



RIIGIKOHUS

TSIVIILKOLLEGIUM

KOHTUMÄÄRUS

Kohtuasja number	2-19-6210
Määruse kuupäev	Tartu, 28. jaanuar 2020
Kohtukoosseis	Eesistuja Kaupo Paal, liikmed Peeter Jerofejev ja Kai Kullerkupp
Kohtuasi	Swedbank AS-i kaebus kohtutäituri Elin Vilippuse 9. aprilli 2019. a otsuse peale täiteasjas nr 022/2015/7378
Vaidlustatud kohtulahend	Tallinna Ringkonnakohtu 19. septembri 2019. a määrus
Kaebuse esitaja ja kaebuse liik	Swedbank AS-i määruskaebus
Menetlusosalised ja nende esindajad Riigikohtus	Avaldaja Swedbank AS, seaduslik esindaja juhatuses liige Liisi Himma Puudutatud isik kohtutäitur Elin Vilippus Puudutatud isik Korteriühistu Sadama 15 Puudutatud isik Anna Nurste (endine Martova)
Asja läbivaatamise kuupäev	6. jaanuar 2020, kirjalik menetlus

RESOLUTSIOON

- 1. Jätta Tallinna Ringkonnakohtu 19. septembri 2019. a määrus tsiviilasjas nr 2-19-6210 muutmata.**
- 2. Määruskaebus jätta rahuldamata.**
- 3. Jätta Riigikohtus kantud menetluskulud Swedbank AS-i kanda.**
- 4. Mitte mõista kassatsiooniastme menetluskulusid välja.**
- 5. Arvata määruskaebuselt tasutud kautsjon riigituludesse.**

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. Swedbank AS (avaldaja) esitas 22. aprillil 2019 Harju Maakohtule kaebuse, milles palus tühistada kohtutäitur Elin Vilippuse abi Viljo Konsapi (kohtutäitur) 9. aprilli 2019. a otsuse täiteasjas nr 022/2015/7378 ning uue otsusega keelata kohtutäituri eduka enampakkumise järel Paldiski linnas

asuvale ja A. Nurstele (võlgnik) kuuluvale korteriomandile avaldaja kasuks seatud hüpoteegi kustutamine.

Kaebuse kohaselt algatas kohtutäitur Korteriühistu Sadama 15 (korteriühistu, sissenõudja) avalduse alusel võlgniku vastu täitemenetluse. Täitedokumentiks on Harju Maakohtu 1. aprilli 2015. a kohtuotsus, millega kohustati võlgnikku võõrandama talle kuuluv korteriomand Paldiskis ja määrati, et juhul kui võlgnik korteriomandit ei võõranda, tuleb see võõrandada täitemenetluse korras enampakkumise teel. Kohtutäituri 28. veebruaril 2019 avaldatud enampakkumise teate kohaselt toimub täiteasjas enampakkumine ja kõik hüpoteegid kustutatakse pärast edukat enampakkumist.

Avaldaja leiab, et kohtutäitur eksib selles, et avaldaja kasuks võlgniku korteriomandile esimesele järjekohale seatud hüpoteek tuleb pärast edukat enampakkumist kustutada. Täitmisavalduse aluseks oleva kohtuotsuse täitmine ei anna seaduslikku alust avaldaja kasuks seatud hüpoteegi kustutamiseks, sest sellest ei nähtu, et võlgnik oleks korteriühistu arved pikka aega tasumata jätnud. Korteriühistu tõend kommunaalkulude tasumata jätmise kohta on küll täitemenetluse seadustiku (TMS) § 2 lg 1 p 27 kohaselt täitedokument, kuid ei anna TMS § 2 lg 4 järgi õigust algatada täitemenetlus. Ei ole loogiline, et tõendi alusel täitemenetlusega ühinedes tuleks esimesel järjekohal olev hüpoteek kustutada, kui täitemenetluse aluseks olev täitedokument seda ei võimalda. Lisaks ei ole korteriühistu poolt täitmiseks esitatud ca 10 161 euro suuruse nõude arvutuskäik jälgitav ja nõue on osaliselt aegunud.

