



RIIGIKOHUS



ÕIGUSTEABE OSAKOND

**Riigikohtu praktika tsiviilasjades
mai – august 2015**

Aktuaalse praktika ülevaade

Maarja Aavik
kohtupraktika analüütik

Karolyn Krillo
kohtupraktika analüütik

Tartu
2015

Sisukord

1. STATISTILINE ÜLEVAADE	3
2. AKTUAALSE PRAKTIKA ÜLEVAADE	4
2.1. MATERIAALÕIGUS	4
2.1.1. <i>Kasutusloas märgitud ehitise kasutamise otstarbele mittevastava kasutamise lõpetamise nõue</i>	4
2.1.2. <i>Kontsern</i>	5
2.1.3. <i>Viiviselt intressi nõudmine</i>	6
2.1.4. <i>Lepingust taganemise avaldus</i>	7
2.1.5. <i>Asja vastavus lepingutingimustele</i>	7
2.1.6. <i>Kahjustatud isiku osa kahju hüvitamisel ja kahju hüvitamise piiramine</i>	9
2.2. MENETLUSÕIGUS	9
2.2.1. <i>Kohtu selgitamiskohustus</i>	9
2.2.2. <i>Kohtutäituri õigus siseneda võlgniku ruumidesse koos ostuhuvilistega</i>	10
2.2.3. <i>Pankrotimenetluses maksunõude tunnustamisel ja vaidlustamine</i>	10

1. Statistiline ülevaade¹

01.05.2015 – 31.08.2015 saabus Riigikohtusse 394 menetlustaotlust tsiviilasjades. Neist 212 olid kassatsioonkaebused, 164 määruskaebused ja 14 teistmisavaldused. Riigikohtu tsiviilkolleegium vaatas nimetatud perioodil läbi 333 menetlustaotlust, millest 195 olid kassatsioonkaebused, 129 määruskaebused ja 9 teistmisavaldused. Menetlusloa sai 57 taotlust, so 17% pöördumistest.

01.09.2014 – 31.12.2014 tegi Riigikohtu tsiviilkolleegium põhistatud lahendeid 41 tsiviilasjas, sealhulgas kolleegiumi kogu koosseisu poolt 4 tsiviilasjas.

Riigikohtusse edasikaevatud kohtulahend jäeti muutmata 4 korral. Kohtulahend tühistati ning asjas tehti uus lahend 5 korral. Kohtulahend tühistati ja asi saadeti läbivaatamiseks ringkonnakohtule 22 korral. Kohtulahend tühistati ja asi saadeti läbivaatamiseks esimese astme kohtule 4 korral. Ringkonnakohtu lahend tühistati ja jõustati esimese astme kohtu lahend 2 korral. Kohtulahendit muudeti 4 korral. Lahend tühistati materiaaloiguse normi ebaõige kohaldamise tõttu 10 korral. Lahend tühistati menetlusõiguse normi ebaõige kohaldamise tõttu 8 korral. Lahend tühistati materiaaloiguse ja menetlusõiguse normi ebaõige kohaldamise tõttu 13 korral.

Teemadest olid enim esindatud võlaõigus (28). Järgnesid tagamise ja täitmise seotud toimingud (4), pankrotiõigus (4), menetluskulud (3), asjaõigus (3) ja tsiviilkohtumenetlus (2). Ühe lahendiga olid esindatud elamuõiguse, perekonnaõiguse ning äriõiguse ja ühinguõiguse asjad.

Järgnevalt antakse ülevaade Riigikohtu tsiviilkolleegiumi poolt maist kuni augustini tehtud lahenditest, milles Riigikohus on andnud olulisemaid uudseid seisukohti õigusaktide tõlgendamisel. Seejuures tuleb silmas pida, et **Riigikohus võtab õiguslikke seisukohti vaid kohtulahendis**. Käesolevas ülevaates esitatu ei ole võrdsustatav Riigikohtu poolt lahendites väljendatud seisukohtadega.

¹ Statistilised andmed kajastavad ülevaate koostamise ajal andmebaasist nähtuvat hetkeseisu.

2. Aktuaalse praktika ülevaade

2.1. Materiaalõigus

2.1.1. *Kasutusloas märgitud ehitise kasutamise otstarbele mittevastava kasutamise lõpetamise nõue*

Tsiviilasjas nr 3-2-1-3-15 tekkisid Riigikohtu tsiviilkolleegiumi kolmeliikmelisel kohtukoosseisul põhimõttelist laadi eriarvamused korteriomandiseaduse (KOS) § 10 lg 1 ja KOS § 12 lg 3 tõlgendamisel seoses küsimusega, **kas kasutusloas märgitud ehitise kasutamise otstarbele mittevastava kasutamise lõpetamise nõude eelduseks on korteriomaniiku subjektiivsete õiguste rikkumine**. Seetõttu anti asi lahendamiseks üle tsiviilkolleegiumi kogu koosseisule.

