimalik kasutada võlgnikul.

16. Leiate, et TsÜS § 145¹ on dispositiivne säte, kuna aegumise regulatsioon on tervikuna TsÜS §-s 145 ette antud raamistikus dispositiivne, siis on ka TsÜS § 145¹ dispositiivne. Pooled võivad kokku leppida selles, et pärast nõude aegumist ei ole võlausaldajal õigust tagatise realiseerimisele.³

² P. Varul jt. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2010, § 145¹ komm 3.1. Sama seisukoht ka Grothe. Münchener Kommentar zum BGB, Band I, 5. Auflage, C. H. Beck, München, 2006, S. 2501. Saksa õigusega võib Teie hinnangul paralleeli tuua seetõttu, et BGB § 216 on TsÜS-i regulatsioonile väga sarnane, TsÜS-i kommenteeritud väljaandes viidatakse BGB §-le 216 kui TsÜS § 145¹ ühele allikale.

³ P. Varul jt. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2010, § 145¹ komm 4.

17. Teie hinnangul ei saa pidada põhjendatuks avaldaja väidet, et võlgnikul ja kinnisasja omanikul on väga piiratud võimalused enne hüpoteegi seadmist leppida kokku seaduses sätestatust erinevas aegumises tulenevalt TsÜS § 145 lõikest 2, sest pooltel on võimalik nii aegumistähtaega pikendada (kuni 10 aastat) kui ka kokku leppida selles, et pärast nõude aegumist ei saa võlausaldaja panti realiseerida.

18. Osutate, et tõestamisseaduse § 18 esimese lõike teise lause kohaselt selgitab notar osalejatele tehingu tähendust, õiguslikke tagajärgi ja tehingu tegemise erinevaid võimalusi. Kui TsÜS § 145¹ omab tehingu jaoks õiguslikku tähendust, siis peaks notar sellest sättest tulenevat regulatsiooni pooltele selgitama.

19. Olete seisukohal, et kehtiv õigus annab võlgnikuks mitte olevale pantijale asjakohased võimalused tegeliku võlgniku vastu nõude esitamiseks ja selle maksmapanekuks. Nõude üleminek kolmandast isikust pantijale võib toimuda VÕS § 173 lõike 3 alusel. Samas on õiguskirjanduses Teie hinnangul õigustatult viidatud võimalusele kohaldada nõude üleminekul analoogia korras AÕS § 349 lõiget 3.⁴

20. Viitate, et osutatud võimalust kohaldada AÕS § 349 lõiget 3 on vähemalt hüpoteegiga tagatud nõuete korral enda hilisemas kohtupraktikas kinnitanud Riigikohus. Riigikohtu hinnangul ei ole AÕS § 349 lõike 3 kohaldamisel tähtis, kas hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik tasub võla vabatahtlikult või tasutakse võlg kinnisasja arvel toimunud täitemenetluses. Oluline on vaid, et võlg tasutakse nõuet tagava hüpoteegiga koormatud kinnisasja arvel.⁵

21. Seetõttu saab nõude üleminekul Teie hinnangul tugineda lisaks VÕS § 173 lõikele 3 ka AÕS § 349 lõikele 3. Kuivõrd AÕS § 349 lõige 3 on kohaldatav, saab selle kaudu kohaldada ka käenduse kohta käivaid sätteid. Sellest tulenevalt kohaldub ka VÕS § 152, mille esimese lõike viimane lause sätestab, et tagasinõude aegumisele kohaldatakse vastavalt VÕS §-s 70 sätestatut.

22. VÕS § 70 lõike 1 kohaselt lõpeb solidaarkohustuse täitnud solidaarvõlgniku tagasinõude aegumistähtaeg ajal, mil aeguks võlausaldaja nõue solidaarvõlgniku suhtes, kelle vastu tagasinõue esitati. Kuid oluline on Teie hinnangul tähele panna, et vastavalt VÕS § 70 lõikele 2 ei aegu solidaarvõlgniku tagasinõue enne kuue kuu möödumist päevast, mil solidaarvõlgnik täitis kohustuse või võlausaldaja esitas tema vastu hagi kohustuse täitmiseks.

23. Seega olukorras, kus võlausaldaja nõue on rahuldatud võlgnikuks mitte oleva isiku hüpoteegiga koormatud kinnisasja arvelt ja pantijale on seaduse alusel läinud üle nõue võlgniku vastu, on võlgnikuks mitteoleval pantijal enne nõude aegumist Teie hinnangul kuus kuud aega võlgniku vastu nõude esitamiseks. Enne kuue kuu möödumist ei ole võlgnikul võimalik tugineda aegumise vastuväitele.

24. Leiate, et kuus kuud on mõistlik aeg, võimaldamaks kolmandal isikul enda nõuet maksta panna ning seega ei nõustu Te avaldaja väitega, et kinnisasja omanikul puudub sisuline võimalus saada õiglast hüvitist omandist ilma jäämise eest.

25. Märkite veel, et lisaks AÕS § 349 lõike 3 alusel üleminevale nõudele, mis ei aegu enne kuue kuu möödumist, võib kolmandal isikul olla võlgniku vastu ka teisi nõudeid, mis tulenevad nendevahelisest sisesuhtest. Riigikohus on leidnud, et sellised nõuded võivad tuleneda eelkõige käsunduslepingust, mille alusel kohustub kolmas isik pantima oma vara võlgniku võla

⁴ P. Varul jt. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2010, § 145¹ komm 3.2.1.4.

⁵ RKTko 22.02.2011, nr 3-2-1-153-10, p 10.

tagamiseks. Käsunduslepingu puhul peab käsundiandja (võlgnik) VÕS § 628 lõike 2 esimese lause järgi hüvitamata käsundisaajale (pantijale) mõistlikud kulud käsundi täitmiseks. Kulutusteks saab lugeda käsundisaaja kulutusi, mida ta kandis võlausaldaja nõude rahuldamiseks, sh kui seda tehti tema vara arvel täitemenetluse vahendusel. Selline nõue muutub sissenõutavaks üldises korras, st muude kokkulepete puudumisel mõistliku aja möödumisel kulutuste tegemisest (vt VÕS § 82 lõige 3, lõike 7 kolmas lause) ja sellest ajast tuleb arvestada TsÜS § 147 lõike 1 järgi ka nõude aegumist.⁶

26. Selgitate, et Justiitsministeeriumi hinnangul puudub hetkel vajadus TsÜS § 145¹ muutmiseks.

II Vaidlustatud säte

27. TsÜS § 145¹ lõige 1

„§ 145¹. Aegumise tagajärjed tagatisele

(1) Pandiga tagatud nõude aegumine ei võta pandipidajalt õigust põhivõla nõude rahuldamisele panditud eseme arvel.
[---]“

III Õiguskantsleri seisukoht

28. Esmalt nendin, et piiritlen tulenevalt avaldaja pöördumisest alljärgneva analüüsi eseme, milleks on olukord, kus kinnispandiga tagatud võlanõude võlgnik ei ole kinnisasja, millele nõude tagamiseks hüpoteek seatakse, omanik ja võlausaldaja taoline kinnispandiga tagatud nõue võlniku vastu on aegunud.

29. Samuti märgin, et avaldaja väited näivad rajanevat suuresti kujutlusel, et TsÜS § 145¹ lõikes 1 sätestatu tõttu jääb pantija, kelle vara vastu aegunud nõue pööratakse ja kes pole ise võlasuhtes võlgnik, üldse või olulises osas (aegumise vastuväidet ei pruugita esitada) ilma võimalusest võlasuhte võlniku vastu tagasinõuet esitada. Seega ei ole probleem mitte pelgalt selles, et isikul (võlausaldaja) on võimalik aegunud nõue pandieseme arvel realiseerida, vaid ka küsimuses, milline on isiku, kelle vara arvel aegunud ja kolmandast isikust võlnikuga nõue realiseeritakse, edasine positsioon õigussuhetes võlnikuga.

30. Kuna avaldaja ja Teie kujutus õiguslikust olukorrast on mõnevõrra erinev, siis pean esmalt vajalikuks anda omapoolse arvamuse vastavate normide (st mitte pelgalt TsÜS § 145¹ lõike 1) sisust ja hinnata, millises positsioonis on oma kinnisasja kolmanda isiku vastu esitatud nõude tagatiseks pantinud pantija. Seejärel hindan, millised põhiõigused antud juhul asjasse puutuvad ja analüüsin TsÜS § 145¹ lõike 1 vastavust neid sätestavatele põhiseaduse normidele. Kuna olen kavandanud käesoleva kirja ühtlasi ka lõppvastusena avaldajale, siis käsitlen lõpuks ka avaldaja poolt esitatud argumente, millele eelneva analüüsi käigus hinnangut ei andnud.

