

**ISIKUTE VÄLJATÕSTMINE TÄITEMENETLUSES
(võrdlev analüüs)**

Töö tellija: Eesti Vabariik Justiitsministeeriumi kaudu

Töövõtjad: Maarja Pild, Villu Kõve

Tartu 2015

SISUKORD

Sissejuhatus

I. Ülevaade kehtivast õigusest

1. Asjakohane seadusandlus
2. Väljavõtted olulisematest Riigikohtu lahenditest
3. Põhimõtted isiku väljatõstmisel täitemenetluses

II. Põhiõiguslikud ja Euroopa Liidu õiguse aspektid

1. Põhiseadus ja selle rakenduspraktika
2. Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon ja Euroopa Inimõiguste Kohtu praktika
3. Euroopa Liidu õigus ja Euroopa Kohtu praktika

III. Võrdlus teiste riikidega

1. Üldiselt
2. Saksamaa
3. Austria
4. Šveits
5. Prantsusmaa
6. Soome

IV. Analüüs ja ettepanekud

SISSEJUHATUS

Käesolev analüüs on koostatud eesmärgiga anda ülevaade isikute täitemenetluses väljatõstmisega seonduvatest õigusaktidest ja kohtupraktikast, analüüsida vastavaid põhiõiguslikke ja Euroopa Liidu õiguse aspekte, tuua välja võrdlus välisriikide vastavate regulatsioonidega ning eelneva pinnal teha järeldused Eesti seadusandluse muutmise vajaduse kohta, tuues välja ka võimalikud muudatusettepanekud. Lähtekohaks on hinnata vajadust muuta väljatõstmine tõhusamaks, hinnates samas võimalikke põhiseaduslikke piire, milles see võimalik oleks.

Eesti kohtupraktika osas on piirdutud Riigikohtu lahenditega, kuna just seal on käsitletud olulisi õigusküsimusi, st mh otstarbekusest lähtudes (see oleks kujunenud liiga aja- ja töömahukaks) ei ole käsitletud alama astme kohtute praktikat. Põhiõiguslikke aspekte on analüüsitud Eesti Vabariigi põhiseaduse ja Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni ning nende rakenduspraktika alusel, samuti on käsitletud teemakohast Euroopa Liidu õigust. Võrreldavateks riikideks on olnud Saksamaa, Austria, Šveits, Soome ja Prantsusmaa. Eesti seadusandluse analüüsi ja muudatusettepanekute osa põhineb eelneval võrdlusel, Justiitsministeeriumi esitatud muudatusettepanekute loetelul ja analüüsi koostajate oma mõtetel.

I. ÜLEVAADE KEHTIVAST ÕIGUSEST

1. Asjakohane seadusandlus

Täitemenetluse seadustik (TMS)¹:

§ 2. Täitedokumendid

(1) Käesoleva seadustiku alusel täidetakse nõuded, mis tulenevad järgmistest täitedokumentidest: ...

1) jõustunud või viivitamata täitmisele kuuluv kohtuotsus ja -määrus tsiviilasjas;

15) sundenampakkumise akt, mille alusel on enampakkumisel kinnisasja otnud isik kantud omanikuna kinnistusraamatusse, kinnisasja valduse väljanõudmisel;

(3) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 15 nimetatud täitedokumendi alusel ei või sundtäitmist läbi viia, kui valdaja valdab asja õiguse alusel, mis ei ole lõppenud ega lõpetatud sundtäitmise tõttu. Vaidluse õiguse lõppemise kohta lahendab maakohus valdaja hagi alusel

§ 7. Täitetoimingu tegemisest keeldumine

(1) Kohtutäitur keeldub täitetoimingu tegemisest ainult seaduses sätestatud põhjusel. ...

§ 8. Kohtutäituri kohustused

Kohtutäitur on kohustatud viivitamata tarvitusele võtma kõik seadusega lubatud abinõud täitedokumendi täitmiseks, koguma täitemenetluseks vajalikku teavet ning selgitama täitemenetluse osalistele nende õigusi ja kohustusi.

[RT I 2009, 68, 463 - jõust. 01.01.2010]

§ 18. Täitedokumendi täitmisele võtmise õigusjärgluse ja vara valduse ülemineku korral

(1) Kui täitedokument kehtib ka seal märgitud sissenõudja või võlgniku õigusjärglase suhtes, võtab kohtutäitur täitedokumendi täitmisele, kui õigusjärglus on kohtutäiturile tõendatud kohtulahendiga, avaliku registri väljavõttega või notariaalselt tõestatud dokumendiga. Sama kehtib kohtulahendi täitmise kohta vaidlusaluse asja valdaja suhtes, kui valdaja on pärast kohtulahendi tegemist muutunud. ...

(3) Kui sissenõudja ei tõenda õiguste üleminekut käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud dokumendiga, võib ta esitada hagi võlgniku vastu nõudega tunnustada täitedokumendist tuleneva õiguse või kohustuse üleminekut.

§ 23. Täitmisavalduse ja täitedokumendi esitamine

(1) Kohtutäitur viib täitemenetluse läbi sissenõudja avalduse (edaspidi täitmisavaldus) ja täitedokumendi alusel. Kohtutäitur viib täitemenetluse läbi sõltumata sissenõudja avaldusest, kui täitedokumendiks on kohtutäituri tasu maksmise või täitekulu väljamõistmise otsus, samuti muul seaduses sätestatud juhul. ...

§ 24. Täitmisteate võlgnikule kättetoimetamine

(1) Kui on täidetud täitemenetluse alustamise tingimused, toimetab kohtutäitur võlgnikule kätte täitmisteate. Täitmisteate vormi kehtestab valdkonna eest vastutav minister.

¹ Täitemenetluse seadustik. - RT I 2005, 27, 198; 12.03.2015, 91.

(2) Täitmisteate võlgnikule kättetoimetamisega loetakse täitemenetlus alanuks. Tähtaja järgimise ja katkemise arvestamisel ning tekkinud täitekulude osas loetakse täitemenetluse alguseks sissenõudja avalduse kohtutäiturini jõudmise aeg, kui täitmisteade toimetatakse võlgnikule kätte. ...

§ 37. Täitekulud

(1) Täitekulud on kohtutäituri tasu ning kohtutäituri ja sissenõudja või kolmanda isiku poolt pärast täitemenetluse alustamist täitemenetluseks tehtud vajalikud kulutused, sealhulgas:

- 1) isiku- ja varaandmete kindlakstegemiseks tehtud päringute tasud ja lõivud;
- 2) täitemenetlusega seotud dokumentide edastamise kulud;
- 4) ruumide või muude esemete avamise, sulgemise, teisdaldamise, lammutamise ja koristamise kulud;
- 5) täitetoimingutega seotud sõidu- ja majutuskulud; ... Vajalikeks kulutusteks ei loeta täitemenetluse alustamisel või menetluse käigus tekkinud õiguslike küsimuste lahendamiseks kohtutäituri või sissenõudja poolt kasutatud õigusabi kulusid. Samuti ei loeta vajalikeks kulutusteks kohtutäituri büroo majandamise kulusid. ...

§ 38. Täitekulude sissenõudmine võlgnikult

- (1) Täitekulud kannab võlgnik.
- (2) Täitekulud nõuab võlgnikult sisse täitekulude otsuse alusel kohtutäitur, kes tegi täitekulude otsuse.
- (3) Kui täitedokumendi kohaselt on võlgnikeks solidaarvõlgnikud, vastutavad nad täitekulude tasumise eest solidaarselt.

§ 44. Täitetoimingu edasilükkamine

Kohtutäitur võib täitetoimingu edasi lükata sissenõudja avalduse või kohtu vastava lahendi alusel või täitemenetluse läbiviija vahetumisel.

[RT I, 31.12.2012, 5 - jõust. 10.01.2013]

§ 45. Täitemenetluse peatamine, pikendamine ja ajatamine kohtumääruse alusel

Kohus võib võlgniku avalduse alusel täitemenetluse peatada või täitmist pikendada või ajatada, kui menetluse jätkamine on võlgniku suhtes ebaõiglane. Seejuures tuleb arvestada sissenõudja huvisid ning muid asjaolusid, muu hulgas võlgniku perekondlikku ja majanduslikku olukorda.

§ 46. Täitemenetluse peatamine kohtutäituri otsuse alusel

- (1) Kohtutäitur peatab täitemenetluse:
 - 1) sissenõudja avalduse alusel;
 - 2) kohtulahendi esitamisel, kui selle kohaselt täitemenetlus või täitetoiming tuleb peatada;
 - 3) kohtulahendi esitamisel, kui selle kohaselt võib täitetoimingu teha või täitemenetlust jätkata üksnes tagatise vastu;
 - 4) kirjaliku tõendi esitamisel, kui sellest nähtub täitmisele esitatud nõude maksetähtpäeva edasilükkamine;
 - 5) võlgniku piiratult teovõimeliseks muutumisel kuni talle eestkostja määramiseni;
 - 6) võlgniku abikaasa või otseses ülenevas või alanevas liinis sugulase või õe või venna surma puhul – avalduse alusel surmapäevast alates 30 päevaks;

7) kinnistusraamatusse kantud õiguse ilmnemisel täitemenetluse esemeks oleva kinnisasja suhtes, kui see õigus välistab kinnisasja müümise või takistab seda;

7¹) dokumendi esitamisel, kui sellest nähtub, et täitedokumendiks oleva välisriigi kohtulahendi või ametliku dokumendi tunnustamise mõju on päritoluriigis peatatud;

[RT I, 31.12.2014, 1 - jõust. 10.01.2015]

8) muul seaduses sätestatud alusel.

(2) Kohtutäitur võib täitemenetluse peatada:

1) kohtutäituri tegevuse peale kaebuse esitamise puhul;

2) võlgniku raskesti haigestumise või talle statsionaarse tervishoiuteenuse osutamise puhul;

3) võlgniku aja-, asendus- või reservteenistuses viibimise puhul;

[RT I, 10.07.2012, 2 - jõust. 01.04.2013]

4) muul seaduses sätestatud alusel.

§ 48. Täitemenetluse lõpetamise alused

(1) Kohtutäitur lõpetab täitemenetluse:

1) sissenõudja avalduse alusel;

2) kirjaliku dokumendi esitamisel, kui sellest nähtub, et sissenõudja nõue on rahuldatud;

3) nõude rahuldamiseks vajaliku raha maksmisel kohtutäiturile või täitedokumendis märgitud toimingute tegemisel;

4) kohtulahendi esitamisel, millega täitmisele võetud täitedokument või kohustus see viivitamata täita on tühistatud või sundtäitmine on tunnistatud lubamatuks või on määratud sundtäitmise lõpetamine;

5) kirjaliku dokumendi esitamisel, kui sellest nähtub täitmise vältimiseks vajaliku tagatise andmine;

6) sissenõudja või võlgniku surma või lõppemise puhul, kui nõue või kohustus ei saa üle minna surnud isiku pärijatele või õigusjärglastele;

7) täitemenetluse põhjendamatul alustamisel täitemenetluse tingimuste täitmata jätmise tõttu;

7¹) dokumendi esitamisel, kui sellest nähtub, et täitedokumendiks oleva välisriigi kohtulahendi või ametliku dokumendi mõju on päritoluriigis tühistatud;

[RT I, 31.12.2014, 1 - jõust. 10.01.2015]

8) muul seaduses sätestatud alusel....

§ 158. Püsima jäävad õigused

(1) Kinnisasja täitemenetluses müügi korral jäävad püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused.

(2) Kui kinnisasi müüakse mitme erineval järjekohal oleva nõude täitmiseks, lähtutakse õiguste püsijäämisel eespool olevast nõudest.

(3) Nõudest järjekohas tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega. Lõppenuks loetakse ka kinnistusraamatusse kantud, sissenõudjale kuuluv õigus, millest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue pöörati.

(4) Enampakkumisel ei lõpe servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.

§ 159. Kokkuleppe alusel püsima jäävad õigused

(1) Kinnistusraamatusse kantud õigus, mis kinnisasja müügiga lõpeks ja tuleks kinnistusraamatust kustutada, jääb püsima, kui õigustatud isik ja ostja selles notariaalselt

tõestatud lepinguga kokku lepivad ja esitavad kokkuleppe kohtutäiturile enne avalduse esitamist õiguste kinnistusraamatust kustutamiseks.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhul loetakse kokkulepet õigustatud isiku nõude rahuldamiseks kinnisasjast.

§ 161. Üüri- ja rendilepingute ülesütlemine

Ostja võib üüri- või rendilepingu üles öelda võlaõigusseaduse §-s 323 ettenähtud tingimustel ja tähtaja jooksul. Ostja ei või üüri- või rendilepingut üles öelda, kui kinnistusraamatusse on kantud märge võlaõigusseaduse § 324 kohaselt ja märget ei saa kinnistusraamatust järjekoha tõttu kustutada.

§ 180 Kinnisasja väljaandmine

(1) Kui võlgnik peab välja andma, üle andma või vabastama kinnisasja, sealhulgas korteriomandi või osa sellest, eluruumi või muu ruumi, annab kohtutäitur võlgnikule kuni kolmekuulise tähtaja täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks.

(2) Kohtutäitur toimetab võlgnikule kätte täitmisteate kinnisasja väljaandmise kohta vähemalt 14 päeva enne kavandavat sundtäitmist.

Täitmisteatesse märgitakse muu hulgas:

1) täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaeg;

2) kohtutäituri õigus tähtaja möödumisel kinnisasi sundkorras ära võtta või võlgnik ja temaga koosolevad isikud välja tõsta;

3) kinnisasja sundkorras vabastamise päev;

4) võlgniku kohustused anda kinnisasi välja, muretseda ruum vara paigutamiseks, teatada ruumi asukoht kohtutäiturile ning väljatõstmist takistavate asjaolude ilmnemisel teatada sellest kohtutäiturile.

(3) Kui võlgnik ei täida täitedokumendi ettenähtud aja jooksul vabatahtlikult, võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui ka isikud. Vajaduse korral kaasab kohtutäitur kinnisasja väljaandmiseks politsei.

(4) Kohtutäitur eraldab vallasasjad, mis ei ole sundtäitmise esemeks, ning annab need võlgnikule üle või tema käsutusse, võlgniku äraolekul tema esindajale või võlgniku täiskasvanud perekonnaliikmele. Kui kohal ei viibi ühtegi nimetatutest, paigutab kohtutäitur asjad arestitud asjade hoiuruumi võlgniku kulul või korraldab nende hoidmise muus kohas. Kohtutäitur ei korralda niisuguse vara hoidmist, mille müümine ei ole väikese väärtuse tõttu otstarbekas, välja arvatud mittearestitavad asjad. Nimetatud vara tõstetakse välja.

(5) Kui võlgnik ei nõua käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud asju tagasi ruumide vabastamisest alates kahe kuu jooksul või nõuab neid ilma kulusid tasumata, siis müüb kohtutäitur asjad ja hoiustab saadud tulemi. Asjad, mida ei õnnestu müüa, hävitatakse.

(6) Kohtutäitur koostab kinnisasja valduse äravõtmise kohta akti, millele kirjutavad alla kohtutäitur ja valduse äravõtmise juures viibinud isikud.

§ 181. Kolmanda isiku valduses oleva asja väljaandmine

(1) Kui väljanõutav asi on kolmanda isiku otseses valduses ja ta ei nõustu seda välja andma, arestitakse sissenõudja avalduse alusel asja väljanõudeõigus.

(2) Kui on täiesti ilmne, et väljanõutav asi on antud kolmanda isiku otsesesse valdusse väljanõudmise vältimiseks, on kohtutäituril õigus asi kolmanda isiku valdusest ära võtta.

§ 217. Kaebus kohtutäituri otsuse ja tegevuse peale

(1) Kohtutäituri otsuse või tegevuse peale täitedokumendi täitmisel või täitetoimingu tegemisest keeldumisel võib täitemenetluse osaline esitada kohtutäiturile kaebuse kümne päeva jooksul alates päevast, kui kaebuse esitaja sai teada või pidi teada saama otsuse või toimingu tegemisest, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. ...

§ 218. Kaebuse kohta tehtud kohtutäituri otsuse peale edasikaebamine

(1) Kaebuse kohta tehtud kohtutäituri otsuse peale võib menetlusosaline esitada otsuse kättetoimetamisest arvates kümne päeva jooksul kaebuse maakohtule, kelle tööpiirkonnas kohtutäituri büroo asub. Kohtutäituri otsuse või tegevuse peale ilma eelnevalt kohtutäiturile kaebust esitamata kohtule kaevata ei saa.

(2) Kohus vaatab kaebuse kohtutäituri otsuse peale läbi hagita menetluses kaebuse esitamisest alates 15 päeva jooksul. Kohus võib otsustada kuni kaebuse lahendamiseni täitemenetluse tagatise vastu või tagatiseta peatamise või jätkamise tagatise vastu.

(3) Kohtutäituri otsuse kohta tehtud maakohtu määruse peale võivad menetlusosalised ja kohtutäitur esitada määruskaebuse. Ringkonnakohtu määruse peale määruskaebuse kohta võib esitada määruskaebuse.

§ 220. Täitedokumendi täitmisele võtmise vaidlustamine täitedokumendis nimetamata isiku poolt

(1) Võlgnik võib sissenõudja vastu esitatud hagiga vaidlustada täitedokumendi täitmisele võtmise käesoleva seadustiku §-s 18 sätestatud juhul, samuti juhul, kui täitemenetlust on alustatud täitedokumendis nimetamata isiku vastu.

(2) Hagi aegumistähtaeg on kümme päeva alates täitmisteate võlgnikule kättetoimetamise ajast.

§ 221. Sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi

(1) Võlgnik võib esitada sissenõudja vastu hagi täitedokumendi alusel sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks, eelkõige põhjusel, et nõue on rahuldatud, ajatatud või tasaarvestatud. Hagi rahuldamine ei mõjuta täitedokumendi kehtivust ega õigusjõudu.

(1¹) Muu kui kohtulahendi sundtäitmise puhul, iseäranis käesoleva seadustiku § 2 lõike 1 punktides 18–191 nimetatud täitedokumentide puhul, saab võlgnik sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi esitada ka kõik vastuväited täitedokumendist tuleneva nõude olemasolule ja kehtivusele.

[RT I, 06.12.2010, 1 - jõust. 05.04.2011]

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vastuväited on kohtulahendi puhul lubatud üksnes siis, kui alus, millel need põhinevad, on tekkinud pärast kohtulahendi jõustumist.

(3) Hagi võib esitada täitemenetluse lõpuni.

[RT I, 06.12.2010, 1 - jõust. 05.04.2011]

(4) Hagi rahuldamise puhul jäävad täitekulud sissenõudja kanda.

§ 222. Kolmanda isiku hagi vara arestist vabastamiseks ja sundtäitmise muul põhjusel lubamatuks tunnistamiseks

(1) Kolmas isik, kellel on sundtäitmise eseme suhtes selle sundtäitmist takistav õigus, eriti omandiõigus või piiratud asjaõigus, võib esitada hagi vara arestist vabastamiseks või sundtäitmise muul põhjusel lubamatuks tunnistamiseks kohtule, kelle tööpiirkonnas sundtäitmine toimub.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud hagi võib kolmas isik esitada ka juhul, kui täitemenetluses rikutakse tema kasuks tehtud tsiviilseadustiku üldosa seaduse §-s 88 nimetatud käsutuskeeldu.

(3) Hagi esitatakse sissenõudja ja võlgniku vastu.

(4) Hagi rahuldamise korral vabastab kohtutäitur vara aresti alt ja esitab avalduse registrile keelumärke kustutamiseks.

(5) Kui enampakkumise toimumise ajaks ei ole arestitud vara suhtes enampakkumist takistava õiguse omaja esitanud kohtutäiturile kokkulepet või kohtulahendit vara aresti alt vabastamiseks või täitemenetluse peatamiseks või lõpetamiseks ning vara enampakkumisel müüakse, kaotab kolmas isik õiguse varale ja tal on õigus üksnes enampakkumise tulemile.

Võlaõigusseadus (VÕS)²

§ 291. Üürilepingu üleminek üüritud kinnisasja omaniku vahetumisel

(1) Kui üürileandja võõrandab kinnisasja pärast kinnisasja üürniku valdusse andmist või kui üüritud asja omanik vahetub pärast asja üürniku valdusse andmist asja võõrandamise korral sundtäitmisel või pankrotimenetluses, lähevad üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused üle asja omandajale.

(2) Hoonestusõiguse või kasutusvalduse seadmisel üüritud asjale pärast asja üürniku valdusse andmist lähevad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused asja omanikult üle piiratud asjaõiguse omajale.

(3) Reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmisel asjale lähevad üürileandja õigused ja kohustused üle reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse järgi õigustatud isikule, kui servituudi teostamine kitsendab üürniku üürilepingust tulenevaid õigusi.

(4) Kui uus üürileandja rikub üürilepingust tulenevat kohustust, vastutab eelmine üürileandja kolme aasta jooksul, alates üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekust, kohustuse rikkumisega üürnikule tekitatud kahju eest nagu käendaja.

§ 323. Üürilepingu ülesütlemine üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekul

(1) Üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminekul uuele üürileandjale üüritud asja võõrandamise või koormamise tõttu (käesoleva seaduse § 291) võib uus üürileandja üürilepingu kolme kuu jooksul käesoleva seaduse §-s 312 sätestatud ülesütlemissähtaega järgides üles öelda, kui lepingut ei või varem lõpetada. Elu- või äriruumi üürilepingu võib omandaja sel põhjusel üles öelda üksnes juhul, kui ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise.

(2) Kui uus üürileandja ütleb tähtajalise üürilepingu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhul üles enne lepingu tähtaja möödumist, vastutab eelmine omanik lepingu lõppemisega üürnikule tekkinud kahju eest.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud kohaldatakse ka juhul, kui üüritud asja omandaja võõrandab asja edasi.

§ 324. Märge kinnistusraamatus

(1) Kinnisasja üürnik võib nõuda kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemist.

(2) Kinnistusraamatusse kantud märge tagab, et kinnisasja igakordne omanik või isik, kelle kasuks kinnisasja piiratud asjaõigusega koormatakse, peab lubama üürnikku kinnisasja

² Võlaõigusseadus. - RT I 2001, 81, 487; 07.07.2015, 13.

vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut vastavalt käesoleva seaduse §-s 323 sätestatule üles öelda.

Kohtutäituri seadus (KTS)³

§ 34. Täitemenetluse alustamise tasu

(1) Täitemenetluse alustamise tasu sõltub varaliste nõuete puhul nõude summast ning kulutustest, mida tehakse täitmisteate võlgnikule kättetoimetamiseks. Mittevaraliste nõuete puhul sõltub täitemenetluse alustamise tasu kulutustest, mida tehakse täitmisteate võlgnikule kättetoimetamiseks.

(2) Kui võlgnikule on võimalik täitmisteade mõistliku pingutusega kätte toimetada rahvastikuregistrisse kantud elukoha või sideandmete või äriregistrisse või mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse kantud asukoha või kontaktandmete või täitedokumendis märgitud võlgniku aadressi järgi, on täitemenetluse alustamise tasu:

- 1) mittevaralise nõude puhul 15 eurot;
- 2) kuni 51 euro suuruse nõude puhul 15 eurot;
- 3) üle 51 kuni 5000 euro suuruse nõude puhul 30 eurot;
- 4) üle 5000 euro suuruse nõude puhul 60 eurot.