2. Kohtutäitur oli seisukohal, et kaebus tuleb jätta rahuldamata. Kohtutäitur jäi 9. aprilli 2019. a otsuses toodud seisukohtade juurde. Avaldaja kasuks seatud hüpoteek tuleb korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) § 44 lg 2, § 72 lg 1 ja TMS § 158 lg 3 alusel pärast täiteasjas korteriomandi sundmüügiks läbiviidud edukat enampakkumist kustutada.

3. Korteriühistu ja võlgnik oma seisukohta ei esitanud.

4. Harju Maakohus rahuldab 11. juuli 2019. a määrusega kaebuse ja keelas eduka enampakkumise järel avaldaja kasuks sisse kantud hüpoteegi kustutamise. Menetluskulud jäid solidaarselt korteriühistu, võlgniku ja kohtutäituri kanda ning maakohus mõistis neilt solidaarselt avaldaja kasuks välja menetluskulu 15 eurot.

Maakohtu hinnangul ei ole täitemenetluse aluseks olevate täitedokumentide alusel võimalik avaldaja kasuks seatud hüpoteeki TMS § 158 lg 3 kohaselt kustutada. Täitemenetluse aluseks olevast kohtuotsusest ei nähtu, et hagi esitati majandamiskulude saamiseks ning formaliseerituse printsiibist tulenevalt ei saa kohtutäitur seda asjaolu ka kohtuotsusest tuletada. Kohtute Infosüsteemist (KIS) ei nähtu, et selliseid hagi esitati võlgniku vastu esitatud. Seega toimub täitemenetlus korteriomandi võõrandamise nõude täitmiseks, mitte majandamiskulude saamiseks. Korteriühistu tõendi alusel rahuldatakse üksnes täitemenetluse ajal ja vahetult enne seda tekkinud korteriühistu nõue ilma eraldi kohtulahendita. Varem tekkinud majandamiskulude sissenõudmiseks on vaja tavapäraselt täitedokumenti, mida praegusel juhul kohtu- ega täitemenetluses esitatud ei ole.

Ainult korteriühistu tõendi alusel täitemenetlust alustada ei saa (TMS § 2 lg 4). Korteriühistu saab täitedokumentiks oleva tõendi esitada koos täitmisavaldusega, millele on lisatud tavapärane täitedokument või kui korteriomandile on pööratud sissenõue mõne muu sissenõudja avalduse alusel (TMS § 23 lg 4⁴ ja § 149¹ lg 3). Seega vajab korteriühistu täitemenetluse alustamiseks endiselt kohtulahendit, sest ainult tõendi alusel täitemenetlust alustada ei saa. Lisaks tuleb korteriühistel oma nõude põhjendatust tõendada. Selleks tuleb esitada kehtiv majanduskava ja nõude põhjendatuse kontrollimist võimaldavad andmed (TMS § 23 lg 4⁴ p 1). Täitemenetluses rahuldatakse selle ajal ja

vahetult enne seda tekkinud korteriühistu nõue ilma eraldi kohtulahendita, kuid varasema võla sissenõudmiseks peab korteriühistel olema täitedokument.

Tähtis ei ole see, kas sundvõõrandamise otsus tehti võlgniku vastu seetõttu, et ta jättis korteriühistu majandamiskulud pikema perioodi vältel tasumata, sest varem tekkinud majandamiskulude võla sissenõudmiseks täitedokumenti ei ole.

5. Määruskaebuses palus kohtutäitur tühistada maakohtu määruse ja jätta kaebus uue määrusega rahuldamata või saata asi maakohtule uueks läbivaatamiseks. Korteriühistu tõendas, et tal on lisaks korteriühistu võõrandamise nõudele ka sissenõutavaks muutunud majandamiskulude nõue ja ühines selle nõude täitmiseks TMS § 149 ja § 149¹ alusel täitemenetlusega. Asjaolu, et korteriühistel ei ole esitada täitedokumenti varem tekkinud majandamiskulude võla saamiseks, ei anna alust avaldaja kasuks seatud hüpoteegi kustutamata jätmiseks.