⁶ RKTko 22.02.2011, nr 3-2-1-153-10, p 14.

1. Kehtiv regulatsioon

31. Tõden, et nõustun Teie väiteid üle kordamata neis toodud käsitlesega TsÜS § 145¹ lõike 1 dispositiivsusest TsÜS § 145 raames – st olen seisukohal, et välistatud ei ole kokkulepped, mis aegumist kergendavad (TsÜS § 145 lõige 1 lause 1). Õiguskirjanduses leitakse, et aegumise „kergendamine“ selle sätte tähenduses kujutab endast sisuliselt võlausaldaja võimaluste vähendamist nõude maksmapanekuks.⁷ Seega võimaldavad TsÜS §-d 145 ja 145¹ kokkulepet, mille sisuks on, et võlausaldajal ei ole õigust tagatise realiseerimiseks pärast nõude aegumist ja seda lähenemist toetab ka Teie osutatud õiguskirjandus.⁸ **Niisiis on TsÜS § 145¹ lõige 1 antud kaasuse põhiküsimuse osas dispositiivne säte.**

32. Oluline on enne analüüsiga jätkamist nentida, et hüpoteegi seadmisel võimaldab kehtiv õigus kokku leppida selle realiseerimise erinevates võimalustes. Esiteks on võimalik sõlmida notariaalselt tõestatud kokkulepe, mille puhul annab pantija nõusoleku kohustuda alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Teine võimalus on sellist kokkulepet mitte sõlmida ja sel juhul on võimaliku sundtäitmise aluseks kohtuotsus. Võib arvata, et vähemalt krediitiasutuste kasuks seatavate hüpoteekide puhul on valdavaks kokkulepe kohese sundtäitmise kohta.

33. Näib, et avaldaja on ses küsimuses ilmselt ekslikult tõlgendanud kehtivat õigust ning eeldanud, et nõude maksmapaneku võimalused pandieseme arvel sõltuvad sellest, kas nõue on aegunud või ei.⁹ Kui vastav erikokkulepe puudub, peab võlausaldaja tõepoolest pöörduma täitedokumendi saamiseks võlgniku vastu kohtusse (mis kurvemal juhul võib tähendada pikka kohtuvaidlust), kui võlgnik ei täida pandiga tagatud kohustust. Samas võimalused võlgnikuks mitteoleva pantija vara arvelt nõuet realiseerida ei sõltu mitte võlanõude aegumisest, vaid ennekõike sellest, milline on hüpoteegi seadmise kokkulepe – st kui pantija on nõustunud alluma kohesele sundtäitmisele, võib see toimuda võlgniku poolse kohustuste rikkumise korral nii enne kui pärast nõude aegumist ilma eraldi kohtu poole pöördumata.¹⁰ Kui aga pantijaga ei ole kokku lepitud kohese sundtäitmise võimaluses, siis eeldab hüpoteegi realiseerimine sundtäitmise kaudu kohtusse pöördumist hoolimata võlgniku vastu oleva nõude aegumisest.

34. Järgnevalt on oluline tõdeda, et võlgnikuks mitteolev pantija võib tema kinnisasja arvel rahuldatud nõude omandada sisuliselt kahel moel – esiteks nii, et tema vara suhtes viiakse läbi sundtäitmine hüpoteegipidaja nõudel ja nii, et pantija tasub ise võlgniku vastu esitatud nõude, et vältida sundtäitmist temale kuuluva kinnisasja arvel. Minu hinnangul läheb mõlemal juhul nõue siiski pantijale üle (vastavalt AÕS § 349 lõikest 3 ja VÕS § 173 lõike 3 punktist 1 lähtuval alusel). Riigikohtu praktikale¹¹, mille kohaselt AÕS § 349 lõike 3 alusel üle läinud nõue võib olla kas pantija enda poolt täidetud või pööratud hüpoteegiga koormatud kinnisasja vastu sundtäitmise kaudu, viitab Te ka oma vastuses ja ma ühinen selle käsitlesega. Seega ei ole antud küsimuses vahet, kas pantija omandab nõude ise võlausaldajale tasudes (et vältida tema kinnisasja sundmüüki) või tagava kinnisasja sundmüügi kaudu.

⁷ P. Varul jt. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2010, § 145 komm 3.3.1.

⁸ P. Varul jt. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2010, § 145¹ komm 4.

⁹ Avaldaja arvab, et pandipidajal on lihtsam minna pärast nõude aegumist pantija vastu, kui läbi kohtumenetluse võlgniku vastu. See näib viitavat avaldaja arvamusele, et enne nõude aegumist ei ole ilma kohtu poole pöördumata võimalik nõuet pandieseme vastu pöörata.

¹⁰ Vastav kokkulepe on täitemenetluse seadustiku § 2 lõike 1 punkti 19 kohaselt iseseisev täitedokument.

¹¹ RKTko 22.02.2011, 3-2-1-153-10, p 10.

35. Olukorras, kus pooled ei ole sõlminud kokkulepet, mille kohaselt võlausaldaja ei oma õigust tagatise realiseerimisele pärast nõude aegumist, tõusetub küsimus pandipidaja võimalustest nõudega võlgniku vastu minna. AÕS § 349 lõike 3 kohaselt läheb nõue tõepoolest võlgnikuks mitteolevale pantijale üle ja kohaldamisele tulevad käendust reguleerivad sätted. Seega rakenduvad VÕS § 152 lõikest 1 tulenevalt VÕS §-s 70 sätestatud reeglid.

36. Märgin siiski, et VÕS § 152 lõige 1 lubab põhivõlgnikul esitada käendaja vastu (antud juhtumil siis nõude täitnud kolmandast isikust pantija vastu) samu vastuväiteid, mida võib põhivõlgnik esitada ka võlausaldaja vastu (sh ka aegumise vastuväidet). Riigikohus on nentunud, et nõude üleminek ei loovutamise ega seaduse alusel ei mõjuta selle n-õ identiteeti, st nõue läheb üle sellises seisundis, nagu see on, sh aegumise seisukohalt.¹² Samas tuleb aegumise osas pidada nõ eriregulatsiooniks VÕS § 152 lõike 1 viimast lauset, mis nendib, et tagasinõude aegumisele kohaldatakse VÕS §-s 70 sätestatud ja seega võib asuda seisukohale, et aegumisvastuväite osas reguleerib küsimust mitte VÕS § 152 lõike 1 lause 2, vaid tulenevalt VÕS § 152 lõike 1 lausest 3 hoopis VÕS § 70.

37. VÕS § 152 lõige 1 viitab seejuures kogu VÕS § 70 regulatsioonile (sh lõikele 3) ja mitte üksnes Teie osutatud kahele esimesele lõikele. Nimelt sätestab VÕS § 70 lõige 3, et VÕS § 70 lõikes 2 sätestatud (mis annaks võlgniku kohustuse täitnud pantijale Teie osutatud kuuekuulise lisaja oma nõude esitamiseks võlgniku vastu) ei kohaldata, kui solidaarvõlgnik (antud kontekstis siis mittevõlgnikust pantija, kes täitis TsÜS § 145¹ lõike 1 alusel aegunud nõude oma vara arvel) täitis kohustuse pärast seda, kui nõue oli aegunud tema või **solidaarvõlgniku** suhtes, kellele ta tagasinõude esitas. Antud olukorras on pantija täidetud nõue võlgniku (VÕS § 70 mõttes üks solidaarvõlgnik, kelle vastu esitas tagasinõude pantija) osas aegunud ning seega kas välistab VÕS § 70 lõige 3 ühe Teie pakutud lahenduse tagasinõude esitamiseks (eeldusel, et võlgnik kasutab aegumise vastuväidet) või vähemalt seab regulatsiooni õigusselguse antud küsimuses väga suure küsimärgi alla.

38. Eelnevale tuginedes ei saa ma paraku nõustuda Teiega selles, et oma varaga kolmanda isiku nõude täitnud pantija tagasinõude esitamine oleks kehtiva õiguse kohaselt kahtlusteta võimalik VÕS § 70 lõike 2 alusel vähemalt kuue kuu jooksul nõude täitmisest. Rõhutan, et kuigi pean sellise võimaluse olemasolu äärmiselt vajalikuks, ei toeta asjakohane normistik seda piisava õigusselgusega. Kajastan küsimust normide õigusselgusest käesoleva kirja punktides 78-86.