(3) Kui võlgnikule ei ole võimalik täitmisteadet mõistliku pingutusega kätte toimetada rahvastikuregistrisse kantud elukoha või sideandmete või äriregistrisse või mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse kantud asukoha või kontaktandmete või täitedokumendis märgitud võlgniku aadressi järgi, on täitemenetluse alustamise tasu:

- 1) mittevaralise nõude puhul 30 eurot;
- 2) kuni 51 euro suuruse nõude puhul 30 eurot;
- 3) 51 kuni 5000 euro suuruse nõude puhul 60 eurot;
- 4) üle 5000 euro suuruse nõude puhul 120 eurot.

[RT I, 05.03.2015, 2 - jõust. 01.01.2017]

§ 36. Kindla põhitasu määraga täitetoimingud

- (1) Kindla põhitasu määra alusel makstakse kohtutäituri tasu järgmiste täitetoimingute eest:
 - 2) kinnisaja väljaandmine (väljatõstmine);

(2) Kohtutäituri põhitasu käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1–3 ja 7 nimetatud toimingute eest on 140 eurot ja kohtutäituri tasu ettemaks 92 eurot.

[RT I, 30.12.2010, 2 - jõust. 01.01.2011]

Tsiviilkohtumenetluse seadustik (TsMS)⁴

§ 368. Tuvastushagi

(1) Hageja võib esitada hagi õigussuhte olemasolu või puudumise tuvastamiseks, kui tal on sellise tuvastamise vastu õiguslik huvi.

(2) Täitemenetluses täitedokumendi tõlgendamise üle vaidluse tekkimise korral võib sissenõudja või võlgnik esitada hagi teise poole vastu nõudega tuvastada, kas täitedokumendist

³ Kohtutäituri seadus. - RT I 2009, 68, 463; 12.03.2015, 95.

⁴ Tsiviilkohtumenetluse seadustik. - RT I 2005, 26, 197; 19.03.2015, 30.

tuleneb hagejale mingi konkreetne õigus või kohustus. Sellise nõudega tuvastushagi võib esitada täitedokumendi selgitamiseks ka muul juhul, kui täitedokumendi täitmise või toime üle on menetlusosaliste vahel tekkinud vaidlus.

[RT I 2008, 59, 330 - jõust. 01.01.2009]

§ 369. Hagi esitamine enne nõude sissenõutavaks muutumist

Tulevase nõude täitmise hagi võib esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas esitada hagi ka kinnistu või ruumi vabastamiseks tulevikus, kui nõude täitmine on seotud kindla tähtpäevaga, samuti nõuda pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus.

§ 378. Hagi tagamise abinõud

(1) Hagi tagamise abinõud on:

6) täitemenetluse peatamine, täitemenetluse jätkamise lubamine üksnes tagatise vastu või täitetoimingu tühistamine, kui täitedokument on hagi esitamisega vaidlustatud või kui kolmas isik on esitanud hagi vara arestist vabastamiseks või muul põhjusel sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks;

§ 460. Otsuse kehtivus õigusjärglaste kohta

(1) Jõustunud kohtuotsus kehtib ka isikute kohta, kes on saanud pärast hagi esitamist menetlusosaliste õigusjärglasteks. Otsus kehtib lisaks vaidlusaluse asja otsese valdaja suhtes, kes sai valduse selliselt, et üks pooltest või tema õigusjärglane on saanud asja kaudseks valdajaks.

(2) Otsus ei kehti menetlusosalise õigusjärglase suhtes, kes on omandanud vaidlusaluse eseme ega teadnud omandamise ajal kohtuotsusest või hagi esitamisest.

[RT I 2008, 59, 330 - jõust. 01.01.2009] ...

Karistusseadustik (KarS)⁵

§ 266. Omavoliline sissetung ja lahkumisnõude täitmata jätmise

(1) Valdaja tahte vastaselt hoonesse, ruumi, sõidukisse või piirdega alale ebaseadusliku tungimise või valdaja poolt esitatud sealt lahkumise nõude ebaseadusliku täitmata jätmise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut või arestiga.

(2) Sama teo eest, kui:

1) see on pandud toime elamiseks kasutatavasse ruumi tungimisega;

2) see on pandud toime vägivallaga;

3) on tungitud diplomaatilise puutumatusena maa-alale, hoonesse, ruumi või

4) see on pandud toime maa-ala, hoone või ruumi hõivamise või korrapärase tegevuse takistamise eesmärgil, – karistatakse rahalise karistuse või kuni kolmeaastase vangistusega.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 3200 eurot.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahalise karistusega.

⁵ Karistusseadustik. - RT I 2001, 61, 364; 25.09.2015, 8.

§ 314. Ebaseaduslik läbiotsimine ja väljatõstmine

(1) Ebaseadusliku läbiotsimise või eluruumist väljatõstmise eest – karistatakse rahalise karistusega.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahalise karistusega.

2. Väljavõtted olulisematest Riigikohtu lahenditest

3-2-1-108-15⁶

27. ...

Sisuliselt on seega tegemist olukorraga, mil hüpoteekidega koormatud kinnisasjade müümise menetluses saadavate tasude arvel subsideeritakse neid täitemenetlusi, milles seadusandja on kehtestanud oluliselt madalamad tasumäärad. Nii on KTS § 36 lg 1 p-de 2 ja 3 korral kehtestatud § 36 lg 2 järgi täituri põhitasuks 140 eurot, kuigi nimetatud toimingud (väljatõstmine ja lapse üleandmine või lapsega suhtlemise võimaldamine) võivad olla väga tömahukad ja kohtutäiturile ka koormavamad. Seega on kohtutäituri tasude süsteem rajatud selliselt, et osa tasusid tömahukate täitetoimingute eest hoitakse kunstlikult madalal, nii et sellega ei pruugita katta isegi toiminguga seotud kulusid, osa tunduvalt vähem tömahukate ja ka sisuliselt lihtsamate täitetoimingute (nagu tavaline vara müük) puhul võib tasu aga olla tehtud töö mahukuse, keerukuse ja olemusega võrreldes ebaproportsionaalselt suur.

28. Kuigi seadusandjal on võimalik kehtestada tema arvates sobiv tasusüsteem, ei ole ristsubsideerimise põhimõtte rakendamise vabadus siiski põhiseaduslikult piiramatu. Nimelt ei tohi tasusüsteem viia sinna, kus sellega riivatakse ebaproportsionaalselt mh vara omanike, võlgnike ja võlausaldajate omandiõigust. Kui kohtutäituri tasu on ebaproportsionaalselt suur, väheneb vastavalt vara müügist võla kustutamiseks saadu, mis omakorda tähendab võlgniku jaoks suurema võla säilimist vaatamata vara sundmüügile. Eriti teravalt võib see mõjutada eluasemelaenuvõlgnikke, kes peavad ka pärast eluaseme sundmüüki jätkuvalt laenuandjale maksma jääkvõlga, mis puuduks või oleks märksa väiksem, kui kohtutäituri tasudeks ja täitekuludeks ei arvestataks ebaproportsionaalselt suuri summasid. Seega peab kohtutäituri tasude süsteem olema tasakaalustatud ja arvestama kõigi erinevate täitemenetluste osaliste huve, tagades samuti kohtutäituritele piisava sissetuleku ja menetluse korraldamise võimekuse. Kui riik hoiab sotsiaalsel või poliitilistel põhjustel osa täitetoimingutega seotud tasusid kunstlikult madalal, peab ta leidma muud võimalused nendega seotud kulude hüvitamiseks kui nende finantseerimise mh eluasemelaenuvõlgnike kulul.

Seetõttu juhib kolleegium tähelepanu Riigikohtu pikaajalisele praktikale riigilõivude põhiseaduspärasuse kontrollimisel ning kutsub seadusandjat ja õiguskantslerit üles analüüsima kehtivat kohtutäiturite tasusüsteemi ja selle põhiseaduspärasust, vältimaks edaspidi riigilõivudega analoogsete vaidluste kuhjumist. Samuti tuleks analüüsida, kas praegune täiturisüsteem on finantseerimise mõttes üldse jätkusuutlik või peaks riik hakkama sundtäitmist vähemalt osa täitetoimingute puhul doteerima või üldse täitmise korraldust muutma. Kohtuotsuste täitmine on riigi ülesanne ja selle delegeerimine eraisikutele ei vabasta riiki vastutusest süsteemi toimimise ja proportsionaalsuse eest.

⁶ RKTk 16. 12. 2015, [3-2-1-108-15](#).

3-2-1-122-15⁷

18. Kolleegiumi hinnangul leidsid kohtud põhjendatult, et täituril ei olnud alust keelduda täitemenetluse algatamisest sundenampakkumise akti alusel korteri valduse väljanõudmiseks.

Täitur on müünud täitemenetluses korteri avaldajale, kes on kantud enampakkumise akti alusel ka korteri omanikuna kinnistusraamatusse, st saanud korteri omanikuks TMS § 156 kohaselt. Avaldaja on ostjana soovinud täitemenetluse korraldamist ostetud korteri oma valdusse saamiseks. TMS § 2 lg 1 p 15 järgi on sundenampakkumise akt, mille alusel on enampakkumisel kinnisasja ostnud isik kantud omanikuna kinnistusraamatusse, kinnisasja valduse väljanõudmisel täitedokumentiks. Täituril oli täitemenetluse alustamiseks olemas nii sissenõudja avaldus kui ka täitedokument. Seega olid täidetud täitemenetluse üldised eeldused ning TMS § 7 lg-st 1, §-st 8 ja § 23 lg-st 1 lähtudes ei olnud täituril alust täitemenetluse algatamisest keelduda (vt ka Riigikohtu 4. juuni 2012. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-85-12, p 10).

19. Sundenampakkumise akt on TMS § 2 lg 1 p 15 järgi täitedokument kõigi täitemenetluses enampakkumisel ostetud kinnisasjade valduse väljanõudmisel, st kõigi isikute suhtes, kes kinnisasja alusetult valdavad, ilma et neid tuleks aktis nimetada. TMS § 2 lg 3 esimese lause järgi ei või sundenampakkumise akti alusel sundtäitmist korraldada, kui valdaja valdab asja õiguse alusel, mis ei ole lõppenud ega lõpetatud sundtäitmise tõttu.

TMS § 2 lg 1 p 15 lihtsustab eelkõige enampakkumisega TMS § 156 järgi kinnisasja omandi kaotanud kinnisasja seniselt omanikult kinnisasja valduse väljanõudmist, ilma et selleks tuleks esitada kohtusse vindikatsiooninõue asjaõigusseaduse § 80 mõttes (vt ka Riigikohtu 4. juuni 2012. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-85-12, p 10). Lisaks kohaldub TMS § 2 lg 1 p 15 koostoimes TMS §-ga 158, mille kolmanda lõike esimese lause järgi lõpevad kinnisasja täitemenetluses müügi korral sissenõudja nõudest järjekohas tagapool olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused pakkumise parimaks tunnistamisega. Enampakkumise akt on täitedokumentiks ka nimetatud õiguste alusel kinnisasja vallanud isikute suhtes (vt ka Riigikohtu 4. juuni 2012. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-85-12, p 12). Lisaks on enampakkumise akt täitedokumentiks ka kõigi muude isikute suhtes, kes kinnisasja õigusliku aluseta valdavad.

20. Võlaõiguslikul alusel senise kinnisasja omaniku suhtes kinnisasja vallanud isikutel puudub üldjuhul valdusõigus sundenampakkumisel kinnisasja omandanud isiku suhtes. Erandina näeb seadus (võlaõigusseaduse (VÕS) § 291 lg 1) ette üürilepingu (VÕS § 271) ülemineku kinnisasja omaniku vahetumisel sundtäitmise tagajärjel. VÕS §-st 341 tulenevalt läheb kinnisasja omandajale üle ka rendileping. Kolleegium rõhutab, et üle ei lähe mh kinnisasja tasuta kasutamise lepingud (vt VÕS § 389), milleks võivad mh olla ka sümboolse üüri üürilepingud.

Kinnisasja omandajale üeläinud üürilepingu saab omandaja lõpetada lisaks kokkuleppele ühepoolselt ennetähtaegselt ülesütlemisega. Eraldi aluse üürilepingu ülesütlemiseks üürileandja vahetumise tõttu annab VÕS § 323, mida saab omakorda välistada VÕS § 324 alusel üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märke kandmisega. Sama kinnitab TMS § 161 (vt ka Riigikohtu 4. juuni 2012. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-85-12, p 12).

⁷ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15](#).

21. Täitemenetluses kehtiva formaliseerituse printsiibi järgi ei saa kohtutäitur ise otsustada, millise valdaja valduse õiguslik alus enampakkumisega ei lõppenud. Seetõttu näeb TMS § 2 lg 3 teine lause sissenõudja ja täituri kasuks ette olulise erireegli, et vaidluse õiguse lõppemise kohta lahendab maakohus valdaja hagi alusel (vt ka Riigikohtu 4. juuni 2012. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-85-12, p 10).

Selle sätte järgi võib kohtutäitur alustada täitemenetlust sundenampakkumisel müüdud kinnisasja valdusest väljanõudmiseks kõigilt valdajatelt kui vastava täitemenetluse võlgnikelt. Täitemenetluse takistamiseks on neil võimalus esitada võlgnikuna hagi sissenõudja vastu enampakkumise akti järgse sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks TMS § 221 alusel. Selles hagis võivad nad tugineda valduse õiguslikule alusele ja kohtulahendiga tuvastatakse selle olemasolu või puudumine.

22. Sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi esitamine iseenesest täitemenetlust kinnisasja valdusest väljanõudmiseks ei peata ega lõpeta.

Küll võib kohus hageja taotlusel hagi lahendamise ajaks täitemenetluse hagi tagamiseks TsMS § 378 lg 1 p 6 alusel peatada, millest lähtudes peatab kohtutäitur kohtumääruse esitamisel TMS § 46 lg 1 p 2 alusel täitemenetluse. Erandlikult võib TsMS § 382 lg 1 esimese lause alusel tagada hagi ka enne selle esitamist.

Sundtäitmise lubamatuks tunnistamisel valdusõiguse tuvastamise tõttu (hagi rahuldamisel) lõpetab kohtutäitur TMS § 48 lg 1 p 4 järgi täitemenetluse sellekohase kohtulahendi esitamisel.

23. Valdusõigust kinnitava kohtulahendi või täitemenetlust peatava kohtulahendi esitamiseta võib kohtutäitur teha täitemenetluse toiminguid kinnisasja valdusest väljanõudmiseks ega saa talle ette heita ka nt omavolilist sissetungi KarS § 266 alusel või ebaseaduslikku väljatõstmist KarS § 314 alusel.

24. Enampakkumise akti alusel kinnisasja väljaandmiseks toimub täitemenetlus TMS §-s 180 sätestatud korras, mh tuleb valdajale esmalt anda vähemalt 14-päevane tähtaeg valduse vabatahtlikuks väljaandmiseks (vt ka Riigikohtu 4. juuni 2012. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-85-12, p 13; 4. detsembri 2013. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-147-13, p-d 14-16). Valdajatele tuleb selgitada ka nende õigust esitada sundtäitmise vältimiseks hagi ja taotleda selle tagamiseks täitemenetluse peatamist.

25. Kolleegium märgib, et TMS § 180 kohaldub ka kinnisasja väljanõudmisel muu täitedokumendi kui enampakkumise akti alusel, esmajoones kohtulahendi alusel, millega on nt kohustatud üürnikku üürilepingu lõppemise tõttu kinnisasi välja andma. Küll tuleb arvestada, et sel juhul saab täitemenetluse toiminguid kinnisasja väljaandmiseks teha vaid nende valdajate suhtes, kes on kohustatud isikutena kohtulahendis kui täitedokumendis märgitud või kelle suhtes kehtib kohtulahend TsMS § 460 alusel (lähtudes ka TMS §-st 18) (vt ka Riigikohtu 2. detsembri 2003. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-140-03, p 23). See kehtib ka kinnisasja väljanõudmisel nende isikute valdusest, kelle valdusõigus enampakkumisega ei lõppenud (ja see on tuvastatud sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagiga), vaid lõpeb hiljem nt üürilepingu ülesõtmisega. Eraldi ei pea täitedokumendis nimetama neid isikuid, keda ei saa asjaõiguslikult kinnisasja valdajaks lugeda.

Sellest lähtudes ja põhiõigust eluruumile (PS § 33) arvestades tuleb tõlgendada ka TMS § 180 lg 2 p 2 ja lg-t 3, st täitedokumendi järgi kohustatud isikuks saavad kõik isikud olla vaid

sundenampakkumisakti puhul. Kui kohus on otsustanud kinnisasja väljanõudmise ühe isiku valdusest, ei anna see alust nõuda kinnisasi välja ka teise valdaja valdusest. Samuti tuleb kitsendavalt kohaldada TMS § 181 lg-t 2, mille järgi on kohtutäituril õigus asi kolmanda isiku valdusest ära võtta, kui on täiesti ilmne, et väljanõutav asi on antud kolmanda isiku otsesesse valdusse väljanõudmise vältimiseks.

26. Kohus võib TMS § 45 esimese lause järgi võlgniku avalduse alusel kinnisasja väljanõudmise täitemenetluse peatada või täitmist pikendada või ajatada ka juhul, kui menetluse jätkamine on võlgniku suhtes ebaõiglane.

3-2-1-147-13⁸

15. ... Kolleegium on seisukohal, et kulu- ja menetlusökonoomia põhimõttest lähtuvalt ei ole kinnisasja vabastamise menetluses vaja võlgnikule kätte toimetada kahte täitmisteadet. ...

Väga oluline on ka asjaolu, et kinnisasja väljaandmise menetlus võib võlgnikule tähendada kodu kaotust. Kuigi TMS § 180 lg-tes 1 ja 2 nimetatud tähtajad ei pruugi alati tagada võlgnikule võimalust leida uus eluruum (võimalik oleks kehtestada pikemad tähtajad või anda kohtutäiturile suurem diskretsiooniõigus määrata vajaduse korral pikem tähtaeg), on siiski selge, et kinnisasja väljaandmise menetluses peab vabatahtliku täitmise tähtaeg olema pikem kui muudel juhtudel. Isegi kui 14 päeva pikkune tähtaeg ei ole oluliselt pikem kui 10 päeva pikkune tähtaeg, võib see anda võlgnikule lisaaja elukorralduse muutmiseks. Samuti tähendab see TMS § 25 lg 2 järgi, et võlgnikul on kauem võimalus tasuda kohtutäituri tasu 50% ulatuses.

Lisaks tuleb kolleegiumi arvates kinnisasja väljaandmise menetluses arvestada sissenõudja õigustatud huvi kõrval ka Eesti kliimatingimustega. Seetõttu võib mõnikord, näiteks eriti talvel osutada vajalikuks määrata vabatahtliku täitmise tähtajaks mitte minimaalne 14 päeva pikkune tähtaeg, vaid pigem TMS § 180 lg 1 järgne maksimumilähedane tähtaeg. Siiski tuleb arvestada iga juhtumi asjaolusid, sh nt võlgnikul ka teise elukoha olemasolu, ruumide suurust jms.

16. Seega tuleb TMS § 180 lg-t 2 kokkuvõttes tõlgendada nii, et kinnisasja väljaandmise menetluses on vabatahtliku täitmise tähtaeg minimaalselt 14 päeva ning selle kohta toimetatakse võlgnikule kätte vaid üks täitmisteadet. Kuna TMS § 180 lg 2 p 3 kohaselt märgitakse täitmisteades ka kinnisasja sundkorras vabastamise päev, peab kohtutäitur määrama selle päeva arvestusega, et täitmisteadet toimetatakse kätte nii, et vabatahtliku täitmise tähtajaks jääb vähemalt 14 päeva. Seega on mh vaja arvestada teate kättetoimetamisega kaasneva viivitusega. Ka praeguses asjas on kohtutäitur nii toiminud, määrates 30. novembril 2012 sundkorras vabastamise päevaks 15. jaanuari 2013 ja andes vabatahtliku täitmise tähtaja kuni 14. jaanuarini 2013.

Võlgniku õiguste kaitse huvides tuleb TMS § 180 lg 2 järgses täitmisteades märkida ka need andmed, mis on loetletud TMS § 24 lg-s 3 ega kattu § 180 lg 2 loeteluga.

Lisaks juhib kolleegium tähelepanu asjaolule, et Riigikohus on 4. juunil 2012 tsiviilasjas nr 3-2-1-85-12 tehtud määruse p-s 13 jõudnud järeldusele, et sundenampakkumise akti kui

⁸ RKTk 4.12.2013, [3-2-1-147-13](#).

täitedokumendi (TMS § 2 lg 1 p 15) alusel toimuv kinnisasja valduse väljanõudmise menetlus tuleb korraldada TMS § 180 reeglite järgi. Järelikult tuleb ka selles menetluses järgida praeguses määruses esitatud seisukohti seaduse kohaldamise kohta.

3-2-1-85-12⁹

10. ... Ringkonnakohus on jätnud määruses tähelepanuta TMS § 2 lg 1 p 15 ja lg 3 ning jõudnud seetõttu valele järeldusele, et kui võlgnik vabatahtlikult ruume ei vabastada, on selleks vaja kohtulahendit. TMS § 2 lg 1 p 15 kohaselt on täitedokument sundenampakkumise akt, mille alusel on enampakkumisel kinnisasja ostnud isik kantud omanikuna kinnistusraamatusse, kinnisasja valduse väljanõudmisel. Kuna tegemist on täitedokumendiga kinnisasja valduse väljanõudmisel, annab see kohtutäiturile õiguse alustada täitemenetlust ja kinnisasi võlgnikult välja nõuda. Selleks ei ole vaja kohtulahendit.

Kolleegium märgib, et kohtulahendit on vaja üksnes TMS § 2 lg-s 3 nimetatud juhul. Nimetatud lõige sätestab, et TMS § 2 lg 1 p-s 15 nimetatud täitedokumendi alusel ei või sundtäitmist läbi viia, kui valdaja valdab asja õiguse alusel, mis ei ole lõppenud ega lõpetatud sundtäitmise tõttu. Vaidluse õiguse lõppemise üle lahendab maakohus valdaja hagi alusel. Kui enampakkumisel müüdud kinnisasja valdajaks on võlgnik (endine omanik), siis lõpeb tema õigus asja vallata enampakkumisel kinnisasja ostnud isiku omanikuna kinnistusraamatusse kandmisega, kui pooled ise teisiti kokku ei lepi. Praegusel juhul ei ole kohtud tuvastanud ega ka võlgnik ise väitnud, et kinnisasja valdajaks oleks keegi teine peale tema.

Seega ei ole vaja TMS § 2 lg-s 3 sätestatud erandit kohaldada ning kuna kohtutäituril oli TMS § 2 lg 1 p-s 15 nimetatud täitedokument, siis ei olnud tal ka vaja pöörduda kohtu poole, et saada TMS § 28 järgi luba ruumidesse siseneda. Maakohus on küll õigesti tuvastanud TMS § 2 lg 1 p-s 15 nimetatud täitedokumendi olemasolu, kuid järeldanud TMS § 28 lg 2 põhjal valesti, et sellise täitedokumendi puhul (enampakkumise akt kinnisasja valduse väljanõudmiseks) on vaja pöörduda lisaks ka kohtu poole. ...