Kolleegium jõudis seisukohale, et hagejatel (teise korteri omanikel) oli **tulenevalt KOS § 10 lg-st 1, KOS § 12 lg-st 3 ning ehituseadustiku (EhS) § 32 lg-st 3 õigus nõuda mitteilurumi ühisomanikeks olevatelt kostjatelt, et nad lõpetaksid korteriomandi kasutamise tegevuseks, mis on vastuolus hoone kasutusloas märgitud ehitise kasutamise otstarbega.**² Lisaks märkis kolleegium, et KOS § 10 lg 1 ja KOS § 12 lg 3 alusel ja kasutusloale märgitud otstarbega vastuolus olevast tegevusest tulenevalt **saab esitada nõude üksnes korteriomaniike vastu.**³ Kolleegiumi kordas varasemalt⁴ väljendatud, et korteriomaniikul on õigus nõuda, et kõik korteriomaniikud kasutaksid oma korteriomandi reaalosa vastavalt kasutusloale ning ehitise kasutamise otstarbele, s.o nõuda kasutusloale või ehitise kasutamise otstarbele mittevastava kasutamise lõpetamist.⁵

Ehitise otstarbe määramisel on aluseks majandus- ja kommunikatsiooniministri EhS-i alusel välja antud määrus. Kolleegium selgitas, et kuivõrd viidatud määruses on ehitise kasutamise otstarvete nimetused avaralt sõnastatud, kehtivas õiguses ei ole kasutusotstarvete nimetusi täpsemalt lahti kirjutatud, sama tegevuse võib paigutada mitme erineva kasutusotstarbe nimetuse alla, kõik loetelus nimetatud hoonete kategooriad lõppevad võimalusega liigitada ehitise ka muu sedalaadi ehitisena, tuleb iga kord konkreetsete asjaolude alusel hinnata, millisele kasutusotstarbele tegevus kõige paremini vastab. Eelnevat tuleb arvestada ka hinnates, kas korteriomaniiku tegevus on KOS § 10 lg 1 p 1, KOS § 12 lg 3 ning EhS § 32 lg 3 alusel keelatud.⁶

Olukorras, kus mingile tegevusele ei leia kasutamise otstarvete loetelust selget vastet, tuleks lähtuda eelkõige kasutusloa ja kasutamise otstarvete määramise eesmärgist. EhS § 32 lg 1 kohaselt on ehitise kasutusloa kohaliku omavalitsuse või riigi nõusolek, et valminud ehitise või selle osa vastab ehitisele ettenähtud nõuetele ja seda võib kasutada vastavalt kavandatud kasutamise otstarbele. Kolleegiumi hinnangul tuleks analüüsida, kas ja kuidas erineb vaidlusaluse tegevusega kaasnev mõju kasutusloale märgitud kasutamise otstarbega kaasnevast mõjust nii ehituslikult kui ka oma mõju poolest naabritele. Seega, isegi kui korteriomaniiku tegevus ei ole selgelt paigutatav ühegi loetelus nimetatud kasutusotstarbe alla, ei ole alust tegevust KOS § 10 lg 1, KOS § 12 lg 3 ning EhS § 32 lg 3 alusel keelata juhul, kui kohtu hinnangul sobiks küll rohkem kasutada mõnda teist loetelus nimetatud kategooriat, kuid

² RKTko 3-2-1-3-15 p 13.

³ RKTko 3-2-1-3-15 p 15.

⁴ RKTko 3-2-1-90-13 p 15.

⁵ RKTko 3-2-1-3-15 p 13.

⁶ RKTko 3-2-1-3-15 p 18.

korteriomaniku tegevuse mõju ei erine oluliselt kasutusloal kasutusotstarbena märgitud tegevuse mõjust nii ehituslikult kui ka mõju poolest teistele korteriomanikele. Kolleegium märkis täiendavalt, et kostjatel on võimalik vastavalt EhS-le ning KOS-le koos korteriomanike enamusega taotleda vaidlusaluste ruumide kasutusotstarbe muutmist.⁷

Käesolevas asjas kirjutas riigikohtunik Malle Seppik eriarvamuse, mille p-dega 1, 4, 5 ja 6 ühines ka riigikohtunik Henn Jõks. Riigikohtunik Malle Seppik jäi käesolevas tsiviilasjas eriarvamusele ning ei nõustunud, et KOS § 10 lg 1, KOS § 12 lg 3 ja EhS § 32 lg 3 annavad hagejatele iseseisva aluse nõuda, et kostjatel keelataks neile kuuluva korteriomandi reaalosa kasutamine, kui see ei vasta ehitise kasutusloas märgitud kasutusotstarbele. Malle Seppik leidis, et kasutusloa regulatsiooni ei ole kehtestatud korteriomanikele eraõiguslike nõuete andmise eesmärgil. Riigikohtunikud Malle Seppik ja Henn Jõks ei nõustunud käsitlusega, et hagi esitamine korteriomandi reaalosa seadusevastase kasutuse lõpetamiseks ei eelda hageja subjektiivsete õiguste rikkumist ning olid seisukohal, et **ehitise kaasomanike subjektiivsete õiguste rikkumine ei saa seisneda üksnes reaalosa kasutamises viisil, mida kasutusloas ei ole märgitud.**⁸

2.1.2. Kontsern

Tsiviilasjas nr 3-2-1-71-15 käsitles kolleegium kontserni olemusega seonduvat, sealhulgas ka seda, milliste kohustuste eest vastutavad kontserni kuuluvad juriidilised isikud.

Tulenevalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 25 lg-st 1, äriseadustiku (ÄS) § 2 lg-st 2 ning TsÜS § 26 lg-test 1 ja 2 **ei ole kontsern ema- ja tütarettevõtjate ühendusena juriidiline isik, teda ei kanta äriregistrisse ja ta ei saa omada tsiviilõigusi ja kanda tsiviilkohustusi.** Kontserni käsitatakse kui ühte tervikut majanduslikus mõttes. Samuti võidakse seda teha muudel (nt maksunduslikel või raamatupidamislikel) eesmärkidel, kuid kontserni kuuluvad ema- ja tütarettevõtjad on iseseisvad juriidilised isikud, kellel kõigil on oma vara, õigused, kohustused ja võlausaldajad. **Kontserni kuuluvad juriidilised isikud vastutavad ainult nende endi võetud kohustuste eest.** Kontserni liikmete ühine ja koordineeritud tegevus (sh nn komplekssete finantseerimiskeemide realiseerimisel) ei muuda kontserni liikmeid üheks juriidiliseks isikuks. Raamatupidamisalane aruannete konsolideerimine ja finantsnäitajate kokkuliitmine ei tähenda aga ema- ja tütarettevõtjate vara, rahaliselt hinnatavate õiguste ja kohustuste ühendamist.⁹

