

Korteriühistu pandiõigus



REIN TIIVEL
Sisekaitseakadeemia
emeriitprofessor

Vastu võetud, aga seni veel rakendamata korteriomandi- ja korteriühistuseadus sätestab sisuliselt täiesti uue pandiõiguse, kuid ei aita palju kaasa õigusselguse tagamisele. Sama eesmärgi oleks võinud saavutada olemasolevate vahendite abil.

Riigikogu võttis 2014. aasta alguses vastu Justiitsministeeriumis ettevalmistatud ja mitu kooskõlastusringi läbinud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS). Muu hulgas näeb seadus ette korteriühistu majandamiskulude nõude tagamise pandiõigusega (KrtS § 44).

Eelnõu kohta esitatud Rahandusministeeriumi, Notarite Koja, Omanike Keskliidu ja Eesti Pangaliidu märkustest ja ettepanekutest ilmneb, et korteriühistu pandiõiguse regulatsioon ei ole piisavalt põhjendatud, võib tekitada käibes ebaselgust ja pole selge, kas see sobib olemasolevasse pandiõiguste süsteemi (KrtS eelnõu seletuskirja lisa 2 uus, 2013, 5, 15–17, 38–41).

Kahjuks ei ole eelnõu koostajad asjatundjate kriitikasse vajaliku põhjalikkusega suhtunud. Koostajad on hea õigusloome ja normitehnika eeskirjas (HÕNTE 2011) nõutud seaduse mõjude

analüüsi (vt HÕNTE § 46) puudulikkuse kriitikast üle saanud viitega võimalusele hea õigusloome eeskirja mitte rakendada (vt HÕNTE § 66). Selline käsitlus võiks olla korrektne siis, kui eelnõu koostajad võimalikke probleeme ei tea. Kuid probleemid olid neile teada, sest need olid juba eelnõu varasemate variantide kohta tehtud märkustes ja arvamustes esile tõstetud ning seepärast tundub probleemidest möödavaatamine pigem jork-meetodi kasutamisena.

Korteriühistu seadusjärgse pandiõigusega seotud küsitavustel järgnevalt peatutaksegi. Kuna seadus jõustub alles 1. jaanuaril 2018, saab seadusandja veel enne võimalike õiguslike segaduste ja arusaamatuste tekkimist need ära hoida.

TÄHELEPANEKUID SEADUSE EELNÕU SELETUSKIRJAST. Seletuskirjast nähtub, et korteriühistu nõue korteriomaniku vastu tagatakse seadusjärgse pandiõigusega, mis võimaldab korteriühistul panna oma nõue edukalt maksma ka juhul, kui korteriomandile on seatud hüpoteek, mis ületab selle väärtust (KrtS eelnõu seletuskiri 2013, 1). Kuigi vormiliselt võib see olla täiesti uudne õigus, olevat sisuliselt tegemist praegu korteriühistuseaduses (KÜS) sätestatud õiguse täpsema reguleerimisega (KrtS eelnõu seletuskiri 2013, 75–81; Murumets 2013, 504–508). Selgituseta on jäänud aga selle vormiliselt uudse õiguse olemus: kas see on kinnispandiõigus või ei ole.

Eelnõu seletuskirjas on märgitud, et Eesti korteriomandiõiguse eeskujuks

olnud Saksa korteriomandiseadus (WEG) ei näe ette korteriomanike ühisuse pandiõigust sellisel kujul nagu eelnõu § 44. Siiski kehtivat Saksamaal alates 2007. aasta 1. juulist sundvõõrandamisseaduses (ZVG) säte, mis andvat korteriomanike ühisusele õiguse nõuda majandamiskulude võla, sh ka eelmise omaniku võla rahuldamist korteriomandi arvel (vt ZVG § 10 lg 1 p 2). Korteriomanike ühisuse nõue olevat seejuures eelistatud muu hulgas ka kinnispandiga tagatud nõudele (KrtS eelnõu seletuskiri 2013, 80). Miks eelnõu koostajad ei ole siin eeskujuks võtnud Saksa praktikas juba ellu viidud õiguslikku regulatsiooni, seda ei ole eelnõu seletuskirjas selgitatud. On vaid väidetud, et pole põhjust arvata, nagu mõjuks korteriühistu pandiõigus negatiivselt eluasemelaenude kättesaadavusele. Küll aga mõjuks see positiivselt korteriühistutele ja seega ka enamikule korteriomanikele (KrtS eelnõu seletuskiri 2013, 81). Seda väidet ümber lükkamata võib aga öelda, et korteriühistu pandiõiguse regulatsioon ei aita õiguselgust tagada. Seda järgnevalt selgitataksegi.

SEADUSJÄRGSEST PANDIÕIGUSEST ÜLDISELT.

Saksa õigus seadusjärgset kinnispandiõigust ei tunne. Eesti õigusesse tuli see instituut Šveitsi tsiviilseadustiku (ZGB) eeskujul tsiviilseadustiku eelnõu (TsSE) kaudu (TsSE 1936, 276). Asjaõigusseaduses (AÕS) on ZGB art 808 eeskujul sätestatud, et hüpoteegipidaja võib kooramatud kinnisasja väärtuse vähenemise ärahoidmiseks teha vajalikke tegusid (AÕS § 334 lg 2) ja tal on õigus nõuda nende tegudega seotud kulutuste hüvitamist; kulutuste hüvitamise tagamiseks kuulub talle kinnistusraamatusse kandmata hüpoteek, mis asub tema hüpoteegiga samal järjekohal (AÕS § 334 lg 3). Šveitsi regulatsioon erineb AÕS-is sätestatust vaid selle poolest, et seadusjärgne pandiõigus asub kõigi kinnistusraamatust nähtuvate koormatiste ees (ZGB art 808 lg 3). Siin on huvitav märkida, et ka Prantsuse õigus tunneb seadusjärgset

korteriomandi hüpoteeki ning lisaks ka majarahade sissenõudmise eesõigust, mis võivad olla nii kinnistusraamatusse kantud kui ka kandmata. Kinnistusraamatusse kantud õiguse järjekoha määrab sissekandmise aeg, kinnistusraamatusse kandmata õigus on aga järjekohas tagapool sissekantud hüpoteeke (Pärna 2010, 157).