12. Kolleegium märgib TMS § 2 lg 3 kohta veel järgmist. Lisaks võlgnikule (endisele omanikule) võivad ka teised isikud omada õigust enampakkumisel müüdud kinnisasja vallata ja see õigus ei pruugi sundtäitmise tõttu lõppeda. Isikutel võib olla kinnisasjale piiratud asjaõigusi (nt isiklik kasutusõigus AÕS § 225 jj kohaselt) või võlaõiguslikke õigusi, nt üürilepingu või rendilepingu alusel. Asjaõiguste lõppemist või püsijäämist kinnisasja enampakkumisel reguleerivad TMS §-d 158 ja 159. Üüri- ja rendilepingute ülesütlemist VÕS §-s 323 ettenähtud tingimustel ja korras võimaldab kinnisasja ostnud isikule TMS § 161. Kui mõni nimetatud õigustest ei ole sundtäitmise tõttu lõppenud, peab tekkinud vaidluse lahendamise kohus, TMS § 2 lg 3 teise lause kohaselt valdaja hagi alusel. Siiski ei välista nimetatud säte ka muude õiguskaitsevahendite kasutamist teiste isikute poolt, nt viidatud TMS § 161 alusel lepingu ülesütlemine, kuid ka siis lahendab ülesütlemisega kaasnevad võimalikud vaidlused kohus.

⁹ RKTk 4.06.2012, [3-2-1-85-12](#).

13. Kolleegium märgib ka seda, et kuna sundenampakkumise akti alusel toimuvat kinnisasja valduse väljanõudmise menetlust ei ole täitemenetluse seadustikus eraldi reguleeritud (v.a TMS § 2 lg 3), tuleks see menetlus korraldada TMS § 180 reeglite järgi. TMS § 180 näeb ette sarnase, kinnisasja väljaandmise (väljatõstmise) menetluse. Muu hulgas tuleb TMS § 180 lg 1 järgi anda võlgnikule kuni kolmekuuline tähtaeg täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks.

3-2-1-79-12¹⁰

11. ... TMS § 45 sätestab nn üldise õiglusklauslina ja erandnormina, millal on võimalik täitemenetlus peatada, ajatada või pikendada, kui selle jätkamine oleks võlgniku suhtes ebaõiglane. Erandliku normina tuleb TMS § 45 tõlgendada kitsendavalt, kuna üldjuhul võib iga võlgnik esitada väite, et täitemenetlus on tema suhtes ebaõiglane, sest arestitakse ja müüakse temale kuuluvat vara. Seega annavad TMS § 45 kohaldamiseks alust vaid erandlikud asjaolud. Selliseks erandlikuks asjaoluks ei ole üldjuhul ainuüksi elukoha kaotus, mis reeglina sellise täitemenetlusega kaasneb. Samas ei ole välistatud, et ka elukoha kaotuse korral võidakse täitemenetlus peatada, kui võlgnikul on nt väikesed lapsed, raske haigus, ta on väga kõrges vanuses või esinevad muud sarnased asjaolud ning võlgnik vajab aega uue elukoha leidmiseks. Samas ei saa täitemenetluse peatamine või ajatamine TMS § 45 erandlikku iseloomu arvestades olla väga pikaajaline. Üldjuhul on ajatamine võimalik kuude-, mitte aastatepikkuseks ajavahemikuks.

3-1-1-17-09¹¹

9. TMS § 180 käsitleb väljatõstmist kui mitmeetapilist erinevatest tegudest koosnevat protsessi, mille eesmärk on tagada täitemenetluse läbiviimine. Kuna karistusõigus lähtub konkreetsest teost, siis on vajalik välja selgitada, milline tegu on väljatõstmine KarS § 314 mõttes. Kolleegium märgib, et väljatõstmisteo sisustamisel tuleb lähtuda TMS § 180 kolmandast lõikest. Selle lõike esimene lause kõneleb kinnisasja võlgniku valdusest äravõtmisest. Jättes tähelepanuta täitemenetluse spetsiifikat peegeldava sõna "võlgnik", saab viidatud normi põhjal öelda, et isiku väljatõstmisega on tegu siis, kui elanikult võetakse ära kinnisasja valdus. Samas tuleb TMS § 180 kolmanda lõike esimese lause kõrval pöörata tähelepanu ka sama lõike teisele lausele, mis sätestab, et väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui ka isikud. Sellest normist tuleneb, et peale eluruumi valduse äravõtmise saab KarS §-s 314 sätestatud ebaseadusliku väljatõstmise koosseisu realiseerida ka kinnisasjal olevaid asju välja tõstes. Ebaseadusliku väljatõstmise koosseisuga kaitstav õigushüve on Põhiseaduse §-st 33 tulenev põhiõigus kodu puutumatus (vt Riigikohtu kriminaalkolleegiumi 13. juuni 2003. a otsus nr [3-1-1-77-03](#), p 7 - RT III, 2003, 24, 240). Nii nagu elanikult eluruumi valduse ära võtmine seda põhiõigust riivab, riivab isiku õigust kodu puutumatusle ka see, kui tema kodust tõstetakse välja seal olevad asjad. Asjade eemaldamine kinnisasjalt näitab reeglina seda, et teo toimepanija soovib elanikku püsivalt tema eluruumi kasutamise võimalusest ilma jätta. Käesoleval juhul ei ole kohtud tuvastanud, et R. Torga oleks A. S.-i kasutatavast korterist asjad välja viinud. Sellest lähtuvalt on tarvis välja selgitada, kas R. Torga poolt toime pandud tegu on eluruumi elaniku valdusest äravõtmine.

¹⁰ RKTk 12.06.2012, [3-2-1-79-12](#).

¹¹ RKTk 22.05.2009, [3-1-1-17-09](#).

13. Käsitletavas asjas takistas R. Torga A. S.-il eluruumi üle tegeliku võimu teostamist luku vahetamise ja uue luku sulgemisega. Selline tegu iseenesest ei takista valdajat niivõrd intensiivselt, et seda saaks lugeda valduse äravõtmiseks. Seetõttu ei saa R. Torga tegevust käsitada eluruumist väljatõstmisena ja ta tuleb süüdistuses KarS § 314 järgi õigeks mõista.

3-2-1-20-08¹²

13. Esmalt peatub kolleegium kolmanda isiku poolsel üürilepingu ülesütlemisel VÕS § 323 lg 1 alusel. VÕS § 323 lg 1 järgi võib elu- või äriruumi üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminekul uuele üürileandjale üüritud asja võõrandamise tõttu uus üürileandja üürilepingu üles öelda üksnes juhul, kui ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise. Seda õigust kasutades ei riku uus üürileandja üürilepingut. Samas võib üürilepingu ülesütlemine tuua endaga kaasa üürniku õiguse nõuda eelmiselt üürileandjalt ülesütlemisega tekitatud kahju hüvitamist VÕS § 323 lg 2 alusel, kui uus omanik ütleb lepingu üles enne tähtaega.

Kolleegium on nõus ringkonnakohtu seisukohaga, et sellest, kas uuel üürileandjal oli VÕS § 323 lg 1 alusel õigus äriruumi üürilepingut üles öelda, sõltub, kas hageja on õigustatud nõudma kostjalt lepingu ülesütlemise tagajärjel tekkinud otsese varalise kahju ja saamata jäänud tulu hüvitamist VÕS § 323 lg 2 alusel.

Kinnisasja omandaja saab lisaks üldistele lepingu erakorralise lõpetamise alustele elu- või äriruumide tähtajalise või tähtajatu üürilepingu kolme kuu jooksul kolmekuulise etteteatamistähtajaga (VÕS § 323 lg 1, § 312) üles öelda vaid tungival omavajadusel, mille esinemist tuleb igal üksikjuhul eraldi kaaluda. Tegemist on lepingu eseme omandaja õigusega ning kolleegium on seisukohal, et VÕS § 323 lg 1 ei eelda, erinevalt § 313 lg-st 1, lepingu poolte huvide kaalumist (vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21. mai 2004. a lahendit tsiviilasjas nr 3-2-1-62-04).

Kinnisasja võõrandamine iseenesest ei anna alust üürilepingut VÕS § 323 lg 1 alusel lõpetada. Uuel omanikul peab olema üürilepingu lõpetamiseks tungiv omavajadus. Omavajadus tähendab üürileandja tõendatud vahetuid, tõsiseid ja aktuaalseid põhjusi üürilepingu eseme kasutamiseks. Omavajadus ei pea tingimata seisnema selles, et üürileandja on äärmises häda- või sunniolukorras (nt teda ähvardab pankrot, mida saaks vältida üürilepingu ennetähtaegse ülesütlemisega), vaid pigem tuleb siin mõista situatsiooni, kus üürileandja saaks omandatud ruumide kasutamisega oluliselt kokku hoida oma kulusid.

Üldjuhul sõlmivad äriühingud äriruumide üürilepingu majandusliku kasu saamise eesmärgiga ning äriühingu tungiv omavajadus omandatud eseme kasutamiseks saab tavapärast olla seotud vaid tema majanduslike huvidega. Vaatamata sellele on kolleegium seisukohal, et VÕS § 323 lõike 2 mõttest ei tulene, et üksnes üürilepingu eseme kasutamisest saadava kasumi tõstmine võiks olla tähtajalise üürilepingu ülesütlemise aluseks. Juriidilise isiku omavajadus võib seisneda näiteks üürilepingu eseme kasutamises enda tootmistevõimeks või bürooruumideks, st õiguslikus mõttes peaksid ülesütlemiseks õigustatud isik ja üüritud ruumi tulevikus kasutama asuv isik olema identsed.

Hageja põhjendab oma nõuet kostja vastu väitega, et kinnistut, millel asus rendiese, ei olnud võimalik kolmandal isikul ümber ehitada hotelliks ilma, et rendilepingut üles öeldaks, samuti oli kolmas isik võtnud kinnistu ostmiseks laenu, mida üürilepingutest saadavad üürisummad ei kompenseerinud. Nimetatud põhjused annavad aga väga kergesti ühele lepingupooltele võimaluse kunstlikult tekitada omavajadust, mis oleks vastuolus hea usu põhimõttega.

Kolleegium on seisukohal, et kinnistu ostmiseks laenu võtmine kujutab endast kolmanda isiku normaalsest majandustegevusest tulenevat tavapärast riski, mis ei ole tungivaks omavajaduseks

¹² RKT 23.04.2008, [3-2-1-20-08](#).

VÕS § 323 lg 1 mõttes. Ka hotelli ehitamine kujutab kolmanda isiku suurema kasumi saamisele suunatud tavapärasest majandustegevust. Vaidlustatud ei ole asjaolu, et kolmas isik oli kinnistut omandades teadlik sõlmitud rendilepingutest, ta pidi olema võimeline tulevikus võetavaid riske õigesti hindama. Tähtjaliste rendilepingutega seotud kinnisasjale hotelli ehitamine või kinnisasja ostmiseks laenu võtmine, mille tasumine osutub üle jõu käivaks, ei ole tungivaks omavajaduseks, mis õigustaks lepingu ülesütlemist.

16. Hagejal oli võimalus VÕS § 324 lg 1 alusel nõuda kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemist, märke oleks välistanud üürileandja õiguse lepingut üles öelda VÕS § 323 lg 1 alusel. Hageja ei ole ülesütlemist vaidlustanud. Kolleegium on seisukohal, et lepingu ülesütlemise aluse vaidlustamata jätmine või VÕS § 324 lõikes 1 sätestatud märke tegemise võimaluse kasutamata jätmine ei võta hagejalt õigust nõuda kahju hüvitamist, kuid need asjaolud võivad olla arvestatavad kahju suuruse kindlaksmääramisel.

3-2-1-113-04¹³

21. ... Kohtute tuvastatu kohaselt ei tõstetud eluruumist välja isikut, keda ei olnud väljatõstetavana kohtulahendi resolutsioonis märgitud. Viimatimainitud toimingut ebaõigsust on Riigikohtu tsiviilkolleegium sedastanud nt oma lahendis tsiviilasjas nr [3-2-1-151-03](#) (RT III 2004, 2, 25). ...

24. ... Nagu vara arestimise käigus (TMS § 50 lg 4) võib kohtutäitur ka väljatõstmismenetluse käigus eeldada, et võlgniku valduses olev vara kuulub võlgnikule ning seega selle eluruumist koos väljatõstetava isikuga välja tõsta. Analoogiliselt TMS § 50 lg-ga 4 peab kohtutäitur kolmandale isikule selgitama võimalusi oma väidetavate õiguste kaitseks. ...

3-2-1-151-03¹⁴

19. Ringkonnakohtu otsuse resolutsiooni järgi on otsustatud eluruumist välja tõsta ka R. Tederiga koos elavad isikud teist eluruumi vastu andmata. Kohtuotsusest ei nähtu, keda peetakse silmas kostjaga koos elavate isikutena. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 243 lg 4 kohaselt täidetakse kohtuotsus täitemenetluse seadustikus (TMS) sätestatud korras. Ruumidest väljatõstmise otsuse täitmist reguleerib TMS § 70. Selle paragrahvi 1. lõike järgi tõstetakse täitedokumendil märgitud ruumidest välja täitedokumendil märgitud isikud koos neile kuuluva varaga. Järelikult saab ruumidest välja tõsta vaid täitedokumendis (kohtuotsuses) nimeliselt märgitud isikuid (vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 14. jaanuari 2000. a otsus tsiviilasjas nr [3-2-3-3-00](#); RT III 2000, 4, 43). Täitemenetluses kehtiva formaliseerituse printsiibi (vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 16. oktoobri 2002. a määrus tsiviilasjas nr [3-2-1-119-02](#); RT III 27, 2002, 304) kohaselt peab kohtutäitur kontrollima, kas täitmiseks esitatud dokument vastab formaalselt seaduse nõuetele. Antud juhul ei saaks kohtutäitur kindlaks teha, kes on need R. Tederiga "koos elavad isikud", kes tuleb eluruumist välja tõsta. Samas ei piisa ka vaid nimede märkimisest kohtuotsuse resolutsiooni. Kõik isikud, keda soovitakse eluruumist välja tõsta, tuleb kohtumenetlusesse kaasata kostjana.

¹³ RKTk 27.10.2004, [3-2-1-113-04](#).

¹⁴ RKTk 19.12.2003, [3-2-1-151-03](#).

3-2-1-140-03¹⁵

23. Ringkonnakohtu otsuse resolutsiooni järgi on väljakolimise keeldumise korral otsustatud välja tõsta vaidlusalusel eluruumist ka A. Tarassoviga koos elavad isikud teist eluruumi vastu andmata. Kohtuotsusest ei nähtu, keda peetakse silmas kostjaga koos elavate isikutena. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 243 lg 4 kohaselt täidetakse kohtuotsus täitemenetluse seadustikus (TMS) sätestatud korras. Ruumidest väljatõstmise otsuse täitmist reguleerib TMS § 70. Selle paragrahvi 1. lõike järgi tõstetakse täitedokumendil märgitud ruumidest välja täitedokumendil märgitud isikud koos neile kuuluva varaga. Järelikult saab ruumidest välja tõsta vaid täitedokumendis (kohtuotsuses) nimeliselt märgitud isikuid (vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 14. jaanuari 2000. a otsus tsiviilasjas nr [3-2-3-3-00](#); RT III 2000, 4, 43). Täitemenetluses kehtiva formaliseerituse printsiibi (vt nt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 16. oktoobri 2002. a määrus tsiviilasjas nr [3-2-1-119-02](#); RT III 27, 2002, 304) kohaselt peab kohtutäitur kontrollima, kas täitmiseks esitatud dokument vastab formaalselt seaduse nõuetele, kuid ei pea kontrollima materiaalõiguslikke asjaolusid. Antud juhul ei saaks kohtutäitur kindlaks teha, kes on need kostjaga "koos elavad isikud", kes tuleb eluruumist välja tõsta. Samas ei piisa ka vaid nimede märkimisest kohtuotsuse resolutsiooni. Kõik isikud, keda soovitakse eluruumist välja tõsta, tuleb kohtumenetlusse kaasata kostjana. See kehtib ka alaealiste kohta, kes kaasatakse TsMS § 71 järgi seadusliku esindaja kaudu.

3-2-3-3-00¹⁶

... Ruumidest väljatõstmise otsuse täitmist reguleerib TMS § 70. Selle esimese lõike järgi tõstetakse täitedokumendil märgitud ruumidest välja täitedokumendil märgitud isikud koos nendele kuuluva varaga. Eelnevalt tuleneb, et ruumidest saab välja tõsta täitedokumendis (kohtuotsuses) nimeliselt märgitud isikuid. Seega on ekslik avaldaja väide, et kohus on otsustanud tema õiguste ja kohustuste üle.

3-2-1-78-03¹⁷

14. Kolleegium ei saa nõustuda ringkonnakohtu järeldusega, et täitedokumendi vabatahtlikul täitmisel sundtäitmist ei toimu ning võlgnikul ei teki täituri tasu ja täitekulu maksmise kohustust. Tulenevalt TMS §-dest 23 ja 24 algatatakse täitemenetlus sissenõudja avalduse ning sellele lisatud täitedokumendi alusel võlgniku kohta täitetoimiku avamisega. Samas ei saa seda veel lugeda täitetoimingu tegemiseks võlgniku suhtes. Esmaseks täitetoiminguks võlgniku suhtes on käesoleval juhul kolleegiumi arvates täitekutse saatmine võlgnikule TMS §-s 29¹ sätestatud korras. Kohtutäituri seaduse § 21 lg 1 järgi on kohtutäituri ametitoiming tasuline ning seadus ei sätesta, mitu täitetoimingut peab tegema, et tekiks kohtutäituri tasu saamise õigus. Täituri õigus tasule (KTS § 21) ja täitekulude hüvitamisele (TMS § 42) tekib esimese täitetoimingu tegemisega. Eelneva põhjal asub kolleegium seisukohale, et kohtutäituri on õigus tasule ja kulude hüvitamisele pärast esimese täitetoimingu tegemist, st pärast täitekutse võlgnikule üleandmist või selle üleantuks lugemist.

¹⁵ RKTk 02.12.2003, [3-2-1-140-03](#).

¹⁶ RKTk 14.01.2000, [3-2-3-3-00](#).

¹⁷ RKTk 10.06.2003, [3-2-1-78-03](#).

3-1-1-82-97¹⁸

Riigikohtu kriminaalkolleegium rõhutab, et elamispinnalt väljatõstmine on ebaseaduslik kui seda tehakse ilma õigusliku alusega. *Ainukeseks õiguslikuks aluseks isiku väljatõstmiseks elamispinnalt Eesti Vabariigis on jõustunud kohtuotsus.* Ilma jõustumata kohtuotsuseta väljatõstmine on omavoliline ning vastuolus ka Elamuseaduse sätetega. Elamuseaduse § 63 kohaselt lahendavad elamuvaidlusi vastavalt tsiviilseadusandlusele kohus ja teised selleks volitatud riigorganid. Elamispinnalt väljatõstmist reguleerib aga Täitemenetluse seadustik, kus määratakse kindlaks nii nõudja kui väljatõstetava õigused ja kohustused.

3-1-1-29-99¹⁹

1. Kui piiratakse isiku põhiõigusi (milleks kahtlemata on kodu puutumatus), tuleb küsimuse lahendamisel lähtuda eelkõige põhiseadusest.

Igäihe kodu puutumatus on garanteeritud põhiseaduse §-s 33 ja Elamuseaduse §-s 41. Kodu puutumatus jämedamaid rikkumisi on ebaseaduslik elamispinnalt väljatõstmine. Riigikohtu kriminaalkolleegium kinnitab 2. septembri 1997. a otsuses A. S. süüdistusasjas KrK § 133 järgi väljendatud seisukohta, et elamispinnalt väljatõstmine on ebaseaduslik kui seda tehakse ilma õigusliku alusega. Sellesse õiguslikku alusesse peab obligatoorselt kuuluma ka jõustunud kohtuotsus. Ilma jõustumata kohtuotsuseta väljatõstmine on alati omavoliline ja ebaseaduslik. Elamuseaduse § 63 kohaselt lahendavad elamuvaidlusi vastavalt tsiviilseadusandlusele kohus ja teised selleks volitatud riigorganid. Elamispinnalt väljatõstmist reguleerib aga Täitemenetluse seadustik, kus määratakse kindlaks nii nõudja kui väljatõstetava õigused ja kohustused.

2. ... Riigikohtu kriminaalkolleegium nendib, et kohtute seisukoht, nagu saaks ebaseaduslik väljatõstmine toimuda üksnes otsese tahtlusega, ei ole õige

M. Saar, tuginedes aktsiaseltsi juhatuse ja juristi arvamusele, et väljatõstmine on õigustatud ka omaabi korras Asjaõigusseaduse § 41 lg 1 alusel, kahtles sellise arvamuse seaduslikkuses: 1) olles oma töö iseloomu tõttu kohustatud tundma seadust ja kohtupraktikat; 2) teades, et Tallinna Linnakohtu menetluses on tsiviilasi kannatanu suhtes elamuvaidluse küsimuses ja kohtuotsust selles vaidluses veel tehtud ei ole; 3) küsides politseilt jt õigusasutustelt arvamust kujunenud olukorras kodaniku elamispinnalt väljatõstmise seaduslikkuse kohta ning saades vastuse, et väljatõstmine võib toimuda üksnes kohtuotsuse alusel - pidi M. Saar vähemalt möönma, et talle soovitatud omaabi korras väljatõstmine võib olla ka ebaseaduslik. Vaatamata sellisele arusaamisele ta organiseeris ja viis läbi väljatõstmise, pannes seega toime kuriteo kaudse tahtluse vormis. Kuriteo kvalifitseerimine KrK § 133 järgi ei sõltu kuriteo motiivist või eesmärgist. Neid võib arvestada üksnes karistuse mõistmisel. Ringkonnakohtu väide, et M. Saar "ei soovinud seadust rikkuda" ei oma tähtsust kuriteokoosseisu olemasolu või puudumise sedastamisel.

3. Põhimõtted isiku väljatõstmisel täitemenetluses

1) Missuguste tingimuste täitmisel toimub täitemenetluses isiku väljatõstmine?

Täitemenetluse alus

¹⁸ RKKK 02.09.1997, [3-1-1-82-97](#).

¹⁹ RKKK 02.09.1997, [3-1-1-82-97](#) ja RKKK30.12.1999, [3-1-1-29-99](#).

Isikute väljatõstmist täitemenetluses reguleeritakse üldiselt TMS-s. Isiku ruumist väljatõstmise või kinnisasja valduse vabastamise aluseks tema tahte vastaselt võib olla üksnes mõni TMS § 2 lg-s 1 nimetatud täitedokument, esmajoonel jõustunud või viivitamata täidetav kohtulahend²⁰ (TMS § 2 lg 1 p 1) või täitemenetluses läbiviidud sundenampakkumise akt (TMS § 2 lg 1 p 15). Täitedokumendi alusel saab isiku välja tõsta üksnes täitemenetluse vahendusel kohtutäituri kaasabil. Seadusest ei tulene isikule, sh omanikule õigust kinnisasja omavoliliselt valdajalt ära võtta²¹ st valdaja ise välja tõsta, kui valdaja ei nõustu sealt vabatahtlikult lahkuma. Seda võib lugeda nii tsiviilõiguslikuks (sh AÕS § 40 omavoli) kui olenevalt olukorrast ka karistusõiguslikuks rikkumiseks (KarS § 266 omavoliline sissetung, § 314 ebaseaduslik väljatõstmine).