Korteriühistu toetas määruskaebust. Avaldaja vaidles määruskaebusele vastu.

Ringkonnakohtu lahend ja põhjendused

6. Tallinna Ringkonnakohus tühistas 19. septembri 2019. a määrusega maakohtu määruse ja jättis uue määrusega avaldaja kaebuse rahuldamata. Maa- ja ringkonnakohtu menetluskulud jättis ringkonnakohus avaldaja kanda ning märkis, et hüvitatavaid menetluskulusid ei ole.

Ringkonnakohtu määruse kohaselt on täitedokument Harju Maakohtu 1. aprilli 2015. a kohtuotsus tsiviilasjas nr 2-14-62380, millest tulenevalt nõuab korteriühistu võlgniku korteriomandi võõrandamist täitemenetluse korras enampakkumise teel. Kohtuotsus on TMS § 2 lg 1 p 1 mõttes täitedokument. Kuigi iseenesest märkis maakohus õigesti, et selle täitedokumendi alusel ei saa korteriühistu pandiõigust KrtS § 44 lg 1 mõttes tekkida, jättis maakohus tähelepanuta, et korteriühistu saab täitemenetluses esitada korteriomandile sissenõude pööramisel TMS § 2 lg 1 p 27 alusel täitedokumendi korteriomandist tuleneva nõude täitmiseks. Selleks esitas korteriühistu kohtutäiturile TMS § 149¹ lg-s 4 sätestatud andmed (võlgnevuse aruanne ja 2019. a majanduskava). Täitemenetluses piisab korteriühistu pandiõiguse tekkimiseks sellest, et korteriühistu esitab TMS § 2 lg 1 p-s 27 nimetatud tõendi koos TMS-is sätestatud andmetega.

Majandamiskulude nõue on KrtS § 44 lg 1 alusel pandiga tagatud ja sellele kohaldatakse sama sätte lg 2 järgi esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud, mistõttu sellest nõudest tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega (TMS § 158 lg-d 2 ja 3). Seda arvestades on kohtutäituril õigus kustutada avaldaja kasuks võlgniku korteriomandile esimesele järjekohale seatud hüpoteek pärast täiteasjas nr 022/2015/7378 läbiviidud edukat enampakkumist.

TMS § 149¹ lg 1 järgi, kui kohtutäitur aretib korteriomandi ja sissenõudjaks ei ole korteriühistu, saadab ta viivitamata pärast keelumärke kinnistusraamatusse kandmist teate arestimise kohta korteriühistule. Kümne päeva jooksul teate saamisest arvates peab korteriühistu esitama kohtutäiturile korteriühistu kehtiva majanduskava ja tõendi järgmiste andmetega: 1) korteriomandist tuleneva sellise nõude suurus, mis on muutunud sissenõutavaks kuni kolm kuud enne keelumärke kinnistusraamatusse kandmist, ja selle nõude põhjendatuse kontrollimist võimaldavad andmed; 2) majandamiskulude edasise arvestuse alus (TMS § 149¹ lg 4 p-d 1 ja 2).

Korteriühistu pandiõiguse rakendamine ei sõltu sellest, kas täitemenetlus on algatatud korteriühistu avalduse alusel või korteriühistu ühineb täitemenetlusega, milles on sissenõue pööratud korteriomandile. Sellist tõlgendust toetab KrtS-i seletuskiri ja Justiitsministeeriumi seisukoht. Praeguses asjas on korteriühistu esitanud täitmiseks korteriomandi võõrandamise nõude ning

korteriühistu saab samas täitemenetluses nõuda ka korteriomandist tuleneva (rahalise) nõude täitmist TMS § 2 lg 1 p-s 27 sätestatud tõendi alusel. Kuna TMS § 2 lg 1 p-s 27 märgitud tõendi alusel ei saa täitemenetlust alustada, siis ei ole TMS § 23, sh lg 4⁴, asjas kohaldatav.

