

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Õiguse instituut

Merilin Mõttus

**LEEBEIMA VAHENDI PÕHIMÕTTE TÄITMINE
ASJAKESKSES KINNISASJA VÄLJANÕUDMISES**

Bakalaureusetöö

Juhendaja: Kaido Künnapas, PhD

Tallinn 2017

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Kinnisasja väljanõudmine täite- ja kohtumenetluses	10
1.1. Kinnisasja väljanõudmine täitemenetluses Eestis	10
1.1.1. Kinnisasja valduse väljanõudmistoimingute eeldused	10
1.1.2. Regulatsioon	11
1.1.3. Riigikohtu lahendid	13
1.2. Kinnisasja väljanõudmine täitemenetluses Saksamaal, Hollandis ja Rootsis	16
1.2.1. Õigusaktid	16
1.2.2. Täitedokumendid	17
1.2.3. Täitemenetluse läbiviijad	17
1.2.4. Võlgniku kaitse täideviimise eest	19
1.2.5. Sundtäitmine	19
1.2.6. Väljatõstmine	22
2. Leebeima vahendi põhimõtte täitmine osapoolte tähtsaimate põhiõiguste seisukohast asjakeskses kinnisasja väljanõudmises	24
2.1. Osapoolte põhiõiguste riive kinnisasja väljanõudmises	26
2.1.1. Tervise kaitse õigus (PS § 28)	26
2.1.2. Kodu puutumatus (PS § 33)	28
2.2. Leebeima vahendi põhimõtte kontroll võlgniku tähtsaimate põhiõiguste seisukohast	29
2.2.1. Võlgniku tervise ja inimväärikuse kaitse vs sissenõudja omandiõiguse tagamine	30
2.2.2. Võlgniku kodu puutumatus vs sissenõudja omandiõiguse tagamine	32
3. Järeldused ja ettepanekud	35
Kokkuvõte	38
Resume	40
Kasutatud allikate loetelu	41

Lühendid

EIK – Euroopa Inimõiguste Kohus

EIÕK – Euroopa Inimõiguste Konventsioon

KarS – karistusseadustik

KOV – kohalik omavalitsus

o – otsus

PS – Põhiseadus

RK – Riigikohus

RKHK – Riigikohtu halduskolleegium

RKKK – Riigikohtu kriminaalkolleegium

RKPJK – Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium

RKTK – Riigikohtu tsiviilkolleegium

ZPO – Saksa Tsiviilmenetluse seadustik

TMS – täitemenetluse seadustik

VÕS – võlaõigusseadus

Sissejuhatus

Väljatõstmisi võib pidada ühiskonna tervist kahjustavaks tegevuseks, kuivõrd väljatõstmine on peamine kodutust põhjustav asjaolu. Samas on kodutus üks peamisi probleeme, millega riigid sotsiaalvaldkonnas vaeva näevad. Austraalias on igal aastal umbes 100 000 väljatõstmist, mille juures viibib kohtutäitur. Kanadas on väljatõstmine jõudnud nii kaugemale, et seda kirjeldatakse kui riiklikku kriisi. Ameerika Ühendriikides arvatakse väljatõstmiste arvu olevat iga-aastaselt miljonitesse ulatuvat. 1990ndatel järeldasid Kodututega Töötavate Riiklike Organisatsioonide Euroopa Föderatsiooni jälgijad viieteistkümne Euroopa riigi põhjal, et umbes 1,6 miljonit inimest puutusid kokku tagasivõtmismenetlustega, nendest 400 000 tõsteti kodudest välja. Tagasivõtmismenetluse all mõeldakse olukorda, kus eseme või asja valdus võetakse tagasi selle tegeliku omaniku poolt või läbi täitemenetluse. Enamik kogutud andmetest viitab, et väljatõstmiste arv on aastast aastasse suurenenud. Näiteks oli Hollandis sotsiaalvõrdkonnalt väljatõstmiste määr 1995. aastal 0,25%, 2007. aastaks oli see tõusnud aga 0,35%-ni. Riiklikel majutus-, sotsiaal- ja tervishoiuasutustel puuduvad süstemaatilised protseduurid, tundmaks ära ohusignaale isiku erakorralise „haavatavuse“ ja tugiteenuste vajaduste kohta. Hollandi sotsiaaltöötajad, kes on tegelenud sotsiaalmajutuste üürnikega, on maininud, et enamik väljatõistetavatest kannatasid sõltuvus- või vaimsete probleemide käes. Ühel juhul oli tegemist AIDS-i põdeva inimesega, kes oli niivõrd halvas tervislikus seisundis, et tal ei olnud võimalik täita temale pandud kohustusi. Kokkuvõtlikult ei pakutud sotsiaalmajutuste üürnikele tuge, kui nad seda just ise ei palunud.¹

Neljandikul üürivõlgnevustega majapidamiste elanikest raporteeriti meditsiinilisi probleeme, millest võib järeldada, et üürivõlgnevuste üheks tugevaks põhjuseks võib olla just elanike tervislik seisund. Andmed on kogutud sotsiaaltöötajate poolt, kellel oli selliste majapidamistega kokkupuude ja majapidamiste elanikelt ei ole informatsiooni kogutud. See viitab sellele, et meditsiiniliste probleemidega majapidamiste olukord ei pruugi olla korrektselt ja arvuliselt õigesti kajastatud, tegelikkuses võib neid olla tunduvalt rohkem.²

Stockholmis oli 2007. aasta seisuga tunduvalt väiksem väljatõstmiste määr (0,23%) kui Amsterdams (0,35%). Selle põhjuseks võib olla väöjatõstmise kulukus ja asjaolu, et Rootsis on

¹ van Laere, I., De Wit, M., Klazinga, N. Preventing evictions as a potential public health intervention: Characteristics and social medical risk factors of households at risk in Amsterdam. *Scandinavian Journal of Public Health* 2009, lk 698.

² *Ibid*, lk 703.

üürileandja kohustatud väljatõstmist taotledes teavitama sotsiaalhoolekandeasutust. Rootsis elupinnalt väljatõstetutest oli valdav osa kas kriminaalse taustaga, probleemsest perekonnas, halva tervisliku seisundiga või tõsistes finantsilistes raskustes.³ Uuringud näitavad, et valdav osa majapidamistest, kes on väljatõstmisohus, kannatavad nii sotsiaalsete kui meditsiiniliste probleemide käes⁴.

Samuti on tõsiseks probleemiks asotsiaalsete üürnike väljatõstmine. Asotsiaalsete üürnike puhul kasutavad üürileandjad tihti ära väljatõstmist kui üürivõlgnevuse probleemi lahendust. Euroopa Inimõiguste Kohus (edaspidi EIK) tahab sellist teguviisi tugevalt piirata, kuivõrd Euroopa Inimõiguste 1950. aasta Konventsiooni (edaspidi EIÕK) artikli 8 kohaselt on elukoha kaotus kõige ekstreemsem sekkumise vorm. Euroopa Kohtu arvates peaks kõikide inimeste puhul, kellel on risk kaotada oma kodu, otsutama komisjon väljatõstmise kui meetme proportsionaalsust ja mõistlikkust artikli kaheksa valguses.⁵ Asotsiaalsete isikute kaasustes mängivad erilist rolli proportsionaalsuse küsimused, kuna märkimisväärne arv üürnikke kannatavad vaimsete häirete, lagunenu perekonasuhete ja sõltuvusprobleemide all⁶.

Aastaid on Eestis valitsenud kinnisasja väljanõudmise teooria ja praktika lahknevus. Autor on oma töökogemuse käigus jõudnud tõdemuseni, et praktikud on olnud küsimuse ees, millal on tegu isikukeskse, millal asjakeskse täitemenetlusega. 2015.a. tegi Riigikohus (edaspidi RK) otsuse⁷, kus selgitas isikukeskse ja asjakeskse täitemenetluse olemust ja nende rakendamist olemasoleva regulatsiooni kohaselt. RK on varasemalt korduvalt leidnud, et väljatõstetavate isikute nimed peavad olema kohtulahendi resolutsioonis märgitud⁸ ja seega saab kohtutäitur kinnisasjalt välja tõsta vaid kohtulahendis nimetatud isikuid, aga mitte teha kinnisasja vabastamise toimingut. Seega on kohtulahendi täitmisel tegemist isikukeskse toiminguga. Samas kohtutäituri enampakkumise akti alusel tõstetakse nimetatud RK otsuse kohaselt välja ka aktis märkimata, kuid pinda valdavad isikud koos neile kuuluva varaga. Õiguslikul alusel valdust omaval isikul on oma õiguste kaitseks võimalus siiski taotleda täitemenetluse peatamist või esitada kohtusse hagi sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks⁹.

³ *Ibid*

⁴ *Ibid*, lk 704.

⁵ Vols, M., Khiel, M., Sidoli del Ceno, J. Human Rights and Protection against Eviction in Anti-social Behaviour Cases in the Netherlands and Germany. *European journal of comparative law and governance* 2015, 2, lk 157.

⁶ *Ibid*, lk 159.

⁷ RKTko 3-2-1-122-15

⁸ RKTko 3-2-1-140-03 p 23 ja RKTko 3-2-1-151-03 p 19

⁹ TMS RT I, 23.03.2017, 11 § 217 ja 222 lg 1.

Kinnisasja vabastamisel rakendatavad meetmed peavad olema proportsionaalsed ja tagama osapoolte põhiõiguste kaitse. Tehtud otsus on saanud õigusakti tõlgendamise teel, mis autori hinnangul võis olla pisut meelevaldne, eelkõige, kuna tänase päevani ei ole hinnatud, kas asjakeskses lähenemises on täidetud vajalikkuse nõue ja seega ka proportsionaalsuse printsiip. Ka Anneli Alekand on näiteks nentunud, et sundenampakkumise akti alusel väljatõstmisel ei ole kaalutud kodu puutumatuset kui võlgniku põhiõiguse riive proportsionaalsust¹⁰. Eestis omaksvõetud kontinentaaleuroopa õigusarusaama kohaselt ei ole kohtupretsedent õigusallikas¹¹. Isegi, kui selles kaasuses oleks arvestatud piisavalt vajalikkuse nõudega, võib siiski osutada vajalikuks TMS § 180 muutmine või täiendamine, tagamaks kohtu seisukoha korrektset kajastamist õigusaktis ning proportsionaalsuse põhimõtte täidetust. Menetluse pooled, eriti õigusteadmisteta isikud, ei peaks olema sunnitud märgatavaid kõrvalekaldeid ja üsna keeruliselt mõistetavaid tõlgendusi otsima kohtupretsedentidest.

Kuna ei ole analüüsitud proportsionaalsust, ei pruugi asjakeskne meede olla üldse sobivaim, et saavutada väljatõstmise eesmärki, milleks on rahuldada sissenõudja nõue kõige kiiremal viisil, kahjustamata seejuures võlgniku õigustatud huve, sealhulgas ka põhiõigusi. Proportsionaalsuse põhimõttele vastavust kontrollitakse järjestikku kolmel astmel: esmalt abinõu sobivus, siis vajalikkus ja lõpuks mõõdukus¹². Ilmselt ebasobiva abinõu korral ei ole vaja kontrollida järgmiseid samme. Sobiv on abinõu, mis soodustab piirangu eesmärgi saavutamist.¹³ Autori hinnangul ei saa asjakeskset väljatõstmist lugeda ilmselt ebasobivaks abinõuks, kuna see iseenesest soodustab piirangu eesmärgi saavutamist. Lisaks, kui isik ei vabasta valdust vabatahtliku täitmise tähtaja jooksul, ei saagi autori hinnangul valdust muul viisil kui sunniviisilise väljatõstmisega sissenõudjale kui õigustatud isikule tagada. Seega võib järeldada, et väljatõstmise, sealhulgas asjakeskse väljatõstmise, abinõu on sobiv. Seega tuleb järgmise sammuna hinnata asjakeskse lähenemise vajalikkust, millele käesolev töö on keskendunud.

Varasem töökogemus kohtutäituri büroos on andnud autorile võimaluse lähedalt kokku puutuda ja tegeleda kinnisasja väljaandmise problemaatikaga, mille põhjalt on kujunenud ka asjakohane

¹⁰ Alekand, A. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. 2009, lk 139. dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/10534/Alekandanneli.pdf (02.05.2017).

¹¹ Justiitsministeerium. Võimalik liitumine Euroopa Liiduga ja selle õiguslik tähendus Eesti riigiõiguse seisukohalt. 1998.

www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/voimalik_liitumine_euroopa_liiduga_ja_selle_oiguslik_tahendus_eeesti_riigioiguse_seisukohalt.pdf (11.10.2016).

¹² § 11, p 3. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-11/ (28.04.2017).

¹³ *Ibid*

teadmistepagas. Autor on personaalselt kokku puutunud kinnisasja vabastamise toimingutega erinevate täitedokumentide alusel ja on kursis toimingu erisustega erinevate täitedokumentide puhul. Praktikas on ilmnunud, et nii sissenõudjad kui ka võlgnikud ei suuda kinnisasja väljaandmise protsessi lõpuni hoomata, vahel tekitavad selleteemalised olukorrad kahtlusi ka kohtutäitureis endis. Õigusselguse ja -kindluse tagamiseks ning osapoolte põhiõiguste kaitseks on hädavajalik ühesuguse mõistetavuse saavutamine ja kohane selge regulatsioon ning leebeima vahendi põhimõtte täitmine.

Eelpool viidatud RK lahendi alusel toimub kinnisasjalt väljatõstmise sundenampakkumise akti alusel nüüd eranditult asjakeskselt, mis tõstab asjakesksete väljatõstmiste ja sellega kaasnevate põhiõiguste riivete arvu. See muudab asjakeskse väljatõstmise temaatika veelgi aktuaalsemaks ning vajalik on põhjalikum analüüs.

Käesoleva töö eesmärgiks on selgitada välja, kas asjakeskses kinnisasja väljanõudmises on täidetud leebeima vahendi põhimõtte, võttes arvesse võlgniku väljatõstmise käigus riivatavaid tähtsamaid põhiõigusi. Tähtsaimateks väljatõstmise käigus riivatavateks põhiõigusteks on PS §-s 28 sätestatud tervise kaitse õigus ja §-s 33 sätestatud kodu puutumatus. Väljanõudmise protsessis riivatavad tähtsaimad põhiõigused on valitud temaatilise õiguskirjanduse ja autori enda hinnangu ja siseveendumuste põhjal.