Kolleegium kordas varasemas praktikas¹⁰ väljendatud seisukohta, mille kohaselt **TsÜS § 132 lg 2 reguleerib vastutust kohustuse täitja ja kohustuse täitmise nõude võlausaldaja vahelises suhtes, eelkõige juhul, kui lepingupool kasutab teist isikut enda asemel lepingu täitmiseks ja selle raames tekitatakse kahju teisele lepingupoolele.** Kolleegium märkis täiendavalt, et teo omistamine tähendab olukorda, kus ühe isiku tegu või tegevusetus omistatakse teisele isikule, kes tegu või tegevusetust faktiliselt ise toime ei pannud. Kolleegium kordas varasemat¹¹ seisukohta, mille kohaselt TsÜS § 132 lg-st 2 tuleneva kaitsekohustuse eesmärgiks on kohustuste täitmine selliselt, et kohustuse täitmisest ei tekiks teisele lepingupoolele kahju. Kolleegium tõi täiendavalt välja, et TsÜS § 132 lg 2 eesmärk ei

⁷ RKTko 3-2-1-3-15 p 18.

⁸ Riigikohtunik Malle Seppiku eriarvamus, mille punktidega 1,4,5 ja 6 on ühinenud riigikohtunik Henn Jõks, tsiviilasjas nr 3-2-1-3-15.

⁹ RKTko 3-2-1-71-15 p 11.

¹⁰ RKTko 3-2-1-75-05 p 15.

¹¹ RKTko 3-2-1-73-09 p 11.

ole luua õiguslik alus eelnimetatud isikute samastamiseks nende endi poolt eraldi sõlmitud lepinguliste kohustuste täidetaks lugemisel.¹²

2.1.3. Viiviselt intressi nõudmine

Tsiviilasjas nr 3-2-1-175-14 tekkisid asja läbivaatamisel Riigikohtu tsiviilkolleegiumi kolmeliikmelises koosseisus põhimõttelist laadi eriarvamused küsimuses, kas ringkonnakohus saab kohaldada VÕS § 113 lg-t 6 omal algatusel TsMS § 652 lg 8 alusel, ning VÕS § 113 lg 6 tõlgendamisel. Seetõttu anti asi lahendada kolleegiumi kogu koosseisule, mis otsustas muuta kolleegiumi varasemat seisukohta viiviselt intressi nõudmise osas.

Esmalt viitas kolleegium varasemale praktikale¹³ ning selgitas, et **viivise võimalikku arutamist intressilt peab kohus kontrollima õiguse kohaldamise küsimusena omal algatusel, sõltumata kostja vastuväidetest.**¹⁴

Seejärel selgitas kolleegium ühtse kohtupraktika kujundamiseks VÕS § 113 lg-st 6 tuleneva intressilt viivise arvutamise keeluga seonduvat. Kolleegium viitas varasemas praktikas¹⁵ väljendatud seisukohtadele, mille kohaselt VÕS § 113 lg 6 on kategoorilise sisuga imperatiivne norm, mille rikkumise vältimatuks tagajärjeks on seda keeldu rikkuva kokkuleppe tühisus. VÕS § 113 lg 6 esimene lause keelab nimetatud kokkulepped nii etteulatuvalt kui ka pärast intressi (sh viivise) sissenõutavaks muutumist. VÕS § 113 lg 6 kohaldumist ei saa kunstlikult vältida vaid näiteks maksetähtaja pikendamisega ehk sisuliselt olemasoleva lepingu muutmisega. Kolleegiumi hinnangul **ei välista eeltoodu aga poolte kokkuleppel kogu seniselt võlgnevuselt (sh sissenõutavaks muutunud intressilt ja viiviselt) intressi nõudmist. Seega muutis kolleegium eelviidatud lahendites võetud seisukohta.** Kolleegium viitas varasemale praktikale¹⁶, mille kohaselt VÕS § 113 lg 6 piirab võlausaldaja õigust nõuda viivist nii intressilt kui ka viiviselt ehk viivitusintressilt. Seadus ei keela aga arvestada sissenõutavaks muutunud intressilt ja viiviselt intressi. Kui võlgnik satub kohustuste täitmisega uuesti viivitusse, siis keelab VÕS § 113 lg 6 sissenõutavaks muutunud intressilt ja viiviselt viivise arvestamise.¹⁷

Kolleegiumi hinnangul **võib VÕS § 113 lg 6 kohaldamine olla välistatud, kui poolte uus kokkulepe võlasuhte muutmiseks** (mille tulemusena mh lepitakse kokku viivise arvestamises sissenõutavaks muutunud võlgnevuselt) **on sisuliselt käsitletav VÕS § 578 lg 1 nõuetele vastava kompromissilepinguna.** Kuna VÕS § 113 lg 6 on imperatiivne säte võlgniku kaitseks, siis tuleb vastavaid asjaolusid tõendada võlausaldajal. Seega on võlausaldajal (laenuandjal) võimalik tõendada, et pooled on sõlminud just kompromissilepingu, st pidanud läbirääkimisi, mille tulemusel pooled lõpetasid varasemad võlasuhted, on teinud vastastikuseid järeleandmisi või muutnud ebaselge võlasuhte vaieldamatuks (nt olukorras, kus kasvava võlakoormuse või mitmete võlasuhete tingimustes ei ole enam kummalgi poolel võlgnevuse koosseisust täpset ülevaadet). Kolleegium rõhutas, et **kompromissilepingu sõlmimise eelduste täidetust peab tõendama pool, kes tugineb kompromissilepingule ja seega väitele, et VÕS § 113 lg 6 ei**

¹² RKTko 3-2-1-71-15 p 12.