Ringkonnakohtus ei nõustunud maakohtu seisukohaga, et korteriühistu vajab majandamiskulude sissenõudmiseks jõustunud kohtulahendit. Korteriühistu on sissenõudmiseks esitanud korteriomandi võõrandamise kohustamise nõude (mitte rahalise nõude) ning kuna selle nõude täitmisel pööratakse sissenõue korteriomandile, siis rakendub ka KrtS § 44 lg-st 1 tulenev korteriühistu pandiõigus majandamiskulude võlgnevuse osas.

Vaidluse lahendamisel ei ole tähtis see, kui suur on korteriühistu majandamiskulude võlgnevus, sest kohus lahendab üksnes küsimust, kas korteriühistul on pandiõigus, mille tagajärjel on avaldaja hüpoteek järjekohas tagapool ja lõpeb pakkumise parimaks tunnistamisega. Korteriühistu tõendist nähtuvalt on korteriühistul pandiõigusega tagatud korteriomandist tulenev nõue.

MENETLUSOSALISTE PÕHJENDUSED

7. Avaldaja palub määruskaebuses tühistada ringkonnakohtu määruse ning jätta jõusse maakohtu määrus. Avaldaja nimetas kassatsiooniaseme menetluskuluna määruskaebuselt tasutud 50 euro suuruse kautsjoni.

Määruskaebuse kohaselt ei anna täitedokumendiks olev maakohtu otsus alust pandiõiguse tekkeks KrtS § 44 lg 1 mõttes (see ei ole vaieldav). Tõend kommunaalvõlgnevuse kohta on täitedokument, kuid ei anna TMS § 2 lg 4 kohaselt õigust täitemenetluse algatamist nõuda. Ei saa olla põhjendatud, et tõendi alusel täitemenetlusega ühinedes tuleks esimesel järjekohal olev hüpoteek kustutada olukorras, kus täitemenetluse aluseks olev täitedokument seda ei võimalda. Kui kumbki täitedokument eraldi ei võimalda hüpoteegi kustutamist, ei võimalda need ka ühiselt hüpoteegi kustutamist. Tõend täitedokumendina ei ole läbinud kohtulikku kontrolli. KrtS seletuskirjas on öeldud, et hüpoteegi kohta sätestatu kohaldamine tähendab mh seda, et korteriomandile sissenõude pööramiseks vajab korteriühistu endiselt täitedokumenti, st kohtulahendit. Sissenõudjal ei ole kommunaalvõlgnevuse kohta kohtulahendit. Lisaks on TMS § 2 lg 1 p 27 kohaselt tõend täitedokumendiks vaid kuni kolm kuud enne avalduse esitamist sissenõutavaks muutunud nõude osas (TMS § 23 lg 4⁴). Praegu nähtub tõendist nõue suurusega ca 10 000 eurot, mis pärineb aastatest 2013-2019.

8. Kohtutäitur leidis, et ringkonnakohtu määrus on seaduslik ja põhjendatud. Kohtutäitur jäi oma ringkonnakohtule esitatud määruskaebuse seisukohtade juurde.

9. Võlgnik ei ole määruskaebusele vastanud. Sissenõudja esitas seisukoha, mis ei vastanud TsMS § 218 lg 3 teise lause nõuetele.

KOLLEEGIUMI SEISUKOHT

10. Kolleegium leiab, et ringkonnakohtu määrus tuleb jätta TsMS § 695 ja § 691 p 1 alusel muutmata ja määruskaebus rahuldamata.

11. Kassatsiooniasemes on põhiline õiguslik küsimus, kas avaldaja kasuks võlgniku korteriomandile seatud hüpoteek tuleb pärast korteriomandi edukat enampakkumist kinnistusraamatust kustutada. Kolleegium vastab sellele küsimusele alama astme kohtute tuvastatud asjaolude alusel jaatavalt, nõustudes ringkonnakohtu määruse põhjendustega.

12. Ringkonnakohus on tuvastanud, et täitemenetlust võlgniku vastu alustati korteriühistu kui sissenõudja avalduse alusel, täitedokumendiks on Harju Maakohtu 1. aprilli 2015. a tagaseljaotsus. Nimetatud otsusega määrati võlgniku korteriomandi võõrandamine täitemenetluses enampakkumise teel.