Töö hüpoteesiks on esitatud, et **asjakeskses kinnisasja väljanõudmises ei ole täidetud leebeima vahendi põhimõtet võlgniku põhiõiguste seisukohast.**

Käesoleval teemal ei ole varasemalt kirjutatud ning ajendi selleks andis eelkõige eelpool mainitud Riigikohtu otsus.

Kristhel Pink on oma magistritöös “Kinnisasja valduse väljanõudmine täitemenetluses” analüüsinud kolmandate isikute väljatõstmise lubatavust sundenampakkumise akti alusel, et välja selgitada, kas töö koostamise ajal (2013.a.) kehtiva regulatsiooni kohaselt oli see teostatav¹⁴. Töö keskendus sundenampakkumise aktile, kuid ei hinnanud asjakeskse valduse väljanõudmise proportsionaalsust või kitsamalt vajalikkuse nõude täidetust üldiselt ega ka põhiõiguste seisukohast. Töös uuriti sundenampakkumise akti alusel kinnisasja väljaandmise regulatsiooni eesmärgi täidetust. Lisaks eesmärgi täidetusele on oluline mõõde ka vajalikkuse nõude täidetusel, mida käesolev töö analüüsib.

¹⁴ Pink, K. Kinnisasja valduse väljanõudmine täitemenetluses. Tallinn, 2013. dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/30605/pink_kristhel_secured.pdf (28.04.2017).

Anneli Alekand on uurinud väljatõstmise temaatikat mitmes kirjutises, millest olulisimaks saab pidada tema doktoritööd “Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses”. Selles töös on vaid väga põgusalt tutvustatud väljatõstmise kui sunnimeetme proportsionaalsust ning ei ole analüüsitud põhjalikult asjakeskse viisi proportsionaalsusest või vajalikkuse printsiibi täidetusest. Käesolev töö analüüsib seega kitsast osa A. Alekandi poolt juba esiletoodud olulisest nüansist Riigikohtu otsuse valguses.

Maarja Näkk on enda magistritöös “Isikute õiguste kaitse kinnisasja väljaandmise menetluses” uurinud isikute põhiõiguste kaitset võrrelduna täitemenetluse efektiivsuse põhimõttega. Antud töö kinnitust leidnud hüpoteesi kohaselt jätab puudulik kinnisasja väljaandmise regulatsioon kohtutäituritele liiga suured menetlusreeglite tõlgendamispiirid¹⁵. Hiljuti tehtud ja eespool nimetatud RK otsus loob kohtutäituritele tõlgendamiseks üsna kindlad piirid. Samuti ei ole selles kirjutises käsitletud käesoleva töö temaatikat.

Esimeses peatükis analüüsitakse Eesti täitemenetluse seadustiku (edaspidi TMS) üldprintsiipe ja kohtupraktikat ning vaadeldakse, millal rakendatakse isiku- ja millal asjakeskset lähenemist. Põgusalt tutvustatakse ka väljanõudmistoimingu eeldusi Eestis. Samuti luuakse ülevaade täitemenetlusest Saksamaal, Hollandis ja Rootsis. Selles peatükis luuakse ülevaade täitemenetlusest kui süsteemist, mille osana väljatõstmise toiming tehakse.

Teises peatükis keskendutakse asjakeskse kinnisasja väljanõudmise leebeima vahendi põhimõtte täidetusele, lähtudes võlgniku asjakohastest tähtsaimatest põhiõigustest. Peatatakse tähtsaimatel põhiõigustel eraldi ning viiakse läbi leebeima vahendi põhimõtte kontroll neid arvesse võttes.

Kolmandas peatükis tuuakse järelused ning esitatakse võimalikud lahendused puudujääkide kõrvaldamiseks või olukorra parendamiseks.

Töös kasutatakse kvalitatiivset uurimismeetodit, sest eesmärgiks on analüüsida TMS-i regulatsiooni ja kohtupraktikat. Lisaks kasutatakse kvalitatiivset meetodit, et analüüsida töösse valitud põhiõigusi, nende riiveid ja viia läbi leebeima vahendi põhimõtte kontroll. Õigusdogmaatilist meetodit kasutatakse töös, et analüüsida kehtivate õigusaktide tekste ja pakkuda välja abstraktseid tõlgendusi.

¹⁵ Näkk, M. Isikute õiguste kaitse kinnisasja väljaandmine menetluses. Tartu, 2014. dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/42954/nakk_maarja.pdf (28.04.2017).

Allikatenä kasutatakse töös eelkõige Eesti ja võrdlusriikide asjakohast seadusandlust, mida ilmestatakse õiguskirjanduses kajastatud selgituste ja näidetega. Eesti regulatsiooni osa on täpsustatud ja selgitatud lisaks ka läbi kohtulahendite. Analüüsis on kasutatud näiteid Saksamaa, Hollandi ja Rootsi asjakohasest seadusandlusest. Eesti on TMS välja töötades ja arendades lähtunud peamiselt Saksamaa Tsiviilmenetluse seadustikust (edaspidi ZPO), Hollandi ja Rootsi seadusandlus täitemenetluses osas on suures osas sarnane Eesti täitemenetluse põhimõtetega, seda seda eelkõige kinnisasja vabastamise osas. Seepärast on näited võetud just nende riikide regulatsioonidest.

1. Kinnisasja väljanõudmine täite- ja kohtumenetluses

Eestis sätestab kinnisasja väljaandmise TMS § 180. Kui võlgnikul on tekkinud kohustus välja anda, üle anda või vabastada kinniasi ning ta seda vabatahtlikult ei tee, võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ning annab selle sissenõudja valdusse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui ka isikud.¹⁶

1.1. Kinnisasja väljanõudmine täitemenetluses Eestis

1.1.1. Kinnisasja valduse väljanõudmistoimingu eeldused

Ükskõik millise täitemenetluse algatamiseks on vajalik täitedokumendi ja täitmisavalduse olemasolu¹⁷.

Täitemenetluse algatamiseks aktsepteeritavate täitedokumentide loetelu on leitav TMS § 2 lg-st

1. Kinnisasja väljanõudmismenetluse algatamiseks on vajalik üks kolmest täitedokumendist:

- jõustunud või viivitamata täitmisele kuuluv kohtuotsus ja -määrus tsiviilasjas;
- jõustunud üürikomisjoni otsus;
- sundenampakkumise akt, mille alusel on enampakkumisel kinnisasja ostnud isik kantud omanikuna kinnistusraamatusse.¹⁸

Täitmisavaldus esitatakse kohtutäiturile kirjalikult ja selles märgitakse:

- 1) kohtutäituri nimi;
- 2) nii sissenõudja kui ka võlgniku nimi, isikukood või sünniaeg, elukoht ja sidevahendite numbrid, juriidilise isiku puhul registrikood, selle puudumise korral viide juriidilise isiku õiguslikule alusele, asukoht ja sidevahendite numbrid;
- 3) kui sissenõudjat esindab avalduse esitamisel esindaja, siis tema nimi ja esinduse õiguslik alus;
- 4) võimaluse korral andmed võlgniku vara kohta¹⁹.

Kui tingimused on täidetud, alustab kohtutäitur täitemenetlust.

¹⁶ Alekand. A. Väljatõstmine – kas asja- või isikukeskne toiming? Juridica, 2007, lk 63.

¹⁷ TMS RT I, 23.03.2017, 11 § 23 lg 1.

¹⁸ TMS RT I, 23.03.2017, 11 § 2 lg 1.

¹⁹ TMS RT I, 23.03.2017, 11 § 23 lg 2.

1.1.2. Regulatsioon

Põhiseaduse § 32 sätestab igaühe õiguse enda omandit vabalt vallata, kasutada, käsutada²⁰. Vabas ühiskonnas on eraomand erainitsiatiivi põhialus. Omandil on oluline tähtsus ühiskonnas, mis põhineb turumajandusele ja omandi vaba valdamise, kasutamise ja käsutamise õigus tagab vaba turu.²¹ Omanikul on täielik õiguslik võim asja üle. Seda täiendab asja võõrasse valdusesse sattumise korral võõrast valdusest väljanõudmise õigus. Väljatõstmisel eksisteerib omandipõhiõiguse riive, kuna omaniku täielik võim asja üle on piiratud võlgniku poolt, kes ei anna omanikule valdust.²² Täitemenetluses on sissenõudja omandiõigus ühelt poolt tõrjeõigus – sissenõudjal on õigus nõuda õiguse rikkumise välistamist, ja teiselt poolt sooritusõigus – sissenõudjal on õigus juba toimunud rikkumise heastamisele²³.

Kinnisasja väljaandmist reguleerib TMS-i § 180, enne 2006. aastat reguleeris nimetatud tegevust TMS-i § 70, nimega „Väljatõstmine“²⁴. 2006. aasta redaktsioonis hakkas TMS-i § 180 kandma nime „Kinnisasja väljaandmine“. Selle muudatusega on toiming muutunud isikukesksest asjakeskseks. Samuti on TMS-i § 180 lg 2 p-s 2 väljendatud selgelt kohtutäituri õigust kinnisasi sundkorras ära võtta või võlgnik ja temaga koosolevad isikud välja tõsta. Seega on ära langenud vajadus hinnata kinnistul viibivate isikute valdusõigsust. Samas on tekitanud antud asjas poleemikat TMS-i § 5 lg 1, mis on varasemalt määratlenud võlgnikuks isiku, kelle vastu on nõue suunatud, seega tuli formaliseerituse põhimõtte kohaselt lähtuda täitedokumendis nimetatud isikust. Kehtiva redaktsiooni kohaselt on osaliseks aga ka isikud, kelle õigusi täitemenetlus puudutab, aga kes ei ole nimetatud täitedokumendis. Seega võib kinnisasja väljaandmisel lähtuda põhimõttest, et kõik valdajad on ühtlasi menetlusosalised. Järelikult kattuvad TMS-i § 5 lg 1 ja TMS-i § 180 lg 3 kohaldamisalad, koostöös peaksid nad välistama kolmandate isikute kinnistul viibimisega seotud probleemid.²⁵ Autori hinnangul võib see järeldus olla rutakas.

Varasemalt, see tähendab enne 2006. aasta muutusi, oli kinnisasja väljaandmiseks vajalik kohtulahend, kusjuures väljatõstetavateks isikuteks olid vaid lahendis märgitud. Seega esines problemaatika väljatõstmistoimingul, kus kinnisasjal viibis kolmas isik, kes ei olnud menetluse

²⁰ PS RT I, 15.05.2015, 2 § 32.

²¹ Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, *supra* nota 12, §32 p 1.

²² *Ibid*, §32 p 4.2.

²³ Ikkonen, K. Omandipõhiõigus ja selle piirid. Tallinn, Juura 2006, 1, lk 27.

²⁴ Alekand, A. Täitemenetlusõigus. Tallinn, Juura 2010, lk 154.

²⁵ TMS RT I, 23.03.2017, 11 §5 lg 1 ja 180 lg 3.

osapooleks.²⁶ Teda ei saanud selle kohtulahendi alusel kinnisasjalt välja tõsta ning antud olukorras pidi sissenõudja pöörduma uuesti kohtusse ja kohus pidi tegema uue lahendi, mille resolutsioonis märkis nimeliselt kolmanda isiku. Sissenõudja oli sunnitud uue lahendiga järjekordselt pöörduma kohtutäituri poole, kes algatas uue täitemenetluse. Menetlusökonoomika seisukohast ei ole selline sissenõudja kooramamine autori hinnangul mõistlik. Menetlus venis ajaliselt pikaks ning oli sissenõudjale kulukam. Uue seadusandluse, see tähendab alates 2006. aastast, on tegemist sisuliselt valduse üleandmisega ühelt isikult teisele, sealjuures on võrreldes varasemaga toiming oluliselt lihtsustatud. Kinnisasja väljaandmise mõistmist on lihtsustanud nii muudatused seadustes kui ka riigikohtu lahendid²⁷, kuid autori hinnangul ei pruugi poolte põhiõigused olla võimalikult maksimaalsel määral kaitstud.

Eesti seadusandlus tagab suures osas täitemenetluses võlgniku õiguste kaitse, andes talle TMS § 217 alusel kaebeõiguse, milles ta võib TMS § 44 või 45 alusel taotleda täitemenetluse peatamist. Maarja Näkk on enda magistritöös välja toonud olulise Riigikohtu praktika, mis on öelnud, et vastavalt TMS § 222 lg-le 1 on kolmandal isikul võimalus esitada vara arestist vabastamise või sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi, kui isikul on sundtäidetava eseme suhtes sundtäitmist takistav õigus.²⁸

Võimalikud takistused üürilepingute näol

Kinnisasja vabastamisel võib mõningatel juhtudel olla takistavaks asjaoluks ka kehtiv üürileping. Üürilepingute ülesütlemist reguleerib võlaõigusseadus (edaspidi VÕS). 2015. aasta statistika kohaselt on Eestis 9% kinnisvarast üüripinnad, millest 1,7% moodustavad sotsiaalpinnad.²⁹

Üürilepingu mõistet selgitab VÕS § 271: üürilepingu sõlmimisel kohustub üks isik, kelleks on üürileandja, andma teisele isikule, kes on üürnik, kasutamiseks asja, kasutamise eest kohustub üürnik maksma üürileandjale tasu³⁰. Asja või ruumi on võimalik anda teise isiku kasutusse ka tasu saamata, antud juhul kehtivad lepingu lõpetamise ja vastutuse poolest teised tingimused, mis on sätestatud VÕS-i § 390 ja § 394.

²⁶ Alekand (2010), *supra* nota 24, lk 154.

²⁷ *Ibid*

²⁸ Näkk (2014), *supra* nota 15, lk 52.

²⁹ The State of housing in the EU 2015. 2015, lk 46, www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015 (04.03.2017).

³⁰ VÕS RT I, 31.12.2016, 7 § 271.