¹³ RKTko 3-2-1-170-13 p 16.

¹⁴ Riigikohtunik Malle Seppik jäi eriarvamusele, leides, et ringkonnakohus väljus VÕS § 113 lg-le 6 tuginedes apellatsioonkaebuse piiridest. Dispositiivses menetluses peab kohus lahendama vaidluse tema ette toodud asjaolude alusel, kohus ei või poolte määratud vaidluse ulatust laiendada ega sundida pooli vaidlema küsimustes, mille üle nad vaielda ei ole soovinud. Riigikohtunik Malle Seppiku eriarvamus Riigikohtu otsusele kohtuasjas nr 3-2-1-175-14.

¹⁵ RKTko 3-2-1-169-13 p-d 28-29; RKTko 3-2-1-2-14 p 13; RKTko 3-2-1-1-14 p 21.

¹⁶ RKTko 3-2-1-138-11 p 11.

¹⁷ RKTko 3-2-1-175-14 p 16.

kohaldu. Tehingut tuleb analüüsida selle tegelikust (majanduslikust) sisust lähtudes. Kui poolte kokkuleppe ainsaks eesmärgiks on tähtaja pikendamine, siis võib eeldada, et tegemist on laenulepingu muutmisega¹⁸, mitte kompromissilepinguga. Sellisel juhul kohaldub VÕS § 113 lg 6, mis keelab nõuda viivist sissenõutavaks muutunud intressi- ja viivisevõlalt. **Kohus peab poolte esiletoodud asjaolusid ja tõendeid iga kord hinnates otsustama, kas pooled on sõlminud uue, kompromissina käsitletava kokkuleppe või pelgalt lepingu tähtaega pikendanud.**¹⁹

Kolleegium viitas varasemale praktikale²⁰ ning märkis, et sõltumata sellest, kas poolte kokkuleppe võlgnevuse refinantseerimise kohta kujutab endast varasema lepingu muutmist või kompromissilepingut, **võib kokkuleppe vastavalt asjaoludele olla tühine vastuolu tõttu heade kommetega (TsÜS § 86) või rikunud võib olla vastutustundliku laenamise põhimõtet (VÕS § 403², krediidiastutuste seaduse § 83 lg 3), millest tulenevalt võib laenuvõtjal laenuandja vastu olla kahju hüvitamise nõue.**²¹

2.1.4. Lepingust taganemise avaldus

Tsiviilasjas 3-2-1-43-15 lahendati mh järgmised õiguslikud küsimused: kas taganemisavalduse aluseid on võimalik hiljem täiendada (sh kohtumenetluse käigus) ning missugune on taganemisavalduse esitamise mõistlik aeg.²²

Kolleegium märkis, et **kui lepinguesemel ilmnevad uued puudused, on ostjal õigus neile puudustele tugineda ka siis, kui varem ilmnenuid puuduste alusel esitatud hagi on juba kohtu menetluses.** Eelduslikult on see eelkõige võimalik, kui asja menetlemine on veel eelmenetluse staadiumis (TsMS § 329–331), kuid ei ole täielikult välistatud ka hiljem (TsMS § 652 lg 3 p 2). Kolleegium oli seisukohal, et **tehtud taganemisavaldust saab hiljem täiendada.**²³

Oluline on, et lepingust taganemise mõistliku aja hindamisel tuleb eristada algset taganemisavaldust ja selle hilisemaid täiendusi. Kolleegiumi hinnangul **ei saa lepingust taganemise mõistlik aeg VÕS § 118 lg 1 p 1 tähenduses olla vähemalt üldjuhul lühem kui tehingu eksimuse või pettuse tõttu tühistamise tähtaeg TsÜS § 99 lg 1 p 2 kohaselt** (kuus kuud alates pettusest, eksimusest, seega taganemise alusest teadasaamisest). See kehtib siiski juhul, mil mõlema kujundusõiguse teostamise eeldused on põhimõtteliselt täidetud ehk lepingupoolel on õigus valida, kas ta taganeb lepingust või tühistab selle.²⁴

2.1.5. Asja vastavus lepingutingimustele

Eelmises peatükis nimetatud asjas käsitleti ka seda, kas korteriühistut koormav laenuvõlg on käsitatav korteriomandi puudusena eelkõige VÕS § 217 lg 2 p 4 tähenduses ja kas müüja peab võla olemasolust ostjat teavitama; kas kaasomandi eseme valitsemise ebatõhus korraldamine

¹⁸ RKTko 3-2-1-169-13 p 17.

¹⁹ RKTko 3-2-1-175-14 p 17.

²⁰ RKTko 3-2-1-136-12 p 25.

²¹ RKTko 3-2-1-175-14 p 18.

²² RKTko 3-2-1-43-15 p 9.

²³ RKTko 3-2-1-43-15 p 11.

²⁴ RKTko 3-2-1-43-15 p-d 11, 13.