Kohtulahend täitedokumendina

Kohtulahend täitedokumendina peab olema suunatud vahetult kinnisasja valduse kohustatud isikult (võlgnikult) äravõtmisele. Tüüpiliselt tehakse kohtulahend üürilepingu lõppemisel üürniku suhtes, millega rahuldatakse materiaalõiguslikult üürileandja nõue üürniku vastu kinnisasja vabastamiseks üürilepingu lõppemisel või vindikatsiooninõue. Kohtulahend peab olema jõustunud või vähemasti viivitamata täidetav. Kohustatud isikud peavad tulenema kohtulahendist (vt selle kohta lähemalt allpool).

Sundenampakkumise akt täitemenetluse alusena.

Sundenampakkumise akt on TMS § 2 lg 1 p 15 järgi täitedokument kõigi täitemenetluses enampakkumisel ostetud kinnisasjade valduse väljanõudmisel, st kõigi isikute suhtes, kes kinnisasja alusetult valdavad, ilma et neid tuleks aktis nimetada, st kõik need isikud on väljatõstmise täitemenetluse võlgnikuks²². TMS § 2 lg 3 esimese lause järgi ei või sundenampakkumise akti alusel sundtäitmist korraldada, kui valdaja valdab asja õiguse alusel, mis ei ole lõppenud ega lõpetatud sundtäitmise tõttu. TMS § 2 lg 1 p 15 lihtsustab eelkõige enampakkumisega TMS § 156 järgi kinnisasja omandi kaotanud kinnisasja seniselt omanikult kinnisasja valduse väljanõudmist, ilma et selleks tuleks esitada kohtusse vindikatsiooninõue asjaõigusseaduse § 80 mõttes. Lisaks kohaldub TMS § 2 lg 1 p 15 koostoimes TMS §-ga 158, mille kolmanda lõike esimese lause järgi lõpevad kinnisasja täitemenetluses müügi korral sissenõudja nõudest järjekohas tagapool olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused pakkumise parimaks tunnistamisega. Enampakkumise akt on täitedokumendiks ka nimetatud õiguste alusel kinnisasja vallanud isikute suhtes. Lisaks on enampakkumise akt täitedokumendiks ka kõigi muude isikute suhtes, kes kinnisasja õigusliku aluseta valdavad. Võlaõiguslikul alusel senise kinnisasja omaniku suhtes kinnisasja vallanud isikutel puudub üldjuhul valdusõigus sundenampakkumisel kinnisasja omandanud isiku suhtes, erandina läheb VÕS § 291 lg 1 alusel üle üürileping kinnisasja omaniku vahetumisel sundtäitmise tagajärjel. VÕS §-st 341 tulenevalt läheb kinnisasja omandajale üle ka rendileping. Üle ei lähe mh kinnisasja tasuta kasutamise lepingud (vt VÕS § 389), milleks võivad mh olla ka sümboolse üüriga üürilepingud. Kinnisasja omandajale üleläänud üürilepingu saab omandaja lõpetada lisaks kokkuleppele ühepoolset ennetähtaegselt ülesütlemisega. Eraldi aluse üürilepingu ülesütlemiseks üürileandja vahetumise tõttu annab VÕS § 323, mida saab omakorda välistada VÕS § 324 alusel üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märke kandmisega. Sama kinnitab TMS § 161.²³

²⁰ Vt nt RKKK 02.09.1997, [3-1-1-82-97](#); 30.12.1999, [3-1-1-29-99](#).

²¹ RKKK 02.09.1997, [3-1-1-82-97](#); RKKK 30.12.1999, [3-1-1-29-99](#).

²² RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 19](#); 4.06.2012, [3-2-1-85-12, p-d 10, 12](#).

²³ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 20](#); 23.04.2008, [3-2-1-20-08, p-d 13, 16](#).

Täitemenetluse alustamine

Täitur saab alustada täitemenetlust sissenõudja avalduse ja täitedokumendi alusel tulenevalt TMS § 23 lg-st 1. Seega kui täidetud täitemenetluse üldised eeldused ning ka TMS § 7 lg-st 1, §-st 8 ja § 23 lg-st 1 tulenev, ei ole täituril alust täitemenetluse algatamisest keelduda. Võlgnikule saavad õigused ja kohustused täitemenetluses tekkida pärast võlgnikule täitekutse üleandmist või selle üleantuks lugemist vastavalt TMS §-le 24.

Täitmise kord

Väljatõstmise täitedokumente (sh sundenampakkumise akte) täidetakse TMS § 180 alusel²⁴, mh tuleb võlgnikule anda eelnevalt tähtaeg vabatahtlikuks valduse üleandmiseks (vt selle kohta allpool). Kui võlgnik ei täida täitedokumendi ettenähtud aja jooksul vabatahtlikult, võtab kohtutäitur TMS § 180 lg 3 alusel kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusse, tõstes välja nii asjad kui ka isikud ning kaasates vajaduse korral väljaandmiseks politsei. Kohtutäitur eraldab TMS § 180 lg 4 alusel vallasasjad, mis ei ole sundtäitmise esemeks, ning annab need võlgnikule üle või tema käsutusse, võlgniku äraolekul tema esindajale või võlgniku täiskasvanud perekonnaliikmele, nende puudumisel aga hoiustab üldjuhul võlgniku kulul. Nagu vara arestimise käigus võib kohtutäitur ka väljatõstmismenetluse käigus eeldada, et võlgniku valduses olev vara kuulub võlgnikule ning seega selle eluruumist koos väljatõstetava isikuga välja tõsta.²⁵

Täitmise kulud

Väljatõstmise täitedokumendi täitmiselt võtab kohtutäitur täitemenetluse alustamise tasu KTS § 34 alusel 15 – 30 eurot (tegu on nimetatud sätte mõttes tõenäoselt mittevaralise nõudega). KTS § 36 lg 1 p 2 ja lg 2 järgi saab täitur väljatõstmiselt tasu 140 eurot ja võib nõuda sellest ettemaksuna 92 eurot. Täituri tasu ja muud täitekulud jäävad TMS § 37 lg 1 j § 38 lg 1 alusel võlgniku kanda.

Õiguskaitsevahendid

Nii võlgnik kui sissenõudja võivad esitada kaebuse kohtutäituri otsuse või tegevuse peale TMS § 217 alusel esmalt kohtutäiturile ja TMS § 218 alusel edasi ka maakohtusse. Võlgnik saab esitada ka sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi TMS § 221 alusel, täitedokumendis nimetamata isik ka TMS § 220 (vaidlustades lahendi kehtivuse tema kui õigusjärglase suhtes) või § 222 alusel. Täitedokumendi tõlgendamiseks saab nii sissenõudja kui võlgnik esitada TsMS § 368 lg 2 järgi tuvastushagi. Hagisid saab ka tagada, peatades TsMS § 378 lg 1 p 6 järgi mh väljatõstmise täitemenetluse. Kohus võib täitemenetluse peatada ka TMS § 218 lg 2 teise lause alusel kohtutäituri otsuse peale esitatud kaebuse lahendamiseni.

TMS § 2 lg 3 teine lause näeb sissenõudja ja täituri kasuks ette olulise erireegli, et vaidluse õiguse lõppemise kohta lahendab maakohus valdaja hagi alusel. Seega võib kohtutäitur alustada täitemenetlust sundenampakkumisel müüdüd kinnisasja valdusest väljanõudmiseks kõigilt valdajatelt kui vastava täitemenetluse võlgnikelt. Täitemenetluse takistamiseks on neil võimalus esitada võlgnikuna hagi sissenõudja vastu enampakkumise akti järgse sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks TMS § 221 alusel.²⁶ Selles hagi võivad nad tugineda valduse

²⁴ RKTk 4.06.2012, [3-2-1-85-12, p 13](#).

²⁵ RKTk 27.10.2004, [3-2-1-113-04, p 24](#).

²⁶ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 21](#).

õiguslikule alusele ja kohtulahendiga tuvastatakse selle olemasolu või puudumine. Valdusõigust kinnitava kohtulahendi või täitemenetlust peatava kohtulahendi esitamiseta võib kohtutäitur teha täitemenetluse toiminguid kinnisasja valdusest väljanõudmiseks ega saa talle ette heita ka nt omavolilist sissetungi KarS § 266 alusel või ebaseaduslikku väljatõstmist KarS § 314 alusel²⁷.

2) Kui pikk on vabatahtliku täitmise tähtaeg?

TMS § 180 lg-te 1 ja 2 alusel tuleb valdajale esmalt anda vähemalt 14-päevane (ja maksimaalselt kolmekuuline) tähtaeg valduse vabatahtlikuks väljaandmiseks, selgitades valdajale ka tema õigust esitada sundtäitmise vältimiseks hagi ja taotleda selle tagamiseks täitemenetluse peatamist²⁸. Riigikohtu hinnangul tuleb arvestada iga juhtumi asjaolusid, sh sissenõudja õigustatud huve kui ka võlgnikul ka teise elukoha olemasolu, ruumide suurust jms, mh ka Eesti kliimatingimustega, mis võib õigustada eriti talvel osutada vabatahtliku täitmise tähtajana maksimumilähedast tähtaega.²⁹

3) Kas ning millistel tingimustel võib välja tõsta täitedokumentis nimetamata isikut?

Sundenampakkumise akti alusel

Eespool oli juba märgitud, et **sundenampakkumise akt** kehtib täitedokumentina kõigi isikute suhtes, kes kinnisasja alusetult valdavad, ilma et neid tuleks aktis nimetada, st kõik need isikud on väljatõstmise täitemenetluse võlgnikuks (p 1).

Kohtulahendi alusel

Kohtulahendi alusel saab Riigikohtu varasema seaduse pinnalt tekkinud järjekindla praktika kohaselt ruumidest välja tõsta vaid kohtuotsuses nimeliselt märgitud isikuid³⁰. Värskest kinnitas Riigikohus sama seisukohta põhimõtteliselt ka kehtiva TMS § 180 valguses³¹. Samas lahendis märkis Riigikohus aga, et TsMS § 460 ja TMS § 18 alusel saab välja tõsta ka kohtulahendis kohustatud isikuna märgitud isiku õigusjärglase. Muu hulgas tähendab see TsMS § 460 lg-te 1 ja 2 järgi, et välja saab tõsta ka kohtulahendis nimetamata isiku, kes sai kinnisasja otsese valduse kohtumenetluse aegselt valdajalt ja teadis valduse omandamise ajal kohtulahendist või hagi esitamisest. Sellist õigusjärglust tuleb TMS § 18 lg 1 alusel aga tõendada kohtutäiturile kohtulahendiga, avaliku registri väljavõttega või notariaalselt tõestatud dokumentiga. Vajadusel võib sissenõudja esitada TMS § 18 lg 2 järgi hagi võlgniku vastu nõudega tunnustada täitedokumentist tuleneva õiguse või kohustuse üleminekut³². Samuti märkis Riigikohus samas, et eraldi ei pea täitedokumentis väljatõstmise eesmärgil nimetama neid isikuid, keda ei saa asjaõiguslikult kinnisasja valdajaks lugeda, eelkõige valdaja alaealisi lapsi. Kitsendavalt tuleb Riigikohtu arvates aga kohaldada TMS § 181 lg-t 2, mille järgi on kohtutäituril õigus asi kolmanda isiku valdusest ära võtta, kui on täiesti ilmne, et väljanõutav asi on antud kolmanda isiku otsesse valdusse väljanõudmise vältimiseks. Kui on teada, et üürnik on pahatahtlik ning

²⁷ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15](#), p 23.

²⁸ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15](#), p 24; 4.12.2013, [3-2-1-147-13](#), p 16.

²⁹ RKTk 4.12.2013, [3-2-1-147-13](#), p 15.

³⁰ RKTk 19.12.2003, [3-2-1-151-03](#), p 19; 02.12.2003, [3-2-1-140-03](#), p 23; 14.01.2000, [3-2-3-3-00](#).

³¹ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15](#), p 25.

³² Vt ka Varul, P. jt, Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Juura (2014), lk 369.

ei pruugi kinnisasja vabastada ka peale üürilepingu ülesütlemist, võib sissenõudja esitada kohtusse ennetavalt hagi TsMS § 369 alusel.

4) Kuidas ning millise tähtaja jooksul väljatõstetavaid (neid, keda on ja keda pole täitedokumendis nimetatud) väljatõstmisest teavitatakse?

TMS § 180 lg-te 1 ja 2 alusel tuleb valdajale esmalt anda vähemalt 14-päevane (ja maksimaalselt kolmekuuline) tähtaeg valduse vabatahtlikuks väljaandmiseks, selgitades valdajale ka tema õigust esitada sundtäitmise vältimiseks hagi ja taotleda selle tagamiseks täitemenetluse peatamist³³. See käib nii kohtulahendi kui sundenampakkumise akti alusel välja tõstetavate isikute kohta. Tehniliselt võib olla problemaatiline kõigi isikute teavitamine, kui nende ring ei ole selge.

5) Milliste asjaolude esinemisel väljatõstmine katkestatakse?

Riigikohus märgib, et sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi esitamine iseenesest täitemenetlust kinnisasja valdusest väljanõudmiseks ei peata ega lõpeta.³⁴ Kui hagi rahuldatakse, lõpetab kohtutäitur TMS § 48 lg 1 p 4 järgi täitemenetluse sellekohase kohtulahendi esitamisel. Lisaks võib kohus hageja taotlusel hagi lahendamise ajaks täitemenetluse hagi tagamiseks TsMS § 378 lg 1 p 6 alusel peatada, mille alusel peatab omakorda täitur täitemenetluse TMS § 46 lg 1 p 2 järgi.³⁵ TMS § 180 lg-te 1 ja 2 alusel valdajale kinnisasja valduse vabatahtlikuks väljaandmiseks tähtaega andes tuleb valdajale ühtlasi selgitada tema õigust esitada sundtäitmise vältimiseks hagi ja taotleda selle tagamiseks täitemenetluse peatamist³⁶.

Kohus saab täitemenetluse peatada ka täituri otsuse peale esitatud kaebuse lahendamise ajaks (TMS § 218 lg 2 teine lause).

TMS § 45 sätestab nn üldise õiglusklauslina ja erandnormina, millal on võimalik täitemenetlus peatada, ajatada või pikendada, kui selle jätkamine oleks võlgniku suhtes ebaõiglane. Selliseks erandlikuks asjaoluks ei ole üldjuhul ainuüksi elukoha kaotus, vaid sellele peavad lisanduma muud asjaolud, nt kui võlgnikul on väikesed lapsed, raske haigus, ta on väga kõrges vanuses või esinevad muud sarnased asjaolud ning võlgnik vajab aega uue elukoha leidmiseks; pikendamine on võimalik üldjuhul kuude-, mitte aastatepikkuseks ajavahemikuks.³⁷

Kohtutäitur võib täitemenetluse peatada ka muudel TMS §-s 46 nimetatud asjaoludel nagu nt võlgniku piiratud teovõimeliseks muutumisel (TMS § 46 lg 1 p 5), võlgniku lähedase isiku surma korral (TMS § 46 lg 1 p 6) või võlgniku raske haigestumise puhul (TMS § 46 lg 2 p 2). Kohtutäitur lõpetab täitemenetluse ka muudel TMS § 48 lg-s 1 nimetatud alustel.

³³ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 24](#); 4.12.2013, [3-2-1-147-13, p 16](#).

³⁴ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 22](#).

³⁵ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 22](#).

³⁶ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 24](#).

³⁷ RKTk 12.06.2012, [3-2-1-79-12, p 11](#).

6) Kuidas mõjutab väljatõstmist asjaolu, et väljatõstetava isikuga elab koos laps või muu piiratud teovõimega isik, kelle tulevane elukoht pole korraldatud?

Sundenampakkumise akti alusel väljatõstmist läbi viies võib ruumis viibivad alaealised ja muud piiratud teovõimega isikud tõsta välja samamoodi nagu muud isikud (vt p 1). Nimeliselt neid täitedokumentis nimetada vaja ei ole.

Kohtulahendi alusel väljastõstmisel on olukord keerulisem. Põhimõtteliselt peavad väljatõstetavad isikud olema nimeliselt täitedokumentis kirjas (vt p 3). Samas on Riigikohus maininud, et eraldi ei pea täitedokumentis väljatõstmise eesmärgil nimetama neid isikuid, keda ei saa asjaõiguslikult kinnisasja valdajaks lugeda.³⁸ Alaealised lapsed peaks olema üks põhiline kategooria, kel endal kinnisasja valdajaks lugemise eeldused puuduvad.

7) Milliste täitedokumentide alusel, peale kohtuotsuse, on väljatõstmine võimalik?

Väljatõstmise või kinnisasja valduse vabastamise aluseks tema tahte vastaselt võib olla põhimõtteliselt ükskõik milline TMS § 2 lg-s 1 nimetatud täitedokument, mh kohtumäärus, täitmisele kuuluv vahekohtu lahend, eelkõige aga täitemenetluses läbiviidud sundenampakkumise akt (TMS § 2 lg 1 p 15) (vt p 1).

³⁸ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 25](#).

II. PÕHIÕIGUSLIKUD JA EUROOPA LIIDU ÕIGUSE ASPEKTID

1. Põhiseadus ja selle rakenduspraktika

Eesti Vabariigi Põhiseadus (PS)³⁹

§ 10. Käesolevas peatükis loetletud õigused, vabadused ja kohustused ei välista muid õigusi, vabadusi ega kohustusi, mis tulenevad põhiseaduse mõttest või on sellega kooskõlas ja vastavad inimväärikuse ning sotsiaalse ja demokraatliku õigusriigi põhimõtetele.

§ 14. Õiguste ja vabaduste tagamine on seadusandliku, täidesaatva ja kohtuvõimu ning kohalike omavalitsuste kohustus.

§ 32. Igaühe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud.

Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Igaühel, kelle vara on tema nõusolekuta võõrandatud, on õigus pöörduda kohtusse ning vaidlustada vara võõrandamine, hüvitus või selle suurus.

Igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.

Seadus võib üldistes huvides sätestada vara liigid, mida tohivad Eestis omandada ainult Eesti kodanikud, mõnda liiki juriidilised isikud, kohalikud omavalitsused või Eesti riik.

§ 33. Kodu on puutumatu.

Ei tohi tungida kellegi eluruumi, valdusse ega töökohta ega neid ka läbi otsida, välja arvatud seadusega sätestatud juhtudel ja korras avaliku korra, tervise või teiste inimeste õiguste ja vabaduste kaitseks, kuriteo tõkestamiseks, kurjategija tabamiseks või tõe väljaselgitamiseks kriminaalmenetluses.

Riigikohtu praktikat asjassepuutuvates küsimustes

3-2-1-122-15⁴⁰

25. ...

Sellest lähtudes ja põhiõigust eluruumile (PS § 33) arvestades tuleb tõlgendada ka TMS § 180 lg 2 p 2 ja lg-t 3, st täitedokumendi järgi kohustatud isikuks saavad kõik isikud olla vaid sundenampakkumisakti puhul. Kui kohus on otsustanud kinnisasja väljanõudmise ühe isiku valdusest, ei anna see alust nõuda kinnisasi välja ka teise valdaja valdusest. Samuti tuleb kitsendavalt kohaldada TMS § 181 lg-t 2, mille järgi on kohtutäituril õigus asi kolmanda isiku valdusest ära võtta, kui on täiesti ilmne, et väljanõutav asi on antud kolmanda isiku otsesesse valdusse väljanõudmise vältimiseks.

27. Kolleegium ei leia, et eelkirjeldatud regulatsioon võiks olla vastuolus põhiseadusega, nagu väidab täitur.

³⁹ Eesti Vabariigi põhiseadus. - RT 1992, 26, 349; 15.05.2015, 2.

⁴⁰ RKT 11.11.2015, [3-2-1-122-15](#).

Kolleegiumi arvates ei ole võrreldavateks gruppideks PS § 12 mõttes kinnisasja ja vallasasjast ehitise valdajad, kasvõi juba seetõttu, et vallasasjast ehitised on ajutine ja hääbuv nähtus, kuna nende tsiviilkäive on olulises osas lõppenud. Kuigi on olemas kodu puutumatus riive (PS § 33), ei näe kolleegium kinnisasja väljanõudmise regulatsioonis ebaproportsionaalsust, kuna valduse väljanõudmine järgneb omandi kaotusele ja õiguste lõppemisele täitemenetluse käigus. Täitemenetluse käigus sissenõude pööramist võlgniku varale ei saa pidada ebaproportsionaalseks. Ka sissenõudja ja kinnisasja omandaja põhiõigused (eelkõige omandipõhiõigus, PS § 32) peavad olema kaitstud ja tasakaalustavad võlgniku põhiõigusi.

Pealegi ei ole täituril õigust tugineda võlgnikku või kinnisasja valdajat kaitsvatele põhiõigustele, kuna igäüks saab eelkõige kaitsta siiski enda huve. Täituri põhiõiguste rikkumisele viitavaid asjaolusid ei ole aga esitatud.

3-2-1-4-13⁴¹

37. Üldkogu hinnangul puudutab täitemenetluses sunniraha määramine vahetult kohustatud isiku omandipõhiõigust (PS § 32), kuid võib kaudselt mõjutada ka perekonnaelu põhiõigust (PS § 27 lg 1). Teisalt võib lapsega suhtlemise asjades kohtulahendi täitmata jätmine ja selleks sunnivahendite puudumine või kohaldamata jätmine negatiivselt mõjutada lapsest eraldi elava vanema (sissenõudja) perekonnaelu põhiõigust. Sõltumata kohustatud isiku ja sissenõudja õigustest mõjutavad lapsega suhtlemise asjades nii täitemenetlus kui ka sunniraha määramine lapse enda põhiõigust perekonnaelu puutumatusse.

50. Lisaks eelöeldule märgib üldkogu, et nii seadusandja kui ka kogu riigivõimu ülesandeks on tagada põhiõiguste kaitse ja leida tasakaal erinevate vastanduvate huvide vahel. Selline kohustus tuleneb PS §-st 14, milles mh on tagatud üldine põhiõigus korraldusele ja menetlusele. "Riigil on PS § 14 järgi kohustus luua põhiõiguste kaitseks kohased menetlused. Nii kohtu- kui ka haldusmenetlus peab olema õiglane. Muuhulgas tähendab see, et riik peab kehtestama menetluse, mis tagaks isiku õiguste tõhusa kaitse." (Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 14. aprilli 2003. a otsus kohtuasjas nr 3-4-1-4-03, p 16).

3-2-1-143-11⁴²

12. ... Riigikohus on 21. jaanuaril 2004 põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr [3-4-1-7-03](#) tehtud otsuses märkinud, et sotsiaalriik sisaldab ideed abist ja hoolest neile, kes ei ole suutelised iseseisvalt end piisavas ulatuses kindlustama (p 14), ning sotsiaalriigi põhimõtte on tagatud, kui riik tagab puudustkannatavate inimeste esmavajaduste rahuldamise (p 16). Hageja märgib õigesti, et sotsiaalriigi põhimõtte järgi on riigil kohustus kaitsta nõrgemaid ka eraõiguslikus suhtes. ...

⁴¹ RKÜK 3-2-1-4-13.

⁴² RKTk 27.10.2012, [3-2-1-143-11](#).

3-1-1-17-09⁴³

9...Ebaseadusliku väljatõstmise koosseisuga kaitstav õigushüve on Põhiseaduse §-st 33 tulenev põhiõigus kodu puutumatus (vt Riigikohtu kriminaalkolleegiumi 13. juuni 2003. a otsus nr [3-1-1-77-03](#), p 7 - RT III, 2003, 24, 240). Nii nagu elanikult eluruumi valduse ära võtmine seda põhiõigust riivab, riivab isiku õigust kodu puutumatusle ka see, kui tema kodust tõstetakse välja seal olevad asjad. ...