Lepingu osapooltel on õigus nõuda kinnistusraamatusse vastava märke tegemist. Kinnisasja omandi ülemineemisega kolmandale isikule võivad üldjuhul üürilepingud ja nende tingimused üle minna vaid siis, kui üks lepingupartner nõustub teise lepingupartneri vahetusega. Seega kehtib see tingimus nii kinnisasja omaniku vahetuse puhul, kui ka juhul, kui üürnik soovib kehtivat üürilepingut kolmandale isikule edasi anda.³¹ Üürilepingu puhul lähevad üürileandja õigused ja kohustused kinnisasja uuele omanikule üle sõltumata üürniku tahtest³². Samas reguleerib sellises olukorras, kus üürilepinguga kaasnevad kohustused ja õigused on kolmandale isikule üle läinud, VÕS-i § 312, mis lubab üürilepingu erakorraliselt üles öelda kolme kuu jooksul³³. Antud tingimus kehtib küll vaid siis, kui omandaja vajadus kõne all oleva ruumi vastu on tungiv.³⁴

Samuti võivad olla takistuseks nii-öelda fiktiivsed üürilepingud, mis takistaksid kinnisasja väljaandmist. Fiktiivne üürileping on käsitletav näilise tehinguna tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 89 lg 1 mõistes. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 89 lg 1 kohaselt on näilik tehing see, mille puhul on tehingu pooled kokku leppinud et tehingu tegemisel tehtud tahteavaldustel ei ole avaldatud tahte vastavaid õiguslikke tagajärgi, sest pooled tahavad jätta mulje tehingu olemasolust või varjata tehingut, mida nad tegelikult teha tahavad³⁵. Sama paragrahvi teise lõike kohaselt on selline tehing tühine³⁶. Sellises olukorras tekivad lisakulutused kinnisasja omandanud isikule, kuivõrd lepingu tühisuse tuvastamise kohta saab hagi esitada vaid lepingu osapool.

1.1.3. Riigikohtu lahendid

Kinnisasja väljanõudmine on väga delikaatne toiming, mille seadusandlikud piirid ja reeglid ei ole täiesti selged. Selle tõttu on ametiisikud, sealhulgas ka kohtutäiturid, antud menetlustes tavapärasest ettevaatlikumad, kuna kohtutäituri tegevusega kaasneb suur avalikkuse tähelepanu ja vale hinnangu puhul võib kohtutäitur riskida kriminaalkaristusega³⁷, halvimal juhul ka ametist tagandamisega. Sellest tulenevalt on olemas ka mõned Riigikohtu lahendid, mis kinnisasja väljaandmist käsitlevad, kus kohtutäituri otsuse peale on esitatud kaebus.

³¹ *Ibid*, §179.

³² *Ibid*, §291.

³³ Haavasalu, K., Üürileandja tungiva omavajaduse mõiste. *Juridica*, 2009,7, lk 421.

³⁴ *Ibid*, §312.

³⁵ Tsiviilseadustiku üldosa seadus RT I, 12.03.2015, 106 § 89 lg 1.

³⁶ *Ibid*, §89 lg 2

³⁷ KarS RT I, 31.12.2016, 14 § 314

Autori arvates on käesoleva teemaga kõige rohkem seotud RKTko 3-2-1-122-15. Antud menetluses keeldus kohtutäitur Rannar Liitma sissenõudja avalduse vastuvõtmisest. Täitedokumendiks oli antud menetluses enampakkumise akt, kuivõrd korteri kaasvaldaja ei olnud eelnevas täitemenetluses võlgnikuks ja kaasvaldaja valduse lõppemise kohta ei olnud kohtutäiturile tõendavat dokumenti esitatud, on kohtutäitur menetluse alustamisest keeldunud. Samas lahendis on kolleegium välja toonud ka täitemenetluses kehtiva formaliseerituse printsiibi, mille järgi ei saa kohtutäitur ise otsustada, millise valdaja valduse õiguslik alus enampakkumisega ei lõppenud.³⁸ Samuti on välja toodud TMS-i § 2 lg 3 teine lause, mille alusel lahendab vaidluse valdusõiguse lõppemise kohta maakohus valdaja hagi alusel³⁹. Sama lahendi punktis 25 on kolleegium välja toonud erisuse enampakkumise akti ja kohtulahendi või mõne muu täitedokumendi puhul. Kolleegiumi seisukoha järgi tohib kohtulahendi puhul kinnisasja vabastamisel täitetoiminguid teha vaid täitedokumendis mainitud valdajate suhtes. Eraldi ei pea täitedokumendis nimetama neid isikuid, keda ei saa asjaõiguslikult kinnisasja valdajaks lugeda. Kui kohus on otsustanud kinnisasja väljanõudmise ühe isiku valdusest, ei anna see alust nõuda kinnisasi välja ka teise isiku valdusest.⁴⁰ Samuti tuleb kitsendavalt kohaldada TMS-i § 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 vältimiseks⁴¹.

Kohus leidis, et võlgniku põhiõigus kodu puutumatusle ei ole ebaproportsionaalselt riivatud, kuna võlgnik kaotas eelnevalt õigused valdusele. Kohus nendib küll, et sissenõude pööramine võlgniku varale täitemenetluse käigus ei ole ebaproportsionaalne, kuna sissenõudja ja kinnisasja omandaja põhiõigused, eelkõige PS §-st 32 tulenev omandipõhiõigus, peavad olema kaitsud ja need tasakaalustavad võlgniku põhiõigusi.⁴² Autori hinnangul on niivõrd põhimõttelise tähtsusega lahendi kohta jätnud kohus oma põhjendused pigem pealiskaudseks. Kohus ei ole kirjeldanud, kuidas ta sellise järelduseni jõudis ning miks on puhul, kui sissenõudjaks on kinnisasja omandaja, aga mitte üürileandjast sissenõudja, esimese omandiõigus kaalukam kui teise. Kui sissenõudja on üürileandja, toimub tema algatatud täitemenetluses väljatõstmise kohtulahendi alusel ja seega isikukeskselt. Seetõttu jääb autorile kohtu mõttekäik arusaamatuks. Tekib küsimus, kas sellises olukorras võiks tulla kõne alla teise, võrdsuspõhiõiguse, suur riive?

³⁸ RKTko 3-2-1-122-15.

³⁹ TMS RT I, 23.03.2017, 11 § 2 lg 3.

⁴⁰ RKTko 3-2-1-122-15.

⁴¹ TMS RT I, 23.03.2017, 11 §181 lg 2.

⁴² RKTko 3-2-1-122-15.

RKTKo 3-2-1-162-15 käsitleb kinnisasja valduse vabastamist enampakkumise akti alusel. Kohtutäitur Elin Vilippus keeldus sissenõudja avalduse ja enampakkumise akti alusel alustamast täitemenetlust. Kohtutäitur põhjendas otsust asjaoluga, et enampakkumise aktil ei olnud märgitud nimeliselt võlgnikke, kes võõrandatud korterit valdasid, seega puudus täitedokument. Kohus leidis, et täitemenetluse alustamise eeldused olid TMS-i §7, §8 ja §23 mõistes täidetud. Riigikohus on varasemas praktikas leidnud, et sundenampakkumise akt on TMS-i § 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. Samuti ei saa täitemenetluses kehtiva formaliseerituse printsiibi järgi kohtutäitur ise otsustada, millise valdaja valduse õiguslik alus enampakkumisega ei lõppenud. Samuti on ka selles lahendis kolleegium välja toonud TMS-i § 2 lg 3 teise lause, mille kohaselt lahendab vaidluse valduse õiguse lõppemise kohta maakohus valdaja hagi alusel.⁴³ Eelnevalt nimetatud sätte kohaselt võib enampakkumise akti alusel täitemenetlust alustada kõikide kinnisasja valdajate suhtes⁴⁴.

Samuti on RK nimetatud lahendis käsitletud ka üürilepingutega seonduvat. Ka üürnikel kui valdajatel on täitemenetluse takistamiseks võimalus esitada hagi TMS-i § 221 alusel. VÕS-i §-st 341 tulenevalt läheb kinnisasja omandajale üle ka rendileping. Kinnisasja omandajale üleläänud üürilepingu saab omandaja lõpetada lisaks kokkuleppele ühepoolset ennetähtaegselt ülesütlemisega⁴⁵. Eraldi aluse üürilepingu ülesütlemiseks üürileandja vahetumise tõttu annab VÕS-i § 323, mida saab omakorda enne välistada VÕS-i § 324 alusel üürilepingu kohta kinnistusraamatusse märke kandmisega⁴⁶. Valdusõigust kinnitava kohtulahendi või täitemenetlust peatava kohtulahendi esitamisetähtaegselt võib kohtutäitur teha täitemenetluse toiminguid kinnisasja valdusest väljanõudmiseks ega saa talle ette heita ka nt omavolilist sissetungi karistusseadistiku (edaspidi KarS) § 266 alusel või ebaseaduslikku väljatõstmist KarS-i § 314 alusel.⁴⁷ Seega on RKo kohaselt enampakkumiseakti korral kinnisasjalt väljatõstmise ainsaks peatavaks vahendiks valdusõigust kinnitav või täitemenetlust peatav kohtulahend.⁴⁸

Kohtulahendite puhul võib omakorda esineda problemaatika TMS-i ja Asjaõigusseaduse vahel. Nimelt peaks TMS-i 181 lg 2 kohaselt kohtutäitur kinnisasja valduse ära võtma ka kolmandalt

⁴³ RKTKo 3-2-1-162-15.

⁴⁴ TMS RT I, 23.03.2017, 11 § 221.

⁴⁵ VÕS RT I, 31.12.2016, 7 § 341.

⁴⁶ VÕS RT I, 31.12.2016, 7 § 324.

⁴⁷ KarS RT I, 31.12.2016, 14 § 266 ja 314.

⁴⁸ RKTKo 3-2-1-162-15.

isikult, kui on täiesti ilmne, et väljanõutav asi on antud kolmanda isiku valdusesse väljanõude vältimiseks.⁴⁹ Seega peaks kohtutäitur hakkama täitetoimingut tehes hindama, kas otsuses märkimata isikud võivad seal viibida võlgniku initsiatiivil, vältimaks kinnisasja väljaandmist, see läheks aga vastuollu täitemenetluses kehtiva formaliseerituse printsiibiga. See tõstatab küsimuse, mida tähendab „täiesti ilmne“. Soovi korral võiks julgem kohtutäitur selle sätte kohaselt ka kohtulahendite puhul käituda samamoodi kui enampakkumise aktide puhul ja välja tõsta lisaks lahendis märgitud isikutele ka kõik kolmandad kinnistul viibivad isikud.⁵⁰

1.2.Kinnisasja väljanõudmine täitemenetluses Saksamaal, Hollandis ja Rootsis

Saksamaa täitemenetlust reguleeriv Saksa Tsiviilmenetluse seadustik⁵¹ võeti aluseks Eesti täitemenetluse seadustikule ning seega on täitemenetluse põhitõed nendes riikides sarnased. Samuti on lähedased Hollandi ja Rootsi täitemenetlused. Nendel põhjustel on vaadeldud alljärgnevalt just neid riike.

1.2.1. Õigusaktid

Tsiviilnõuete sundtäitmist Saksamaal reguleerib Saksa Tsiviilmenetluse seadustiku (Zivilprozessordnung, edaspidi ZPO) kaheksas peatükk, mida nõude pööramisel kinnisvarale täiendab Konfiskeerimise ja sundenampakkumise seadustik (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung). Kohtute korraldust ja kohtutäiturite ja kohtuteenistujate staatust reguleerib Tsiviilkohtute korralduse akt (Gerichtsverfassungsgesetz) ja Kohtuteenistujate akt (Rechtspflegergesetz).⁵²

Hollandi täitemenetluse seadus on suuremas osas sätestatud Tsiviilmenetlusseaduse (Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering) teise ja kolmanda raamatu neljandas peatükis. Nagu Saksamaal, on ka Hollandis nii tsiviilmenetlus kui ka täitemenetlus pandud kokku ühte seadusesse.⁵³

Rootsis reguleerivad Täitemenetlust Täitemenetluse seadustik ja Täitemenetluse määrustik.⁵⁴

⁴⁹ TMS RT I, 23.03.2017, 11 § 181 lg 2.

⁵⁰ Pink (2013), *supra* nota 14, lk 4.

⁵¹ Zivilprozessordnung, 05.12.2005. BGBl. I, 3202, 2006, 431, 2007, 1781, 831.

⁵² Hess, B., Mack, M. Civil Enforcement in Germany. *European Business Law Review*, 2006, 17 (3), lk 655.

⁵³ Jongbloed, T. Civil Enforcement in The Netherlands. *European Business Law Review*, 2006, 17 (3), lk 679-682.

⁵⁴ Stenberg, S.-A., van Doorn, L., Gerull, S. Locked out in Europe: A Comparative Analysis of Evictions Due to Rent Arrears in Germany, the Netherlands and Sweden, *European Journal of Homelessness*. 2011, 5 (2), lk 50.

1.2.2. Täitedokumendid

Põhiliselt on Saksamaal täidetavateks dokumentideks jõustunud ja ajutised kohtuotsused, aga ka sundenampakkumise aktid. Täielik täitedokumentide nimekiri on leitav ZPO seksioonis 794. Sundtäitmist kinnisvara vastu reguleerivad ZPO seksioonid 864-871.⁵⁵ ZPO § 885 sätestab kohtutäituri menetlustoimingud ning on sisult sama mis TMS § 180 ehk asjakeskne.

Sundtäitmist alustatakse Hollandis Tsiviilmenetluse seaduse artiklis 430 loetletud dokumentide alusel. Nende seas on tsiviil-, kriminaal- ja vahekohtuotsused, notariaalsed dokumendid ja ka sotsiaal- ja administratiivasutuste otsused.⁵⁶

Täitedokumendiks loetakse Rootsi Täitemenetluse seadustiku alusel: 1) kohtuotsust või -määrust, 2) kohtulikku kokkulepet, 3) trahviotsust, 4) vahekohtu otsust, 5) elatise maksmise obligatsiooni, 6) administratiivkeha otsust, 7) õigusaktidega kooskõlas olevat dokumenti, 8) sundtäimisorganite otsust käsumenetluses⁵⁷.

1.2.3. Täitemenetluse läbiviijad

Põhiliselt tegeleb Saksamaal sundtäimisega kohtutäitur (Gerichtsvollzieher). Kohtutäituri pädevusse kuuluvad vallasvara arestimine, võlgniku vara teatavaks tegemine ja asjade sissenõudmine ja ka väljatõstmine. Maksekäsk täidavad kohaliku kohtu kohtuteenistujad. Samuti on kohtuteenistujad pädevad pööramaks nõuet võlgniku kinnisvarale. Mitterahalisi nõudeid täidavad üldjuhul ringkonnakohtud, rakendades sundmeetmena trahve.⁵⁸ Tavapärastelt on ka kohtusekretäri täita oma osa täitedokumendi täidetavaks tunnistamisel. Kohtusekretär kontrollib täitedokumendi formaalseid nõudeid, mis annavad õiguse võlgniku eraellu sekkuda. Kohtusekretär kontrollib kohtuniku allkirja olemasolu, kas appellatsioon on esitatud või mitte, kas sisu on täidetav ja kas resolutsioon on üheselt arusaadav. Kui nõuded on täidetud, teeb kohtusekretär täitedokumendist koopia ja lisab sellele täidetavuse klausli.⁵⁹

Saksamaa Täitevkohtute ametnikud jagunevad kaheks:

- kohtuteenistujad – enamikke täitevkohtutele pandud ülesandeid ja funktsioone täidavad kohtuteenistujad, nende ülesannete hulka kuuluvad konfiskeerimised ja kinnisvaraga

⁵⁵ Hess, Mack (2006), *supra* nota 50, lk 655.