39. Küll aga on Teie viidatud käsunduslepingu sätetele ja neid konkretiseerivale kohtupraktikale tuginedes ilmselt võimalik pantijal esitada võlgniku vastu nõue n-õ sisesuhtest tulenevat ja lähtudes VÕS § 628 lõike 2 esimesest lausest. Teie viidatud kohtupraktika kohaselt muutub selline nõue sissenõutavaks üldises korras, st muude kokkulepete puudumisel mõistliku aja möödumisel kulutuste tegemisest (VÕS § 82 lõige 3, lõike 7 kolmas lause) ja sellest ajast tuleb arvestada TsÜS § 147 lõike 1 järgi ka nõude aegumist. Kulutusteks saab lugeda käsundisaaja kulutusi, mida ta kandis võlausaldaja nõude rahuldamiseks, sh kui seda tehti tema vara arvel täitemenetluse vahendusel.¹³ Seega võib arvata, et sellisele käsundisaaja kulutuste nõudele võlgniku vastu ei saa võlgnik esitada aegumise vastuväidet, mida ta saaks esitada algse hüpoteegi arvelt tasutud nõude osas.

¹² RKTko 22.02.2011, nr 3-2-1-153-10, p 11. St võiks arvata, et kuna võlgniku suhtes TsÜS § 145¹ lõige 1 ei kehti, saaks tema esitada pantija poolt tema vastu esitatavale tagasinõudele aegumise vastuväite.

¹³ Vt RKTko 22.02.2011, nr 3-2-1-153-10, p 14.

40. Kokkuvõtlikult nõustun Teiega selles, et TsÜS § 145¹ võimaldab asjaosalistel leppida kokku nii, et võlausaldajal ei ole õigust tagatise realiseerimiseks pärast nõude aegumist ja ses mõttes on TsÜS § 145¹ lõige 1 dispositiivne säte. Samas ei saa ma täiel määral nõustuda Teiega selles, et VÕS § 70 lõigete 1 ja 2 kaudu oleks võlgnikuks mitteoleval pantijal, kelle panditud kinnisasja arvel rahuldati tulenevalt TsÜS § 145¹ lõikest 1 võlgniku osas juba aegunud nõue, võimalus vältida igal juhul võlgniku poolt aegumise vastuväite tuginemist. Küll aga on pantijal kohtupraktikast lähtuvalt võimalik esitada nõudeid pantija ja võlgniku sisesuhetest tulenevalt ja seda ka pärast põhinõude, mille tõttu pantija kulutusi tegi, aegumist.

41. Eelnevale tuginedes nendin taas, et antud juhul ei ole iseenesest ainumääravaks küsimus sellest, kuidas TsÜS § 145¹ lõige 1 on sõnastatud ja kas pelgalt selle sätte näol on tegemist põhiseadusega vastuolus oleva normiga. Minu hinnangul on avaldaja tegelikult sooviks olnud näha laiemat pilt ja hinnata võlasuhtes võlgnikuks mitteoleva kinnisasja omanikust pantija võimalusi olukorras, kus isik on pantinud oma kinnisvara teise isiku kohustuse tagatisena ning võlausaldaja realiseerib aeguda jõudnud nõude TsÜS § 145¹ lõike 1 alusel pandieseme arvel.

42. Kahtlemata on õige, et nõue hoolimata aegumisest ei kao. Ent jättes kõrvale õigusliku nn klaaspärlimängu, võib väita, et aegumise vastuväite esitamise võimalus vähendab nõude väärtust väga oluliselt ja võib selle redutseerida koguni nullini. Isiku jaoks ei ole oluline ja väärtuslik mitte abstraktselt nõude olemasolu või puudumine, vaid ikkagi tegelik võimalus selle alusel midagi sisse nõuda. **Aegumise vastuväite esitamise võimalus või võimatus mõjutab radikaalselt nõude omaniku olukorda ja seda hoolimata õigusteoreetilisest konstateeringust, et nõue aegumisest hoolimata ei kao.**

43. Fakt on, et TsÜS § 145¹ lõige 1 võib tekitada võlgnikuks mitteolevale ja oma varaga võõrast nõuet tagavale pantijale ebasoodsama positsiooni. Sisuliselt loob säte võimaluse võlasuhtes mõnele isikule (võlgnikule) tugineda teatud meetmetele (aegumise vastuväide) ja jätab teised isikud sellest ilma (pantija). TsÜS § 145¹ lõige 1 välistab aegumise vastuväite esitamise üldse või lükkab selle väga kaugesse tulevikku.¹⁴ TsÜS § 145¹ lõike 1 ja teiste tsiviilõiguse normide koosmõjust sõltub, kui ebasoodsaks positsioon ikkagi osutub. Ebasoodsus võib väljenduda pelgas vajaduses kulutada aega ja muid ressursse võlgniku vastu nõudeid esitades, ent avaldaja käsitlust õigeks pidades võib tähendada ka seda, et pantijal tagasinõudeõigus praktilisel puudub seetõttu, et võlgnik võib ka tema vastu (nagu ka võlausaldaja vastu) rakendada aegumise vastuväidet.

2. Asjassepuutuvad põhiõigused ja TsÜS § 145¹ lõike 1 põhiseaduspärasus

44. Olukorra hindamiseks piiritlen esmalt põhiõigused, mille kontekstis TsÜS § 145¹ lõiget 1 ja sellega puutumuses olevat regulatsiooni analüüsin.

45. Avaldaja on oma argumentatsioonis rõhunud peamiselt PS § 32 lõike 1 lausele 2 ja TsÜS § 145¹ lõike 1 väidetavale vastuolule ses sättes sisalduva põhiõigusega. Samuti näeb avaldaja probleemi õiguskindluse põhimõttega.

¹⁴ Riigikohus on käesolevas kirjas korduvalt viidatud lahendis sedastanud, et täitedokumendist tuleneva nõude aegumistähtaeg on 30 aastat ja see regulatsioon piirab hüpoteegi puhul ajaliselt ka TsÜS § 145¹ lõike 1 järgset pandipidaja õigust rahuldada oma põhivõla nõue panditud eseme arvel pärast nõude aegumist. Vt RKTko 22.02.2011, nr 3-2-1-153-10, p 13.

2.1 PS §-st 10 tulenev õiguskindluse põhimõte

46. Arvan, et avaldaja on õiguskindluse all mõistnud midagi muud, kui seda on tavapäraselt tehtud asjaomases õiguskirjanduses või kohtupraktikas. Riigikohus on sedastanud, et: „Põhiseaduse §-st 10 tuleneb õiguskindluse põhimõte. Kõige üldisemalt peab see printsiip looma kindluse kehtiva õigusliku olukorra suhtes. Õiguskindlus tähendab nii selgust kehtivate õigusnormide sisu osas (õigusselguse põhimõte) kui ka kindlust kehtestatud normide püsijäämise suhtes (õiguspärase ootuse põhimõte). Õigusselguse põhimõtte kohaselt peab isikul olema võimalik piisava selgusega ette näha, missuguse õigusliku tagajärje üks või teine tegu kaasa toob.“¹⁵

47. Ma ei pea Riigikohtu praktika valguses võimalikuks siduda PS §-st 10 tulenevat õiguskindlust avaldaja mõistekasutusega. Võlgnikuks mitteolev pantija tõepoolest ei oma tema varaga tagatava nõude või selle aegumise vältimise üle kuigivõrd kontrolli, ent see ei tähenda kaugeltki seda, et vastav kehtiv õigus oleks seetõttu vastuolus õiguskindluse põhimõttega. Märgin etteruttavalt, et ma ei saa küll nentida, et antud juhtumi osas puuduks probleemid õigusselguse nõudega, ent peatun nimetatud seostel käesoleva kirja punktides 78–86 ja tõden siinkohal vaid, et **avaldaja nenditud kontekstis ma TsÜS § 145¹ lõike 1 vastuolu ega seost PS §-s 10 väljendatud õiguskindluse põhimõttega ei näe.**