3-1-1-29-99⁴⁴

1. Kui piiratakse isiku põhiõigusi (milleks kahtlemata on kodu puutumatus), tuleb küsimuse lahendamisel lähtuda eelkõige põhiseadusest. Igaühe kodu puutumatus on garanteeritud põhiseaduse §-s 33 ja Elamuseaduse §-s 41. Kodu puutumatus jämedamaid rikkumisi on ebaseaduslik elamispinnalt väljatõstmine.

III-4/A-4⁴⁵

Põhiseaduse §-d 33 ja 43 sätestavad igaühe põhiõigused kodu, eluruumi, valduse ja töökoha puutumatusle, samuti posti, tele-graafi, telefoni või muul üldkasutataval teel edastatavate sõnumite saladusele. Põhiseaduse § 9 lg. 2 alusel laienevad need õigused ka juriidilistele isikutele. Piiranguid ja erandeid neist põhiseaduslikest õigustest võib seadusega teha üksnes põhiseaduses ettenähtud eesmärkidel - tervise, kõlbluse, avaliku korra või teiste inimeste õiguste ja vabaduste kaitseks, kuriteo tõkestamiseks, kurjategija tabamiseks või tõe väljaselgitamiseks kriminaalmenetluses.

Hinnang

Riigikohus ei ole väljatõstmise teemaga põhiseaduslikkuse järelevalve asjades eraldi lähemalt tegelenud. See ei tähenda aga, et põhiõiguste riive väljatõstmise asjades puuduks või oleks väheoluline. Kodu puutumatus (PS § 33) on põhiõigus, mis tuleb tagada ja väljatõstmine riivab seda intensiivselt. Seega ei saa seda põhiõigust riivata meelevaldselt, vaid riive peab põhiseaduspäraseks olemiseks olema ka proportsionaalne. PS § 33 laieneb ka juriidilistele isikutele.⁴⁶ Piiranguid ja erandeid kodu puutumatus põhiseaduslikust õigusest võib seadusega teha üksnes PS-s ettenähtud eesmärkidel - tervise, kõlbluse, avaliku korra või teiste inimeste õiguste ja vabaduste kaitseks, kuriteo tõkestamiseks, kurjategija tabamiseks või tõe väljaselgitamiseks kriminaalmenetluses⁴⁷. Täitemenetluse käigus sissenõude pööramist võlgniku varale ei saa pidada ebaproportsionaalseks, sest ka sissenõudja ja kinnisasja omandaja põhiõigused (eelkõige omandipõhiõigus, PS § 32) peavad olema kaitstud ja tasakaalustavad võlgniku põhiõigusi⁴⁸. Ebaseadusliku väljatõstmise koosseisuga karistusõiguses kaitstav õigushüve on PS §-st 33 tulenev põhiõigus kodu puutumatusle⁴⁹. Riigikohus on kriminaalasjas märkinud, et kodu puutumatus jämedamaid rikkumisi on ebaseaduslik elamispinnalt

⁴³ RKTK 22.05.2009, [3-1-1-17-09](#).

⁴⁴ RKKK 30.12.1999, [3-1-1-29-99](#).

⁴⁵ RKPJKo 04.11.1993, [III-4/A-4](#).

⁴⁶ RKPJKo 04.11.1993, [III-4/A-4](#).

⁴⁷ RKPJKo 04.11.1993, [III-4/A-4](#).

⁴⁸ RKTK 11.11.2015, [3-2-1-122-15](#), p 27.

⁴⁹ RKTK 22.05.2009, [3-1-1-17-09](#), p 9.

väljatõstmise⁵⁰. PS § 33 on Riigikohus kasutanud ka tõlgendusargumendina väljatõstmist reguleeriva TMS § 180 kitsendaval tõlgendamisel⁵¹.

Eesti Vabariik ei ole võtnud endale kohustust tagada igale isikule eluaset.⁵² Samas tuleb arvestada, et Eesti Vabariik on sotsiaalriik tulenevalt PS §-st 10. Sotsiaalriigi põhimõtte järgi on riigil kohustus kaitsta nõrgemaid ka eraõiguslikus suhtes.⁵³ Seadusandja kui ka kogu riigivõimu ülesandeks on PS §-st 14 tulenevalt aga tagada põhiõiguste kaitse ja leida tasakaal erinevate vastanduvate huvide vahel, luues selleks kohased ja õiglased menetlused.⁵⁴

Kokkuvõtvalt võib öelda, et väljatõstmine kui täitetoiming iseenesest ei ole põhiseaduslikult problemaatiline, kui see toimub kohtulahendi või muu täitedokumendi alusel, kui see toimub sissenõudja kui eeldatava ruumi omaniku omandiõiguse kaitseks ja seaduses sätestatud korda järgides. Samuti peab võlgnikule olema tagatud mingilgi tasandil sotsiaalne kaitse, mh võimalus vaidlustada väljatõstmist ja saavutada menetluse peatamine, piisav aeg väljakolimiseks, uue eluaseme leidmise võimalus, liigsete kulude puudumine jms.

2. Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon ja Euroopa Inimõiguste Kohtu praktika

Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon (EIÕK)⁵⁵

Esimene protokoll

Artikkel 1. Vara kaitse

Igal füüsilisel või juriidilisel isikul on õigus oma omandit segamatult kasutada. Kellelki ei või võtta tema omandit muidu, kui üldistes huvides ja seaduses ettenähtud tingimustel ning rahvusvahelise õiguse üldpõhimõtteid järgides.

Eelnenud sätted ei piira siiski mingil viisil riigi õigust vajadusel kehtestada seadusi vara üldistes huvides kasutamise kontrollimiseks või maksude, maksete või trahvide tasumise tagamiseks.

Artikkel 8. Õigus austusele era- ja perekonnaelu vastu

1. Igaühel on õigus sellele, et austataks tema era- ja perekonnaelu ja kodu ning korrespondentsi saladust.

2. Võimud ei sekku selle õiguse kasutamisse muidu, kui kooskõlas seadusega ja kui see on demokraatlikus ühiskonnas vajalik riigi julgeoleku, ühiskondliku turvalisuse või riigi majandusliku heaolu huvides, korratuse või kuriteo ärahoidmiseks, tervise või kõlbluse või kaasinimeste õiguste ja vabaduste kaitseks

Euroopa Inimõiguste Kohtu (EIK) praktika

EIK: [Honsby vs Kreeka](#)⁵⁶

⁵⁰ RKKK 30.12.1999, [3-1-1-29-99](#), p 1.

⁵¹ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15](#), p 25.

⁵² Kask, O. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommentaaritud Väljaanne. § 33 p 1. <http://www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-33/> (viimati külastatud 12.12.2015).

⁵³ RKTk 27.10.2012, [3-2-1-143-11](#), p 12.

⁵⁴ RKÜK 3-2-1-4-13, p 50.

⁵⁵ Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon. - RT II 1996, 11, 34

⁵⁶ ECHR 19.03.1997, 107/1995/613/701, [Hornsby v Greece](#).

Riik peab olema õiguste kaitsmisel aktiivne ja looma vastavad seaduslikud kaitsemehhanismid. Õiguskaitsevahendite tõhususe kriteeriumi määratlemisel on EIK välja toonud, et õiguskaitsevahend peab olema praktiline ja tõhus ja mitte teoreetiline ja illusoorne.

EIK [Kay jt vs Ühendkuningriik](#)⁵⁷ ja [Orlic vs Horvaatia](#)⁵⁸

Kui isikut ähvardab kodu kaotus peab kohus hindama põhiõigusi riivava meetme proportsionaalsust.

EIK: [Kryvitska ja Kryviyskyy vs Ukraina](#)⁵⁹ ja EIK: [McCann vs. Ühendkuningriik](#)⁶⁰

Kodu kaotus on üks kõige intensiivsemaid vahelesegamisi isiku põhiõigustesse.

EIK [Gladysheva vs Venemaa](#)⁶¹

Isikul peab alati olema võimalik kohtulikult vaidlustada väljatõstmise otsust ning sellega peab kaasnema väljatõstmise otsuse täitmise peatamine.

EIK: [Yordanova jt vs. Bulgaaria](#)⁶²

Kui isikut ähvardab kodu kaotus peab kohus hindama põhiõigusi riivava meetme vajalikkust demokraatlikus ühiskonnas. Meetme proportsionaalsuse hindamisel tuleb arvesse võtta, kas isik jääb väljatõstmise tulemusena kodutuks. Artikkel 8 ei pane küll riigile kohustust tagada isikule kodu, kuid kohustus tagada peavari võib tuleneda artiklist 8 teatud erandlikel juhtudel kui tegu on eriti haavatavate isikutega „*obligation to secure shelter to particularly vulnerable individuals*“.

EIK: [Bjedov vs. Horvaatia](#)⁶³

Artikkel 8 „õigus kodule“ tuleb rakendamisele ka juhul kui isikul ei ole vastaval pinnal õigust elada. Lähtuda tuleb proportsionaalsuse ja mõistlikkuse põhimõttest.

Hinnang

Eelneva põhjal tagab EIÕK sarnaselt PS-ga isikule kodu puutumatus, mida väljatõstmine kahtlemata riivab.⁶⁴ Kui isikut ähvardab kodu kaotus, peab kohus hindama põhiõigusi riivava meetme proportsionaalsust.⁶⁵ Kodu kaotus on üks kõige intensiivsemaid valessegamisi isiku põhiõigustesse.⁶⁶ EIÕK I protokollis art 8 ei pane küll riigile kohustust tagada isikule kodu, kuid

⁵⁷ ECHR 21.12.2010, 37341/06, [Kay and others v United Kingdom](#).

⁵⁸ ECHR 21.09.2011, 4883/07, [Orlic v Croatia](#).

⁵⁹ ECHR 02.12.2010, 30856/03, [Kryvitska and Kryviyskyy v Ukraine](#).

⁶⁰ ECHR, 13.08.2008, 19009/04, [McCann v. United Kingdom](#).

⁶¹ ECHR 06.03.2012, 7097/10, [Gladysheva v Russian Federation](#).

⁶² ECHR 24.04.2012, 25446/06, [Yordanova and others v Bulgaria](#).

⁶³ ECHR 29.05.2012, 42150/09, [Bjedov v Croatia](#).

⁶⁴ Sarnaselt tagab kodu puutumatus ÜRO inimõiguste ülddeklaratsiooni artikkel 12, mille järgi kellegi era- ja perekonnaellu, kodupuutumatusse või kirjavahetusse ei tohi meelevaldselt sekkuda ega teotada kellegi au ja head nime ning igahel on õigus saada seaduselt kaitset sellise sekkumise või teotamise korral. (<http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=est>).

⁶⁵ ECHR 21.12.2010, 37341/06, [Kay and others v United Kingdom](#); ECHR 21.09.2011, 4883/07, [Orlic v Croatia](#); ECHR 29.05.2012, 42150/09, [Bjedov v Croatia](#).

⁶⁶ ECHR 02.12.2010, 30856/03, [Kryvitska and Kryviyskyy v Ukraine](#).; ECHR, 13.08.2008, 19009/04, [McCann v. United Kingdom](#).

kohustus tagada peavari võib tuleneda sellest teatud erandlikel juhtudel kui tegu on eriti haavatavate isikutega.⁶⁷ Isikul peab alati olema võimalik kohtulikult vaidlustada väljatõstmise otsust.⁶⁸ Riik peab olema õiguste kaitsmisel aktiivne ja looma vastavad seaduslikud kaitsemehhanismid. Õiguskaitsevahend peab olema praktiline ja tõhus, mitte teoreetiline ja illusoorne.⁶⁹

3. Euroopa Liidu õigus ja Euroopa Kohtu praktika

Euroopa Liidu Põhiõiguste harta (Harta)⁷⁰

Artikkel 7

Era- ja perekonnaelu austamine

Igaühel on õigus sellele, et austataks tema era- ja perekonnaelu, kodu ja edastatavate sõnumite saladust.

Artikkel 17

Õigus omandile

Igaühel on õigus vallata, kasutada, käsutada ja parandada oma seaduslikul teel saadud omandit. Kellelki ei tohi tema omandit ära võtta muidu kui üldistes huvides ja seaduses ettenähtud juhtudel ja tingimustel ning õigeaegse ja õiglase hüvituse eest. Omandi kasutamist võib reguleerida seadusega niivõrd, kui see on vajalik üldistes huvides. Intellektuaalomandit kaitstakse.

Artikkel 34

Sotsiaalkindlustus ja sotsiaalabi

3. Sotsiaalse tõrjutuse ja vaesuse vastu võitlemiseks tunnustab ja austab liit õigust sotsiaalabile ja eluasemetoetusele, et tagada liidu õiguse ning siseriiklike õigusaktide ja tavadega ettenähtud eeskirjade kohaselt rahuldav elu kõigile neile, kellel puuduvad piisavad elatusvahendid.

Euroopa Kohtu praktika

C-415/11 Mohamed Aziz vs Caixa d'Estalvis jt⁷¹

44. Kuna sundtäitmise siseriiklikke meetmeid ei ole liidu õigusega ühtlustatud, tuleb menetlusnormid vastavalt menetlusautonoomia põhimõttele kehtestada liikmesriikide enda õiguskorra raames. Liikmesriikide tegevusvabadust piiravad aga võrdväärsuse ja tõhususe põhimõte. Meede ei tohiks olla ebasoodsam samalaadsetes siseriiklikes olukordades kohaldatavast meetmest ega muuta tarbijale liidu õigusega antud õiguste kasutamist praktiliselt võimatuks või ülemäära raskeks

Hinnang

⁶⁷ ECHR 24.04.2012, 25446/06, [Yordanova and others v Bulgaria](#).

⁶⁸ ECHR 06.03.2012, 7097/10, [Gladysheva v Russian Federation](#).

⁶⁹ ECHR 19.03.1997, 107/1995/613/701, [Hornsby v Greece](#).

⁷⁰ Euroopa Liidu põhiõiguste harta (2012/C 326/02). –ELT C 326/39.

⁷¹ ECJ 08.11.2012, C-415/11, [Mohamed Aziz vs Caixa d'Estalvis](#), p 44.

Euroopa Liidu õiguses ei ole väljatõstmisega seonduvat eraldi reguleeritud ega ole ka Euroopa Kohus selle kohta seisukohta avaldanud. Küll on Hartas ette nähtud kodu puutumatus ja sotsiaalabi põhimõtted ning tõhusa menetluse nõue.

III. VÕRDLUS TEISTE RIIKIDEGA

1. Üldiselt

Võrreldavate riikide valimiks on Saksamaa, Austria, Šveits, Prantsusmaa ja Soome. Saksamaa on valitud põhjusel, et selle õigussüsteem on Eestile kõige sarnasem, seadused kõige detailsamad ja kättesaadavamad nagu ka kohtupraktika ja detailsed kommentaarid. Austria ja Šveitsi reeglid sarnanevad ühelt poolt Saksa omadele, kuid samas on sarnaselt Eestiga on tegu väikeste riikidega. Šveitsi õigus on väljatõstmise aspektist võrdlusena huvitav ka seepärast, et Šveitsi seadus on olnud oluliseks aluseks Eesti üürilepingu regulatsioonile. Prantsusmaa on võrdlusele kaasatud eelkõige põhjusel, et tegu teise Mandri – Euroopa olulisema õiguskorraga Saksamaa kõrval ja lisaks on Prantsuse õigus olnud oluliseks eeskujuks kohtutäiturite süsteemile. Soome on valitud meie naabri ja olulise partnerina. Võrreldes Saksamaaga on teiste riikide kohta kättesaadava info detailsus väiksem ja piirdub reeglina vastavate seadusesätetega, mis on aga kohati väga üldised ega anna püstitatud küsimustele tihti selgeid vastuseid. Lisaks ei ole kättesaadavad detailsamad seaduse kommentaarid ega selgitused netis. Arvestades arvamusele antavat piiratud aega ja ulatust, ei olnud ka võimalik detailsemaid seaduse kommentaare paber kandjal hankida. Üldised järeldused saab siiski teha. Keelebarjääride tõttu on Prantsuse ja Soome õiguse võrdluseks kasutatud ka teiste isikute ja vahendatud allikate abi.

2. Saksamaa

<p><u>1) Missuguste tingimuste täitmisel toimub täitemenetluses isiku väljatõstmine?</u></p>	<p>Isikute väljatõstmist täitemenetluses reguleeritakse üldiselt Saksa tsiviilkohtumenetluse seadustiku (ZPO)⁷² täitemenetlust reguleerivates sätetes (8. raamat). Sundenampakkumist rahaliste nõuete täitmiseks reguleeritakse täiendavalt sundenampakkumise ja sundvalitsemise seadusega (ZVG)⁷³. Reegleid väljatõstmiseks sisaldub ka Kohtutäiturite Töökorras (GVGA)⁷⁴.</p> <p>ZPO § 753 järgi tegelevad sundtäitmisega kohtutäiturid. ZPO § 704 näeb ette täitemenetluse esmajoonel jõustunud või viivitamata täidetava kohtuotsuse alusel. ZPO § 750 nõuab, et isikud, kelle suhtes täitemenetlust läbi viiakse, oleks nimeliselt märgitud kohtuotsuses või sellele lisatud täitepealdises (<i>Vollstreckungsklausel</i>) ja et kohtuotsus peab olema neile kätte toimetatud. ZPO § 727 näeb ette võimaluse laiendada kohtuotsuse õigusjõudu ka poole õigusjärglase (mh uue valdaja) suhtes. ZPO § 940a annab mh võimaluse laiendada üürniku suhtes väljatõstmise lahendi olemasolul seda esialgse</p>
---	---

⁷² Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781); Zuletzt geändert durch Artikel 145 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

⁷³ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Ausfertigungsdatum: 24.03.1897; zZuletzt geändert durch Art. 146 V v. 31.8.2015 I 1474.

⁷⁴ Geschäftsweisung für Gerichtsvollzieher. Die von den Landesjustizverwaltungen beschlossene bundeseinheitliche Neufassung, ab 1. September 2013

	<p>õiguskaitse korras ka muule valdajale. ZPO § 794 loetleb muud täitedokumente, mh kompromissid.</p> <p>Kohtumenetluses saab kostja ZPO § 721 järgi taotleda ka mõistliku tähtaja määramist väljakolimiseks, kuid kohus võib seda otsuses märkida ka omal algatusel. ZPO § 794a näeb võlgnikule ette kinnitatud kompromissi puhul õiguse taotleda kohtult väljakolimiseks tähtaja määramist. ZPO § 775 loetleb täitemenetluse piiramise ja peatamise alused. ZPO § 765a näeb ette võimaluse taotleda kohtult täitemenetluse peatamist olulise ebaõigluse tõttu. ZPO § 767 annab võlgnikule võimaluse esitada täitemenetluse takistamiseks sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi (<i>Vollstreckungsabwehrklage</i>), ZPO § 769 võimaldab seda hagi esialgse õiguskaitse korras tagada mh täitemenetluse peatamisega. ZPO § 771 annab ka kolmandale isikule võimaluse esitada sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi (<i>Drittwiderrspruchsklage</i>), kui kolmandal isikul on täitemenetlust takistav õigus.</p> <p>ZPO § 885 näeb ette kinnisasja väljaandmise üldreeglid. ZPO § 885a näeb ette väljatõstmise erikorra, mis vallasasju ei hõlma (nn Berliini mudel). Kui väljaandmisele kuuluv asi on kolmanda isiku valduses võib võlausaldaja taotleda võlgniku väljanõudeõiguse üleandmist ZPO § 886 järgi. Kohtutäiturile tuleneb kohustus teavitada võlgnikku väljatõstmise kavandatavast ajast GVGA (<i>Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher</i>) § 128 lg-st 2.</p> <p>ZVG § 91 näeb ette üldiselt kolmandate isikute õiguste lõppemise sundenampakkumisel pakkumise parimaks tunnistamisega. ZVG §-st 57 tulenevalt ei lõpeta sundenampakkumine kinnisasja üüri- ega rendilepingut ja kinnisasja omandaja astub senise omaniku asemel lepingusse, kui pakkumise parimaks tunnistamise ajal oli kinnisasi üürniku või rentniku valduses. Sundenampakkumisel müüdnud kinnisasja saab ZVG § 93 lg 1 esimese lause järgi enampakkumise akti⁷⁵ alusel valdajalt ära võtta. Sundtäitmist ei saa ZVG § 93 lg 1 teise lause järgi läbi viia, kui valdaja valdab kinnisasja õiguse alusel, mis enampakkumisega ei lõpe. Sel juhul saab valdaja esitada ZVG § 93 lg 1 kolmanda lause ja ZPO § 771 alusel hagi sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks.</p>
<p><u>2) Kui pikk on vabatahtliku täitmise tähtaeg?</u></p>	<p>Väljatõstmisest kohtulahendi alusel saab kostja teada esmalt kohtumenetlusest, kus ta saab ZPO § 721 järgi taotleda ka kohtulahendis mõistliku tähtaja määramist väljakolimiseks ning kohus võib seda otsuses märkida ka omal algatusel. Taotluse peab võlgnik ZPO § 721 lg 1 teise lause järgi esitama enne suulise menetluse lõppemist. Kui kohus otsustas tulevase väljatõstmise ja väljakolimistähtaega ei määratud, võib</p>

⁷⁵ Formaalselt küll pakkumise parimaks tunnistamise (*Zuschlag*) määruse (*Beschluss*) alusel.

	<p>võlgnikule anda mõistliku tähtaja väljakolimiseks, kui ta taotleb seda kohtule hiljemalt kaks päeva enne päeva, millal ta tuleb otsuse järgi välja tõsta. Väljakolimistähtaega saab kohus ZPO § 721 lg 3 järgi nii pikendada kui lühendada, kusjuures pikendamist saab taotleda hiljemalt kaks nädalat enne väljakolimistähtaja möödumist. Väljakolimistähtaeg ei või ZPO § 721 lg 5 järgi olla kokku pikem kui üks aasta alates otsuse jõustumisest, tulevase väljatõstmise kohta tehtud otsuse puhul aga hilisemast väljatõstmispäevast. Väljakolimistähtaega ei saa ZPO § 721 lg 7 järgi taotleda tähtajalise üürilepingu lõppemisel tähtaja möödumise tõttu; sellise lepingu erakorralisel ülesütlemisel saab väljakolimistähtaja määrata maksimaalselt kuni lepingu kokkulepitud tähtaja möödumiseni.</p> <p>Kui võlgnik on kohustatud väljakolimiseks kinnitatud kompromissi alusel, võib ta taotleda kohtult ZPO § 794a lg 1 järgi mõistliku väljakolimistähtaja määramist hiljemalt kaks nädalat enne väljatõstmistähtpäeva. Tähtaega saab ZPO § 794a lg 2 järgi pikendada või lühendada. See tähtaeg ei või ZPO § 794 a lg 3 järgi olla kokku pikem kui üks aasta alates kompromissi sõlmimisest. Väljakolimistähtaega ei saa ZPO § 794a lg 5 järgi taotleda tähtajalise üürilepingu lõppemisel tähtaja möödumise tõttu; sellise lepingu erakorralisel ülesütlemisel saab väljakolimistähtaja määrata maksimaalselt kuni lepingu kokkulepitud tähtaja möödumiseni.</p> <p>Väljatõstmist reguleeriv ZPO § 885 täiendavat teavitamist väljatõstmise kavatsusest ette ei näe. Siiski tuleneb kohtutäiturile kohustus teavitada võlgnikku väljatõstmise kavandatavast ajast GVGA § 128 lg-st 2. Sama sätte järgi peab teate kättetoimetamise ja täitetoimingu päeva vahele jääma vähemalt kolm nädalat. Avalik kättetoimetamine sama sätte järgi lubatud ei ole, kuid kättetoimetamine võib ära jääda, kui võlgniku viibimiskoht on teadmata. Kui täitedokumendiks on sundenampakkumise akt, peab ka see olema võlgnikule ja tema perekonnale kätte toimetatud⁷⁶.</p>
<p><u>3) Kas ning millistel tingimustel võib välja tõsta täitedokumendis nimetamata isikut?</u></p>	<p>ZPO § 750 lg 1 järgi võib täitemenetlust alustada üksnes juhul, kui isikud, kelle suhtes täitemenetlus toimub, on kohtuotsuses või sellele lisatud täitepealdises (<i>Vollstreckungsklausel</i>) nimeliselt tähistatud. See kehtib ka täitemenetluses sundenampakkumise akti alusel ZVG § 93 lg 1 esimese lause järgi, st kinnisasja valdaja peab määruses või täitepealdises olema nimetatud. Kuna isikud on vaja nimeliselt identifitseerida, on Saksamaal suureks probleemiks mh nn skvotitud majast isikute väljatõstmine, kuna nendes elavad isikud on tihti teadmata ja vahelduvad⁷⁷.</p>

⁷⁶ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung - Stumpe, 3. Auflage 2015, ZVG § 93, Rn 10.