⁵⁶ Jongbloed (2006), *supra* nota 51, lk 679-682.

⁵⁷ Tornbjörn, A., Fridén, H. Civil Enforcement in Sweden. Kluwer Law International, 2006, 17 (3) lk 7.

⁵⁸ Hess, Mack (2006), *supra* nota 50 lk 174-175.

⁵⁹ *Ibid*, lk 182.

seotud täitevmeetmed;

- kohtunikud – kohtunike põhiliseks täitemenetlusega seotud ülesandeks on kohtuteenistujate ja kohtutäiturite kontrollimine. Lisaks sekkuvad kohtunikud juhul, kui täitemenetluse käigus on rikutud võlgniku põhisseaduslikke õigusi, näiteks, kui kohtutäitur kavatseb otsida läbi võlgnikku kodu ilma viimase nõusolekuta.⁶⁰

Üldiselt on vastavalt kohtu suurusele ühe täitevkohtu juures tegutsemas kuus kuni kaheksa kohtutäiturit. Kui kohtu piirkonnas tegutseb rohkem kui üks kohtutäitur, määrab kohus kohtutäituritele nende tegevuspiirkonnad. Võlausaldajad võivad pöörduda kohtu poole, kes aitavad neil kindlaks teha neile sobiva kohtutäituri. Kohtutäituri sobivus otsustatakse võlgniku või tema vara asukoha järgi.⁶¹ Saksamaa kohtutäiturid on riigiteenistujad. Kohtutäiturid töötavad väljaspool täitevkohest, kuid on täitevkohtu järelvalve all. Kohtutäiturid opereerivad omal kulul ja omal vastutusel, omaenda kontoris. Kohtutäiturid on vastutavad materiaalse vara sundtäitmise eest arestimise ja avaliku sundmüügi teel. Lisaks sellele teostab kohtutäitur asjade sissenõudmise ja väljatõstmise ja ka muude arestimistoimingutega. 1998. aasta seadusandluse muudatusega tehti kohtutäiturite ülesandeks ka võlgniku vara kindlakstegemine. Kohtutäitur on Saksamaal kõige viimane, kõrgemal asuv sundtäitmise organ.⁶²

Hollandis täidab kõiki sundtäidetavaid kohtulahendeid kohtutäitur. Kohtutäitur on ainus ametnik, kes võib vara arestida.⁶³

Hollandi kuningriigis on kolm täideviivat ametnikku. Nendeks on:

- kohtutäitur, kes on täideviijatest kõige kõrgemal asuv ja kes täidab enamasti kohtu otsuseid, vähesel määral ka avalik-õiguslike nõuetega;
- notar, kes tegeleb vaid kinnisvara müügitehingutega;
- riigiametnikust täitevagent, kes tegeleb vaid avalik-õiguslike rahaliste nõuetega.⁶⁴

2001. aastal jõustus Hollandis uus kohtutäituri määrustik, mis andis kohtutäituritele sarnaselt Eesti kohtutäituritele vabakutselise eraõigusliku kohtutäituri omadused ja eelised⁶⁵. Kui Eestis on kõik kohtutäiturid kohtutäiturite koja liikmed, peavad Hollandi kohtutäiturid kuuluma Kuninglikku Kohtutäiturite Ühingusse. Hollandi kohtutäitur on Hollandi õigussüsteemis

⁶⁰ *Ibid*, lk 172.

⁶¹ *Ibid*, lk 659.

⁶² *Ibid*, lk 658.

⁶³ Jongbloed (2006), *supra* nota 51, lk lk 680.

⁶⁴ *Ibid*, lk 691.

⁶⁵ Jongbloed, T. Can there be a European Bailiff? *Kluwer Law International*, 2007, lk 754.

iseseisev üksus. Sellise muutuse mõte oli suurendada kohtutäiturite vahelist konkurentsi. Eesti puhul oli kohtutäituri ameti muutmine vabakutseliseks eesmärgiga motiveerida kohtutäiturit nõude rahuldamise nimel rohkem pingutama, kuivõrd sellest sõltub tema tasu.⁶⁶

Rootsis puuduvad eraõiguslikud kohtutäiturid sellisel kujul, nagu nad on Eestis või Hollandis. Rootsis tegeleb täitemenetlusega Täitevosakond (Kronofogdemyndigheten)⁶⁷. Rootsi Täitemenetluse seaduse kohaselt on Täitevosakond loodud kohtuotsuste- ja määruste sundtäitmiseks, kuid täidab ka muid otsuseid. Täitevosakond on kohtutest eraldiseisev keha. 1997. aastast on Täitevosakond jaotatud kümneks piirkondlikuks üksuseks, mis on omakorda jaotatud kokku 84-ks kontoriks. Igal üksusel on juhatus ja tegevdirektor. Igas piirkonnaüksuses on seitse üksust, mis tegelevad järgnevate ülesannetega: 1) administratiivküsimused, 2) lihtmenetlused, 3) võlgade ümberkujundamine, 4) välitoimingud, 5) pankrotimenetlused, 6) erikollektsioonide tagasinõudmine. Eraõiguslikke ja avalik-õiguslikke täitemenetlusi viib läbi kohtutäitur (Kronorinspektören), nende seas on ka arestimine ja väljatõstmine.⁶⁸

1.2.4. Võlgniku kaitse täideviimise eest

1933.aastal viidi Saksamaa õigusesse meede, millega loodi teatud määral kaitse täideviimise eest. Tänapäeval kasutatakse seda põhiseaduslike proportsionaalsuse põhimõtete rakendamisel ja võlgnike inimõiguste kaitsel. Saksamaa tsiviilseadustiku sektsioon 765a ütleb järgnevat: võlgniku vaide esitamisel võib täitevkohus tühistada täitmisakti täies osas või osaliselt või täideviimise edasi lükata, arvestades seejuures, et võlausaldaja huvid oleksid kaitstud, kui täitetoiming tooks võlgnikule tulenevalt väga ebatavalisest olukorrast kaasa suuri raskusi, mida ei saa lahendada avaliku korraga. Kuna võlgniku muud minimaalsed elatusvahendid on kaitstud paljude teiste sätetega, kasutatakse sektsiooni 765a vaid erakorralistel juhtudel. Üks näide on võlgniku ja valdajate väljatõstmine üürileandja poolt, kui on otsene oht, et võlgnik või valdaja sooritab enesetapu.⁶⁹

1.2.5. Sundtäitmine

Täitemenetlustoiminguid ja toiminguid, mille iseloom sarnaneb täitemenetlustoimingute omaga, peetakse Saksamaal eksklusiivselt riigivõimu poolt teostatavaks. Sellest tulenevalt on igasugune

⁶⁶ *Ibid*, lk 691-692.

⁶⁷ Persson, A.H., Henrikson, A.-S., Lundström K. Household Credit, Indebtedness, and Insolvency. Kluwer Law International, 2013, 3, lk 800.

⁶⁸ Stenberg jt (2011), *supra* nota 52, lk 50.

⁶⁹ Hess, B., Mack M., *supra* nota 50, lk 184.

isehakatuslik täitetoiming keelatud, välja arvatud piiratud juhtudel, kui tegemist on hädaolukorraga. Sellegi poolest ei ole ilma jõukasutuseta võlgade eraviisiline sissenõudmine keelatud.⁷⁰

Nagu ka Eestis, kehtib Saksamaal täitemenetluse formaliseerituse printsiip. Formaliseerituse printsiip tuleneb kohtute ja täitemenetlusorganite eraldatusest. Sisuliselt tähendab formaliseerituse printsiip seda, et täitemenetluse organitel puudub kohustus ja õigus kontrollida täitedokumendi õiguspärasust⁷¹, täitmisavalduse esitamisel peab võlausaldaja suutma tõestada täitedokumendi kehtivust ja muid täitmise formaalseid eeldusi. Tavapäraselt on ka kohtusekretäril täita oma osa täitedokumendi täidetavaks tunnistamisel.⁷²

Saksa täitemenetluse süsteem tugineb võlausaldaja initsiatiivil ja nõul. Võlausaldaja ülesandeks on informatsiooni kogumine ja sundtäitmise meetodi valik kompetentse organi poole pöördumise teel. Seejärel viib organ läbi sundtäitmise vastavalt seadusele, siiski on võlausaldaja ülesandeks täitemenetluse käigu läbiviimine ja vajadusel uue sundtäitmise meetodi valik, kui valitud meetod peaks ebaõnnestuma.⁷³

Saksamaa seadusandlus ei luba täitevametnikele eriligipääsu informatsioonile. Praegune olukord on võlausaldajatele ja nende esindajatele väga koormav. Olukorda on saksa õiguskirjanduses tugevalt kritiseeritud, praktikas saavad võlausaldajad tuge eradetektiividelt, kes annavad võlausaldajatele informatsiooni võlgnike ja nende varalise seisuga kohta.⁷⁴

1990ndatel muudeti Saksamaal täitemenetluse seadustikku, eesmärgiga parendada võlausaldajate võimalusi võlgniku vara kindlakstegemisel. Juhul, kui kohtutäitur ei leia arestimise käigus piisavalt vara nõude täitmiseks, on kohtutäituril õigus võlgnikku küsitledes kindlaks teha, kas tal on nõudeid kolmandate isikute vastu, saadud informatsioon antakse edasi võlausaldajale. Samuti on kohtutäituril õigus küsitleda kõiki võlgniku majapidamises viibivaid isikuid võlgniku töandja kohta, kolmandad isikud ei ole aga kohustatud kohtutäiturile informatsiooni väljastama. Enne küsitlemist peab kohtutäitur kolmandaid isikuid teavitama nende õigusest informatsiooni mitte väljastada. Kõik saadav informatsioon edastatakse võlausaldajale.⁷⁵

Kui kohtutäituri visiit võlgniku koju osutub tulemusetuks, on võlausaldajal õigus taotlema

⁷⁰ *Ibid*, lk 174-175.

⁷¹ Alekand, A., Formaliseerituse printsiibi sisu ja ulatus täitemenetluses. *Juridica*, 2003, 5, lk 331.

⁷² *Ibid*, lk 182.

⁷³ *Ibid* lk 656.

⁷⁴ *Ibid* lk 175.

⁷⁵ *Ibid* lk 176.

kohtutäituri kaudu võlgniku vande andmist. Võlgniku vandes peab võlgnik üles loetlema kogu oma vara. Kui võlgnik keeldub, peetakse kohtuistung, mille käigus võib võlausaldaja taotleda võlgniku vangistamist kuni kuueks kuuks. Praktikas ei ole võlgniku vande nõudmise tegelik eesmärk teha kindlaks võlgniku varalist seisu, vaid motiveerida võlgnikku nõuet vabatahtlikult täitma. Võlgniku varade deklaratsioon registreeritakse avalikus võlgnike registris, mis on kättesaadav kõikidele võlausaldajatele, ka potentsiaalsetele. Nimetatud registri abil saab iga võlausaldaja informatsiooni võlgniku varalise seisu kohta. Seega kaotab iga isik, kes on antud registris välja toodud, oma krediitkõlblikuse, mis tähendab, et neil ei ole näiteks võimalik pangast laenu taotleda. Lisaks võib see kaasa tuua ka raskusi pangakontoga opereerimisel. Just sellised tagajärjed peaksid võlgnikku motiveerima nõuet vabatahtlikult täitma.⁷⁶

Hollandis on täitemenetluse põhiline ülesanne rahasummade tagasinõudmine, mingil määral ka muude kohustavate toimingute tegemine. Võla tagasinõudmine käib ka Hollandis jõustunud täitedokumendi ja sissenõudja avalduse alusel. Sissenõudmine käib vara arestimise ja avaliku enampakkumise teel. Hollandis antakse võlgnikule nõude vabatahtlikuks täitmiseks aega kaks päeva, peale mida alustab kohtutäitur võlgniku vara arestimist. Kui võlgnik ei ole maksevõimeline või keeldub võlga tasumast, alustab kohtutäitur võlgniku vara sundmüüki. Hollandi Tsiviilmenetlusseaduse artikkel 444 kohaselt on kohtutäituril õigus siseneda kuhu iganes, seni, kuni see on vajalik nõude täitmiseks. Seega on võlgnik kohustatud laskma kohtutäiturit enda elupinnale. Kui võlgnik keeldub kohtutäiturit sisse laskmast, on kohtutäituril õigus võlgniku kinnisasjale siseneda kasutades lukksepa abi, ühtlasi peab teda saatma kas linnapea või kõrge politseiametnik.⁷⁷

Samuti arestitakse kohtutäituri poolt võlgniku pangakontod ja olemasolu korral ka töötasu. Erinevalt Eestist, kus pank saadetakse vaid arestimise akt, saadetakse Hollandis pank lisaks arestimise aktile iga kord ka täitedokument.⁷⁸

Nõude pööramisel kinnisvarale päädib menetlus kinnistu müügiga enampakkumisel ja võlgniku väljatõstmisega. Kinnisvara arestimise puhul edastab kohtutäitur maaregistrisse arestimise akti, mille järel sisestatakse katastriregistrisse käsutamise keelumärke. Samuti on sissenõudjal võimalik ettevaatusabinõuna kohtu kaudu nõuda eelarestimist, kohtuliku hüpoteegi seadmist või kohtu poolt vaidlusaluse vara hoiustamist juhul, kui sissenõudjal on kahtlus, et võlgnik võib enne

⁷⁶ van Laere jt (2009), *supra* nota 1, lk 698.

⁷⁷ *Ibid*, lk 699.