(elamut haldava ühistu mittetoimivus) on käsitatav korteriomandi puudusena ja kas müüja peab sellest ostjat teavitama.²⁵

Kolleegium leidis, et **korteriomandi ostjal on VÕS § 14 lg 2 esimese lause tähenduses äratuntav oluline huvi saada teada korteriühistut ja sellega ka korteriomandit koormavast pangalaenust.** Korteriühistut koormav võlg on käsitatav korteriomandi puudusena VÕS § 217 lg 2 p 4 tähenduses ning müüjad peavad ostjat võlast teavitama. Müüdava asja tavaliseks omaduseks saab VÕS § 217 lg 2 p 2 järgi lugeda selle, et asjal ei lasu vähemalt märkimisväärset võlga.²⁶ Kolleegium oli seisukohal, et menetluse vältel võlgnevuse suurenemist ei saa arvestada, sest seda saab hageja ise takistada (analoogia VÕS § 139 lg-ga 2).²⁷

Kolleegium oli seisukohal, et **kui korteriühistu ei toimi** (ei korraldata üldkoosolekuid, ei koostata majandustegevuse aastakava, ei lahendata jooksvaid probleeme, ei suudeta tagada pangalt võetud laenu tagasimaksmist), **on see asjaolu, mille vastu on korteriomandi ostjal VÕS § 14 lg 2 esimese lause tähenduses äratuntav oluline huvi. Müüdava korteriomandi tavaliseks omaduseks VÕS § 217 lg 2 p 2 tähenduses saab lugeda selle, et korteriomandit majandatakse nõuetekohaselt** (st vähemalt minimaalselt vajalikul määral). Korteriomandi müüja peab andma ostjale teavet selle kohta, kui ühistu mingil põhjusel tõhusalt ei toimi. Kui teavet ei ole antud, on ostjal õigus kasutada asjakohaseid õiguskaitsevahendeid.²⁸ Samamoodi tuleb ostjat majandamise probleemidest teavitada ka juhul, kui korterelamut majandatakse korterühisuse kaudu või mingil muul viisil.²⁹

Kolleegium märkis, et seisukoht, mille kohaselt vana hoone puhul vajab elektrisüsteem üldjuhul eraldi tähelepanu ja võib tekkida vajadus teha selle uuendamiseks kulutusi, võinuks olla õige. Seda aga üksnes juhul, kui müüjad oleksid lepingus juhtinud tähelepanu elektrisüsteemi uuendamise vajadusele või vähemalt ei oleks müügikuulutuses märkinud, et tegemist on uue elektrijuhtmestikuga. Elektrijuhtmestiku korrashoid on ohutuse seisukohalt äärmiselt oluline. **Korteriomandi puuduseks saab lugeda elektrijuhtmestiku osas kokkulepitud omaduste VÕS § 217 lg 2 p 1 järgi puudumise ning selle, et korteriomandi elektrijuhtmestikul ja seega korteriomandil tervikuna ei olnud ka tavalisi omadusi VÕS § 217 lg 2 p 2 tähenduses (eluohtlikkuse puudumine).**³⁰

Kolleegium rõhutas, et **otstarbekas, vajalik ning aus oleks korteriomandi notariaalselt tõestatud müügilepingutesse lisada punktid selle kohta, millised puudused müüjale teadaolevalt korteriomandil on. Korteriomandi puudused ei ole piiratud vaid reaalosaga, vaid võivad olla seotud ka kaasomandi mõttelise osa ning elukeskkonnaga tervikuna** (vähemalt lähiümbruses). Näiteks on ostjal kindlasti äratuntav oluline huvi saada, et naaberkorteris või korterelamu aias toimuvad sagedasti kärarikkad peod, kuulatakse valjusti muusikat, elamus pakutakse paljudele võõrastele isikutele majutusteenust, et korteriühistul on probleeme võlglastega jne. Kui müüja lepingus neid puudusi välja ei too, riskib ta sellega, et ostja võib kasutada tema vastu seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendeid. **Seetõttu on oluline roll ka notaritel, kes peaksid tõestamiseseaduse §-st 18 tuleneva selgitamiskohustuse täitmisel tehingu pooltele muu hulgas selgitama, et korteriomandi majandamise asjaolud**

²⁵ RKTko 3-2-1-43-15 p 9.

²⁶ RKTko 3-2-1-43-15 p 15.

²⁷ RKTko 3-2-1-43-15 p 16.

²⁸ RKTko 3-2-1-43-15 p 17.

²⁹ RKTko 3-2-1-43-15 p 22.

³⁰ RKTko 3-2-1-43-15 p 18.

on olulised ning lepingus tuleks kirjeldada korteriomandi müüjale teadaolevad puudused. Viimast eriti neil juhtudel, mil müüakse vanemaid/kasutatud eluruumi. Selgituskohustuse nõuetekohaseks täitmiseks ei saa üldjuhul pidada notariaalse lepingu lõpuosas kõikvõimalike õigusaktide sätete mehhaanilist ümberkirjutamist.³¹

2.1.6. Kahjustatud isiku osa kahju hüvitamisel ja kahju hüvitamise piiramine

Tsiviilasjas nr 3-2-1-46-15, milles lahendati kaotatud kasutuseelise kui kahju hüvitamise nõuet, möönis kolleegiumi kogu koosseis, et võlaõigusseadus (VÕS) §-de 139 ja 140 kohaldamise praktika ei ole taotluse vajalikkuse osas olnud üheselt mõistetav ning selgitas nimetatud sätete kohaldamise eeldusi.