2.2 PS § 32 lõike 1 lause 2

48. PS § 32 lõike 1 lause 2 kohaselt võib omandit omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest.

49. Õiguskirjanduses leitakse, et PS §-s 32 sätestatud omandipõhiõigus võib avalduda nii tõrjepõhiõiguse, soorituspõhiõiguse kui võrdsuspõhiõigusena ning lisaks sisaldub §-s 32 ka omandi instituudigarantii. Õiguses omandipuutumatusel väljendub omandipõhiõiguse negatiivne, st tõrjeõiguslik funktsioon, mille kohaselt sätestab § 32 põhiõiguste adressaadile suunatud keelu seda, mis omandi alla kuulub, riivata. Sooritusõiguslikest funktsioonidest on omandipõhiõigusse koondunud nii õigus korraldusele ja menetlusele kui ka õigus põhiõiguste adressaadi poolsele kaitsele. Omandiõigusliku õiguse korraldusele ja menetlusele adressaadiks on seadusandja.¹⁶

50. Riigikohus on nentinud, et: „Omandipõhiõiguse riive on PS §-s 32 sätestatud õigusliku positsiooni igasugune kitsendamine, omanikule varalise kaotuse põhjustamine.“¹⁷ Riigikohus on jaotanud omandi piirangud kaheks ning tõdenud: „Omandipõhiõiguse riived jagunevad kaheks. PS § 32 lõike 1 teine lause sätestab tingimused omandi omaniku nõusolekuta võõrandamiseks. Muid piiranguid reguleerib PS § 32 lõike 2 teine lause.“¹⁸

51. Avaldaja on väitnud, et tegemist on just omandi omaniku nõusolekuta võõrandamise olukorraga. Riigikohus on oma praktikas märkinud, et: „Põhiseaduse § 32 lõike 1 lauses kaks kaitstakse omandit võimupoolse meelevaldse võõrandamise eest.“¹⁹ Ka õiguskirjanduses leitakse, et PS § 32 lõike 1 teise lause järgi hõlmab omandipõhiõiguse kaitseala ainult

¹⁵ RKPJKo 15.12.2005, nr 3-4-1-16-05, p 20.

¹⁶ M. Ernits. Kommentaarid §-le 32. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 2012, komm 3.

Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-32/>.

¹⁷ RKÜKo 30.08.2011, nr 3-3-1-15-10, p 44.

¹⁸ RPPJKo 17.04.2012, nr 3-4-1-25-11, p 35.

¹⁹ RKTko 19.12.2001, nr 3-2-1-160-01, p IV.

nõusolekuta võõrandamise. Sama kehtib ka omandikitsenduse kohta. Kui isik on omandipiiranguga nõus, siis omandipõhiõiguse riivet ei esine.²⁰

52. Arvestades eeltoodud Riigikohtu seisukohtade ja õiguskirjanduses väljendatuga ning mõlemaga nõustudes, pean tõdema, et TsÜS § 145¹ lõiget 1 ega võimalikke sellega seotud pantija tagasinõudeõigust piiravaid norme ei saa pidada PS § 32 lõike 1 lauses 2 sisalduva omandipõhiõiguse ühe osa (kaitse võimupoolse meelevaldse võõrandamise eest) riiveks. Eeskätt tekivad hüpoteegid (antud kaasuse osas on avaldaja pidanud probleemseks tagatistest just hüpoteeke) tsiviilõiguses vaid pantija poolisel nõusolekul.²¹ Andes nõusoleku pandi seadmiseks, annab pantija minu hinnangul ka nõusoleku, et pandiese võidakse ilma eraldi ja täiendavat nõusolekut küsimata nõude katteks võõrandada. **Seega on pandieseme omanik pandilepingu (hüpoteegi seadmise lepingu) sõlmimisel andnud n-ö hõljuva nõusoleku omandist loobumiseks (teatud kindlatel tingimustel) ja pandieseme realiseerimisel ei ole tegu PS § 32 lõike 1 lauses 2 sisalduva põhiõiguse riivega.**

53. Avaldaja on oma pöördumises väljendanud kartust, et TsÜS § 145¹ lõikes 1 sätestatud ja sellega kaasuvaid riske ei selgita asjaosalistele vastavate lepingute sõlmimisel ka notar. Märgin, et ses küsimuses on abstraktse normikontrolli raames äärmiselt keeruline seisukohta võtta. Nagu olete oma vastuses nentinud, on notaril kohustus selgitada tehinguosalistele tehingu tähendust, õiguslikke tagajärgi ja tehingu tegemise erinevaid võimalusi. Nõude aegumine on vaid üks võimalik arengustsenaarium, mis konkreetsetes õigussuhetes aset võib leida ja selle pidamine õiguslikuks tagajärjeks, mille selgitamist tõestamisseaduse § 18 lõige 1 notarilt nõuab, on igal üksikjuhul faktiküsimus. Saan selle avaldaja väite osas nentida pelgalt seda, et puudub põhjus arvata, et notarid ei täidaks oma kohustusi asjatundlikult ning ei selgitaks vajadusel osalistele ka TsÜS § 145¹ lõike 1 tähendust ja tagajärgi, nagu väidate oma vastuses. Mingeid konkreetseid näiteid vastupidisest ei sisaldu avaldaja pöördumises ega ole teada ka õiguskantslerile. Seega asun seisukohale, et pantija õiguste kaitse peaks olema notari selgituskohustuse kaudu täidetud ja niisiis ka nõusolek teise isiku vastu oleva nõude tagamiseks on käsitletav vabatahtliku omandiõiguse piiranguga nõustumisena.

2.3 PS § 13 lõige 1 ja PS § 14

54. Küll aga võib tõstatada küsimuse puutumusest omandipõhiõigusega seoses omandiõiguse avaldumisega soorituspõhiõigusena. Seejuures on soorituspõhiõigusena avaldumine seotud eeskätt PS § 13 lõike 1 lauses 1 ja PS §-s 14 väljendatuga, millede võtmes alljärgnevalt teema käsitlemist jätkan.²² Esimene nimetatud põhiõigustest kujutab endast riigi kohustust kaitsta isikut teise isiku poolsete rünnete eest tema põhiõigustele ja teine kohustab riiki looma norme põhiõiguste realiseerimiseks.

55. Nagu öeldud, rõhutab avaldaja TsÜS § 145¹ lõikega 1 just probleemi hüpoteegi (st kinnispandi) kontekstis. Kahtlust ei ole, et kinnisasi on PS § 32 lõigetest 1–3 tuleneva omandipõhiõiguse kaitsealas.²³ Omandipõhiõigus on üks põhiõigusi, mille kaitseks on seadusandja tulenevalt PS § 14-st kohustatud looma vastava korra ja menetluse, samuti on

²⁰ M. Ernits. Kommentaarid §-le 32. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 2012, komm 5.3. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-32/>.

²¹ Eranditeks on siinkohal kohtulik hüpoteek ja samuti seadusega selleks õigustatud ametiisiku määruse alusel kinnisasjale seatud hüpoteek, mille jätan antud juhul kõrvale.

²² Soorituspõhiõigus on omandipõhiõiguse üks osis, samas on soorituspõhiõigused eraldi esile toodud PS § 13 lõikes 1 ja PS §-s 14.

²³ „Tegemist on üldise varalisi õigusi kaitsva normiga, mille kaitse ulatub kinnis- ja vallasasjade kõrval ka rahaliselt hinnatavatele õigustele ja nõuetele.“ Vt RKÜKo 17.06.2004, nr 3-2-1-143-03, p 18.

omandipõhiõigus õigus, mille kaitse teiste isikute rünnete eest peab riik tulenevalt PS § 13 lõike 1 lausest 1 tagama.