⁷⁸ *Ibid*, lk 678.

täitemenetluse alustamist tekitada endale näilise maksejõuetuse vara ümberkirjutamisega.⁷⁹

Vallasvara arestib kohtutäitur vara asukohas, asukohaks võib olla ka võlgniku elupind, kinnisvara arestib kohtutäitur enda kontorist elektroonselt. Üldjuhul annab kohtutäitur võlgnikule nõude tasumiseks aega kaks päeva ja alustab siis vara arestimisega, kuid vara „kantimise“ kahtluse puhul võib kohtutäitur võlgniku vara ka koheselt arestida. Võlgnik ei tohi kohtutäiturit toimingutes takistada, seda ka tema valdusesse sisenemisel. Kuigi põhiseaduse artikkel 12 ütleb, et mitte keegi ei või valdusesse siseneda ilma valdaja nõusolekuta, on Tsiviilementlusseadus kohtutäiturite osas teinud erandi. Kohtutäitur saab info võlgniku ja tema vara kohta elektroonsetest andmebaasidest.⁸⁰

Teisteks sundmeetmeteks peale vara arestimise on võlausaldaja enda poolne sundtäitmine kohtu loa alusel. Politsei abil sundtäitmine – näiteks ebaseaduslike valdajate väljatõstmine. Samuti, kui kohustatud isik ei täida täitedokumendi järgset kohustavat toimingut, võib kohus määrata isiku, kes teeb toimingu tema eest.⁸¹

1.2.6. Väljatõstmine

Saksamaa Kohtutäitur määrab väljatõstmise aja peale sissenõudja ettemaksu tasumist. Seejärel teavitab kohtutäitur kohalikke võimuorganeid. Üldjuhul tehakse väljatõstmistoiming ära nelja nädala jooksul peale menetluse algatamist. Samuti organiseeritakse kolimisteenus ja lukuabi teenus, mille järel vabastatakse kinnisasi seal olevatest isikutest ja varast. Kui täitemenetluse võlgnik viibib kinnisasja üleandmise toimingul ise kohapeal, võivad nad enda isiklikud asjad ise ära toimetada ja seejärel peavad andma üle võtmed sissenõudjale. Praktika kohaselt on võlgnik üldjuhul kinnistu juba valdusest vabastanud. Kui võlgnik ei toimetata enda vara kinnistult ise minema, tuleb võlgniku vara hoiustada, kui varal on olemas väärtus. Väärtusetu ning riknev vara kuulub hävitamisele. Hoiul oleva vara saab võlgnik lunastada, võla olemasolu puhul müüakse vara võla ja täitekulude katteks enampakkumisel.⁸²

Hollandis toimuvad väljatõstmised kindlaks määratud meeskonna poolt, kuhu kuuluvad kohtutäitur, politseiametnikud ja munitsipaalhoolekande ametnikud. Võlgnikud üldjuhul väljatõstmistoimingust osa ei võta, muuhulgas on nad jätnud maha ka mööbliesemed. Väljatõstmismeeskond tühjendab kinnisasja esemetest, jagades need kategooriatesse.

⁷⁹ Jongbloed (2006), *supra* nota 51, lk 679-682.

⁸⁰ *Ibid*

⁸¹ *Ibid*, lk 691-692.

⁸² Stenberg jt (2011), *supra* nota 52, lk 50.

Väärtusetud esemed visatakse minema ning väärtuslikud esemed hoiustatakse munitsipaalhoiupaikades, kus neid hoitakse kuni kuus kuud. Nimetatud kuue kuu jooksul võivad täitemenetluses võlgnikeks olnud isikud enda asjadele järgi minna, kuid enne tuleb neil tasuda transpordi- ja hoiustamiskulud. Esemed, millele ei ole kuue kuu jooksul järele mindud, hävitatakse või müüakse enampakkumisel.⁸³

Rootsis kulub tavaliselt üks kuu alates väljatõstmisteate edastamisest kuni väljatõstmistoimingu tegemiseni. Rootsis on kahte tüüpi täitemenetlust, üks nendest on kogumis- ja teine abistav menetlus. Enamikul juhtudest on kinnisasja vabastamise menetluses sissenõudjal kaks nõuet: võlanõue üürivõlgnevuse eest ja kinnisasja vabastamise nõue. Suuremal osal juhtudest teeb kohtutäitur otsuse, millega kohustab võlgnikku tasuma üürivõla ja vabastama kinnisasi peale valdusõiguse lõppemist. Selle otsuse põhjal võib sissenõudja nõuda kohtu kaudu väljatõstmist. Kui kohtutäitur on kindlaks määranud väljatõstmise kuupäeva, teavitatakse sellest ka sotsiaaalhoolekandeesutusi.⁸⁴

Rootsis eksisteerib klassikaliselt kolm meetodit väljatõstmise teostamiseks. Kõige tavapärasem meetod on niiöelda „luku- ja nimevahetuse meetod“, mille puhul kohtutäitur vahetab ukse luku ja uksele oleva perenime sissenõudja nimega. Peale nimetatud toimingu tegemist muutub kinniasi ajutiseks hoiustamispaigaks. Juhul, kui sissenõudja nõuab nii üürivõlgnevuse sissenõudmist kui ka kinnisasja vabastamist, hindab kohtutäitur kinnisasjal olevad esemed. Sissenõudja ülesandeks on esemete hoiustamine kinnisasjal kuni kolm kuud, hoiustamine toimub sissenõudja vastutusel. Võlgnikul on võimalus nimetatud perioodi jooksul enda varale järgi minna, perioodi möödudes võib sissenõudja kinnisasjal olevast varast vabaneda. Teine kasutatav meetod on etapiline väljatõõtmine. Sellisel juhul vahetab kohtutäitur esimesel külastusel kinnisasjal lukud ning järgneval päeval eemaldab kinnisasjal oleva vara ja hoiustab vara enda valitud asukohas. Antud olukorras on vara vastutav hoidja kohtutäitur. Vara hoiustatakse maksimaalselt kolmeks kuuks. Kolmandaks variandiks on kohene väljatõõtmine, mille käigus vabastatakse kinnisasja valdus koheselt. Vara hoiustamist kõne all oleval kinnisasjal ei toimu.⁸⁵

⁸³ Jongbloed (2006), *supra* nota 51, lk 680.

⁸⁴ Hess, B., Mack M., *supra* nota 50.

⁸⁵ Stenberg jt (2011), *supra* nota 52, lk 50.

2. Leebeima vahendi põhimõtte täitmine osapoolte tähtsaimate põhiõiguste seisukohast asjakeskses kinnisasja väljanõudmises

Leebeima vahendi põhimõtet nimetatakse ka vajalikkuse nõudeks, mis on üheks sammuks proportsionaalsuse testis. Kui vajalikkuse nõue ei ole täidetud, ei ole seega meede automaatselt ka proportsionaalne. Vajalikkuse nõue pakub isiku õiguste tagamiseks täiendavat kaitset⁸⁶. Leebeima vahendi põhimõtte tähendab, et avalik võim peab võimu teostamisel kasutama meetmeid, mis riivivad isikute õigusi kõige vähem. Vastavat printsiipi on erinevates kirjandusallikates mitmeti illustreeritud, näiteks on Diplock öelnud, et „pähklikoore purustamiseks ei tohi kasutada suruõhuhamrit, kui seda saaks teha pähklitangidega“⁸⁷. Selline võrdlus ilmestab vajalikkuse nõude ehk leebeima vahendi põhimõtet üsna hästi.⁸⁸

Riigikohtu sõnutsi on abinõu vajalik, „kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise, kuid isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemasti sama efektiivne kui esimene.“⁸⁹ Seega peab avaliku võimu teostaja kontrollima, kas rakendataval meetmel on ehk sama efektiivselt eesmärki saavutatavat alternatiivi, mis riivab või piirab isiku õigusi vähem intensiivsemalt⁹⁰. R. Thomas on ebarproportsionaalse meetme tühistamise kohta öelnud, et sel puhul ütleb kohus sisuliselt haldusorganile: „Tühistame Sinu tehtud otsuse, kuna me suudame mõelda välja parema otsuse – sellise, mis edendab Sinu eesmärgi, kuid konkureerivale huvile väiksema kahjuga.“⁹¹ Eelpool kirjeldatust tulenevalt on arusaadav, miks on vajalikkuse põhimõtet õiguskirjanduses nimetatud ka leebeima vahendi põhimõtteks ja vähem kahjustava alternatiivi testiks⁹². Käesolevas töös kasutatakse kõiki nimetatud mõisteid, kuna tegu on sünonüümidega.

Võib tõusetuda küsimus, mille hulgest peaks alternatiivseid meetmeid otsima. On leitud, et seadusandlike meetmete kontekstis tuleb selleks vaadata näiteks teiste maade praktikad.⁹³

⁸⁶Triipan, M. Proportsionaalsuse põhimõtte põhiõiguste kaitsel. Tallinn/Tartu, 2005 lk 76. dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/631/triipan.pdf?sequence=5 (22.04.2017).

⁸⁷ Arnall, A. The European Union and its Court of Justice. Oxford, Oxford University Press 1999, lk 199 viidatud Ibidis. „You must not use a steam hammer to crack a nut, if a nutcracker would do.“

⁸⁸ Ibid

⁸⁹ RKPJK 3-4-1-1-02, p 15; RKÜK 3-1-3-10-02, p 30; RKPJK 3-4-1-3-04, p 31.

⁹⁰ van Gerven, W. The Effect of Proportionality on the Actions of Member States of the European Community: National Viewpoints from Continental Europe. The Principle of Proportionality in the Laws of Europe. Oxford: Hart 1999, lk 39-40.

⁹¹ Thomas, R. Legitimate Expectations and Proportionality in Administrative Law. Oxford: Hart, 2000, lk 78-79.

⁹² Alexy, R. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. Juridica, 2001, eriväljaanne, lk 39.

⁹³ Ernits, M. Põhiõigused kui väärtusotsused Riigikohtu praktikas. – Riigikohtu lahendid Eesti õiguskorras: tähendus ja kriitika. Riigikohtu teadustööde konkursi kogumik. Tartu, 2005, lk 46.

Vajalikkuse nõude käsitlemisel tuleb arvestada ka kolmandate isikute koormatust erinevate abinõude poolt ning erinevusi riigi kulutustes⁹⁴. Nii võib alternatiivne meede riigi kulutusi kas suurendada või vähendada.

Triipani sõnastab põhiseaduse kommentaarides sisalduva: „eelduseks on, et leebem vahend on kahtluseta eesmärgi saavutamiseks sama kohane ega rõhu lisaks kolmandaid isikuid ega üldsust“⁹⁵.

Õigusriigi põhimõtte ja kohtusüsteemi usaldatavuse tagamiseks osapoolte vaatenurgast peavad täitetoimingud olema tõhusad, õiglased ja proportsionaalsed⁹⁶.

Täitemenetlus tuleb kehtestada kooskõlas põhiõiguste ja -vabadustega⁹⁷. Selleks, et vältida mis tahes takistusi tõhusa otsuse täitmine käigus, peab vastav täitmisele kuuluv otsus olema väga täpne ja selge asjassepuutuvate õiguste ning kohustuste määratlemisel⁹⁸. Kõik õigused ja vabadused on riivatavad. Osa riiveid on kindlate tingimuste täidetusel õigustatud, osa mitte. Riive õigustatuse eeltingimus on meetme proportsionaalsus selle eesmärgiga⁹⁹. Proportsionaalsuse põhimõtte funktsiooniks on õige tasakaalu leidmine riikliku mõjutusvahendi kohaldamise ning põhiõigustesse- ja vabadustesse sekkumise vahel.¹⁰⁰ „[P]roportsionaalsuse põhimõtte näol on tegemist põhiõiguste piiramise nn telgklausliga“¹⁰¹. „Iga üksikisiku vabadussfääri kitsendav abinõu peab olema sobiv seatud eesmärgi saavutamiseks, vajalik kitsamas tähenduses, st sama mõjusatest vahenditest vabadust vähim kitsendav, ja mõõdukas.“¹⁰² Vajalikkuse hindamine eeldab kaalumist. Kaaluse käigus nimetatakse võimalikult kõigi poolt- ja vastuargumendid, mille suhtes kohus võtab seisukoha.¹⁰³

⁹⁴ RKPJK nr 3-4-1-1-02, p 15; RKÜK 3-1-3-10-02, p 30; RKPJK 3-4-1-3-04, p 31

⁹⁵ § 11, p 3.2. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne viidatud Triipan'is (2005) *supra* nota 81, lk 80.

⁹⁶ Euroopa kohtunike konsultatiivnõukogu (CCJE). Arvamus nr 13 (2010) kohtunike rolli kohta kohtuotsuste täitmisel, lk 5 p 25. www.riigikohus.ee/vfs/1317/6_CCJE%202010_arvamus_nr_13.pdf (25.04.2017).

⁹⁷ European Court of Human Rights. European Convention on Human Rights, 04.11.1950, art 5, 6, 8, 10 ja 11.

⁹⁸ Euroopa kohtunike konsultatiivnõukogu (CCJE) (2010) *supra* nota, lk 8-9.

⁹⁹ *Ibid*

¹⁰⁰ Maruste, R., Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja- vabaduste kaitse. Juura, 2004, lk 113.

¹⁰¹ §10 p 3.4.1. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-10/ (28.04.2017).

¹⁰² *Ibid*

¹⁰³ *Ibid*

2.1. Osapoolte põhiõiguste riive kinnisasja väljanõudmises

Kinnisasja väljanõudmise protsessis eksisteerivad mitmed põhiõiguste riived¹⁰⁴. Eeskätt analüüsitakse käesolevas töös autori hinnangu ja temaatilises õiguskirjanduse kohaselt oluliseimaid ja raskeimaid riiveid uurimise all olevas toimingus võlgniku seisukohast. Nendeks on PS §-s 33 sätestatud kodu puutumatus ja §-s 28 sätestatud õigus tervise kaitsele. PS printsiipidest tuleb seadusandjal sotsiaalsete õiguste kujundamisel pöörata tähelepanu eelkõige inimväärikuse ja proportsionaalsuse põhimõtetele¹⁰⁵.

2.1.1. Tervise kaitse õigus (PS § 28)

Igaühe tervise kaitse on tagatud PS §-s 28. Lisaks tervise kaitsele, sätestatakse veel kuus sotsiaalset riski, mille puhul eeldatakse isiku toimetulekuraskust ja abivajadust. Nendeks riskideks on vanadus, töövõimetus, toitjakaotus, puudus, lasterikkus, puue, kusjuures kaks viimast riskigruppi on riigi ja kohalike omavalitsuste erilise hoole all. Ühiskond on otsustanud nende sotsiaalsete riskide realiseerumisel olla isiku ja tema perekonnaga solidaarne, tagades sotsiaalse kaitse muuhulgas puhuks, kui isik või tema perekond ei suuda tagada eluaset.¹⁰⁶

PS § 10 järgi on põhiseaduse aluspõhimõteteks inimväärikuse ja sotsiaalriigi põhimõtted¹⁰⁷. Neist põhimõtetest on tuletatavad sotsiaalsed põhiõigused, sh PS §-s 28 nimetatud¹⁰⁸. Sotsiaalsete põhiõiguste sisuks on hoida ära sotsiaalsete riskide realiseerumisel tekkida võivat kahju ja leevendada tekkinud kahju tagajärgi ning seeläbi tagada isikule inimväärne elu. Aluspõhimõtte rikkumiste tuvastamisel on inimväärikuse argument väga oluline¹⁰⁹. Inimväärseks saab elu pidada muu hulgas siis, kui inimese esmavajadused ehk mh vajadused tervishoiule ja eluasemele on rahuldatud ning ta saab ilma häbita osaleda aktiivselt igapäevaelus. Kui inimese igapäevane

¹⁰⁴ Ikkonen, Kadriann. Sundmüügi põhiseaduslikud alused. *Juridica*, 2004, 8, lk 540.