Kolleegium selgitas ühtse kohtupraktika kujundamise eesmärgil, et **kahjuhüvitise vähendamist reguleerivad VÕS § 139 ja VÕS § 140 saavad kohalduda juhul, kui õigustatud isik nõuab kohustatud isikult kahju hüvitamist. VÕS § 139 lg-test 1 ja 2 tuleneb, et hüvitise suuruse vähendamise aluseks olevate asjaolude korral vähendab kohus hüvitist kahju tekitaja taotluseta.** Kui pooled on kahjuhüvitise vähendamise asjaolud menetluses esitanud, on kohtul nende sätete järgi kohustus hinnata, kas kahjustatud isiku osa kahju tekkimisel annab aluse hüvitist vähendada või mitte. **Ka VÕS § 140 lg 1 esimese lause alusel kahjuhüvitise vähendamine ei eelda kohustatud isiku taotlust. Selle sätte kohaselt on kohtul aga õigus, mitte kohustus kahjuhüvitist vähendada, kui hüvitise vähendamise asjaolud on esile toodud.**³²

Kolleegium leidis, et **kuna VÕS §-de 139 ja 140 kohaldamise eeldused ei kattu, ei ole välistatud rakendada neid sätteid samal ajal.** VÕS § 139 kohaldamisel arvestatakse kahjuhüvitise vähendamisel kahjustatud isiku osa, VÕS § 140 korral aga asjaoludega, mille tõttu oleks kahjuhüvitise väljamõistmine terves ulatuses kohustatud isiku suhtes mõistlikult vastuvõetav. Viimasel juhul saab arvestada mh asjaoludega, mis ei ole seotud pooltevahelise õigussuhtega, näiteks poolte majandusliku seisundiga.³³

2.2. Menetlusõigus

2.2.1. Kohtu selgitamiskohustus

Eelmises peatükis nimetatud asjas käsitleti ka kohtu selgitamiskohustust. Kolleegium märkis, et **kuigi kohus kohaldab seadust ise, ei tohi eeltoodud sätete kohaldamine tulla pooltele üllatuslikult.** Kohus peab vajadusel juba eelmenetluses selgitama, kas ja kui palju oleks poolte hinnangul põhjendatud kahjuhüvitist nende sätete järgi vähendada, ning andma vajadusel kahju tekitanud isikule võimaluse kahjuhüvitise vähendamiseks esiletoodud asjaolusid tõendada.³⁴

Selgitamiskohustuse tõlgendamise osas kirjutasid eriarvamuse riigikohtunikud Jaak Luik ja Tambet Tampuu, kes ei nõustunud kolleegiumi otsuse p-s 12 esitatud seisukohaga, et VÕS § 139 lg-test 1 ja 2 tuleneb, et kahjuhüvitise suuruse vähendamise aluseks olevate asjaolude korral vähendab kohus kahjuhüvitist nende sätete alusel kahju tekitaja taotluseta ning

³¹ RKTko 3-2-1-43-15 p 22.

³² RKTko 3-2-1-46-15 p 12.

³³ RKTko 3-2-1-46-15 p 12.

³⁴ RKTko 3-2-1-46-15 p 12.

kui pooled on kahjuhüvitise vähendamise asjaolud menetluses esitanud, on kohtul nende sätete järgi kohustus hinnata, kas kahjustatud isiku osa kahju tekkimisel annab aluse hüvitist vähendada või mitte. Riigikohtunikud leidsid, et VÕS § 139 lg-d 1 ja 2 ei anna kohtule õigust ega kohusta kohut otsustama kahju tekitaja eest seda, kas, missuguste asjas esitatud asjaolude alusel ja missuguses ulatuses tuleks kahjuhüvitist vähendada. **Kolleegiumi otsuses on kohtu kvalifitseerimis- ja selgitamiskohustust tõlgendatud põhjendamatult laialt.** Selline kohtu kohustuse laiendamine on vastuolus poolte võrdsuse ja hagimenetlusele iseloomuliku võistlevuse põhimõttega (vt tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 5 lg 2) ning tsiviilkohtumenetluse dispositiivsuse põhimõttega (TsMS § 4 lg 2 ja § 5 lg 1).³⁵

2.2.2. Kohtutäituri õigus siseneda võlgniku ruumidesse koos ostuhuvilistega

Tsiviilasjas nr 3-2-1-35-15 lahendati õiguslikku küsimust, kas täitemenetluse seadustik (TMS) §-d 28 ja 85 annavad kohtule aluse lubada kohtutäituri võlgniku ruumide ostuhuvilistele tutvustamise eesmärgil siseneda koos ostuhuvilistega võlgniku ruumidesse. Kolleegium oli seisukohal, et nimetatud sätted annavad vastava aluse. Kolleegiumi hinnangul on selline tõlgendus võlgniku huvides, sest võib kaasa tuua enampakkumisel osalejate arvu suurenemise ning seeläbi ka müügihinna tõusu (ja sellega võla, sh ka viivise vähenemise).³⁶

Kolleegium selgitas, et TMS § 28 eesmärgiks ei saa lugeda võlgniku ruumidesse sisenemise reguleerimist üksnes ruumide või isiku füüsiliseks läbiotsimiseks, kuigi normi sõnastus võib olla niimoodi mõistetav. Olulisemaks tuleb pidada täitemenetluse eesmärki: sissenõudja nõude rahuldamine kõige tõhusamal viisil, arvestades seejuures võlgniku õigustatud huvidega. Läbiotsimistoimingu suurima riive tõttu on TMS § 28 sõnastatud selliselt, et eelkõige just läbiotsimiseks on vaja kohtu eelnevat luba. Ka muudel, täitedokumendi täitmiseks vajalikel eesmärkidel ruumidesse sisenemiseks on vaja kohtu luba, kuid need viisid riivavad võlgniku õigusi oluliselt vähem. Seetõttu on lubatav ka TMS §-de 28 ja 85 tõlgendamine eespool kirjeldatud viisil.³⁷