Alates 1. jaanuarist 2018 kehtiva KrtS § 44 lg 1 kohaselt on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile. Kolleegiumi hinnangul tuleb korteriomandist tulenevate nõuete all KrtS § 44 lg 1 tähenduses eelkõige mõista majandamiskulude tasumise nõuet. Seega on ringkonnakohus õigesti märkinud, et eespool nimetatud 1. aprilli 2015. a kohtuotsuse kui täitedokumendi alusel ei tekkinud KrtS § 44 lg-s 1 sätestatud korteriühistu pandiõigust. Kohtuotsusest ei tulene majandamiskulude tasumise nõuet.

13. Ringkonnakohus on tuvastanud ka selle, et korteriühistu sissenõudjana on esitanud kohtutäiturile täitmiseks ka TMS § 2 lg 1 p-s 27 nimetatud tõendi korteriomandist tuleneva nõude kohta. Selline tõend kajastab TMS § 23 lg 4⁴, § 149¹ ja § 153¹ kohaselt korteriühistu majandamiskulude tasumise nõuet võlgniku vastu ja seega tekib selle alusel korteriühistu pandiõigus KrtS § 44 lg 1 tähenduses. Kuigi TMS § 2 lg 4 kohaselt ei saaks tõendi enda alusel täitemenetlust alustada, on võimalik sellist tõendit esitada täitmisele mõne muu täitedokumendi alusel alustatavas või alustatud täitemenetluses, TMS § 23 lg 4⁴ või § 149¹ ja § 153¹ tingimustel.

14. Korteriühistu pandiõiguse tähendus hüpoteegipidaja jaoks ilmneb eelkõige KrtS § 44 lg 2 ja TMS § 158 lg 3 koostoimes. KrtS § 44 lg 2 kohaselt kohaldatakse korteriühistu pandiõigusele seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. Täitemenetluses kehtib hüpoteegiga tagatud kinnisasja müümisel üldiselt põhimõte, et kui kinnisasi müüakse esimesel (eespoolsemal) järjekohal asuva hüpoteegipidaja nõude alusel, siis järjekohas tagapool asuvad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega (TMS § 158 lg 3) ja need kustutatakse kinnistusraamatust kohtutäituri avalduse alusel (TMS § 160 lg 1).

Eeltoodu tähendab praegusel juhul, et kui korteriühistust sissenõudja kasuks on tõendi alusel tekkinud pandiõigus, lõpeb avaldaja kasuks esimesele järjekohale seatud hüpoteek pärast korteriomandi edukat enampakkumisel müümist ja see tuleb kinnistusraamatust kustutada. Erandina võib TMS § 158 lg 3 kohaselt lõppeva õiguse püsijäämise saavutada ostjaga sõlmitud sellekohase kokkuleppe alusel TMS § 159 alusel. Samuti võib hüpoteegi lõppemine ja kustutamine olla välistatud, kui selgub, et täitedokumendist, sh korteriühistu tõendist, ei tulene kehtivat majandamiskulude tasumise nõuet, vt selle kohta allpool määruse p 17. Praeguses asjas ei ole seni tuvastatud kokkulepet hüpoteegi püsijäämise kohta ega seda, et korteriühistul puudus tegelikult TMS § 2 lg 1 p-s 27 nimetatud tõendis väljendatud majandamiskulude tasumise nõue.

15. Hüpoteegi lõppemise ja korteriühistu tõendi alusel majandamiskulude nõude esitamise võimaluse peamise eesmärgina on korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu (462 SE) seletuskirjas nimetatud vajadust tagada korteriühistu nõuete rahuldamine täitemenetluse käigus. TMS § 2 lg 1 p 27 järgne tõend on võimalik esitada ka täitemenetluse ajal tekkinud majandamiskulude nõude kohta, vt TMS § 149¹ ja § 153¹. Eesmärk on ka ostja poolt korteriomandi võlavabana omandamine, vt selle kohta ka KrtS § 43 lg 2 esimene lause. Lisaks sooviti seletuskirja kohaselt vältida olukordi, mil korteriomaniik tasub laenumakseid, kuid ei maksa oma osa korteriühistu majandamiskuludest.