¹⁰⁵ § 32, p 5.2. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, RKPJKo 3-4-1-11-10, p 52 ja 62; RKHKo 3-3-1-65-03, p 14.

¹⁰⁶ § 28, p 3. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne.

¹⁰⁷ § 32 p 5.2. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, RKPJKo 3-4-1-7-03, p-d 14 ja 16.

¹⁰⁸ RKPJKo 3-4-1-7-03, p 14; RKHKo 3-3-1-65-03, p 13.

¹⁰⁹ Toomingas, C. Inimväärikust alandava kohtemise kriteeriumid ning nende rakendamine kinnipidamistingimuste hindamisel. *Juridica*, 2016, 3, lk 166.

toimetulek on kindlustatud, on üldjuhul tagatud ka tema inimväärikus. Inimeste võimalus elada inimväärselt aitab ühtlasi tagada ühiskonna stabiilsust ja ühtsust.¹¹⁰

Esmalt peab enda toimetuleku kindlustama isik ise, kui ta sellega hakkama ei saa, siis temaga solidaarne pere tulenevalt PS § 27 lg 3 ja 5 ja alles viimase variandina peab sekkuma riik¹¹¹. Riik ehk ühiskond peab sel juhul rahuldama isiku abivajaduse osaliselt või täielikult¹¹².

Isiku abivajadused, mida ühiskonnal tuleb rahuldada, sisalduvad lisaks sellele paragrahvile veel Eestile siduvates rahvusvahelistes lepingutes. Lisaks ei ole välistatud, et sotsiaalmajandusliku ja inimväärikuse põhimõtetest võib olla tuletatud sotsiaalse kaitse tagamise kohustus, kui realiseeruvad rahvusvahelises õiguses veel tunnustamata ühiskonna sotsiaal-majanduslikust muutumisest tingitud uued sotsiaalsed riskid, näiteks pikaajaline hooldusvajadus.¹¹³ See tähendab, et kuigi rahvusvahelises õiguses ei ole veel mingit sotsiaalset riski X tuvastatud või tunnustatud, kuid selline risk reaalset eksisteerib ja sellise riskiga isikud vajavad sotsiaalset kaitset, peaks riik enda initsiatiivil selle kaitse tagama, näiteks vastavate õigusaktide näol. Riik ei peaks jääma niiõelda ootepositsioonile, et kas ja millal rahvusvaheline õigus tunnustab riski X, riigil on endal õigus ja kohustus seda hinnata ja vajadusel tunnustada ja kaitse tagada. Kui riik on sellises olukorras passiivne ja ei tegutse, siis ei pruugi riski X olemasolu rahvusvahelisse ruumi mõistlikult kiiresti jõudagi. Kui riski teadvustatakse ja ka teistel riikidel on võimalik selle olemasolust teada saada (nt seadusandlusest), siis võivad ka teised riigid tuvastada riski X ja selle tulemusena võib risk X rahvusvahelises õiguses saada reguleeritud mõistlikus staadiumis, kui see ei ole veel muutunud ühiskonda tugevalt kahjustavaks.

Seadusandja on PS § 28 järgi märgatavalt suurel määral vaba otsustama, millal ja mis määral võtab sotsiaalse riski realiseerumisel tekkida võivad tagajärjed enda kanda ühiskond. Selline üsna suur vabadus on tingitud riigi majandus- ja sotsiaalpoliitikast ja riigi eelarvest ja võimalustest ehk sotsiaalsete põhiõiguste maht sõltub riigi majanduslikust olukorrast.¹¹⁴

Samuti peab riik tulenevalt rahvusvahelisest õigusest püüdma vastavalt oma võimalustele sotsiaalse kaitse taset tõsta ning hoiduma sihilikest sammudest, mis on suunatud sotsiaalse kaitse vähendamisele, v.a väga kaalukate põhjuste esinemisel. Teisisõnu peab riik üldjuhul säilitama

¹¹⁰ § 28 p 1. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne

¹¹¹ RKPJKo 3-4-1-7-03, p 18.

¹¹² § 28 p 2. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-28/ (28.04.2017).

¹¹³ *Ibid*, p 3.

¹¹⁴ *Ibid*, p 4.

vähemalt saavutatud sotsiaalse kaitse taseme.¹¹⁵ Rahvusvahelist õigust arvestades peab peale lepingute tekstide silmas pidama ka nende järelvalveorganite antud tõlgendustega¹¹⁶, mille järgi mõnikord loetakse riik seotuks tema ratifitseerimata õigusnormide sisuga¹¹⁷. See tähendab, et riigil võib olla sotsiaalse kaitse tõstmisel kohustus arvestada normiga, mida tegelikult riik ei ole põhjendatult ratifitseerinud. Näiteks võib tekkida olukord, kus vaatamata EIÕK artikli 8 ratifitseerimata jätmisele, peab Eesti riik tulenevalt EIÕK järelvalveorgani Euroopa Inimõiguste Kohtu (edaspidi EIK) tõlgendustest siiski selle artikliga arvestama. Ka väljatõstmise juures võivad tekkida uued riskid. Seepärast peaks riik tegema kõik endast oleneva, et juba eksisteerivad riskid oleks maandatud¹¹⁸.

PS § 28 lg 4 järgi on muuhulgas puuetega inimesed riigi ja kohalike omavalitsuste (edaspidi KOV) erilise hoole all. Oma tegevuses peavad riik ja KOV nii õiguse loomisel kui ka rakendamisel pöörama erilist tähelepanu puuetega inimestele. Inimväärkuse ja teiste põhiõiguste ja –vabaduste teostamisel põhjustavad puuded üldjuhul olulisi takistusi. Puudest tulenev risk võib põhjustada suuri kulutusi, mida isik ei suuda kanda, ilma et langeks vaesusesse.¹¹⁹ Näiteks võib puudega isikul juba olla suuri väljaminekuid taastusravi, ravimite, hooldeteenuste ja abivahendite peale. Kui nüüd isik kaotab sellele lisaks veel temale kuulunud eluaseme, vajab ta täiendavaid rahalisi või muusuguseid võimalusi, et tagada endale inimväärne elu.

2.1.2. Kodu puutumatus (PS § 33)

PS § 33 sätestab kodu puutumatus, mille kohaselt ei tohi tungida muuhulgas kellegi eluruumi ega valdusse välja arvatud seadusega sätestatud juhtudel ja korras avaliku korra, tervise või teiste inimeste õiguste ja vabaduste kaitseks, kuriteo tõkestamiseks, kurjategija tabamiseks või tõe välja selgitamiseks kriminaalmenetluses. Väljatõstmisel tohib tungida kellegi eluruumi või valdusesse teiste inimeste õiguste ja vabaduste kaitseks.¹²⁰

Õigus kodu puutumatusse hõlmab peale kodu kui inimese peamise eluruumi ka laiemalt füüsilist ruumi, mida isik võib üldarusaamade järgi pidada enda isiklikuks alaks, kuhu üldjuhul ei tohi nii avalik võim kui ka kolmandad isikud tema loata tungida. PS § 33 ei sätesta õigust kodule

¹¹⁵ *Ibid*, p 5.1.

¹¹⁶ RKHKo 3-3-1-58-02, p 11

¹¹⁷ § 28 p 5.1.1. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-28/ (28.04.2017).

¹¹⁸ *Ibid*, p 3.

¹¹⁹ *Ibid*, p 9.

¹²⁰ PS RT I, 15.05.2015, 2 §33

(õigust saada ja omada kodu), küll aga keelab selle olemasolul sinna tungimise.¹²¹ EIK tõlgenduse kohaselt tähistatakse üldjuhul terminiga „kodu“ kohta, kus isik elab alaliselt, samas on koduks olnud ka näiteks suvila ja haagissuvila¹²². PS-s nimetatud eluruumina vaadeldakse igasugust ruumi, kus isik ajutiselt või alaliselt elab. Siinjuures tuleb lähtuda tegelikust olukorrast, näiteks võib ka aeg-ajalt eluruumina kasutatav muu funktsioonita vara olla eluruumiks. PS § 33 tähenduses kaitstavaid selliseid elurume võib isikul olla ka rohkem kui üks. Tähtsaks kriteeriumiks on isiku ja ruumi vaheline püsiv side. Samuti laieneb kodu puutumatus õigus lisaks füüsilistele ka juriidilistele isikutele.¹²³ Kodu puutumatust riivab eluruumist väljatõstmine¹²⁴.

Kodu puutumatus tagamiseks on riik positiivse tegevuse käigus näinud ette karistusõiguslikud kaitsevahendid. Karistusseadustik tunnistab süüteoks muuhulgas ka ebaseadusliku läbiotsimise või väljatõstmise¹²⁵. Eluruumi või valdusse omavoliline sissetungimine võib tekitada hädakaitseisundi, mis võib õigustada kahju tekitamist sissetungijale¹²⁶.

2.2. Leebeima vahendi põhimõtte kontroll võlgniku tähtsaimate põhiõiguste seisukohast

Kõik sotsiaalsed põhiõigused, sealhulgas õigus tervisele ja kodu puutumatusle, on tuletatavad põhiseaduse aluspõhimõtetele olevatest inimväärikuse ja sotsiaalse riigi põhimõtetest¹²⁷. Järelikult on nende õiguste riive autori hinnangul üldjuhul suur, kuna pärinevad need ju kõige fundamentaalsematest põhimõtetest, millele on rajatud Eesti ülimuslikeim õigusakt. Siiski tuleb konkreetse põhiõiguse riive vastandada seda õigustavate põhjustega, et hinnata korrektselt riive intensiivsust, õigustavate põhjuste kaalukus käesoleval juhul ei muutu.

Alternatiivsete meetmete väljaselgitamine eeldab meetmete efektiivsuse ja nende poolt põhjustatavate riivete intensiivsuse analüüsi. Seega seisneb vajalikkuse nõudele vastavuse

¹²¹ § 33 p 1. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-33/ (28.04.2017).

¹²² § 33 p 3. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-33/ (28.04.2017).

¹²³ RKPJKo 04.11.1993, III-4/1-4/93,

¹²⁴ § 33 p 6. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-33/ (28.04.2017).

¹²⁵ KarS RT I, 31.12.2016, 14 § 314

¹²⁶ § 33 p 14.1. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-33/ (28.04.2017).

¹²⁷ § 28 p 1. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-33/ (28.04.2017).

kontroll alternatiivsete meetmete mõjude analüüsis ning nende hilisemas võrdlemises.¹²⁸ Näiteks ühes Euroopa Kohtu asjas leiti, et siseriiklik kohus peab siseriikliku meetme proportsionaalsuse ja vajalikkuse hindamiseks teostama turuanalüüsi, mis sisaldab muuhulgas turuosade ja toodete asendatavuse väljaselgitamist¹²⁹. Sellised analüüsid ja võrdlused võivad tekitada kohtuliku kontrolli puhul märkimisväärseid probleeme, seda eriti juhtudel, kus meetmete efektiivsuse ja mõju hindamiseks on vajalik omada sügavaid erialateadmisi ja/või tegelik efektiivsus ja mõju on varjutatud teadusliku ebakindlusega.¹³⁰ Samas on käesolevas asjas olukord leebem, kuna täitemenetluse ja väljatõstmise näol ei ole tegu kohtuniku jaoks eriliselt spetsiifilise valdkonnaga nagu on tõenäoliselt näiteks lennundus või meditsiin. Samuti saab kohtunike vajaduse korral veel täiendavalt koolitada.

Kaalumisel on soovitatav hinnata nii riive intensiivsust kui ka seda õigustavate põhjuste kaalukust kolmeastmelisel skaalal (suur, keskmine, väike). Seda võib nimetada jämeskaalaks. Riive intensiivsuse astme määramisel tuleb arvestada ka põhiõigusega kaitstud õigusväärtuse abstraktset kaalu. Kui tulemuseks on, et riive intensiivsus on kõrgemal astmel kui seda õigustavate põhjuste kaalukus nende kogumis, siis ei ole meede vajalik ja ei läbi leebeima vahendi põhimõtte kontrolli edukalt. Kui riive intensiivsus on madalamal astmel kui seda õigustavate põhjuste kaalukus nende kogumis, siis on õigusakt PS-ga kooskõlas.¹³¹

2.2.1. Võlgniku tervise ja inimväärikuse kaitse vs sissenõudja omandiõiguse tagamine

Tervise kaitse ja eluaseme tagatus võimaldab inimesel häbita igapäevaelus osaleda ja seeläbi on tema inimväärikus reeglina tagatud. See omakorda tagab ühiskonna stabiilsuse ja ühtsuse.¹³²

Võlgniku vahetu elu ja tervise säilitamisele suunatud huvid on autori hinnangul kahtlemata suurema kaaluga, kui huvid, mille järgimine ja teostamine on riikliku täitetoimingu eesmärk.

¹²⁸ Triipan (2005) supra nota 81, lk 78.

¹²⁹ Case C-368/95 Vereinigte Familiapress Zeitungsverlags- und vertriebs GmbH v Bauer Verlag [1997] ECR I-3689 viidatud viidatud Triipan'is (Triipan (2005) supra nota 81, lk 78).

¹³⁰ *Ibid*

¹³¹ § 11 p 3.3.1. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, /www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-11/ (28.04.2017).

¹³² § 28 p 1. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-33/ (28.04.2017).