Käesolevas tsiviilasjas kirjutas eriarvamuse riigikohtunik Tambet Tampuu, kes leidis, et TMS § 28 lg 2 on kolleegiumi enamuse tõlgendatud kujul vastuolus põhiseaduse (PS) §-ga 26 (õigus perekonna- ja eraelu puutumatusel).³⁸

2.2.3. Pankrotimenetluses maksunõude tunnustamisel ja vaidlustamine

Tsiviilasjas nr 3-2-1-82-14 andis Riigikohtu tsiviilkolleegiumi kogu koosseis asja lahendamise TsMS § 19 lg 4 p-de 1 ja 2 ning TsMS § 690 lg 1 esimese lause alusel üle Riigikohtu üldkogule. Üldkogu käsitles käesolevas tsiviilasjas järgnevaid küsimusi: missugune kohus on pädev lahendama vaidlusi maksunõude tunnustamise üle pankrotimenetluse korral; mis saab maksunõudest pankrotimenetluses, kuidas toimub maksunõude vaidlustamine halduskohtus, kuidas tõlgendada koostoimes haldusmenetluse seaduse (HMS) § 61 lg-t 2, HMS § 60 lg 2 esimest lauset ning pankrotiseaduse sätteid, millest tulenevalt tuleb nõudeid pankrotimenetluses tunnustada (pankrotiseadus (PankrS) §-d 103–107).³⁹

³⁵ Riigikohtunik Jaak Luige ja Tambet Tampuu eriarvamuse Riigikohtu otsuse kohta tsiviilasjas nr 3-2-1-46-15.

³⁶ RKTkm 3-2-1-35-15 p 12.

³⁷ RKTkm 3-2-1-35-15 p 13.

³⁸ Riigikohtunik Tambet Tampuu eriarvamuse tsiviilasjas nr 3-2-1-35-15 p 3.

³⁹ RKÜKo 3-2-1-82-14 p 17.

Tsiviilkolleegium leidis 2002. aasta lahendis⁴⁰, et pankrotimenetluses maksunõude mittetunnustamisel tuleb selle tunnustamiseks pöörduda halduskohtusse. Riigikohtu üldkogu leidis aga 2005. aasta lahendis⁴¹, et riigi maksunõude tunnustamise vaidlused tuleb alates 01.01.2004 läbi vaadata maakohtus (mh seetõttu, et pankrotiseadus maksunõude tunnustamiseks erikorda ei kehtesta).⁴² Üldkogu arvates **viitasid seadusemuudatused (PankrS § 35 lg 1 p 6¹ ning PankrS § 104 lg 3), et seadusandja soovis alates 01.01.2010 kehtestada maksunõuete tunnustamiseks pankrotimenetluse puhul erikorra (st et vaidlused maksunõuete üle tuleb ka pankrotimenetluse korral lahendada halduskohtus)**. Üldkogu oli seisukohal, et nii menetlusökonomilistel kaalutlustel kui ka õiguskindlama praktika kujundamise huvides on, et vaidlused maksunõude tunnustamise üle pankrotimenetluses lahendataks halduskohtus. See tagab eelduslikult õigusvaidluse kiirema lahendamise, kohtumenetluse vastavuse õigussuhte erisustele ja ühtse kohtupraktika väljakujunemise.⁴³

Üldkogu leidis, et sõltuvalt maksunõuete aluseks olevate maksuotsuste (haldusaktide) tegemise ajast saab eristada vähemalt järgmisi olukordi:

- 1) maksuotsus kui haldusakt tehakse enne pankroti väljakuulutamist tekkinud asjaolude alusel (maksunõue on tekkinud enne pankroti väljakuulutamist) ning maksuotsuse vaidlustamise tähtaeg on võlgniku jaoks pankroti väljakuulutamise ajaks möödunud;
- 2) maksuotsus kui haldusakt tehakse enne pankroti väljakuulutamist tekkinud asjaolude alusel (maksunõue on tekkinud enne pankroti väljakuulutamist) ja enne pankroti väljakuulutamist, kuid pankroti väljakuulutamise ajaks ei ole veel maksuotsuse vaidlustamise tähtaeg võlgniku jaoks möödunud;
- 3) maksuotsus kui haldusakt tehakse enne pankroti väljakuulutamist tekkinud asjaolude alusel (maksunõue on tekkinud enne pankroti väljakuulutamist) pärast pankroti väljakuulutamist;
- 4) maksuotsus kui haldusakt tehakse pärast pankroti väljakuulutamist võlgniku majandustegevuse jätkamisega seotud maksude kohta.⁴⁴

Üldkogu märkis, et eelneva loetelu neljandas punktis märgitud nõude puhul on tegemist massikohustusega PankrS § 148 lg 1 p 3 mõttes. Tulenevalt PankrS §-dest 146 ja 149 ei tule massikohustusi tunnustada.⁴⁵ Üldkogu märkis, et kuigi PankrS § 103 lg 4 ei sisalda lauset, et tunnustatuks loetakse ka avalik-õiguslik nõue, mille aluseks oleva haldusakti vaidlustamistähtaeg on möödunud, **võib üldkogu arvates HMS § 60 lg-t 2 ja § 61 lg-t 2 tõlgendada koostoimes PankrS § 103 lg-ga 4 selliselt, et kehtivat maksuotsust, mille vaidlustamise tähtaeg on võlgniku jaoks möödunud, võlgnik, pankrotihaldur ega võlausaldaja vaidlustada ei saa. Sellises maksuotsuses sisalduv maksunõue tuleb lugeda pankrotimenetluses nõuete kaitsmise koosolekul kaitsmiseta tunnustatuks.**⁴⁶ Üldkogu viitas, et eelnevalt esitatud loetelu p-des 2 ja 3 käsitletud olukordades ei ole maksuotsuse kui haldusakti vaidlustamise tähtaeg võlgniku jaoks veel möödunud ja sellest tulenevalt on nii võlgnikul kui ka pankrotihalduril ja võlausaldajal õigus maksuotsust vaidlustada.⁴⁷

⁴⁰ RKTkm 3-2-1-103-02.