56. Õiguskirjanduses viidatakse, et kuna soorituspõhiõiguse riive seisneb seadusandja tegevusetuses, siis puudub ka konkreetne meede, mille põhiseaduspärasust materiaalselt kontrollida. Selles seisneb oluline erinevus võrreldes tegevusega toime pandud rikkumisega. Riigivõimu kandja aktiivse tegevuse korral on keelatud kõik õigusaktid ja toimingud, mis rikuvad põhiõigusi. Riigivõimu kandja tegevusetuse korral on põhiõiguste kaitset võimalik tagada aga mitmel viisil. Seejuures on seadusandjal ulatuslik vabadus otsustada, kuidas tõhus ja õiglane menetlus üles ehitada ning õigusvastane olukord kõrvaldada. Teisisõnu, seadusandjal on lai otsustusõigus menetlusnormide kujundamiseks õigustloovas aktis. Seda aga vaid seni, kui seaduses on menetlus kujundatud selliseks, et puudub ilmselge alus väita, et menetluse eesmärki – õiget ja õiglast otsust – ei ole võimalik saavutada. Kui õiget ja õiglast otsust ei ole võimalik saavutada, saab seadusandjale ette heita seda, et isikute PS §-st 14 tulenev põhiõigus korraldusele ja menetlusele ei ole tagatud.²⁴

57. Soorituspõhiõigusega on puutumuses ka PS § 13 lõikes 1 sätestatu, mille kohaselt on igatüüpi õigus riigi ja seaduse kaitsele. Õiguskirjanduses on leitud, et soovitatav on tõlgendada PS § 13 lõike 1 esimest lauset igaühe õigusena riigi vastu sellele, et riik isikut kolmandate isikute rünnete eest kaitseks. Muud tõlgendusvariandid on küll sõnastuse järgi võimalikud, kuid ei arvesta nõutaval määral põhiseaduse ülejäänud sätete ega süstemaatilise argumendiga. Tõlgendatuna õigusena kaitsele kolmandate isikute rünnete eest, on § 13 lõike 1 esimene lause üldine kaitsepõhiõigus. Sisuliselt subjektiveerib üldine kaitsepõhiõigus § 19 lõikes 2 sätestatud põhiõiguste adressaadi kohustuse luua tasakaal eraisikute õigussfääride vahel selle põhiõiguste kandja jaoks, keda kolmas isik ründab.²⁵

58. Eeltoodut kokku võttes ja ümber sõnastades nendin, et riigivõim on kohustatud looma korra ja menetluse põhiõiguste (sh omandiõiguse) kaitseks ja tagamiseks ning seda ka teiste isikute rünnete eest. Oluline on aga, et seadusandjal on siin äärmiselt suur mänguruum. Iseäranis seetõttu, et seadusandja ei piira antud kaasusega puutumuses olevate normidega mitte riigivõimu enda tegevust põhiõiguste kandja suhtes, vaid reguleerib vabas õigusriigis toimetavate isikute omavahelisi suhteid, mis on vormunud vastastikusel kokkuleppel ja nõusolekul. **See tähendab ühtlasi ka, et riigivõim on üsna vaba vastavate normide kujundamisel ning piiriks on eeskätt vaid see, et loodud normistik ei tohi olla ühe või teise isiku jaoks ilmselgelt ebamõistlik ja koormav. Ebamõistlik võiks antud kontekstis olla nt olukord, kus isik ei saaks üldse esitada tagasinõuet võlgniku vastu, kelle vastu esitatud nõude rahuldamiseks tema vara realiseeriti. Samuti võib regulatsioon olla ebamõistlik või ülemäära koormav, kui isikul ei ole võimalik piisavalt vabalt otsustada, kas vastavatesse õigussuhetesse astuda või ei.**

59. Antud juhul ei saa seadusandjale ette heita, et täiesti puuduksid normid, mis reguleerivad hüpoteegiga seotud õigussuhteid olukorras, kus hüpoteegiga tagatud nõue on aegunud. Pigem on küsimus selles, kas vastavad normid tagavad lõppastmes õige ja õiglase lahenduse.

60. Märgin etteruttavalt, et õiget ja õiglast tagajärje kaasa toov regulatsioon ei pruugi tingimata olla selline, mis kohtleks aegumise mõttes isikuid ühtmoodi. Pigem on küsimus selles, kas aegumise kaudu tekkiv võimalik erinev kohtlemine ei too kaasa teatud isikute jaoks

²⁴ M. Ernits. Kommentaarid §-le 14. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 2012, komm 3.5. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-14/>

²⁵ M. Ernits. Kommentaarid §-le 13. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 2012, komm 2.1.4. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-13/>

ebamõistlikke tagajärgi – täpsemalt öeldes – kas kolmanda isiku (võlgniku) nõude tagatiseks vara pantinud isik, kelle vara vastu juba aegunud põhinõue pöörati, saab pöörata saadud nõude tõhusalt võlgniku vastu või ei. Tõhusaks ei saa pidada olukorda, kus võlgnik saaks pantija vastu edukalt esitada aegumise vastuväite.

61. Ilmne on, et TsÜS § 145¹ lõige 1 seab pandipidaja teatud mõttes eelisseisu. Nii Teie vastuses kui ka õiguskirjanduses leidub viiteid, et pandipidaja eelistamiseks TsÜS § 145¹ lõike 1 kaudu on peamiseks põhjuseks vajadus kaitsta võlausaldajast pandipidajat, kellele sättega antav täiendav võimalus pandi arvel nõuet rahuldatud saada annab lisakindlustunnet.

62. TsÜS § 145¹ lõike 1 tsiviilseadustiku üldosa seadusse lisanud võlaõigusseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu nr 85 SE I seletuskirjas on vaid tõdetud, et nimetatud sätte järele on praktiline vajadus, ent milles selline praktiline vajadus täpsemalt seisneb ja milliseid olulisi õigushüvesid sellega kaitstakse, eelnõu seletuskirjast ei selgu. Osutatud on põhjusele, et ka eelmises tsiviilseadustiku üldosa seaduse redaktsioonis oli sarnane säte.²⁶

63. Õiguskirjanduses viidatakse vajadusele poolte huvide tasakaalustamiseks anda võimalus aegunud nõue pantija arvel hoolimata nõude aegumisest realiseerida.²⁷ Samuti osutatakse vajadusele tasakaalustada aegumisest võlausaldajale tulenevaid negatiivseid tagajärgi.²⁸

64. Seega võib kokkuvõtlikult nentida, et TsÜS § 145¹ lõike 1 sel moel sätestamise põhjuseks võib pidada seadusandja soovi kaitsta igal juhul (ka olukorras, kus pantija ja võlgnik ei ole sama isik) hüpoteegipidaja huve ja jätta võlgniku käitumisega kaasuv riisiko pärast hüpoteegiga tagatud nõude aegumist rohkemal määral pantija kanda. Ma pean Eesti krediidasutuste turu ja kinnisvaraturu olukorda hinnates pandipidaja täiendava kaitsmise vajadust küll mõnevõrra küsitavaks²⁹, ent mitmeid asjaolusid arvestades ei saa seadusandjale konkreetsel juhul minu

²⁶ „Uue TsÜS-i menetlemisel Riigikogus jäeti eelnõuga väljapakutud §-ga 145¹ sarnane säte seadusest välja. Vastavat põhimõtet sisaldas ka vana tsiviilseadustiku üldosa seadus (§ 122 lg 2). Praktiline vajadus vastava regulatsiooni järgi on siiski olemas. Seetõttu on otstarbekas lisada vastav säte ka kehtiva TsÜS-i teksti.“ Vt võlaõigusseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu nr 85 SE I seletuskiri. Kättesaadav arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=031630003.

²⁷ P. Varult jt. Kommentaarid §-le 145¹. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2010, kumm 1.

²⁸ P. Varul jt. Tsiviilõiguse üldosa. 2012, Tallinn 2012, lk 329.

²⁹ Tuleb pidada tõenäoliseks, et enamik hüpoteeke on seatud juriidiliste isikute ja täpsemalt krediidasutustest võlausaldajate kasuks, kelle näol on Eesti majandustegelikuses juba hulk aastaid olnud tegemist kas Skandinaavia pankade tütarettevõtetega või nende filiaalidega. Võib ilmselt oluliste kõhklusteta väita, et väikseid ettevõtteid või eraisikuid, kes pakusid krediiditeenuseid, kasutasid antud laenude tagamiseks hüpoteeke ja keda mõne laenu tagasinõudmise võimatus aegumise tõttu sedavõrd negatiivselt mõjutaks, et muudaks nad maksejõuetuks, sunniks turult lahkuma ja kahjustaks seeläbi kogu riigi finantssüsteemi, ei ole kuigi palju. Finantsinspektsiooni andmetel on Eesti krediidasutuste laenuturg jaotatud peamiselt nelja suurema panga vahel, kellele kuulub kokkuvõttes 91% laenuturust. Suurimat turuosa omab Swedbank – 41% kogu koondlaenuportfelli. Järgnevad SEB Pank 23%, Nordea Bank Finland Eesti filiaal 19% ning Danske Bank Eesti filiaal 8%-ga. Ülejäänud 9% turust jagavad omavahel 12 turuosalist, kellest suurima turuosaga on DNB Pank 3%-lise turuosaga. Laenuturg ulatus 2012. aasta lõpuks 14,13 miljardi euron, millest laenu äriühingutele moodustasid 44% ja laenu eraisikutele 49%. Erasisikute laenudest lõviosa moodustasid eluasemelaenu (maht 5,83 miljardit eurot) (vt Eesti finantsteenuste turg seisuga 31.12.2012. Finantsinspektsioon, 2013. Lk 28-29. Kättesaadav arvutivõrgus: http://www.fi.ee/public/turg_seisuga_2012_12_eesti.pdf). Seega pakub säte praeguses olukorras kaitset ilmselt enamasti tugevatele Skandinaavia taustaga krediidasutustele, kelle osas on arvata, et nad on valdava osa kinnisvaraga seotud laenu ja nende tagamiseks seatud hüpoteekide võlausaldajad/hüpoteegipidajad. Tegemist ei ole õigusabi kättesaadavuse ja õiguskaitsevõimaluste mõttes nõrgema grupi isikutega, kelle TsÜS § 145¹ lõike 1 läbi täiendav kaitsmine näiks tähtis kas üksikjuhtumi tasandil (nt et isik ei suudaks ennast vaidluses kaitsta) ega ka suuremal riiklikul tasandil (aegunud nõuete hüpoteegi realiseerimise kaudu täielik või osaline sissenõudmine vaevalt