⁷⁷ TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. National report for Germany, p 183 (http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf).

	<p>Pärast täitedokumendi väljastamist on ZPO § 727 alusel võimalik nõuda täitepealdise andmisel täitedokumendi n-ö ümberkirjutamist õigusjärglase vastu, aga saab ka märkida sinna nimed, kes veel peale võlgniku väljatõstmisele kuuluvad (kes valdavad asja aluseta). Vajalik on eraldi täitedokument nende vastu, kellel on kaasvaldus (sh siis abikaasad ja elukaaslased jm lähedased, aga ka allüürnikud), sh ka siis, kui on kahtlus, et kolmas isik valdab asja vaid täitemenetluse takistamiseks⁷⁸. Täitedokumendis ei tule märkida võlgniku alaealisi lapsi (ega ka täisealiseks saanud lapsi), külalisi, teenijaid jm isikuid, keda ei saa vähemasti üldjuhul lugeda kinnisasja valdajaks, st nende suhtes saab täitemenetluse läbi viia valdaja vastu suunatud täitedokumendi alusel, ilma et nad oleks märgitud kohtulahendis või enampakkumise aktis⁷⁹. Sundtäitmist ei saa ZVG § 93 lg 1 teise lause järgi läbi viia, kui valdaja valdab kinnisasja õiguse alusel, mis enampakkumisega ei lõpe, kuid kui kohus jõuab täitepealdist andes arusaamisele, et tegu on n.ö fiktiivse suhtega täitemenetluse takistamiseks, antakse täitepealdis välja⁸⁰.</p> <p>Üürilepingu puhul kehtib erinormina ZPO § 940a, mille lg 1 lubab eluruumist väljatõstmise ette näha ka esialgse õiguskaitse korras muu valdaja kui üürniku suhtes, kui üürniku suhtes on olemas kehtiv täitedokument väljatõstmiseks ja üürileandja sai kolmanda isiku valduse omandamisest teada alles märast suulise menetluse lõppemist. Sama paragrahvi 4. lõike järgi tuleb see valdaja enne esialgse õiguskaitse määruse tegemist siiski ära kuulata.</p>
<p><u>4) Kuidas ning millise tähtaja jooksul välja-tõstetavaid (neid, keda on ja keda pole täitedokumendis nimetatud) väljatõstmisest teavitatakse?</u></p>	<p>Väljatõstmisest kohtulahendi alusel saab kostja teada esmalt kohtumenetlusest, kus ta saab ZPO § 721 järgi taotleda ka tähtaja määramist väljakolimiseks. Täitemenetlust võib ZPO § 750 lg 1 järgi läbi viia üksnes isiku suhtes, kellele on kohtulahend kätte toimetatud, st ta peab väljatõstmisest eelnev teadlik olema. ZPO § 750 lg 2 laiendab koostoimes §-ga 727 seda kohustust täitepealdise kaudu mh isiku suhtes, kes on saanud vaidlusaluse asja valdajaks hiljem. Kui täitedokumendiks on sundenampakkumise akt, peab ka see olema võlgnikule ja tema perekonnale kätte toimetatud⁸¹.</p>

⁷⁸ Dassler / Schiffhauer / Hintzen / Engels / Rellermeyer ZVG Hintzen, § 93 Rn 11, 12; BGH 2008, NJW 2008, 3287.

⁷⁹ MüKoZPO/Gruber ZPO § 885 Rn 20; Dassler / Schiffhauer / Hintzen / Engels / Rellermeyer ZVG Hintzen, § 93 Rn 13.

⁸⁰ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung - Stumpe, 3. Auflage 2015, ZVG § 57, Rn 11.

⁸¹ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung - Stumpe, 3. Auflage 2015, ZVG § 93, Rn 10.

	<p>Väljatõstmist reguleeriv ZPO § 885 täiendavat teavitamist väljatõstmise kavatsusest ette ei näe. Siiski tuleneb kohtutäiturile kohustus teavitada võlgnikku väljatõstmise kavandatavast ajast GVGA § 128 lg-st 2. Sama sätte järgi peab teate kättetoimetamise ja täitetoimingu päeva vahele jääma vähemalt kolm nädalat. Avalik kättetoimetamine sama sätte järgi lubatud ei ole, kuid kättetoimetamine võib ära mööda, kui võlgniku viibimiskoht on teadmata.</p>
<p><u>5) Milliste asjaolude esinemisel väljatõstmine katkestatakse?</u></p>	<p>Kui väljatõstmist on alustatud viivitamata täidetava kohtulahendi alusel või kui lahendit on teistitud, võib kohus ZPO § 707 lg 1 alusel peatada täitemenetluse avalduse alusel. ZPO § 765a lg 1 võimaldab kohtul võlgniku avalduse alusel täitetoimingu täielikult või osaliselt tühistada või peatada, kui see toiming tähendaks (võlausaldaja huve arvestades) eriliste asjaolude tõttu ebaõiglust, mis ei oleks heade kommetega kooskõlas. See avaldus tuleb ZPO § 765a lg 3 järgi esitada hiljemalt kaks nädalat enne määratud väljatõstmistähtpäeva, v.a kui avalduse aluseks olevad asjaolud tekkisid alles pärast seda või kui võlgnik oli oma süüta avalduse õigeaegseks esitamiseks takistatud. ZPO § 765a lg 2 järgi saab kohtutäitur kuni kohtulahendini täitemenetluse sel juhul kuni üheks nädalaks ka ise peatada, kui võlgnikul ei olnud võimalik õigeaegselt kohtusse pöörduda. ZPO § 765a lg 4 järgi saab kohus asjaolude muutumisel oma lahendit muuta või selle tühistada.</p> <p>Täitemenetluse saab kohus peatada ka esialgse õiguskaitse korras ZPO § 769 alusel, tagamaks ZPO § 767 järgi esitatud sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi. ZPO § 775 p 1 järgi peatatakse täitemenetlus või seda piiratakse, kui esitatakse täidetav kohtulahend, millest tuleneb, et sundtäitmise aluseks olnud kohtulahend või selle viivitamata täidetavus on tühistatud või sundtäitmine lubamatuks tunnistatud või peatatud (ZPO § 776 järgi tuleb tehtud täitetoimingud lisaks tühistada) ning p 2 järgi, kui esitatakse kohtulahend, millest tuleneb, et täitemenetlus või täitetoiming on peatatud.</p> <p>Kui väljatõstmine on ette nähtud kinnitatud kompromissiga, võib võlgnik taotleda ZPO § 794a järgi hiljemalt kaks nädalat enne väljatõstmistähtpäeva mõistliku väljakolimistähtaja määramist. See tähtaeg ei või ZPO § 794 a lg 3 järgi olla kokku pikem kui üks aasta alates kompromissi sõlmimisest.</p>
<p><u>6) Kuidas mõjutab väljatõstmist asjaolu, et väljatõstetava isikuga elab koos laps või muu piiratud teovõimega isik, kelle tulevane elukoht pole korraldatud?</u></p>	<p>ZPO § 750 lg 1 järgi võib täitemenetlust alustada üksnes juhul, kui isikud, kelle suhtes täitemenetlus toimub, on kohtuotsuses või sellele lisatud täitepealdises (<i>Vollstreckungsklausel</i>) nimeliselt tähistatud. Märkida ei tule aga alaealisi lapsi (ega ka täisealiseks saanud lapsi), keda ei saa vähemasti üldjuhul lugeda kinnisasja valdajaks, st nende suhtes saab täitemenetluse läbi viia valdaja vastu suunatud täitedokumendi alusel, ilma et nad oleks märgitud kohtulahendis ega ka enampakkumise</p>

	aktis ⁸² . Otsest vastust ei leidnud täisealise piiratud teovõimega isiku kohta, kuid eelduslikult peaks tema kohta käima sama, vähemasti kui ta elab koos eestkostjaga ega teosta ise valdust.
<u>7) Milliste täitedokumentide alusel, peale kohtuotsuse, on väljatõstmine võimalik?</u>	ZPO § 704 järgi on sundtäitmine võimalik kohtu lõppotsuse alusel, mis on jõustunud või viivitamata täidetav. ZPO § 794 loetleb ka muud täitedokumendid, mh lg 1 p-s 1 erinevad kompromissid (<i>Vergleiche</i>), p-s 4a aga täidetavaks tunnustatud vahekohtulahendid. ZVG § 93 järgi saab täitemenetluse kinnisasja või muu enampakkumisel koos sellega müüdüd asja suhtes väljatõstmiseks või väljaandmiseks läbi viia sundenampakkumise akti alusel.

3. Austria

<u>1) Missuguste tingimuste täitmisel toimub täitemenetluses isiku väljatõstmine?</u>	<p>Täitemenetlus on reguleeritud täitemenetluse seaduses (EO)⁸³. EO § 1 loetleb täitedokumendid (<i>Exekutionstitel</i>), mh kohtulahendid, sh kohtu kinnitatud kompromissid. EO §-d 3–6 reguleerivad kohtute rolli täitemenetluses, mh erinevate otsuste tegemisel. EO § 3 näeb seejuures ette üldpõhimõtte, et täitemenetlus saab toimuda üksnes kohtu loal. EO § 7 järgi võib täitemenetluseks loa (<i>Executionsbewilligung</i>) anda üksnes juhul, kui täitedokumendis on märgitud mh kohustatud isik ja toimingu ese. EO § 25 näeb ette täitevorgani (<i>Vollstreckungsorgan</i>) tegutsemise alused. EO § 25a näeb ette täitmiseks eelneva üleskutse (<i>Aufforderung</i>) andmise. EO § 189 näeb ette pakkumise parimaks tunnistamisega (<i>Zuschlag</i>) omandatud õiguste vaidlustamise piiratuse. EO § 349 näeb ette kinnisasja väljanõudmise ja väljatõstmise reeglid. EO §-d 35 – 37 näevad ette vastuväidete esitamise sundtäidetavale nõudele, sundtäitmise lubamise lahendile hagiga. EO § 39 näeb ette võimaluse mh nimetatud hagide tagamiseks täitemenetlus peatada. EO §-d 39 – 45 reguleerivad täitemenetluse peatamist..</p> <p>Oluline reegel sisaldub tsiviilkohtumenetluse seadustikus (ZPO)⁸⁴-s, mille §-st 568 tuleneb, et kõik üürniku vastu tehtud täitedokumendid kehtivad ka isikute suhtes, kes saavad oma kasutusõiguse temalt, mh allüürnike, perekonnaliikmete ja töötajate suhtes. ZPO §-des 573 ja 574 reguleeritakse väljakolimistähtaega.</p>
--	--

⁸² MüKoZPO/Gruber ZPO § 885 Rn 20; Dassler / Schiffhauer / Hintzen / Engels / Rellermeyer ZVG Hintzen, § 93 Rn 13.

⁸³ Gesetz vom 27. Mai 1896, über das Exekutions- und Sicherungsverfahren (Exekutionsordnung – EO). StF: RGBL. Nr. 79/1896.

⁸⁴ Gesetz vom 1. August 1895, über das gerichtliche Verfahren in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten (Zivilprozessordnung - ZPO).

<p><u>2) Kui pikk on vabatahtliku täitmise tähtaeg?</u></p>	<p>ZPO §-st 409 ja § 573 lg-st 1 tulenevalt antakse kostja kohustamise korral kohtuotsusega kinnisasja väljaandmiseks (mh juhul, kui üürileping on kohtuotsuse tegemise ajaks juba lõppenud), 14-päevane tähtaeg üleandmiseks alates otsuse jõustumisest. Seaduses ei ole sätestatud eraldi tähtaega väljatõstmise täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks. EO § 25a lg 1 järgi peab täitevorgan täitmiskohas soorituseks kohustatud vahetult enne sundtäitmist üles kutsuma kohustuse täitmiseks.</p>
<p><u>3) Kas ning millistel tingimustel võib välja tõsta täitedokumendis nimetamata isikut?</u></p>	<p>EO § 7 lg 1 järgi võib kohus täitemenetlust lubada üksnes juhul, kui täitedokumendist nähtub koos õigustatud ja kohustatud isikuga ka mh võlgnetava soorituse ese. ZPO § 568 järgi kehtivad üürniku suhtes tehtud kohtuotsused ka isikute suhtes, kes on oma kasutusõiguse saanud üürnikult, st üürniku vastu suunatud täitedokumendi alusel saab välja tõsta kõik ruumis viibivad isikud.</p>
<p><u>4) Kuidas ning millise tähtaja jooksul väljatõstetavaid (neid, keda on ja keda pole täitedokumendis nimetatud) väljatõstmisest teavitatakse;</u></p>	<p>ZPO §-st 409 ja § 573 lg-st 1 tulenevalt antakse kostja kohustamise korral kohtuotsusega kinnisasja väljaandmiseks (mh juhul, kui üürileping on kohtuotsuse tegemise ajaks juba lõppenud), 14-päevane tähtaeg üleandmiseks alates otsuse jõustumisest. EO § 25a lg 1 järgi peab täitevorgan täitmiskohas soorituseks kohustatud vahetult enne sundtäitmist üles kutsuma kohustuse täitmiseks.</p>
<p><u>5) Milliste asjaolude esinemisel väljatõstmine katkestatakse?</u></p>	<p>EO § 35 lg 4 järgi peatatakse täitemenetlus, kui rahuldatakse täitedokumendist tuleneva nõude kohta esitatud vastuväidete makspaneku hagi. EO § 36 lg 4 järgi peatatakse täitemenetlus, kui rahuldatakse hagi täitmise loa (<i>Executionsbewilligung</i>) vastuväidete makspanekuks. EO § 37 lg 4 järgi peatatakse täitemenetlus, kui rahuldatakse kolmanda isiku hagi täitemenetluse lubamatuks tunnistamiseks. EO § 39 lg 1 p 1 järgi peatatakse täitemenetlus, kui selle aluseks olev täitedokument tunnistatakse jõustunud kohtulahendiga kehtetuks või lõpetatakse, p 5 järgi, kui täitmine tunnistatakse lubamatuks, p 6 järgi mh kui võlausaldaja võtab täitmistaotluse tagasi. EO § 42 järgi võib taotleda sundtäitmise peatamist erinevatel alustel, kui on vaidlustatud täitedokument. Peatamisega seonduvat reguleeritakse ka EO §-des 43 – 45.</p>
<p><u>6) Kuidas mõjutab väljatõstmist asjaolu, et väljatõstetava isikuga elab koos laps või muu piiratud teovõimega isik, kelle tulevane elukoht pole korraldatud?</u></p>	<p>Laste ja eestkostetavate suhtes erireegleid seaduses ei ole teadaolevalt. ZPO § 568 järgi kehtivad üürniku suhtes tehtud kohtuotsused ka isikute suhtes, kes on oma kasutusõiguse saanud üürnikult, st üürniku vastu suunatud täitedokumendi alusel saab välja tõsta kõik ruumis viibivad isikud.</p>

<p><u>7) Milliste täitedokumentide alusel, peale kohtuotsuse, on väljatõstmine võimalik?</u></p>	<p>Täitedokumentid on loetletud EO §-s 1. Selle p 4 hõlmab mh üürilepingu nn kohtulikke ülesütlemisavaldusi (<i>Aufkündigung</i>), mida ei ole vaidlustatud, p 5 hõlmab aga kohtulikke kompromisse, p 16 vahekohtulahendeid. Need täitedokumentid tuleb EO § 3 järgi aga kohtus täidetavaks tunnistada.</p>
---	---

4. Šveits

<p><u>1) Missuguste tingimuste täitmisel toimub täitemenetluses isiku väljatõstmine?</u></p>	<p>Täitemenetlust reguleerivad üldiselt tsiviilkohtumenetluse seadustik (ZPO)⁸⁵ ja rahaliste nõuete sissenõudmist (st mitte väljatõstmist) võlgade sissenõudmise ja pankrotiseadus (SchKG)⁸⁶.</p> <p>Kohtulahend on ZPO art 336 lg 1 järgi sundtäidetav, kui see on jõustunud või viivitamata täidetav. ZPO art 236 lg 3 alusel näeb kohus võitnud poole taotlusel ette otsuse täitmise abinõud ja ZPO art 337 lg 1 järgi võib kohtulahendit sel juhul otse täitma minna. Kui otsust otse täita ei saa, saab ZPO art 338 lg 1 alusel taotleda kohtult täitmisabinõu määramist. Kui kostjat kohustatakse ruum välja andma, võib kohus ZPO art 343 lg 1 alusel teda mh trahvida kui ka ette näha kinnisasja sunniviisilise väljaandmise. ZPO art 343 lg 2 järgi võib sundtäitmiseks volitatud isik kasutada pädeva ametiasutuse abi, mh käsundada politseid väljatõstmiseks⁸⁷. ZPO art-tes 347 ja 350 - 352 toodud tingimustel saab sundtäita ka notariaalselt tõestatud täitedokumente (<i>öffentliche Urkunden</i>). ZPO art 348 li t b järgi ei ole otse täidetav siiski dokument ruumide üürilepingust tuleneva soorituse kohta. Erisätteid üürnike sotsiaalseks kaitseks väljatõstmise vastu seaduses vähemasti riigiüleselt ei ole.</p>
<p><u>2) Kui pikk on vabatahtliku täitmise tähtaeg?</u></p>	<p>Seadus vabatahtliku täitmise tähtaega ette ei näe. ZPO art 236 lg 3 alusel näeb kohus võitnud poole taotlusel ette otsuse täitmise abinõud. ZPO art 337 lg 1 järgi võib kohtulahendit sel juhul otse täitma minna. ZPO art 337 lg 2 järgi võib kaotanud pool sel juhul taotleda kohtult täitemenetluse peatamist. Kui otsust otse täita ei saa, saab ZPO art 338 lg 1 alusel taotleda kohtult täitmisabinõu määramist</p>
<p><u>3) Kas ning millistel tingimustel võib välja</u></p>	<p>Erisätteid seaduses ei ole. Kui kostjat kohustatakse ruum välja andma, võib kohus ZPO art 343 lg 1 alusel teda mh trahvida kui</p>

⁸⁵ Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO).

⁸⁶ Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) vom 11. April 1889 (Stand am 1. Januar 2014).

⁸⁷ Vt http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport_24072014.pdf.

<u>tõsta täitedokumendis nimetamata isikut?</u>	ka ette näha kinnisasja sunniviisilise väljaandmise. ZPO art 343 lg 2 järgi võib sundtäitmiseks volitatud isik kasutada pädeva ametiasutuse abi, mh käsundada politseid väljatõstmiseks.
<u>4) Kuidas ning millise tähtaja jooksul välja-tõstetavaid (neid, keda on ja keda pole täite-dokumendis nimetatud) väljatõstmisest teavitatakse?</u>	ZPO art 236 lg 3 alusel näeb kohus võitnud poole taotlusel ette otsuse täitmise abinõud. ZPO art 337 lg 1 järgi võib kohtulahendit sel juhul otse täitma minna. Kui otsust otse täita ei saa, saab ZPO art 338 lg 1 alusel taotleda kohtult täitmisabinõu määramist. Seadus täiendavat teavitamist enne väljatõstmist ette ei näe.
<u>5) Milliste asjaolude esinemisel väljatõstmine katkestatakse?</u>	Seaduses ei ole erilisi aluseid ette nähtud. Kui kohus on ZPO art 236 lg 3 alusel näinud võitnud poole taotlusel ette otsuse täitmise abinõud, võib ZPO art 337 lg 1 järgi kohtulahendit sel juhul otse täitma minna ning ZPO art 337 lg 2 järgi võib kaotanud pool sel juhul taotleda kohtult täitemenetluse peatamist.
<u>6) Kuidas mõjutab väljatõstmist asjaolu, et väljatõstetava isikuga elab koos laps või muu piiratud teovõimega isik, kelle tulevane elukoht pole korraldatud?</u>	Erisätteid seaduses ei ole.
<u>7) Milliste täitedokumentide alusel, peale kohtuotsuse, on välja-tõstmine võimalik?</u>	ZPO art-tes 347 ja 350 - 352 toodud tingimustel saab sundtäita ka notariaalselt tõestatud täitedokumente (<i>öffentliche Urkunden</i>). ZPO art 348 li t b järgi ei ol otse täidetav siiski dokument ruumide üürilepingust tuleneva soorituse kohta.

5. Prantsusmaa⁸⁸

<u>1) Missuguste tingimuste täitmisel toimub täitemenetluses isiku välja-tõstmine?</u>	<p>Väljatõstmist reguleerib Prantsusmaal peamiselt täitemenetluse koodeks tsiviilasjades (<i>The Civil Procedures Execution Code</i> ehk <i>le Code de procédure civile d'exécution</i>) (edaspidi Prantsusmaa täitemenetluse seadus). Lisaks on olulised 09.07.1991 ja 24.03.2009 vastu võetud Prantsusmaa täitemenetlust täpsustavad, täiendavad seadused.</p> <p>Väljatõstmist Prantsusmaal kirjeldatakse kui keerukat protsessi. Isikutel ei ole enesel õigust inimesi välja tõsta. Väljatõstmine käib täituri vahendusel.</p> <p>Täituri saadab väljatõsteavale teate väljatõstmise kohta, milles palutakse lahkuda kahe kuu jooksul. Väljatõstetav võib minna kohtusse, et väljatõstmine edasi lükataks. Kohtus võib</p>
---	--

⁸⁸ Hoekstra, J. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. National Report for France. URL: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport_09052014.pdf (lastly visited: 14.12.2015).