Toimiku kohaselt on hüpoteek avaldaja kasuks sisse kantud enne 2018. a 1. jaanuari. Sellisel juhul näeb KrtS § 72 lisaks sama seaduse § 44 lõikes 3 sätestatule ette korteriühistu pandiõiguse maksmapaneku (rahalised) piirid kinnistu müügist saadud raha jaotamisel.

16. Kolleegiumi arvates on määruse p-s 15 nimetatud eesmärgid aktsepteeritavad ja tulenevad arusaadavalt ka õigusaktidest. Põhiliselt samadel eesmärkidel on lubatav hüpoteegi kustutamine ka praeguses olukorras, mil täitemenetluse alustamist võimaldavast täitedokumentidist endast ei nähtu majandamiskulude nõue, kuid selline nõue nähtub hiljem esitatud TMS § 2 lg 1 p 27 järgsest tõendist.

Kolleegium nõustub ringkonnakohtuga, et korteriühistu pandiõiguse rakendamine ei sõltu sellest, kas täitemenetlus on algatatud korteriühistu avalduse alusel või korteriühistu ühineb täitemenetlusega, milles pööratakse sissenõuet korteriomandile. Seda ei muuda ka see, et toimikust nähtuvalt ei ole korteriühistu esitanud tõendit sellises täitemenetluses, kus algseks sissenõudjaks on mõni muu isik (sellist juhtumit reguleerib TMS § 149¹), vaid on esitanud tõendi samas täitemenetluses, mis algatati 2015. a tema enda avalduse alusel. TMS ei reguleeri selgelt tõendi esitamist sellisel juhtumil, kolleegiumi hinnangul on tegemist õiguslüngaga ning analoogia korras on võimalik kohaldada TMS § 149¹.

17. Praeguse menetluse esemeks ei ole küsimus sellest, kas korteriühistu kui sissenõudja esitatud tõendist nähtuvad mh sellised nõuded, mis võivad olla aegunud. Võlgnikul on õigus esitada sissenõudja vastu TMS § 221 lg 1 järgne sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi, milles ta saab mh toetuda nõude aegumisele (vt nt Riigikohtu 31. jaanuari 2008. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-134-07, p 11). Avaldajal on võimalik esitada TMS § 109 lg 1 järgne hagi jaotuskava vaidlustamiseks. TMS § 109 annab sissenõudjale võimaluse vaidlustada teise sissenõudja nõue, välistamaks ebaõiglane tagajärg, kui raha jaotatakse sissenõudjale, kellel nõuet võlgniku vastu ei olegi, või ka juhul, kui nõue on rahuldatud täitemenetluse norme oluliselt rikkudes (vt Riigikohtu 16. oktoobri 2019. a määrus tsiviilasjas nr 2-18-9790/18, p 14). Siiski peab avaldaja sellise hagi esitamiseks olema sissenõudja õigustes.

18. Menetluskulud Riigikohtus ning ka alama astme kohtutes jäävad TsMS § 172 lg 1 teise lause ja lg 10 alusel avaldaja kanda. Riigikohus andis TsMS § 176 lg 2 kohaselt tähtaja kassatsiooniaseme menetluskulude nimekirja esitamiseks. Menetlusosalised (peale avaldaja) ei esitanud tähtpäevaks menetluskulude nimekirja, seega kolleegium avaldajalt menetluskulusid välja ei mõista. Ka ringkonnakohus on määrukses märkinud, et väljamõistetavad menetluskulud puuduvad. Seega ei määrata praeguse määruse jõustudes menetluskulusid TsMS § 177 lg 2 sätestatud korras rahaliselt kindlaks.

19. Määruskaebuse rahuldamata jätmise tõttu tuleb tasutud kautsjon TsMS § 149 lg 4 teise lause alusel arvata riigituludesse.

allkirjastatud digitaalselt

Kaupo Paal, Peeter Jerofejev, Kai Kullerkupp