hinnangul ette heita, et TsÜS § 145¹ lõikes 1 sätestatud lahendus oleks vastuolus PS § 13 lõikega 1 ja PS §-ga 14 ja koormaks mittevõlgnikust pantijat ülemäära. Märgin, et ehkki minu hinnangul ei ole TsÜS § 145¹ lõike 1 sätestamise (mulle teadaolevad) põhjendused küll kuigi veenvad, ei tähenda see, et tegemist oleks veel põhiseadusega vastuolus olevate sätetega. Riigikohus on nentunud, et regulatsiooni ebatäiuslikkusest ei tulene veel iseenesest, et see on vastuolus põhiseadusega. Igasugune ebatäiuslikkus ei ole põhiseaduse vastane.³⁰

65. Esiteks on käsitletavate sätete (sh avaldaja poolt vaidlustatud TsÜS § 145¹ lõike 1) näol tegemist eraõiguse normidega. Jutt ei ole isiku sattumisest õigussuhtesse riigivõimu sunnil. Tsiviilõiguslikes suhetes loob riigivõim ennekõike sobiva keskkonna isikutevaheliste eraõiguslike õigussuhete loomiseks ja kujundamiseks. Vastavatesse suhetesse aga astuvad isikud omal vabal tahtel.

66. Kolmanda isiku nõude tagamine oma kinnisasjale seatava hüpoteegiga saab tsiviilõiguslikes suhetes³¹ tekkida ennekõike isikute vastaval kokkuleppel. Isikul on võimalik avaldaja kirjeldatud situatsiooni vältida väga lihtsalt – tuleb hoiduda oma kinnisasja pantimisest võõra nõude tagamiseks, kui ei olda valmis sellega kaasuvaid mistahes riske võtma (sh TsÜS § 145¹ lõikes 1 sätestatuga seonduvaid). Samuti saab ebasoodsat situatsiooni välistada, rakendades eelpool viidatud TsÜS § 145¹ lõike 1 dispositiivsust – pooled saavad juhul, kui nad on otsustanud rakendada skeemi, kus võlgniku nõuet tagab võlgnikuks mitteolev pantija, kokku leppida, et võlausaldajal ei ole õigust tagatise realiseerimiseks pärast nõude aegumist.

67. Teiseks arvan, et avaldaja kirjeldatud olukord ei pruugi tegelikult kuigi tõenäoliselt tekkida. Ma ei jaga avaldaja seisukohta, et võlausaldajale/hüpoteegipidajale oleks kasulik lasta nõudel aeguda ja alles siis pöörata see pantija vara vastu. Selle vastu räägib elementaarne majanduslik loogika. Selgitan seda järgnevalt lähemalt.

68. Kui eeldada, et enamik hüpoteeke Eestis seatakse käputäie tugevate ja väliskapitali taustaga krediitiasutuste kasuks, siis selliste asutuste võimekus õigusabi hankida ja kasutada on eeldatavasti suur. Samamoodi on igati põhjust eeldada, et taoline krediitiasutus tegutseb ratsionaalselt ja kantuna soovist maksimeerida kasumit.

69. AÕS § 352 lõige 1 sätestab, et kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei täideta, on hüpoteegipidajal õigus nõuda sundtäitmist täitemenetluse seadustikus (edaspidi ka TMS) sätestatud korras. TMS § 2 lõike 1 punkti 19 kohaselt on täitedokumendiks (st antud juhtumi tähenduses dokumendiks, mille täitmist saab ilma muid vaheetappe läbimata kohtutäituri abiga nõuda) notariaalselt tõestatud kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. TsÜS § 145¹ lõige 1 piirab pandieseme arvel sisse nõutava nõude aga vaid põhinõudega – st säte ei kohaldu kõrvalnõuetele, milleks on intressi- ja viivisenõuded jne.

70. Võib eeldada, et eriti just krediitiasutusele on oluline, et võlgnik täidaks nõude kokku lepitud ajal (aegadel) ja määras. Kui puudub võimalus nõuda sisse kõrvalnõudeid (intresse, viiviseid jms), siis on reeglina ratsionaalne saada nõue täidetud pigem varem kui hiljem (toimiv inflatsioon kahandab saadu väärtust, kui seda ei ole võimalik siluda intressi või viivise abil). Pant tagab nõuet mitte pelgalt olukorras, kus nõue on aegunud, vaid ka enne seda. Pandipidaja võib eelviidatud sätetest lähtuvalt igal hetkel nõuda hüpoteegi arvel sundtäitmist, kui

aitab tagada riigi krediitiasutuste finantsstabiilsust sel määral, et selle võimaluse puudumine ohustaks laiemalt rahanduse toimimist).

³⁰ RKÜK 21.05.2008, nr 3-4-1-3-07, p 50.

³¹ Jätan kõrvale nt maksumenetluse käigus seatavad hüpoteegid.

hüpoteegiga tagatud nõuet ei täideta ja teha seda mitte nõude aegumise järel, vaid niipea, kui nõuet ei ole kokku lepitud moel täidetud. See kehtib ka juhul, kui ei ole kokku lepitud vahetus sundtäitmises. Võlausaldaja ei pea ootama ning pole ka kaalukat põhjust oodata, kuni võlanõue võlgniku vastu aegub – piisab võlgniku poolt kohustuste täitmatajätmisest või mittenõuetekohasest täitmisest, et pöörata nõue pandieseme vastu.

71. Niiviisi nõuet enne selle aegumist pandieseme vastu pöörates saab võlausaldaja oma põhinõude rahuldatud koos kõrvalnõuetega ja seda mitte mingi pikema ajavahemiku järel (aeg, mis kulub nõude aegumiseks, on reeglina mitmeid aastaid) vaid kohe. Eelviidatud krediitiasutuste puhul ei ole põhjust arvata, et krediitiasutused vastavas valdkonnas majandustegevust viljelevate, piisavat õigusabi omavate ja ratsionaalselt toimivate ettevõtetenä peaksid vajalikuks pantija vastu minna alles pärast põhivõla aegumist. Juhud, mil võlausaldajale oleks kasulik oodata nõudega pandieseme vastu minekuks kuni nimetatud pandiga tagatav nõue on aegunud, on ilmselt harvad ja konkreetset näidet on pea võimatu konstrueerida. Ka avaldaja on sellisele võimalusele viidanud vaid abstraktselt.

72. Kolmas asjaolu on see, et astudes võla- ja asjaõiguslikesse suhetesse nii, et oma kinnisasjaga tagatakse võõrast nõuet, seab pantija ennast erakordselt ohtlikkusse olukorda mitte ainult pärast tagatava nõude aegumist, vaid vastavate võla- ja asjaõiguslike suhete algusest peale ja seda kaugelt enamatel põhjustel, kui pelgalt võimalus pandi realiseerimisega kinnisasi kaotada ja mitte saada võimalust aegumise tõttu oma nõuet võlgniku vastu maksma panna. Avaldaja on õigesti viidanud, et kolmandast isikust pantijal ei ole nõude kui sellise üle pea mingit kontrolli ja lubades oma kinnisasjale hüpoteegi seada, seab ta ennast üsna täielikku sõltuvusse võlgniku käitumisest. Seda mitte vaid ajal, mil nõue võlgniku vastu on aegunud, vaid kogu võlasuhte vältel, mida isik oma kinnisasjaga tagab. On üsna ebatõenäoline, et isik, kes vajab nõude tagamiseks kolmanda isiku vara ja kes ei suuda nõuet juba algsele võlausaldajale/pandipidajale kohaselt täita, oleks suuteline täitma pantijale üle läinud võlanõuet. Teise isiku nõude tagamisel võtab pantija seega paratamatult ka äärmiselt suure riisiko, et võlgnik ei ole suuteline nõuet täitma ei algsele võlausaldajale ega ka hiljem nõude omandanud pantijale.