	<p>väljatõstmist edasi lükata võttes arvesse väljatõstetava vanust, tervist ja perekondlikku staatust.⁸⁹ Täitur ei pea enne oma tulekut väljatõstmisest teavitama. Ta võib tulla vahemikus kuuest hommikul kuni üheksani õhtu. Keelatud on isikuid välja tõsta pühapäeval või riigipühal ilma kohtu eri loata.⁹⁰ Keelatud on kedagi välja tõsta vahemikus 1. november kuni 31. märts (2013 pikendati perioodi 31. märtsini, kuna oli väga külm talv). Sellest reeglist on ka teatud erandid: kinnisvara on hõivanud skvottijad, hoone on varisemiseohtlik või olemas on alternatiivne majutus.</p> <p>Kui väljatõstetav ei protesteeriks, siis täitur märgib üles kogu mööbli, mis kuulub väljatõstetavale ja võtab tagasi võtme. Kui väljatõstetav ei nõustu ust avama, siis täitur paneb selle kirja ja sel juhul tuleb tal sisenemiseks kaasata politsei. Kui väljatõstetavat pole parasjagu ruumides võib täitur siseneda vaid koos politsei ja lukksepaga. Täitur kleebib uksele teate selle kohta, et väljatõstetav ei tohi enam ruumidesse siseneda.</p>
<u>2) Kui pikk on vabatahtliku täitmise tähtaeg?</u>	<p>Täitur saadab väljatõsteavale teate väljatõstmise kohta, milles palutakse lahkuda kahe kuu jooksul, mida kohus võib lühendada või pikendada⁹¹</p> <p>Väljatõstetav võib minna kohtusse, et väljatõstmine edasi lükataks. Kohtus võib väljatõstmist edasi lükata võttes arvesse väljatõstetava vanust, tervist ja perekondlikku staatust.⁹²</p>
<u>3) Kas ning millistel tingimustel võib välja tõsta täitedokumentis nimetatud isikut?</u>	<p>Üldjuhul isikut saab (isikuga nõusolekuta) välja tõsta vaid kohtudokumentide alusel, kus isiku nimi peab seal kindlasti kirjas olema.⁹³</p> <p>Kui isikut ei ole võimalik tuvastada, sest näiteks isik meelega varjab oma identiteeti, siis täitur peab kohale minema ja püüdma talle välja tõstmisest teada anda.</p>
<u>4) Kuidas ning millise tähtsusega jooksul väljatõstetavaid (neid, keda on ja keda pole täitedokumentis nimetatud) väljatõstmisest teavitatakse?</u>	<p>Protseduur iseenesest ei erine. Oluline on, et täitur isikutele, keda ei ole võimalik kindlaks teha, väljatõstmisest teada annaks. Eraldi tähtaega/reegleid ei ole ette nähtud oluline on tulemus (isiku teavitamine) /üldise protseduuri järgmine.</p>
<u>5) Milliste asjaolude esinemisel väljatõstmine katkestatakse?</u>	<p>Regulatsioon on edasilükkamise osas järgnev: Kohtus võib väljatõstmist edasi lükata (vahel isegi katkestada) võttes arvesse väljatõstetava vanust, tervist ja perekondlikku staatust. Keelatud on kedagi välja tõsta vahemikus 1. november kuni 31. märts⁹⁴ (nt 2013 pikendati seda perioodi 31. märtsini, kuna oli väga külm talv). Siiski ütleb seadus lisaks, et kohtunik</p>

⁸⁹ Prantsusmaa täitemenetluse seadus L412-1-4.

⁹⁰ Prantsusmaa täitemenetluse seadust täiendav 09.07.1991 täitemenetluse protseduuri puudutav seadus § 28.

⁹¹ Prantsusmaa täitemenetluse seadus L412-1.

⁹² Prantsusmaa täitemenetluse seadus L412-1-4.

⁹³ Prantsusmaa täitemenetluse seadus L411-1.

⁹⁴ Prantsusmaa täitemenetluse seadus L412-6.

	võib keelust teha erandi näiteks ka vägivalla juhtumi korral kinnisvaral. ⁹⁵
<u>6) Kuidas mõjutab väljatõstmist asjaolu, et väljatõstetava isikuga elab koos laps või muu piiratud teovõimega isik, kelle tulevane elukoht pole korraldatud?</u>	Kohus võib väljatõstmist edasi lükata (vahel isegi katkestada) arvestades väljatõstetavate vanuse, tervisliku seisundi ja perekondlikku staatusega. ⁹⁶
<u>7) Milliste täitedokumentide alusel, peale kohtuotsuse, on väljatõstmine võimalik?</u>	Väljatõstmist (<i>eviction</i> vormis) ei saa olla ilma kohtuotsuseta (<i>court order</i> ehk täpsemalt <i>titre exécutoire</i>). ⁹⁷

6. Soome

<u>1) Missuguste tingimuste täitmisel toimub täitemenetluses isiku väljatõstmine?</u>	<p>Väljatõstmise regulatsioon sisaldub Soome täitemenetluse seadustiku (<i>Ulosottokaari</i>) seitsmendas peatükis.</p> <p>Väljatõstmise teade peab sisaldama tähtaega, millal väljatõstetavatel tuleb kinnisvaralt lahkuda ja seda, kuidas toimitakse varaga/asjadega, mida ruumidest väljatõstetav ei ole eemaldatud. Väljatõstmise teade saadetakse väljatõstetavale kinnisvarale, kust teda hakatakse välja tõstma ja lisaks ka teistele teada olevatele aadressidele või jäetakse pitseeritud või pitseerimata teade kinnisvarale.⁹⁸</p> <p>Täituri tuleb majutus-, sotsiaal- ja hoolekande asutustele teada anda, kui täitur on teadlik sellest, et kinnisvaral, kust inimesed välja tõstetakse resideeruvad lapsed ja nende edaspidine majutus on kindlalt teadmata või elavad kinnisvaral inimesed, kes vajavad kohest hooldust.⁹⁹ Enne ei viida väljatõstmist läbi kui majutus-, sotsiaal- ja hoolekandekasutused ei ole reserveerinud võimalust, et korraldada majutus eelnevalt nimetatud inimeste jaoks.¹⁰⁰ Täitur ei sea väljatõstmise kuupäeva ilma olulise põhjuseta varasemaks kui üks nädal või hilisemaks kui kaks nädalat alates hetkest kui väljatõstmise teade on kätte saadud. Väljatõstmise päeva võib edasi lükata kui see just ei tekita suuri ebamugavusi sissenõudjale.</p>
--	---

⁹⁵ Prantsusmaa tsiviilkoodeks 220-1.

⁹⁶ Prantsusmaa täitemenetluse seadus L412.

⁹⁷ Prantsusmaa täitemenetluse seadus L411-1.

⁹⁸ Soome täitemenetluse seadus. Ptk 7 väljatõstmine § 2.

⁹⁹ Soome täitemenetluse seadus. Ptk 7 väljatõstmine § 3.

¹⁰⁰ Soome täitemenetluse seadus. Ptk 7 väljatõstmine § 5.

	<p>Väljatõstmine viiakse läbi hiljemalt kahe kuu jooksul kui ei ole olulist põhjust, miks väljatõstmist edasi lükata. Sissenõudja nõusolekul võib väljatõstmist edasi lükata kuni kuus kuud. Kui sissenõudja seda nõuab, peab väljatõstetav maksma üüri selle aja eest, mis väljatõstmist edasi lükatakse. Üüri ettemakse võib olla väljatõstmise edasilükkamise eelduseks. Kui väljatõstmise asi on seotud kooselu lõpetamisega abielu seaduse alusel, siis viiakse väljatõstmine läbi kui see leitakse olevat kohane, eraldi väljatõstmise päeva ei seata.¹⁰¹</p> <p>Täitemenetluse läbiviimise käigus eemaldatakse kinnisvaralt väljatõstetavad (s.t isikud) ja kogu vara.¹⁰²</p>
<p><u>2) Kui pikk on vabatahtliku täitmise tähtaeg?</u></p>	<p>Väljatõstmine viiakse läbi hiljemalt kahe kuu jooksul kui ei ole just olulist põhjust, miks väljatõstmist edasi lükata. Sissenõudja nõusolekul võib väljatõstmist edasi lükata kuni kuus kuud. Kui sissenõudja seda nõuab, peab väljatõstetav maksma üüri selle aja eest, mis väljatõstmist edasi lükatakse. Kui väljatõstmise asi on seotud kooselu lõpetamisega abielu seaduse alusel, siis viiakse väljatõstmine läbi kui see leitakse olevat kohane, eraldi väljatõstmise päeva ei seata.¹⁰³</p> <p>Täituril tuleb majutus-, sotsiaal- ja hoolekande asutustele teada anda, kui täitur on teadlik sellest, et kinnisvaral, kust inimesed välja tõstetakse resideeruvad lapsed ja nende edaspidine majutus on kindlalt teadmata või elavad kinnisvaral inimesed, kes vajavad kohest hooldust.¹⁰⁴ Enne ei viida väljatõstmist läbi kui majutus-, sotsiaal- ja hoolekandekasutused ei ole reserveerinud võimalust, et korraldada majutus eelnevalt nimetatud inimeste jaoks.¹⁰⁵</p>
<p><u>3) Kas ning millistel tingimustel võib välja tõsta täitedokumentis nimetatud isikut?</u></p>	<p>Kinnistul elavaid isikuid tuleb teavitada.</p>
<p><u>4) Kuidas ning millise tähtsaja jooksul välja tõstetavaid (neid, keda on ja keda pole täitedokumentis nimetatud) väljatõstmisest teavitatakse?</u></p>	<p>Väljatõstmise teade saadetakse väljatõstetavale kinnisvarale, kust väljatõstetavat hakatakse välja tõstma ja lisaks ka teistele teade olevatele aadressidele või jäetakse pitseeritud või pitseerimata teade kinnisvarale.¹⁰⁶</p>

¹⁰¹ Soome täitemenetluse seadus. Ptk 7 väljatõstmine § 4.

¹⁰² Soome täitemenetluse seadus. Ptk 7 väljatõstmine § 5.

¹⁰³ Soome täitemenetluse seadus. Ptk 7 väljatõstmine § 4.

¹⁰⁴ Soome täitemenetluse seadus. Ptk 7 väljatõstmine § 3.

¹⁰⁵ Soome täitemenetluse seadus. Ptk 7 väljatõstmine § 5.

¹⁰⁶ Soome täitemenetluse seadus. Ptk 7 väljatõstmine § 2.

<p><u>5) Milliste asjaolude esinemisel väljatõstmise katkestatakse?</u></p>	<p>Kohus võib ette näha juba võetud täitemenetluse meetmete tagasi pööramise. Seadus ütleb väga üldiselt, et väljatõstmise, mis on juba läbiviidud võib tagasi pöörata vaid väga olulisel põhjusel.¹⁰⁷ Kui kinnisvara resideeruvad lapsed, hoolt vajavad inimese, siis enne ei viida väljatõstmist läbi kui majutus-, sotsiaal- ja hoolekandekasutused ei ole reserveerinud võimalust, et korraldada majutus eelnevalt nimetatud inimeste jaoks.¹⁰⁸</p>
<p><u>6) Kuidas mõjutab väljatõstmist asjaolu, et väljatõstetava isikuga elab koos laps või muu piiratud teovõimega isik, kelle tulevane elukoht pole korraldatud?</u></p>	<p>Täituril tuleb majutus-, sotsiaal- ja hoolekande asutustele teada anda, kui täitur on teadlik sellest, et kinnisvaral, kust inimesed välja tõstetakse resideeruvad lapsed, hoolt vajavad inimesed ja nende edaspidine majutus on kindlalt teadmata või elavad kinnisvaral inimesed, kes vajavad kohest hooldust.¹⁰⁹ Enne ei viida väljatõstmist läbi kui majutus-, sotsiaal- ja hoolekandekasutused ei ole reserveerinud võimalust, et korraldada majutus eelnevalt nimetatud inimeste jaoks.¹¹⁰</p>
<p><u>7) Milliste täitedokumentide alusel, peale kohtuotsuse, on väljatõstmise võimalik?</u></p>	<p>Soome täitemenetluse seadustik loetleb, et täitedokumentiks võib olla: kohtuotsus, kohtu määrus ettevaatusabinõude osas (hagi tagamine), vahekohtu otsus, täituri protokoll, halduskohtu otsus, Vabariigi Valituse ja ministeeriumi otsus.</p>

¹⁰⁷ Soome täitemenetluse seadus. Ptk 2 täitemenetluse meetmed § 13.

¹⁰⁸ Soome täitemenetluse seadus. Ptk 7 väljatõstmise § 5.

¹⁰⁹ Soome täitemenetluse seadus. Ptk 7 väljatõstmise § 3.

¹¹⁰ Soome täitemenetluse seadus. Ptk 7 väljatõstmise § 5.

IV. ANALÜÜS JA ETTEPANEKUD

<u>TEEMA</u>	<u>KEHTIV ÕIGUS</u>	<u>PROBLEEMID</u>	<u>MUUTMIS-VAJADUS</u>
<p><u>1) Missuguste tingimuste täitmisel toimub täitemenetluses isiku väljatõstmine?</u></p>	<p><i>Täitemenetluse alus</i> Isikute väljatõstmist täitemenetluses reguleeritakse üldiselt TMS-s. Isiku ruumist väljatõstmise või kinnisasja valduse vabastamise aluseks tema tahte vastaselt võib olla üksnes mõni TMS § 2 lg-s 1 nimetatud täitedokument, esmajoones jõustunud või viivitamata täidetav kohtulahend (TMS § 2 lg 1 p 1) või täitemenetluses läbiviidud sundenampakkumise akt (TMS § 2 lg 1 p 15). Täitedokumendi alusel saab isiku välja tõsta üksnes täitemenetluse vahendusel kohtutäituri kaasabil. Seadusest ei tulene isikule, sh omanikule õigust kinnisasja omavoliliselt valdajalt ära võtta, st valdaja ise välja tõsta, kui valdaja ei nõustu sealt vabatahtlikult lahkuma. Seda võib lugeda nii tsiviilõiguslikuks (sh AÕS § 40 omavoli) kui olenevalt olukorrast ka karistusõiguslikuks rikkumiseks (KarS § 266 omavoliline sissetung, § 314 ebaseaduslik väljatõstmine).</p>	<p>Regulatsioon on optimaalne ja tasakaalustatud. Väljatõstmist reguleeritakse täitemenetlust reguleerivates seadustes ka mujal, v.a Šveitsis (seal ZPO-s). Kodu puutumatus põhiõigust ei võiks riivata selliselt, et väljatõstmine saaks toimuda täitemenetluse väliselt. Nagunii on Eestis teiste riikide võrdluses laiaulatuslik võimalus tõsta isikuid välja enampakkumise akti alusel kohtuotsuseta (ka laiem kui eeskujuks olnud Saksamaal).</p>	<p>Puudub</p>

	<p><u>Kohtulahend täitedokumendina</u> Kohtulahend täitedokumendina peab olema suunatud vahetult kinnisasja valduse kohustatud isikult (võlgnikult) äravõtmisele. Kohtulahend peab olema jõustunud või vähemasti viivitatamata täidetav. Kohustatud isikud peavad tulenema kohtulahendist (vt selle kohta p 3).</p>	<p>Optimaalne regulatsioon. Kohtulahend on põhiliseks täitedokumendiks ka mujal ja see peab olema reeglina jõustunud või vähemasti viivitatamata täidetav. Kodu puutumatus põhiõiguse valguses peaks olema ettevaatlik väljatõstmise kohtulahendi viivitamatu täitmise aluste laiendamisega. Kohtulahend peab olema suunatud vahetult väljatõstmisele või valduse üleandmisele, et vastata täitemenetluse formaalsetele kriteeriumitele.</p>	<p>Puudub</p>
	<p><u>Sundenampakkumise akt täitemenetluse alusena.</u> Sundenampakkumise akt on TMS § 2 lg 1 p 15 järgi täitedokument kõigi täitemenetluses enampakkumisel ostetud kinnisasjade valduse väljanõudmisel, st kõigi isikute suhtes, kes kinnisasja alusetult valdavad, ilma et neid tuleks aktis nimetada, st kõik need isikud on väljatõstmise täitemenetluse võlgnikuks¹¹¹. TMS § 2 lg 3 esimese lause järgi ei või sundenampakkumise akti alusel sundtäitmist korraldada, kui valdaja valdab asja õiguse alusel, mis ei ole lõppenud ega lõpetatud sundtäitmise tõttu. enampakkumise akt</p>	<p>Eesti regulatsioon on võrreldav vaid Saksamaaga. Teistes riikides seaduses vähemasti eriregulatsioon puudub.</p> <p>Samas on enampakkumise akti alusel täitemenetlus efektiivne, kuna väldib kohtuvaidlust valdaja väljatõstmiseks, kelle valdusõigus on enampakkumise tulemusena lõppenud ning peaks nii tõhustama täitemenetlust kui ka suurendama ostjate huvi täitemenetlusest kinnisasjade ostmise vastu. Oluline on, et akt kehtib täitedokumendina kõigi isikute suhtes, vaja ei oleks nt Saksa eeskujul hakata loetlema valdajaid aktis või täitepealdises.</p>	<p>Konkreetne ettepanek puudub, kaaluda võiks alternatiive.</p> <p>Puudub vajadus kaotada sundenampakkumise akt väljatõstmise täitedokumendina või selle mõju piirata.</p> <p>Kaaluda saaks aga üüri- ja rendilepingutega seonduva muutmist. Vähemasti teoreetiliselt saaks VÕS-s kaaluda regulatsiooni, et üüri- või rendileping kinnisasja omaniku vahetumisega üle ei lähe (sarnaselt teiste võlaõiguslike suhetega, sh nt tasuta kasutamise</p>

¹¹¹ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 19](#); [4.06. 2012, 3-2-1-85-12, p-d 10, 12.](#)

	<p>täitedokumendiks ka kõigi muude isikute suhtes, kes kinnisasja õigusliku aluseta valdavad.</p> <p>Võlaõiguslikul alusel senise kinnisasja omaniku suhtes kinnisasja vallanud isikutel puudub üldjuhul valdusõigus sundenampakkumisel kinnisasja omandanud isiku suhtes, erandina läheb VÕS § 291 lg 1 alusel üle üürileping kinnisasja omaniku vahetumisel sundtäitmise tagajärjel. VÕS §-st 341 tulenevalt läheb kinnisasja omandajale üle ka rendileping. Üle ei lähe mh kinnisasja tasuta kasutamise lepingud (vt VÕS § 389), milleks võivad mh olla ka sümboolse üüriga üürilepingud.</p> <p>Kinnisasja omandajale üleläänud üürilepingu saab omandaja lõpetada lisaks kokkuleppele ühepoolselt ennetähtaegselt ülesütlemisega. Eraldi aluse üürilepingu ülesütlemiseks üürileandja vahetumise tõttu annab VÕS § 323, mida saab omakorda välistada VÕS § 324 alusel üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märke kandmisega. Sama kinnitab TMS § 161.¹¹²</p>	<p>Põhjendatud on ka järjekohasüsteemil põhinev regulatsioon õiguste lõppemise kohta täitemenetluses.</p> <p>Diskuteerida saab siiski üüri- ja rendilepingu alusel valdusõiguse säilimise osas, kuna tihti „vormistatakse“ täitemenetluse vältimiseks näilisi üürnikke, kelle olemasolu ei ole ka ostjaile pahatihti nähtav. Raskendatud võib olla üleläänud üürilepingu lõpetamine. Siiski peaks seda probleemi aidata lahendada asjaolu, et väljatõstmise vältimiseks peavad valdajad ise kohtusse minema (vt õiguskaitsevahendite juures). Tasuta kasutamise lepingud (sh sümboolse üüriga lepingud) aga omandajale üle ei lähe.</p>	<p>lepinguga). Samas tähendaks see pikaajaliselt kehtinud põhimõtte murdmist, eristuks selgelt teiste riikide sarnasest regulatsioonist ja tekitaks küsimusi ka kodu puutumatusse põhiõiguse tagamatajätmise kontekstis.</p> <p>Teise variandina võiks kaaluda üüri- ja rendilepingute ülemineku piiramist kinnisasja müümisel täitemenetluses sundenampakkumisel. Samas võiks see „ahvatleda“ täitemenetlusteks üürnikust vabanemise eesmärgil ega pruugi olla kooskõlas ka võrdse kohtlemise põhimõttega.</p> <p>Kolmas variant oleks siduda üüri- või rendilepingute üleminek täitemenetluses kinnistusraamatusse tehtud märke olemasoluga, sõltuvalt selle järjekohast realiseeritava õiguse suhtes. See oleks loogiline ja võrreldav ka muude kinnistusraamatusse kantud õiguste „saatusega“ täitemenetluses. Küll võiks see tähendada üüri- ja rendisuhetega</p>
--	---	---	--

¹¹² RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 20](#); 23.04.2008, [3-2-1-20-08, p-d 13, 16](#).

			<p>(mis ei pruugi olla pikaajalised) kinnistusraamatu koormamist ja ebaselgeks muutmist.</p> <p>Üheks variandiks oleks ka kinnisasja omandajale täitemenetluses üleläänud üüri- või rendilepingu ülesütlemise võimaluse avardamine ja nn omavajadusest lahtisidumine.</p>
	<p><u>Täitemenetluse alustamine</u> Täitur saab alustada täitemenetlust sissenõudja avalduse ja täitedokumendi alusel tulenevalt TMS § 23 lg-st 1. Seega kui on täidetud täitemenetluse üldised eeldused ning ka TMS § 7 lg-st 1, §-st 8 ja § 23 lg-st 1 tulenev, ei ole täituril alust täitemenetluse algatamisest keelduda. Võlgnikule saavad õigused ja kohustused täitemenetluses tekkida pärast võlgnikule täitekutse üleandmist või selle üleantuks lugemist vastavalt TMS §-le 24.</p>	<p>Lahendus on üldiselt optimaalne.</p> <p>Täitemenetluse läbiviimise üldisteks eeldusteks peaksid olema nii avaldus täiturile, kehtiv täitedokument kui ka nende teatavaks-tegemine valdajale (võlgnikule) (vastasel juhul ei oleks menetlus aus või õiglane).</p> <p>Probleemiks on siinkohal (nagu mitmes muuski punktis) siiski võimalik teadmatus kinnisasja valdaja (võlgniku) isikust. Kohtulahendi puhul tähendab see vajadust saavutada lahendi laiendamine kõigile valdajatele (vt p 3). Probleeme võib tekkida aga ka sundenampakkumise akti puhul, mis olgugi kehtib kõigi valdajate suhtes, tähendab siiski vajadust see akt nende valdajateni ka toimetada, st need identifitseerida.</p>	<p>Konkreetne ettepanek puudub, kaaluda võiks alternatiive (kohtulahendi järgi kohustatud isikute osas vt p 3).</p> <p>Raske on seaduse kaudu lihtsustada ja tõhustada kinnisasja väljaandmiseks kohustatud valdajate identifitseerimist. Kindlasti ei saaks pidada juba põhiseaduslikult lubatavaks nt seda, et valdajaid ei teavitatagi täitemenetlusest ega anta neile ka vabatahtliku väljakolimise aega, vähemasti kui seda ei ole antud kohtulahendiga.</p> <p>Küll võiks kaaluda regulatsiooni täpsustamist akti osas nt, et kui see toimetatakse isiklikult</p>

			<p>kätte mõnele valdajale, on see kätte toimetatud kõigile ja kõik loetakse täitemenetlusest teavitatuks või lubada muude variantide ebaõnnestumisel n.ö anonüümset kättetoimetamist, st saata akt valdajatele (toimetades selle mh füüsiliselt kinnisasjale, mille vabastamiseks täitemenetlus alustati ja panne seinale) neid nimeliselt eristamata. Saksa GVGA § 128 lg 2 järgi võiks ette näha võlgnike kaitseks, et väljatõstmise teate avalik kättetoimetamine ei ole lubatud.</p>
	<p><i>Täitmise kord</i> Väljatõstmise täitedokumente (sh sundenampakkumise akte) täidetakse TMS § 180 alusel¹¹³, mh tuleb võlgnikule anda eelnevalt tähtaeg vabatahtlikuks valduse üleandmiseks (vt selle kohta allpool). Kui võlgnik ei täida täitedokumenti ettenähtud aja jooksul vabatahtlikult, võtab kohtutäitur TMS § 180 lg 3 alusel kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusse, tõstes välja nii asjad kui ka isikud ning kaasates vajaduse korral väljaandmiseks politsei. Kohtutäitur eraldab</p>	<p>Regulatsioon on üldiselt optimaalne, raske on ette kujutada põhimõtteliselt teistsugust väljatõstmise korraldust. Vabatahtliku täitmise tähtajast loobumine ei oleks tõenäoliselt proportsionaalne.</p> <p>Probleemina võib pigem näha väljatõstetud isikute sotsiaalkaitse puudulikkust, kuna tagatud ei ole teise eluruumi viivitamatu saamine, lubatav on täitmine ka talvel.</p>	<p>Konkreetne ettepanek puudub, kaaluda võiks alternatiive.</p> <p>Kui üldse, võiks kaaluda väljatõstmise sidumist selliselt, et välja võiks isikuid tõsta vaid tingimusel, et neile on nt kohaliku omavalitsuse poolt tagatud ka koht, kuhu minna (nagu Soomes).</p> <p>Samuti võiks kaaluda väljatõstmise lubamatust või vähemasti piiratust (nt kui lastega pered) talveperioodil nagu see on nt Prantsusmaal.</p>

¹¹³ RKTk 4.06.2012, [3-2-1-85-12, p 13](#).