Sellisel juhul võib täitetoiming, näiteks väljatõstmine, olla põhiseadusevastane või määramata ajaks lubamatu. Viimane on küll äärmiselt erandlik juhtum.¹³³

Samas, kui võrrelda asja- ja isikukeskset lähenemist, on viimase puhul selle põhiõiguse riive väiksem. Asjakeskse puhul toimub inimese väljatõstmine kiiresti ja võlgniku olukorda hindamata. Kohtumenetluses ja kohtuotsuses ehk isikukeskses väljatõstmises on kohtul võimalus hinnata võlgniku olukorda ja kaaluda meetme proportsionaalsust konkreetse kaasuse asjaolusid silmas pidades¹³⁴. Kui palju ja mil määral selliste asjaoludega arvestatakse, ei ole autoril teada, kuna teadaolevalt ei ole kohtuniku vastavat mõttekäiku kajastatud veel tänase päevani avaldatud kohtuotsustes. Siiski on selline võimalus olemas. Riik peaks võtma kasutusele meetmed, et kohtunikud kindlasti sellist kaalumist läbi viiksid. Asjakeskses väljatõstmises ei tuvastata ja seega ei ole oluline, milline terviserike, mis väljatõstmise tulemusel võib tekitada näiteks isiku elus püsimise raskused, võlgnikul esineb või kui inimväärikust alandav toiming tema jaoks on. Puudega isikule võivad väljatõstmise tulemusena tekkida tugevad majanduslikud raskused, mis takistavad tema inimväärsel elu, kuigi raskused võivad olla tingitud temast olenematutest põhjustest, näiteks puude tõttu vajatavate ravimite, abivahendite, hooldusteenuste või muudest seesugustest kulutustest. Riigi poolt puudega inimestele tagatud sotsiaalsed kaitsed ei ole reeglina näiteks sügava puude puhul autori kogemuste põhjal piisavad.

Autori hinnangul võib väljatõstmise põhjuste kaalukust pidada asjakeskse väljatõstmise puhul suureks. Võlgniku põhiõiguse riive intensiivsus on samuti suur.

Saksamaa regulatsioonis eksisteerivad erimeetmed puhuks, kui täitetoiming tooks võlgnikule tulenevalt väga ebatavalisest olukorrast kaasa suuri raskusi, mida ei saa lahendada avaliku korraga¹³⁵. Erimeetme sisuks on täitetoimingu osaline või terviklik tagasivõtmine, keelamine, või ajutine peatamine, kui põhjaliku analüüsi tulemusena selgub võlgniku õigustatud huvi kaitsesele ja kohus leiab, et täitetoimingu meetmest põhjustatud raskused, mis väga eriliste asjaolude tõttu on ebamoraalne (*contra bonos mores*). Seda sätet kasutatakse küll erakorralistel juhtudel, kuna võlgniku minimaalsed elatusvahendid on tagatud paljude teiste sätetega, kuid selline võimalus on siiski olemas ning leiab ka kasutust, näiteks enesetapu otsese ohu korral.¹³⁶

¹³³ Schuschke, W. Lebensschutz contra Eigentumsгарantie - Zu den Grenzen des § 765a ZPO in der Räumungsvollstreckung. Neue Juristische Wochenschrift 2006, 13, lk 875. viidatud Pink (2013) supra nota 14, lk 24.

¹³⁴ Alekand (2009) supra nota 10, lk 141.

¹³⁵ Zivilprozessordnung. 05.12.2005. BGBl. I, 3202, 2006, 431,2007, 1781, 831. § 765a

¹³⁶ Hess, Mack (2006), supra nota 50, lk 184.

Väljatõstmiste temaatikas on olulisel kohal ka Üürivaidluskomisjonide otsused, mis on autori kogemuse kohaselt suures osas tagaseljaotsused. Seega ei ole komisjon saanud arvestada üürivõlglaste olukorraga, näiteks raske haigusega. Samuti leiab autor enda töökogemustele tuginedes, et väljatõstetavate teo- ja otsustusvõime on paljudel juhtudel küsitav, kuivõrd isiku käitumine sellele viitab ja seda fakti ei ole varasemalt otseselt hinnatud. Tihtipeale on küll teada, et väljatõstetav võib olla sotsiaalsete erivajadustega, kuid vajalikuks ei ole peetud hinnata, kas isik on ka teovõimeline ja kas väljatõstetav saab üldse aru, et tal on üürileandja ees rahaline kohustus või kui tõsine nimetatud kohustus on.

Eestis hoolitseb praktikas väljatõstetava isiku uue eluaseme eest tihti kohalik omavalitus isiku enda taotluse alusel, kuigi sellist kohustust riigil otseselt ei lasu¹³⁷. Eesti Vabariik ei ole ratifitseerinud EIÜK artiklit 8, mis kohustab riiki tagama isikule eluaset ja seeläbi inimväärikust. Võrdluseks on näiteks aga Saksamaa kohtutäitur kohustatud teavitama kohalikku omavalitsust ähvardavast kodutusest, mille järel peab omavalitsus hankima väljatõstetavale uue elukoha¹³⁸.

Osades välisriikides on töötasuga sama suured või suuremad sotsiaaltoetused. Eestis saaks olukorda leevendada ka tegemata selleks ebamõistlikke kulutusi – toetustegevus, näiteks sotsiaaltöötaja ja tema initsiatiivil alustatud varajases staadiumis munitsipaalaseme menetlusena, on riigile tõenäoliselt odavam ja lisaks ka eesmärgipärasem. Rahalise toetuse eraldamine isikule ei taga, et seda kasutatakse sihtotstarbeliselt, kuna seda ei ole võimalik efektiivselt kontrollida ja sundida. Kui toetust ei kasutata sihtotstarbeliselt, siis võib jällegi olla ohus ühiskonna stabiilsus ja ühtsus, kuna inimene võib ikkagi „jääda elu hammasrataste vahele“.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et kaaludes ja võrreldes võlgniku tervise ja inimväärikuse kaitse õiguse riive intensiivsust ja riive põhjenduste olulisust, on selle põhiõiguse seisukohalt vajalikkuse printsiip täidetud pigem isikukeskse väljatõstmise korral.

2.2.2. Võlgniku kodu puutumatus vs sissenõudja omandiõiguse tagamine

EIK praktikas on korduvalt pööratud tähelepanu vajadusele tagada kodu puutumatus riive korral tõhusad õiguskaitsevõimalused, sh võimalus pöörduda kohtusse, ning peetud vajalikuks kodu puutumatus piirangu menetluse detailset sätestamist seadusega¹³⁹. Võlgnik saab oma huvide kaitsmiseks esitada sissenõudja vastu TMS § 221 alusel hagi sundtäitmise lubamatuks

¹³⁷ Alekand (2009) *supra* nota 10, lk 139.

¹³⁸ *Ibid*, lk 140.

¹³⁹ § 33 p 12.2. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus.

tunnistamiseks, kohtutäituri tegevuse peale on TMS § 217 alusel. TMS § 45 alusel on võlgnikul õigus taotleda kohtult täitemenetluse peatamist, ajatamist või pikendamist juhul, kui isik leiab, et täitemenetlus on tema suhtes ebaõiglane¹⁴⁰. Lisaks ei või sundenampakkumise akti alusel sundtäitmist läbi viia, kui valdaja valdab asja õiguse alusel, mis ei ole lõppenud ega lõpetatud sundtäitmise tõttu¹⁴¹. Vaidluse õiguse lõppemise kohta lahendab maakohus valdaja hagi alusel¹⁴².

Eestis on üldine valdusesse sisenemise ja selle läbivaatuse õigus politseil¹⁴³. Väljatõstmist teostab kohtutäitur koos politseiga, kuna kohtutäituril üksi valdusesse sisenemise nõudeõigust ei ole. Hollandi Tsiviilmenetlusseaduse artikkel 444 kohaselt on kohtutäituril õigus siseneda kuhu iganes, seni, kuni see on vajalik nõude täitmiseks¹⁴⁴. Seega on võlgnik kohustatud laskma kohtutäiturit enda elupinnale. Antud näite puhul on kodu puutumatus riive intensiivne. Eestis on kodu puutumatus riive vähem intensiivne kui Rootsi „luku- ja nimevahetuse meetodi“ puhul, kuna väljatõstmise juures viibib erapooletu korrakaitseorgan, kes tagab minimaalse inimeste juuresoleku väljatõstmisel, et toiming oleks võlgnikule võimalikult privaatne.

Kodu puutumatus riive intensiivsus on asjakesksel väljatõstmisel intensiivsem, kuna kahjustada saavad kohe ka nende isikute õigused, kellel võib olla valduseks seaduslik õigus. Siiski on selleks ette nähtud eelpoole kirjatud kaebeõigus, mis peaks tagama kodu puutumatus. Isikule aga on see lisatoiming, mis koormab ja tekitab närvipinget. Samuti tõstetakse asjakeskses väljatõstmises isikud koos asjadega välja ja kui tegelikult valdusõigust omav isik kaotab seeläbi kodu, on riive veelgi intensiivsem. Siis võib tekkida isikul kahju, sealhulgas mittevaralise kahju, hüvitamise õigus sissenõudja vastu. Isikukeskse lähenemise puhul on nende isikute, keda resolutsioonis märgitud ei ole, kodu puutumatus riive algul vähem intensiivne. Lisaks on nendel isikutel võimalik teoorias omanikule ehk sissenõudjale tõendada oma valdusõigust kohtumenetlusest, esitades näiteks kehtiv üürileping. Kas sissenõudja tõendi ehtsust ka usub ja kas tõend üldse on ehtne, on omaette küsimus. Igatahes saaks sellisel viisil üsna koormavat kohtumenetlust vältida.

Kodu puutumatus tagamiseks on riik positiivse tegevuse käigus näinud ette karistusõiguslikud kaitsevahendid. KarS tunnistas süüteoaks muuhulgas ka ebaseadusliku läbiotsimise või

¹⁴⁰ TMS RT I, 23.03.2017, 11 §45

¹⁴¹ TMS RT I, 23.03.2017, 11 § 2 lg 3

¹⁴² *Ibid*

¹⁴³ § 33 p 12.1. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus

¹⁴⁴ Jongbloed (2006), *supra* nota 51, lk 679-682.

väljatõstmise¹⁴⁵. Eluruumi või valdusse omavoliline sissetungimine võib tekitada hädakaitseseisundi, mis võib õigustada kahju tekitamist sissetungijale¹⁴⁶.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et kaaludes ja võrreldes kodu puutumatus õiguse riive intensiivsust ja riive põhjenduste olulisust, on selle põhiõiguse seisukohalt vajalikkuse printsiip täidetud pigem asjakeskse väljatõstmise korral.

¹⁴⁵ KarS RT I, 31.12.2016, 14 § 314

¹⁴⁶ § 33 p 14.1. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus

3. Järeldused ja ettepanekud

Töö kokkuvõtva järeldusena saab öelda, et esitatud hüpotees sai kinnitust ning **asjakeskses kinnisasja väljanõudmises ei ole täidetud leebeima vahendi põhimõtet osapoolte põhiõiguste seisukohast**. Eksisteerib leebem vahend eesmärgi saavutamiseks, selleks on isikukeskne väljanõudmine. Leebeima vahendi kontrolli tulemusena selgus, et võlgniku kahe põhiõiguse lõikes oli olukord võrdne: tervise kaitse õiguse riive intensiivsus kaalus üles riive põhjenduste tähtsuse, riive põhjenduste tähtsus aga kaalus üles võlgniku õiguse kodu puutumatusale. Sellest võiks järeldada, et ei ole vahet, kumba lähenemist kasutada. Nii see autori arvates siiski ei ole. Autor leiab, et mõistlikum oleks lähtuda isikukesksest väljatõstmisest. Seda lõpuks põhjusel, et sotsiaalete põhiõiguste kaitse õigus tuleneb fundamentaalsetest õiguspõhimõtetest ning on nurgakiviks Eesti põhiseadusele, mis on õigusaktide hierarhias kõrgeimal positsioonil.

Märkimisväärseks puudujäägiks isikukeskse väljatõstmise puhul on menetluse venimine ja sellega seonduvate kulude kasvamine. Siinkohal aga aitaks EIÕK artikli 8 ratifitseerimine, mis võimaldaks võimalikult kiiresti kinnisasja vabastamise, samal ajal kaitstes väljatõstetava õigusi ja inimväärset elu. Samuti tagab nimetatud artikkel väljatõstetavate isikute inimväärse elu jätkamise.

Viimati muutus TMS üsna põhjalikult 2017.a., kuid seadusandja jättis kasutamata võimaluse analüüsida RK otsust, mille alusel sundenampakkumise akti alusel toimub väljatõstmine on täielikult asjakeskne, ja vajadusel teha seadusesse täiendusi, selgitusi. Autorile jääb selline tegematajätmine arusaamatuks.

Autor leiab, et kohtutäituri enampakkumise akti alusel väljatõstmine on praegusel kujul sotsiaalses ja ühiskonnatervislikus mõttes ebaotstarbekas, kuivõrd see on põhiline dokument, mitte alusel toimingut tehes riivatakse kolmandate osapoolte õigusi. Sundenampakkumise akti alusel väljatõstmisel ei ole üldjuhul kohtutäiturile teada, kes võivad lisaks võlgnikule endale kinnisasja vallata ja milline on nende seisukord. Kohtutäituril puudub kohustus ja teave ettevalmistada piisavalt valutut ja maandatud tagajärgedega väljatõstmist.

Üheks võimaluseks eelkirjeldatud probleemkohtadele lahendamiseks oleks kohtutäituri enampakkumise akti eemaldamist TMS-i täitedokumentide nimistust. Sundenampakkumisakt on küll menetlusökonoomika mõistes pea ideaalne täitedokument, kuid dokumendina ei saa seda nimetada üheselt arusaadavaks ja õigusi tagavaks dokumendiks. Kohtulahendi puhul on

menetlusosalistele tagatud õigused olla ärakuulatud ja olla asja arutamise juures. Peale enampakkumist peaks täitedokumendi väljastama tüüriavidluskomisjon, kuivõrd seal arvestatakse mingilgi määral kolmandate osapooltega, lisaks on tegemist kohaliku omavalitsuse organiga, kellel on vajadusel parem kontakt sotsiaalhoolekandeteenustega. Enampakkumise akti eemaldamine nimistust välistaks ka ebavajalikud vaidlused ja kohtutäituri ebakindluse toimingute tegemisel.

Asjakesksele väljatõstmisele leidub sobilik alternatiiv isikukeskse väljatõstmise näol, mis täidab erinevalt asjakesksest vajalikkuse nõude. Kui seadusandja leiab, et isikukeskne väljatõõtmine ei ole asjakesksega sama efektiivne, on tal võimalus luua lisameetmed efektiivsuse tõstmiseks, näiteks võib kohtutäitur uurida, kes lisaks võlgnikule valdab kinnisasja. Näiteks võiks kohtutäituri olla kohustus külastada kinnisasja reaalse olukorra kontrollimiseks, kui kinnisvara valdaja ei täida oma kohustust teavitada teda teistest valdajatest¹⁴⁷. See meede ei ole küll täielikult efektiivne, kuid ometi kaalub võlgniku põhiseaduslike õiguste tunduvalt väiksem riive sel puhul üles võimaliku efektiivsuse kao, mis siiski on minimaalne. Meetme tõhusus on sõltuv selle täpsest olemusest. Käesoleva töö raames ei uurita täpsete meetmete võimalikku sisu, vaid pakutakse ideid, mida tulevikus tuleks põhjalikumalt analüüsida, seda ka muust kui õigusteaduslikust perspektiivist.