73. Mõistagi võiks eelneva lõigu kontekstis küsida, et miks üldse lubada isikutel asuda oma kinnisasja ohtu seades sellistesse õigussuhetesse, nagu seda on oma varale hüpoteegi seadmine ja eriti veel mõne kolmanda isiku nõude tagamiseks? Minu hinnangul ei saa selliste normide kehtestamist välistada või pidada põhiseadusega vastuolus olevaks. Nimelt on riigivõim kohustatud PS §-st 14 lähtuvalt tagama ka normid, et omandit oleks võimalik kasutada. Omandiõiguse kasutamine ei tähenda pelgalt selle hoidmist ja kaitsmist, vaid ka võimalust seda majanduskäibes rakendada (sh tagamaks üht või teist nõuet).

74. Minu hinnangul pole põhjust kahelda, et ühiskonnas vajadus reeglite järgi, mis võimaldavad oma kinnisasjaga tagada ka kolmanda isiku vastu esitatud nõuet, eksisteerib. Tihtipeale on kasvõi vanemate ja laste suhetes vajalik, et vanem saaks pantida oma kinnisasja järeltulija laenu tagatisena. Vastasel korral võiks järeltulija olla sunnitud kas kohustuse võtmisest üldse loobuma või peaks vanem oma kinnistu müüma, et saada raha järeltulija toetamiseks, mis ei oleks kinnisasja omaniku seisukohast kindlasti soositud asjade käik. Seega peab võimalus oma kinnisasja võõra nõude tagamiseks pantida ilmsel õiguskorras olemas olema.

75. Avaldaja mure väheste õigusteadmistega isikute astutavate riskantsete sammude osas on mõistetav, ent see ei tähenda, et isikul ei tohiks lasta piisava info kättesaadavuse puhul kaalutletud ja läbimõeldud riske võtta, kui isik nii on otsustanud. Demokraatlikus ja turumajandusele orienteeritud varaliste suhetega õigusriigis ei saa riigivõim täisteovõimeliste isikute privaatautonomoosiat ohustamata neid nende endi tegevuse eest kaitsmisega liiale minna.

Isikule peab jääma võimalus ise otsuseid langetada ja oma varaga vajadusel ka õiguspäraseid riskantsemaid vangerdusi ette võtta. Astudes keerulistesse ja kõrge riskitasemega õigussuhetesse, on mõistlik ja põhjendatud eeldada, et ratsionaalselt toimiv isik teeb endale vajadusel abi kasutades olukorra ja sellega kaasuvad ohud ning võimalused eelnevalt selgeks ning langetab seejärel kaalutletud ja informeeritud otsuse. Hüpoteegi seadmisel aitab kaalutletud ja informeeritud otsuse langetamisele tuntavalt kaasa AÕS §-s 326 sätestatu, mille kohaselt peab hüpoteegi seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping olema notariaalselt tõestatud.

76. Seega arvan, et kui isik riskantse sammu tagada oma kinnisasjaga kolmandast isikust võlgniku nõuet ette võtab, siis seab ta ennast juba pantimise faktiga äärmiselt ebasoodsasse olukorda, mida TsÜS § 145¹ lõikes 1 sätestatu määravalt ei halvenda.

77. Asun eelneva kokkuvõttes seisukohale, et TsÜS § 145¹ lõige 1 ei ole minu hinnangul avaldaja toodud põhjustel vastuolus PS §-ga 10 ega PS § 32 lõike 1 lausega 2, samuti ei ole säte vastuolus PS § 13 lõikega 1 ja PS §-ga 14. PS § 32 lõige 1 lause 2 kaitseb isiku omandit avaliku võimu poolt omaniku nõusolekuta omandi võõrandamise eest. Tsiviilõigussuhetes kinnisasja pantimisel sellise olukorraga tegemist ei ole. Nagu öeldud, on seadusandjal PS § 13 lõike 1 ja PS §-s 14 nõuete täitmisel mõne põhiõiguse kaitseks ja kujundamiseks päris ulatuslik otsustusruum. Ühe isiku teatav eelistamine on mõeldav, kui sellega ei seata teisi isikuid ülemäära halba situatsiooni, milleks antud juhul oleks pantija, kui ta ei saaks tema varale pööratud nõude omandamise järel nõuet algse võlgniku vastu aegumise vastuväite tõttu üldse maksma panna. Käesoleva kaasuse puhul on tagasinõude esitamine võimalik vähemalt sisesuhte pinnalt ning ses osas ei saa Riigikohtu praktikast tulenevalt võlgnik koheselt väita, et nõue on aegunud. Ka on isikutel võimalik kas üldse vältida oma varaga võõraste nõuete tagamist või siis välistada kokkuleppega TsÜS § 145¹ lõikes 1 rakendatu kohaldamine konkreetset juhul. Ma ei pea TsÜS § 145¹ lõiget 1 avaldaja toodud põhjustel vastuolus olevaks ka PS §-s 10 sätestatud õiguskindluse põhimõttega.

3. Küsimus õigusselgusest

78. Samas ei saa ma eelneva argumentatsiooni pinnalt väita, et õiguslik olukord oleks õigusselguse kontekstis täiesti probleemitu. Seepärast pöördun alljärgnevatel põhjustel siiski Teie poole palvega kaaluda kehtiva õiguse täpsustamist just õigusselguse aspekti silmas pidades.

79. Õigusselguse põhimõte tuleneb konkreetsemalt PS § 13 lõikest 2, mille järgi kaitseb seadus igaühte riigivõimu omavoli eest. Riigikohus on selle sättega üsna järjekindlalt seostanud õigusselguse põhimõtet. Riigikohus on lühidalt kokku võetuna sõnastanud õiguskindluse põhimõtet järgmiselt: „Õigusselguse põhimõtte kohaselt peab isikul olema võimalik piisava selgusega ette näha, missuguse õigusliku tagajärje üks või teine tegu kaasa toob.“³²

80. Õiguskirjanduses osutatakse, et õigusselguse põhimõtte nõuab, et õigusaktid oleksid sõnastatud piisavalt selgelt ja arusaadavalt, et isikul oleks võimalik piisava tõenäosusega ette näha, milline õiguslik tagajärg kaasneb teatud tegevuse või tegevusetusega.³³ Riigikohus on ka sedastanud, et: „Tulenevalt demokraatliku õigusriigi põhimõtetest peab õigusaktide süsteem olema õiguse adressaatidele arusaadav.“³⁴

³² RKPJKo 31.01.2007, nr 3-4-1-14-06, p 23.

³³ M. Ernits. Kommentaarid §-le 13. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 2012, komm 5.2.1. Kätesaadav arvutivõrgus: <http://www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-13/>

³⁴ RKPJKo 17.06.1998, nr 3-4-1-5-98.

81. Näime olevat ühel meelel selles, et vastavalt AÕS § 349 lõikele 3 nõude omandanud pantija ei peaks jääma tulenevalt TsÜS § 145¹ lõikest 1 olukorda, kus talle ei teki vähimatki võimalust esitada võlgniku vastu nõuet ilma, et võlgnik saaks sellele tõhusalt aegumisvastuväitega vastu vaielda. Erimeelsus on selles, kas kehtiv õigus sellise võimaluse läbi VÕS § 152 lõige 1 ja VÕS § 70 annab (jättes siinkohale kõrvale nõude võimaliku alternatiivse aluse VÕS § 628 lõike 2 järgi).

82. Hinnates meie erinevaid tõlgendusi õiguslikule olukorrale, tõusetub paratamatult küsimus erinevate tsiviilseadustiku üldosa seaduse sätete ja/või võlaõigusseaduse sätete vastavusest põhiseaduslikule õigusselguse põhimõttele.