	TMS § 180 lg 4 alusel vallasasjad, mis ei ole sundtäitmise esemeks, ning annab need võlgnikule üle või tema käsutusse, võlgniku äraolekul tema esindajale või võlgniku täiskasvanud perekonnaliikmele, nende puudumisel aga hoiustab üldjuhul võlgniku kulul.		
	<u>Täitmise kulud</u> Väljatõstmise täitedokumendi täitmiselt võtab kohtutäitur täitemenetluse alustamise tasu KTS § 34 alusel 15 – 30 eurot (tegu on nimetatud sätte mõttes tõenäoselt mittevaralise nõudega). KTS § 36 lg 1 p 2 ja lg 2 järgi saab täitur väljatõstmiselt tasu 140 eurot ja võib nõuda sellest ettemaksuna 92 eurot. Täituri tasu ja muud täitekulud jäävad TMS § 37 lg 1 ja § 38 lg 1 alusel võlgniku kanda.	Siin võib näha mitut probleemi. Esiteks ei kata need tasud ilmselgelt täituri jaoks võimalik et väga töömahuka (ja emotsionaalselt kurnava) väljatõstmisega seonduvaid kulusid ega motiveeri teda efektiivselt tegutsema. Seega ristsubsideeritakse väljatõstmise menetlusi muude täituritasude arvel, mida ei saa pidada põhjendatuks ¹¹⁴ . Kuigi kulud jäävad lõppkokkuvõttes võlgniku (valdaja) kanda, ei motiveeri liiga väikesed tasud valdajat vabatahtlikult kinnisasja üle andma.	Kaaluda võiks tasude tõstmist kulupõhiseks ja suurendada ka tasu ettemaksu osa kuni 100%-ni (võlgnikult on seda hiljem raske kätte saada).
	<u>Õiguskaitsevahendid</u> Nii võlgnik kui sissenõudja võivad esitada kaebuse kohtutäituri otsuse või tegevuse peale TMS § 217 alusel esmalt kohtutäiturile ja TMS § 218 alusel edasi ka	Üldiselt peaks õiguskaitsevahendite regulatsioon olema mõistlik. Võlgnikule (valdajale) on tagatud oma õiguste kaitse, võimalik on taotleda tagamiseks täitemenetluse peatamist.	Konkreetne ettepanek puudub. Kaebuse ja sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi parem piiritlemine on täitemenetluse teema laiemalt ega piirdu

¹¹⁴ RKTk 16. 12. 2015, 3-2-1-108-15, p-d 27, 28.

	<p>maakohtusse. Võlgnik saab esitada ka sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi TMS § 221 alusel, täitedokumendis nimetamata isik ka TMS § 220 (vaidlustades lahendi kehtivuse tema kui õigusjärglase suhtes) või § 222 alusel. Täitedokumendi tõlgendamiseks saab nii sissenõudja kui võlgnik esitada TsMS § 368 lg 2 järgi tuvastushagi. Hagensid saab ka tagada, peatades TsMS § 378 lg 1 p 6 järgi mh väljatõstmise täitemenetluse. Kohus võib täitemenetluse peatada ka TMS § 218 lg 2 teise lause alusel kohtutäituri otsuse peale esitatud kaebuse lahendamiseni.</p> <p>TMS § 2 lg 3 teine lause näeb sissenõudja ja täituri kasuks ette olulise erireegli, et vaidluse õiguse lõppemise kohta lahendab maakohus valdaja hagi alusel. Seega võib kohtutäitur alustada täitemenetlust sundenampakkumisel müüdüd kinnisasja valdusest välja nõudmiseks kõigilt valdajatelt kui vastava täitemenetluse võlgnikelt.</p>	<p>Muu hulgas on mõistlik TMS § 2 lg 3 tulenev hagi esitamise kohustuse panek valdajale, mitte aga väljatõstmise hagi esitamise kohustuse panek sissenõudjale või täiturile.</p> <p>Probleemiks on läbivalt olnud siiski kaebuse ja sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi esitamise juhtumite mõistlik piiritlemine. Teise probleemina saaks vast välja tuua kohatine täitemenetluste liiga kergekäeline peatamine kohtute poolt.</p>	<p>väljatõstmisega. Vast on piiritlemine võimalik ka edasises kohtupraktikas, kui konkreetsed kaasusgrupid selgemalt „välja joonistuvad“.</p> <p>Täitemenetluse peatamise võimalust ei saa kaebuse või sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi esitamisega ära võtta. Küll võiks neil juhtudel julgelt nõuda tagatist sissenõudja kahju katteks ja võib - olla näha tagatise andmise kohustus seaduses ka otse ette.</p>
--	---	---	--

	Täitemenetluse takistamiseks on neil võimalus esitada võlgnikuna hagi sissenõudja vastu enampakkumise akti järgse sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks TMS § 221 alusel. ¹¹⁵		
<u>2) Kui pikk on vabatahtliku täitmise tähtaeg?</u>	TMS § 180 lg-te 1 ja 2 alusel tuleb valdajale esmalt anda vähemalt 14-päevane (ja maksimaalselt kolme-kuuline) tähtaeg valduse vabatahtlikuks väljaandmiseks, selgitades valdajale ka tema õigust esitada sundtäitmise vältimiseks hagi ja taotleda selle tagamiseks täitemenetluse peatamist ¹¹⁶ .	Regulatsioon on optimaalne ja Riigikohtu tõlgenduse kaudu ka arusaadav. Vabatahtliku täitmise tähtajast loobuda ei saa, see oleks valdaja suhtes ebaproportsionaalne piirang. Ka ei ole vabatahtliku täitmise minimaalne tähtaeg liiga pikk. Küll võib maksimaalne tähtaeg olla liiga lühike, kuid siis peaks aitamata kaasa juba täitemenetluse peatamise võimalus. Probleemiks võiks ehk olla täiendava vabatahtliku täitmise tähtaja andmise vajalikkus täitemenetluses, kui selline aeg on valdajale (võlgnikule) juba antud jõustunud kohtulahendis.	Konkreetne ettepanek puudub, kaaluda võiks alternatiive. Põhimõtteliselt võiks kaaluda ka täituri antavast vabatahtliku täitmise tähtajast loobumist, kui selline tähtaeg on juba (vähemasti piisavalt pikana) antud kohtulahendis (TsMS § 445 järgi saab seda taotleda kui ka kohus saab ise määrata); vt Saksa ZPO § 721. Kaaluda võiks väljakolimistähtaja pikendamise/lühendamise nõuet täiturile või kohtule koos maksimumtähtajaga (Saksa ZPO § 721 lg-te 3 ja 5, § 794a järgi). Kaaluda võiks ka ZPO § 721 lg 7 sätete, et tähtajalise üürilepingu lõppemisel tähtaja möödumise tõttu täiendavat vabatahtliku täitmise

¹¹⁵ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 21.](#)

¹¹⁶ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 24](#); 4.12.2013, [3-2-1-147-13, p 16.](#)

			aega ei anta, sellise lepingu erakorralisel ülesütlemisel saab väljakolimistähtaja määrata maksimaalselt kuni lepingu kokkulepitud tähtaja möödumiseni.
<u>3) Kas ning millistel tingimustel võib välja tõsta täitedokumendis nimetamata isikut?</u>	<i>Sundenampakkumise akti alusel</i> Eespool oli juba märgitud, et sundenampakkumise akt kehtib täitedokumendina kõigi isikute suhtes, kes kinnisasja alusetult valdavad, ilma et neid tuleks aktis nimetada, st kõik need isikud on väljatõstmise täitemenetluse võlgnikuks (p 1).	Probleemiks on isikute identifitseerimine täitemenetluse alustamiseks (vt p 1). Ei toeta aga Saksa ZVG lähenemist aktile täitepealdise kandmisest konkreetsete valdajate suhtes.	Konkreetne ettepanek puudub, kaaluda võiks alternatiive Mõelda võiks nt akti kättetoimetamisele kinnisasjale valdajaid isikuliselt tähistamata (vt lähemalt p 1 täitemenetluse alustamise juures).
	<i>Kohtulahendi alusel</i> Kohtulahendi alusel saab Riigikohtu praktika kohaselt ruumidest välja tõsta vaid kohtuotsuses nimeliselt märgitud isikuid ¹¹⁷ . TsMS § 460 ja TMS § 18 alusel saab välja tõsta ka kohtulahendis kohustatud isikuna märgitud isiku õigusjärglase, mh isiku, kes sai kinnisasja otsese valduse kohtumenetluse aegselt valdajalt ja teadis valduse omandamise ajal kohtulahendist või hagi esitamisest. Sellist õigusjärglust tuleb TMS § 18 lg 1 alusel aga tõendada kohtutäiturile kohtulahendiga, avaliku registri väljavõttega või	Probleem on kinnisasja omaniku teadmatus kõigi valdajate (nt üürilepingu puhul üürnikuga kooselavate isikute) osas ja valdaja hilisem muutumine (nt allkasutusse andmisel, üürniku surma puhul). Kuna seadus nõuab kohtulahendit iga valdaja suhtes, on see oluline probleem, juba kohtumenetluse tuleks kostjana kõik valdajana kvalifitseeritavad isikud kaasata. Leevenduseks on võimalik TsMS § 460 ja TMS § 18 järgi laiendada lahendi õigus-jõudu, kuid ka siis on vajalik lõppastmes kohtulahend, millega valdus on	Konkreetne muudatusettepanek puudub, kaaluda võiks alternatiive Siin on raske lihtsaid lahendusi pakkuda. Oleme veendunud, et eristamine kohtulahendi ja enampakumise akti vahel on põhjendatud, sest hagi esitatakse konkreetse(te) isiku(te) vastu väljatõstmiseks, enampakumine lõpetab aga seaduse jõul põhimõtteliselt kõigi kolmandate isikute valdusõigused.

¹¹⁷ RKT 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 25](#); 19.12.2003, [3-2-1-151-03, p 19](#); 02.12.2003, [3-2-1-140-03, p 23](#); 14.01.2000, [3-2-3-3-00](#).

	<p>notariaalselt tõestatud dokumendiga. Vajadusel võib sissenõudja esitada TMS § 18 lg 2 järgi hagi võlgniku vastu nõudega tunnustada täitedokumendist tuleneva õiguse või kohustuse üleminekut¹¹⁸. Samuti märkis Riigikohus samas, et eraldi ei pea täitedokumendis väljatõstmise eesmärgil nimetama neid isikuid, keda ei saa asjaõiguslikult kinnisasja valdajaks lugeda, eelkõige valdaja alaealisi lapsi. Kitsendavalt tuleb Riigikohtu arvates aga kohaldada TMS § 181 lg-t 2, mille järgi on kohtutäituril õigus asi kolmanda isiku valdusest ära võtta, kui on täiesti ilmne, et väljanõutav asi on antud kolmanda isiku otsesse valdusse väljanõudmise vältimiseks.</p>	<p>vähemasti tuvastatud. Samuti peaks leevendama olukorda Riigikohtu seisukoht, et formaalselt ei ole eraldi täitedokumenti (ega selle kehtivuse laiendamist vaja tuvastada) isikute suhtes, kes ei ole valdajad, nt külalised, aga eelduslikult ka alaealised lapsed. Samuti saab äärmuslikel juhtudel (nt kui täitmise käigus annab valdaja võtmed üle kolmandale isikule) TMS § 181 lg 2 täituri õiguse kohta võtta asi ära kolmanda isiku valdusest. Probleemiks on aga „piiritõmbamised“ lubatud ja lubamatu vahel ning sissenõudja ja täituri riskid saada hiljem süüdistatud ebaseaduslikus väljatõstmises.</p>	<p>„Ahvatlev“ oleks legaliseerida varasem kohatine praktika tõstata üürnik välja kohtulahendi järgi „koos temaga kooselavate isikutega (pere-liikmetega)“ ehk minna üle n.ö isikupõhiselt väljatõstmisel laiemalt asjapõhisele, kuid kaalumiseruumi jätmine täiturile ei oleks kooskõlas tema pädevusega, pealegi otsustatakse nii nt kohtumenetluses nende isikute õiguste üle, keda sinna ei kaasatud. Arvestades kodu puutumatus põhiõigust ja väljatõstmisega kaasnevat intensiivset riivet ei saa siin „latti“ ka väga madalalae lasta, kui kahe kaasüürniku puhul piisaks mõlema väljatõstmiseks täitedokumendist ühe vastu. Probleem jääks igal juhul, kes on see kostja, kelle vastu tuleks „asjapõhine“ väljatõstmisotsus saada, mis kõigi valdajate suhtes kehtiks? Iga isiku valduse alusetus tuleb mingil viisil siiski tuvastada.</p> <p>Küll võiks kaaluda täiendavaid sätteid Saksa ZPO eeskujul olukorra leevendamiseks. ZPO § 727</p>
--	---	--	--

¹¹⁸ Vt ka Varul, P. jt, Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Juura (2014), lk 369.

		<p>eeskujul võiks kaaluda võimalust lubada hagita menet-luse korras (lihtsus-tatult) täitepealdise andmisel täite-dokumendi n-ö ümberkirjutamist õigusjärglase vastu, aga saab ka märkida sinna nimed, kes veel peale võlgniku väljatõstmisele kuuluvad (kes valdavad asja aluseta) (TMS § 18 vastavalt muutes nt). Kaaluda võiks üürilepingu puhul ka ZPO § 940a sarnast normi, mis lubab eluruumist väljatõstmise ette näha ka esialgse õiguskaitse korras muu valdaja kui üürniku suhtes, kui üürniku suhtes on olemas kehtiv täitedokument väljatõstmiseks ja üürileandja sai kolmanda isiku valduse omandamisest teada alles pärast suulise menetluse lõppemist.</p> <p>Kaaluda võiks ka Austria ZPO § 568 lahendust, mille järgi kehtivad üürniku suhtes tehtud kohtuotsused ka isikute suhtes, kes on oma kasutusõiguse saanud üürnikult, st üürniku vastu suunatud täite-dokumendi alusel saab välja tõsta kõik ruumis viibivad isikud.</p> <p>Lisaks võiks kaaluda selget erisätet</p>
--	--	---

			<p>seadusse (et see poleks vaid kohtupraktikast tulenev), et täitedokumenti ei oleks vaja isikute suhtes, kes pole valdajad, koos näitliku loeteluga (nt külalised, töötajad, alaealised lapsed). Samas siin kohe küsimus alaealiste laste täiendavast kaitsest, kuid seda saaks lahendada varasema ettepanekuga mitte väljatõstmist lubada üldse, enne kui lastega pere jaoks on selge, kuhu neil minna.</p>
<p><u>4) Kuidas ning millise tähtaja jooksul väljatõsteta vaid (neid, keda on ja keda pole täitedokumendis nimetatud) väljatõstmisest teavitatakse?</u></p>	<p>TMS § 180 lg-te 1 ja 2 alusel tuleb valdajale esmalt anda vähemalt 14-päevane (ja maksimaalselt kolme-kuine) tähtaeg valduse vabatahtlikuks väljandmiseks, selgitades valdajale ka tema õigust esitada sundtäitmise vältimiseks hagi ja taotleda selle tagamiseks täitemenetluse peatamist¹¹⁹. See käib nii kohtulahendi kui sundenam-pakkumise akti alusel välja tõstetavate isikute kohta. Tehniliselt võib olla problemaatiline kõigi isikute teavitamine, kui nende ring ei ole selge.</p>	<p>Vt p-d 1-3.</p> <p>Probleemiks on eelkõige teadasaamine valdajatest.</p>	<p>Vt p-d 1 – 3.</p>

¹¹⁹ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 24](#); 4.12.2013, [3-2-1-147-13, p 16](#).

<p>5) Milliste asjaolude esinemisel väljatõstmise katkestakse?</p>	<p>Sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi esitamine iseenesest täitemenetlust kinnisasja valdusest väljanõudmiseks ei peata ega lõpeta.¹²⁰ Kui hagi rahuldatakse, lõpetab kohtutäitur TMS § 48 lg 1 p 4 järgi täitemenetluse sellekohase kohtulahendi esitamisel. Lisaks võib kohus hageja taotlusel hagi lahendamise ajaks täitemenetluse hagi tagamiseks TsMS § 378 lg 1 p 6 alusel peatada, mille alusel peatab omakorda täitur täitemenetluse TMS § 46 lg 1 p 2 järgi.¹²¹ TMS § 180 lg-te 1 ja 2 alusel valdajale kinnisasja valduse vabatahtlikuks väljaandmiseks tähtaega andes tuleb valdajale ühtlasi selgitada tema õigust esitada sundtäitmise vältimiseks hagi ja taotleda selle tagamiseks täitemenetluse peatamist¹²². Kohus saab täitemenetluse peatada ka täituri otsuse peale esitatud kaebuse lahendamise ajaks (TMS § 218 lg 2 teine lause).</p> <p>TMS § 45 sätestab nn üldise õiglusklauslina ja erandnormina, millal on võimalik täitemenetlus peatada, ajatada või pikendada, kui selle</p>	<p>Valdajatel peaks olema piisavalt võimalusi oma õigusi kaitsta (vt ka p 1).</p> <p>Välja võiks tuua ehk võimaliku hagide kergekäelise tagamise ja täitemenetluse peatamise kohtus. Ehk ka valdajate üldise vähese teadlikkuse, kuidas oma õigusi kaitsta.</p>	<p>Puudub</p> <p>Kui on tagatud üldine piisavalt pikk vabatahtliku täitmise tähtaeg, valdajate teavitamine sellest ja võimalusest õiguskaitsevahendeid esitada, ei tohiks midagi ka oluliselt muutmist vajada. Ehk täiendav kaitse vajalik vaid otsese n.ö kuuse alla tõstmise vastu, st paremini tagada tuleks inimestele ehk võimalus kuskil peavarju saada enne väljatõstmist.</p>
---	---	---	--

¹²⁰ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 22.](#)

¹²¹ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 22.](#)

¹²² RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 24.](#)

	<p>jätkamine oleks võlgniku suhtes ebaõiglane. Selliseks erandlikuks asjaoluks ei ole üldjuhul ainuüksi elukoha kaotus, vaid sellele peavad lisandu-ma muud asjaolud, nt kui võlgnikul on väikesed lapsed, raske haigus, ta on väga kõrges vanuses või esinevad muud sarnased asjaolud ning võlgnik vajab aega uue elukoha leidmiseks; pikendam-ine on võimalik üldjuhul kuude-, mitte aastatepikkuseks ajavahemikuks.¹²³</p> <p>Kohtutäitur võib täitemenetluse peatada ka muudel TMS §-s 46 nimetatud asjaoludel nagu nt võlgniku piiratud teovõimeliseks muutumisel (TMS § 46 lg 1 p 5), võlgniku lähedase isiku surma korral (TMS § 46 lg 1 p 6) või võlgniku raske haigestumise puhul (TMS § 46 lg 2 p 2). Kohtutäitur lõpetab täitemenetluse ka muudel TMS § 48 lg-s 1 nimetatud alustel.</p>		
<p><u>6) Kuidas mõjutab väljatõstmist asjaolu, et väljatõstetava isikuga elab</u></p>	<p>Sundenampakkumise akti alusel väljatõstmist läbi viies võib ruumis viibivad alaealised ja muud piiratud teovõimega isikud tõsta välja samamoodi nagu</p>	<p>Probleem täituri ja sissenõudja jaoks on, et nimetatud isikud ei pruugi neile olla kõik teatavad.</p>	<p>Konkreetne ettepanek puudub, kaaluda võiks alternatiive.</p>

¹²³ RKTk 12.06.2012, [3-2-1-79-12, p 11.](#)

<p><u>koos laps või muu piiratud teovõimega isik, kelle tulevane elukoht pole korraldatud?</u></p>	<p>muud isikud (vt p 1). Nimeliselt neid täitedokumentis nimetada vaja ei ole.</p> <p>Kohtulahendi alusel väljastõstmisel on olukord keerulisem. Põhimõtteliselt peavad väljatõstetavad isikud olema nimeliselt täitedokumentis kirjas (vt p 3). Samas on Riigikohus maininud, et eraldi ei pea täitedokumentis väljatõstmise eesmärgil nimetama neid isikuid, keda ei saa asjaõiguslikult kinnisasja valdajaks lugeda.¹²⁴ Alaealised lapsed on üks põhiline kategooria, kel endal kinnisasja valdajaks lugemise eeldused puuduvad.</p>	<p>Probleem alaealiste ja muude piiratud teovõimega isikute jaoks on aga see, et nad ei pruugi suuta oma õigusi väljatõstmismenetluses efektiivselt kaitsta.</p>	<p>Isikute suhtes, kes valdajaks ei kvalifitseeru, võiks seaduses otse ette näha, et KOOS valdajaga väljatõstmiseks nende suhtes eraldi täitedokumentiga täitepealdist vaja ei ole (vt p 3).</p> <p>Lisaks võiks kaaluda väljatõstmise sidumist selliselt, et välja võiks isikuid tõsta vaid tingimusel, et neile on nt kohaliku omavalitsuse poolt tagatud ka koht, kuhu minna (nagu Soomes).</p> <p>Samuti võiks kaaluda väljatõstmise lubamatust või vähemasti piiratust (nt kui lastega pered) talveperioodil nagu see on nt Prantsusmaal (vt p 1).</p>
<p><u>7) Milliste täitedokumentide alusel, peale kohtuotsuse, on väljatõstmine võimalik</u></p>	<p>Väljatõstmise või kinnisasja valduse vabastamise aluseks tema tahte vastaselt võib olla põhimõtteliselt ükskõik milline TMS § 2 lg-s 1 nimetatud täitedokument, mh kohtumäärus, täitmisele kuuluv vahekoht lahend, eelkõige aga täitemenetluses läbiviidud sundenampakkumise akt (TMS § 2 lg 1 p 15) (vt p 1).</p>	<p>Probleem puudub, TMS § 2 lg 1 loetelu on piisavalt lai.</p> <p>Ebamõistlik oleks sundenampakkumise akti väljajätmine täitedokumentide loetelust.</p>	<p>Puudub.</p>

¹²⁴ RKTk 11.11.2015, [3-2-1-122-15, p 25](#).