Kui seadusandja leiab, et asjakeskne lähenemise efektiivsus siiski kaalub üles võlgnike põhiõiguste suure riive, võiks seadusandlust vähemasti täiendada sättega, mille kohaselt kaasataks Rootsi eeskujul väljatõstmismenetluse sotsiaaltõõtaja. Sel puhul on võimalik varajases staadiumis, enne kodu kaotamist ja sellest tulenevalt võimalikult ka tervise ja inimväärikuse ohtu seadmist, leevendada riivete raskust. Sotsiaaltõõtajat võiks teavitada väljatõstmismenetluse alguses, et ta saaks võlgnikku valduses külastada ning välja selgitada võimalikud sotsiaalsed ohud ja tegutseda nende minimeerimiseks. Veelgi parem oleks, kui sotsiaaltõõtajat kaasataks ka isikukeskses väljatõstmises.

Üheks selliseks viisiks saaks olla vastava menetluse, millega otsustakse isiku õigus munitsipaalasemele, alustamine juba enne väljatõstmist. Menetlust võiks saada sotsiaaltõõtaja alustada taotluse alusel ise, kui on tema uurimise tulemusel selgunud võimalikud väljatõstmise katastroofilised mõjud võlgnikule. Katastroofilised mõjud hõlmavad eelkõige siinkohal tervise ohtu seadmist, halvenemist, endalt elu võtmise tahte tekkimist, kodutuks jäämist. Uurimine võiks

¹⁴⁷ Näkk (2014) *supra* nota 15, lk 48.

minimaalselt sisaldada valduse külastamist, valdajatega vestlemist ning nende küsitlemist. Sel viisil välditakse näiteks võimalusi, kus võlgnik ise ei teagi vastavate võimaluste olemasolust või kui isik on nende kasutamiseks liiga uhke, kuigi tegelik olukord seda nõuaks. Samuti võidakse otsustada munitsipaalaseme saamise õigus enne väljatõstmistoimingu tegemist, mille tulemusena tagatakse võlgniku inimväärikuse parem kaitse – võlgnik ei pea taluma alandavat jõuga välja tõstmist ja võimalike pealnägijate hindavaid pilke. Lisaks ei teki võlgnikul häbitunnet, mis kaasneb teatud ajaks või püsivalt kodutuks jäämisega ja ta inimväärikus on selles osas tagatud. Ta saab jätkata ühiskonnas normaalselt ja inimväärikat osalemist, mis omakorda on kasulik ühiskonnale tervikuna, kuna tagab selle stabiilsuse ja ühtsuse.

Kokkuvõte

Käesoleva töö eesmärgiks oli välja selgitada, kas asjakeskses kinnisasja väljanõudmises on täidetud leebeima vahendi põhimõte, võttes arvesse võlgniku väljatõstmise käigus riivatavaid tähtsamaid põhiõigusi. Tähtsaimateks väljatõstmise käigus riivatavateks põhiõigusteks on PS §-s 28 sätestatud tervise kaitse õigus ja §-s 33 sätestatud kodu puutumatus.

Käesoleval teemal ei ole varasemalt kirjutatud ning ajendi selleks andis eelkõige eelpool mainitud Riigikohtu otsus, seetõttu on käsitus uudne.

Töö kokkuvõtva järeldusena saab öelda, et esitatud hüpotees sai kinnitust ning **asjakeskses kinnisasja väljanõudmises ei ole täidetud leebeima vahendi põhimõtet osapoolte põhiõiguste seisukohast**. Eksisteerib leebem vahend eesmärgi saavutamiseks, milleks on isikukeskne väljanõudmine.

Töö põhjal saab teha järgmised järeldused:

- Mõistlikum oleks lähtuda isikukesksest väljatõstmisest, kuna tervise kaitse ja kodu puutumatus põhiõigused tulenevad fundamentaalsetest õiguspõhimõtetest ning on nurgakiviks Eesti põhiseadusele, mis on õigusaktide hierarhias kõrgeimal positsioonil. Isikukeskse väljatõstmise korral on nimetatud põhiõigused riivatud väiksemal määral.
- Kohtutäituri enampakkumise akti alusel väljatõõtmine on praegusel kujul sotsiaalses ja ühiskonnatervislikus mõttes ebaotstarbekas, kuivõrd see on põhiline dokument, mitte alusel toimingut tehes riivatatakse kolmandate osapoolte õigusi

Autori ettepanekud:

- Eestil tuleks ratifitseerida EIÕK artikkel 8, mis võimaldaks võimalikult kiiresti kinnisasja vabastamise, samal ajal kaitstes väljatõõtstava õigusi ja inimväärset elu. Samuti tagab nimetatud artikkel väljatõõtstavate isikute inimväärse elu jätkamise.
- Seadusandja peaks järgmisel korral TMS-i muutes arvesse võtma RK otsust ja analüüsima, kas õigusakti on vaja tega täiendusi või muudatusi, lisaks peaks hindama ka asjakeskse väljatõõtstmise proportsionaalsust, kuna käesoleva töö tulemusena see põhimõte täidetud ei ole.
- Eemaldada enampakkumise akt TMS-i täitedokumentide nimistust.
- Kui seadusandja leiab siiski proportsionaalsust testides, et isikukeskne väljatõõtmine ei ole asjakesksega sama efektiivne, on tal võimalus luua lisameetmed efektiivsuse

tõstmiseks, näiteks võib kohus uurida, kes lisaks võlgnikule valdab kinnisasja.

- Kui seadusandja leiab siiski proportsionaalsust testides, et isikukeskne väljatõstmine ei ole asjakesksega sama efektiivne, võiks seadusandlust vähemasti täiendada sättega, mille kohaselt kaasataks Rootsi eeskujul väljatõstmismenetluses sotsiaaltöötaja. Sotsiaaltöötajat võiks teavitada väljatõstmismenetluse alguses, et ta saaks võlgnikku valduses külastada ning välja selgitada võimalikud sotsiaalsed ohud ja tegutseda nende minimeerimiseks.

Töö panuseks õigusteadeusliku uurimise edendamisel on motiveerimine põhjalikemaks täitemenetlust käsitlevate uurimustööde koostamiseks ning esimese tõuke andmine Riigikohtu tehtud lahendi sügavamaks uurimiseks, sealhulgas asjakeskse väljatõstmise proportsionaalsuse hindamiseks. Teemat saab edasi arendada just hinnates asjakeskse väljatõstmise proportsionaalsust tervikuna. Samuti saaks vaadelda kohtutäituri kaalutusõigust olukorras, kus eksisteerib RK lahend sundenampakkumise akti alusel tehtava väljatõstmise kohta, mille kohaselt on see asjakeskne, kuid kui samal ajal puudub selgesti vajatav vastav säte või täpsustus TMS-s.

Fulfillment of the principle of the most lenient method in object-centered reclamation in the light of debtor's fundamental rights

Resume

The aim of this thesis was to identify if the principle of the most lenient method is fulfilled in object-centered reclamation, taking into account the infringement of the most important fundamental rights of the debtor. The most relevant fundamental rights infringed during reclamation are the right to health protection, provided by § 28 of the Estonian constitution (Põhiseadus), and the inviolability of one's home, provided by § 33 of the Põhiseadus.

This subject has not been priorly written about, incentive for this writing was given by afore mentioned verdict of the Estonian Supreme Court.

Qualitative method is used in the thesis due to the goal being an analysis of the Code of Enforcement Procedure regulation and court practices. In addition, qualitative method is used to analyse fundamental rights dealt within the thesis and their infringements and to test the fulfillment of the most lenient method. Law dogmatic method is used to analyse texts of legislation and offer abstract interpretations.

In summary, it can be said that the raised hypothesis found confirmation: the principle of the most lenient method is not met in terms of debtor's fundamental rights in object-centered reclamation. A more lenient method exist, which is person-centered reclamation.

Based on this thesis, the following conclusions can be made:

- It would be more reasonable to dwell from person-centered reclamation for the right to protection of health and inviolability of one's home come from the principles of fundamental rights which are cornerstones to Põhiseadus, which is the highest legislative act in Estonia. The protection of health and home are so more protected in person-centered reclamation.
- Reclamation based on the licitation act of the bailiff is in it's current form unreasonable in terms of social integrity as it is the main instrument of enforcement with which the rights of third parties are infringed.

Kasutatud allikate loetelu

Teadusraamatud

1. Alekand, A. Täitemenetlusõigus. Tallinn, Juura 2010.
2. Ernits, M. Põhiõigused kui väärtusotsused Riigikohtu praktikas. – Riigikohtu lahendid Eesti õiguskorras: tähendus ja kriitika. Riigikohtu teadustööde konkursi kogumik. Tartu, 2005.
3. Maruste, R., Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja- vabaduste kaitse. Juura, 2004.
4. Thomas, R. Legitimate Expectations and Proportionality in Administrative Law. Oxford: Hart, 2000.
5. van Laere, I., De Wit, M., Klazinga, N. Preventing evictions as a potential public health intervention: Characteristics and social medical risk factors of households at risk in Amsterdam. Scandinavian Journal of Public Health 2009.

Teadusartiklid

6. Alekand, A. Formaliseerituse printsiibi sisu ja ulatus täitemenetluses. Juridica, 2003, 5, lk 330-337.
7. Alekand, A. Väljatõstmise – kas asja-või isikukeskne toiming? Juridica, 2007, lk 63-69.
8. Alexy, R. Põhiõigused Eesti põhiseaduses. Juridica, 2001, eriväljaanne, lk 5-96.
9. Haavasalu, K. Üürileandja tungiva omavajaduse mõiste. Juridica, 2009,7, lk 420-427.
10. Hess, B., Mack, M. Civil Enforcement in Germany. European Business Law Review, 2006, 17 (3), lk 655-678.
11. Ikkonen, K. Omandipõhiõigus ja selle piirid. Tallinn, Juura 2006, 1, lk 54-70.
12. Ikkonen, Kadriann. Sundmüügi põhiseaduslikud alused. Juridica, 2004, 8, lk 540-549.
13. Jongbloed, T. Can there be a European Bailiff? Kluwer Law International, 2007, lk 753-761.
14. Jongbloed, T. Civil Enforcement in The Netherlands. European Business Law Review, 2006, 17 (3), lk 679-696.
15. Persson, A.H., Henrikson, A.-S., Lundström K. Household Credit, Indebtedness, and Insolvency. Kluwer Law International, 2013, 3, lk 795-814.
16. Stenberg, S.-A., van Doorn, L., Gerull, S. Locked out in Europe: A Comparative Analysis of Evictions Due to Rent Arrears in Germany, the Netherlands and Sweden, European Journal of Homelessness. 2011, 5 (2), lk 39-61.

17. Toomingas, C. Inimväärikust alandava kohtemise kriteeriumid ning nende rakendamine kinnipidamistingimuste hindamisel. *Juridica*, 2016, 3, lk 165-174.
18. Tornbjörn, A., Fridén, H. *Civil Enforcement in Sweden*. Kluwer Law International, 2006, 17 (3) lk 713-722.
19. van Gerven, W. *The Effect of Proportionality on the Actions of Member States of the European Community: National Viewpoints from Continental Europe. The Principle of Proportionality in the Laws of Europe*. Oxford: Hart 1999, lk 107-147.
20. Vols, M., Khiel, M., Sidoli del Ceno, J. *Human Rights and Protection against Eviction in Anti-social Behaviour Cases in the Netherlands and Germany*. *European journal of comparative law and governance*, 2015, 2, lk 156-181.

Eesti õigusaktid

21. Eesti Vabariigi põhiseadus RT I, 15.05.2015, 2
22. Karistusseadustik RT I, 31.12.2016, 14
23. Tsiviilseadustiku üldosa seadus RT I, 12.03.2015, 106
24. Täitemenetluse seadustik RT I, 23.03.2017
25. Võlaõigusseadus RT I, 31.12.2016

Euroopa Liidu õigusaktid

26. European Court of Human Rights. *European Convention on Human Rights*, 04.11.1950

Teiste riikide õigusaktid

27. *Zivilprozessordnung*. 05.12.2005. BGBl. I, 3202, 2006, 431, 2007, 1781, 831

Eesti kohtulahendid

28. RKHKo 3-3-1-65-03
29. RKPJK 3-4-1-1-02.
30. RKÜK 3-1-3-10-02
31. RKTko 3-2-1-151-03
32. RKPJKo 3-4-1-7-03
33. RKPJK 3-4-1-3-04
34. RKPJKo 3-4-1-11-10
35. RKTko 3-2-1-122-15
36. RKTko 3-2-1-162-15

Elektroonilised teabeallikad

37. Euroopa kohtunike konsultatiivnõukogu (CCJE). Arvamus nr 13 (2010) kohtunike rolli kohta kohtuotsuste täitmisel, lk 5 p 25. www.riigikohus.ee/vfs/1317/6_CCJE%202010_arvamus_nr_13.pdf (25.04.2017).
38. Põhiõigused, vabadused ja kohustused. II peatükk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-11/ (28.04.2017).

Muud allikad

39. Alekand, A. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. 2009, lk 139. dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/10534/Alekandanneli.pdf (02.05.2017).
40. Justiitsministeerium. Võimalik liitumine Euroopa Liiduga ja selle õiguslik tähendus Eesti riigiõiguse seisukohalt. 1998. www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/voimalik_liitumine_euroopa_liiduga_ja_selle_oiguslik_tahendus_eesti_riigioiguse_seisukohalt.pdf (11.10.2016).
41. Näkk, M. Isikute õiguste kaitse kinniasja väljaandmine menetluses. Tartu, 2014. dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/42954/nakk_maarja.pdf (28.04.2017).
42. Pink, K. Kinnisasja valduse väljanõudmine täitemenetluses. Tallinn, 2013. dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/30605/pink_kristhel_secured.pdf (28.04.2017).
43. The State of housing in the EU 2015. 2015, lk 46, www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015 (04.03.2017).
44. Triipan, M. Proportsionaalsuse põhimõtte põhiõiguste kaitsel. Tallinn/Tartu, 2005 dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/631/triipan.pdf?sequence=5 (22.04.2017).