83. Antud juhul Teie hinnangul kolmandast isikust pantijale kaitset pakkuv lahendus kujuneb AÕS § 349 lõike 3, VÕS § 152 lõike 1 ja VÕS § 70 koosmõjus. Samas jääb minu jaoks ebaselgeks, milline tähendus on õiguslikule olukorrale VÕS § 70 lõikel 3 – kas see säte välistab antud juhul VÕS § 70 lõikes 2 sätestatud täiendava kuuekuulise tähtaja või ei. Nagu eelpool öeldud, olen mina seisukohal, et välistab või jätab vähemalt ses osas väga tugeva kahtluse ja seega võimaluse sätet mitmeti tõlgendada. Samas saan Teie vastusest aru nii, et Te näete, et VÕS § 70 lõikes 2 toodud kuuekuuline tagasinõude erandlik tähtaeg on pantijale kasutatav ka olukorras, kus omandatud nõue võlgniku vastu oli ajal, mil tema vara arvel nõue täideti, juba aegunud.

84. Leian, et kõnealuste normide (TsÜS § 145¹ lõike 1, AÕS § 349 lõike 3, VÕS § 152 lõike 1 ja VÕS § 70) adressaatideks on tihtipeale ka tavainimesed, kel pole õiguslikke eriteadmisi ja oskust normide rägastikus orienteeruda. Situatsioon (st olukord, kus isik pandib võlgniku nõude tagatiseks oma kinnisasja) hõlmab ka olulisi õigushüvesid (kinnisasi on reeglina väärtuslik või väga väärtuslik) ja see tingib ka vajaduse sätestada ses osas kindlad ja üheselt arusaadavad reeglid. Minu hinnangul praegune õiguslik olukord seda ei ole. Praeguses õiguslikus olukorras ei pruugi abi olla ka tehingut tõestava notari selgitustest, kuna ka notar võib mitte suuta küllaldase kindlusega hinnata, kuidas VÕS § 70 antud kontekstis tõlgendada.

85. Usun, et vastavaid sätteid võib sõnastada selgemalt ja ühemõtteliselt anda võlausaldaja nõude täitnud (kas sundtäitmise vältimiseks ise või sundtäitmise läbi) ja algse võlasuhte võlgnikuks mitteolevale pantijale VÕS § 70 lõikes 2 sätestatud kuuekuuline või pikem tähtaeg võlgniku vastu tagasinõude esitamiseks olukorras, kus võlausaldaja on rakendanud TsÜS § 145¹ lõiget 1 ja pööranud aegunud nõude seda taganud pandi vastu.

86. Võimalusi olukorra õigusselgemaks muutmiseks on kahtlemata erinevaid – vast kõige arusaadavamaks tuleks pidada TsÜS § 145¹ täiendamist sättega, mis annab nõude omandanud pantijale erandkorras teatud mõistliku ajavahemiku oma tagasinõude esitamiseks võlgniku vastu. Teine lahendus oleks VÕS § 152 lõikes 1 selgesõnaliselt välistada VÕS § 70 lõike 3 rakendamine ja seega kõrvaldada kahtlus, kas VÕS § 70 lõige 2 võiks olla tagasinõude esitamise täiendava tähtaja aluseks kõnealusel juhul.

4. Avaldaja pöördumises esile toodud väidetest

87. Kuna edastan käesoleva seisukoha ka omapoolse lõppvastusena avaldajale, pean vajalikuks lühidalt peatuda avaldaja pöördumises tõstatatud küsimusel TsÜS § 145¹ lõike 1 kooskõlast TsÜS §-s 138 sätestatud hea usu põhimõttega.

88. Mulle näib, et avaldaja osutab ennekõike TsÜS § 138 lõikes 2 sisalduvale keelule teostada õigusi nii, et nende eesmärgiks on teise isiku kahjustamine. Mõistan avaldaja väiteid selliselt, et TsÜS § 145¹ lõikes 1 sätestatu kehtab tema hinnangul hüpoteegipidajat käituma kinnisasja omaniku huvide vastaselt ja suunab hüpoteegipidajat ootama ära võlgniku vastu esitatud nõude aegumise, et siis hõlpsasti pandieseme arvel nõue rahuldatud saada.

89. Õiguskirjanduses sisustatakse TsÜS § 138 lõikes 2 sätestatud kui tõket õiguste kuritarvitamisele ehk formaalselt kehtiva õiguspositsiooni kasutamise tõkestamist selle kaitsmisest keeldumise kaudu.³⁵

90. Nagu varasemalt öeldud, ei ole ma nõus avaldaja väitega, et võlausaldajale/hüpoteegipidajale oleks lähtuvalt TsÜS § 145¹ lõikest 1 kasulik lasta nõudel aeguda ja minna seejärel justkui lihtsamal moel pantija vara arvel nõuet rahuldama. Kordan, et nõude rahuldamine on võimalik samadel alustel (ja pigem sõltuvalt sellest, kas pantija on nõustunud alluma kohesele sundtäitmisele) nii enne kui pärast võlgniku vastu nõude aegumist ja võlausaldajale on kindlasti üldjuhul (st olukorras, kus majanduskeskkonnas valitseb teatavgi inflatsioon) kasulik minna pantija vastu võimalikult ruttu ja teda ei piira seejuures vajadus oodata ära nõude aegumine võlgniku vastu.

91. Nõude esitamisega viivitamisel võiks olla teatav mõte vast siis, kui isikul on ootus, et kõrvalnõuete abil on võimalik sissenõutavat lõppsummat suurendada enam, kui sama ajaperioodi vältel inflatsioon nõude väärtust mõjutab. Sellise võimaluse välistab aga TsÜS § 145¹ lõikes 1 toodu sel moel, et lubab pandi arvel rahuldada aegunud nõude vaid põhivõla osas.

92. Hea usu põhimõtte järgimise tuvastamisel on määrav isikute käitumise hindamine õigussuhetes. Minu hinnangul on võimalik hea usu vastaselt käituda väga erinevates õigussuhetes ja hea usu põhimõtet võib rikkuda ka mistahes aegumise regulatsiooni puhul. Leian, et kuritarvitada võib nii TsÜS § 145¹ lõikes 1 sätestatud aga ka teisi aegumisega seotud õigusnorme ja sel juhul on võimalik nt kohtul nentida, et toimiti hea usu põhimõtet arvestamata. Heas usus peab tegutsema ka TsÜS § 145¹ lõike 1 rakendamisel ja minu hinnangul säte iseenesest sellist tegutsemist ei välista (nõue ei pruugi aeguda sugugi mitte vaid võlausaldaja pahatahtlikkusest vms). Kui aga isik seab tsiviilõiguste realiseerimisel eesmärgiks õigussuhetes on teise isiku kahjustamise, on võimalik ka tema tegevust nt TsÜS § 145¹ lõike 1 alusel hinnata hea usu põhimõtte eiramisena ja rakendada vastavaid tagajärgi.

93. Seega olen seisukohal, et TsÜS § 145¹ lõige 1 ei kehuta võlausaldajat/hüpoteegipidajat tegutsema hea usu põhimõtte vastaselt, samuti on ka TsÜS § 145¹ lõikes 1 toodud õiguse realiseerimine allutatud hea usu põhimõtte järgimise nõudele ja kontrollile nagu iga teinegi tsiviilõigus. Seepärast ei näe ma ka TsÜS § 145¹ lõike 1 vastuolu hea usu põhimõttega.

IV Kokkuvõte

94. Eelneva kokkuvõttes nendin, et minu hinnangul ei ole tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 145¹ lõige 1 avaldaja toodud põhjustel vastuolus Eesti Vabariigi põhiseaduse §-ga 10 ega PS § 32 lõike 1 lausega 2, samuti puudub sätte vastuolu Eesti Vabariigi põhiseaduse § 13 lõikega 1 ja §-ga 14.

³⁵ P. Varult jt. Kommentaarid §-le 138. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn 2010, komm 3.7.1.

95. Siiski pöördun Teie poole palvega kaaluda TsÜS § 145¹ lõike 1 alusel rahuldatud nõude omandanud pantija, kes tagas oma kinnisasjaga kolmandast isikust võlgniku nõuet, õiguskaitsevõimaluste täpsustamist kehtivas õiguses tagasinõude esitamiseks võlgniku vastu.

96. Ootan Teie seisukohti palve osas kaaluda kehtiva õiguse õigusselgemaks muutmist hiljemalt 15.09.2013.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Hent Kalmo
õiguskantsleri asetäitja-nõunik
õiguskantsleri volitusel