⁴¹ RKÜKo 3-2-1-39-05 p-d 13-14.

⁴² RKÜKo 3-2-1-82-14 p 18.

⁴³ RKÜKo 3-2-1-82-14 p 21.

⁴⁴ RKÜKo 3-2-1-82-14 p 23.

⁴⁵ RKÜKo 3-2-1-82-14 p 24.

⁴⁶ RKÜKo 3-2-1-82-14 p 25.

⁴⁷ RKÜKo 3-2-1-82-14 p 26.

Alates 01.01.2010 kehtiva PankrS § 35 lg 1 p 6¹ tuleneb, et juhul, kui maksuotsuse vaidlustamise tähtaeg pole veel pankroti väljakuulutamise ajaks võlgniku jaoks möödunud, peatub see tähtaeg pankroti väljakuulutamise ajaks. PankrS § 104 lg-st 3 tulenevalt hakkab maksuotsuse vaidlustamise tähtaeg edasi kulgema võlgniku poolt maksuotsusele vastuväite esitamisest. See kehtib kuni võlgniku pankroti väljakuulutamiseni. **Võlgniku pankroti väljakuulutamisel tuleb üldkogu arvates tõlgendada PankrS § 104 lg-t 3 selliselt, et nimetatud sättes mõeldakse vastuväite esitamise all vastuväite esitamist nõuete kaitsmise koosolekul, sõltumata sellest, kas võlgnik on varem maksuotsusele vastuväite esitanud või mitte.** Seega saab võlgnik pärast pankroti väljakuulutamist esitada PankrS § 104 lg 3 järgi kaebuse halduskohtusse ühe kuu jooksul alates nõuete kaitsmise koosolekul vastuväite esitamisest.⁴⁸

Üldkogu märkis, et maksunõude maksmapanek (kaitsmine) pankrotimenetluses eeldab, et maksuhaldur on sõltuvalt asjaoludest teinud maksukohustuslasele (võlgnikule) kas maksukorralduse seadus (MKS) § 95 lg 1 kohaselt maksuotsuse või MKS § 129 lg 1 kohaselt maksuvõla tasumise korralduse. Teisiti ei ole see ka juhul, kui maksunõuet tahetakse maksta panna pärast maksuvõlglase suhtes pankrotimenetluse algatamist ja pankroti väljakuulutamist.⁴⁹

Üldkogu selgitas, et lisaks **võlgnikule saab maksunõuet, mille maksuhaldur on pankrotimenetluses tunnustamiseks esitanud, vaidlustada ka pankrotihaldur ja teised võlausaldajad.** Maksunõudele või selle rahuldamisjärgule vastu vaielnud pankrotihaldurit ja võlausaldajat tuleb pankrotimenetluses vastuväite esitamisest alates käsitada kui muud isikut, kelle õigusi maksunõue puudutab ja kellel on tulenevalt halduskohtumenetluse seadustik (HKMS) § 44 lg-st 1 õigus pöörduda kaebusega halduskohtusse. Seejuures algab HKMS § 46 lg-s 1 kehtestatud 30-päevane tähtaeg maksuotsuse (või maksuvõla tasumise korralduse) tühistamiskaebusega halduskohtusse pöördumiseks päevast, mil nad esitavad maksunõudele vastuväite nõuete kaitsmise koosolekul. Kui nõudele vastu vaielnud võlausaldaja või pankrotihaldur märgitud tähtaja jooksul halduskohtusse ei pöördu, siis loetakse see nõue tunnustatuks PankrS § 103 lg 8 alusel.⁵⁰

Üldkogu selgitas, et võlgnik, pankrotihaldur ja võlausaldaja saavad esitada vastuväite maksunõudele hiljemalt nõuete kaitsmise koosolekul. Selleks, et võlgnikule, pankrotihaldurile ja teistele võlausaldajatele oleks tagatud reaalne võimalus vaidlustada maksunõue halduskohtus, peab maksuotsus (või maksuvõla tasumise korraldus) olema tehtud ja esitatud pankrotihaldurile hiljemalt nõuete kaitsmise koosoleku toimumise ajaks. Kui see esitatakse hiljem, tuleb juhinduda PankrS §-s 102 sätestatust, kusjuures võlausaldajate üldkoosoleku otsust maksunõude esitamise tähtaja ennistamata jätmise kohta saab vaidlustada maakohus. Üldkogu oli seisukohal, et juhul, kui maksuotsust (või maksuvõla tasumise korraldust) vaidlustavad nii võlgnik, haldur kui ka võlausaldaja(d), siis on otstarbekas halduskohtul need kaebused liita nende ühiseks menetlemiseks (HKMS § 48 lg 1). Maksuotsuse (või maksuvõla tasumise korralduse) peale pankrotimenetluse ajal esitatud kaebuse lahendamisel peab halduskohus juhul, kui ta otsustab jätta kaebuse rahuldamata ja maksuotsuse muutmata, määrama vastava taotluse esitamisel ka maksunõude rahuldamisjärgu.⁵¹

⁴⁸ RKÜKo 3-2-1-82-14 p 26.

⁴⁹ RKÜKo 3-2-1-82-14 p 26.

⁵⁰ RKÜKo 3-2-1-82-14 p 27.

⁵¹ RKÜKo 3-2-1-82-14 p 28.