Siin on kohane märkida, et enamiku Euroopa riikide õigused seadusjärgseid kinnispandiõigusi ei tunnista. Saksa Pandikirjapankade Liidu eestvedamisel 2005. aastal loodud ning siiani tegutseva ja rohkem kui 30 Euroopa riiki hõlmava kinnispandiõiguste ümarlaua, mille liikmeks on algusest peale ka käesoleva artikli autor, avalikustamata andmetel (2015. aasta seis) tunnevad seadusjärgseid kinnispandiõigusi, mis kehtivad kinnistusraamatusse kandmata, Eesti kõrval veel Austria, Serbia, Hispaania, Portugal ja Türgi.

Eesti seadusjärgsele pandiõigusele eeskujuks olnud Šveitsi õigus lähenes aga Saksa (ja enamiku teiste Euroopa riikide) õigusele. 2009. aastal täiendas Šveitsi seadusandja seadust lõikega, mille kohaselt seadusjärgne pandiõigus, mille summa on suurem kui 1000 franki ja mis ei ole nelja kuu jooksul arvates ettevaatusabinõude tarvitusele võtmise lõpetamisest kinnistusraamatusse kantud, kaotab oma mõju kolmanda isiku suhtes, kes heauskelt usaldas kinnistusraamatut (ZGB art 808 lg 4). Nimetatud täiendus jõustus 1. jaanuaril 2012. Täiendust põhjendati sellega, et kehtinud regulatsioon kahjustas kinnistusraamatu usaldatavust. Uus regulatsioon suurendab kinnistusraamatu publitsiteedimõju (*Publizitätswirkung*). Samas ei muutu midagi kinnisasja omaniku ja pahauskse kolmanda isiku suhtes, nende suhtes kehtib seadusjärgne pandiõigus ka pärast neljakuulise tähtaja möödumist (*Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches* 2007, 5316).

KORTERIÜHISTU PANDIÕIGUSE OLEMUS. Selle õiguse nime järgi võiks arvata, et tegemist on piiratud

asjaõigusega. Seadus eristab vallas- ja kinnispanti (AÕS § 276). Mida kujutab endast korteriomandi pandiõigus, ei ole aga päris selge. Seaduses on sätestatud, et sellele pandiõigusele kohaldatakse esimesel järjekohal asuva hüpoteegi kohta sätestatud (KrtS § 44 lg 2), millest võib järeldada, et tegemist on kinnispandiõigusega. Niisugust arvamust on avaldatud ka õiguskirjanduses (Varul *et al.* 2014, 184). Eelnõu seletuskirjas on aga viitega TMS §-le 53 märgitud, et kui täidetakse kohtulahendit, millega korteriomaniikult on välja mõistetud majandamiskulude võlgnevus, siis täitemenetluse üldiste põhimõtete kohaselt üritatakse seda kõigepealt täita korteriomaniiku muu vara arvel. Sissenõude pööramine kinnisasjale on rahalise nõude täitmisel viimane abinõu, mis võetakse kasutusele alles siis, kui võlgnikku vähem koormavad täitmise viisid ei ole olnud tulemuslikud (KrtS eelnõu seletuskiri 2013, 78). Sellest nähtub, et korteriühistu pandiõigus peaks eelnõu koostaja arvates ulatuma ka korteriomaniiku vallasasjadele. Säärase laia ulatusega asjaõigus vajaks seaduses põhjalikumalt lahtikirjutamist.

Enamasti tekivad kinnispandiõigused asjaõiguslepingu sõlmimise ja kinnistusraamatusse kandmise järel, kuid seadus võib sätestada ka teisiti (AÕS § 64¹). Teisiti ongi nt sätestatud, et hüpoteegipidajale võib kuuluda lisaks tema nn tavalisele hüpoteegile veel kinnistusraamatusse kandmata ehk seadusjärgne hüpoteek, mis asub tema hüpoteegiga samal järjekohal (AÕS § 334 lg 3). Sisuliselt on see olemasoleva hüpoteegi summa seadusjärgne suurendamine hüpoteegipidaja kantud täiendavate kulude arvel. Hüpoteegipidaja aktiivsel tegevusel kinnisasjaga on teatud määral ka publitsiteedifunktsioon, mis annab märku tema hüpoteegiga tagatud nõuete summa võimalikust suurenemisest (publitsiteedi kohta vt Varul *et al.* 2014, 178). Korteriühistu pandiõiguse varjatus aga kahjustab pandiõiguse publitsiteeti, sundides kõiki kolmandatest isikutest

asjahuvilisi arvestama võimaliku varjatud pandiõigusega, mis enamikul juhtudel aktiivseks ei muutu.

Korteriühistu pandiõigus, mille tekkimiseks ei ole vaja asjaõiguskokkulepet ega kinnistusraamatusse kandmist, on seadusjärgne õigus. Kas see õigus on aga üldse asjaõiguslik, see on küsitav. Eelnõu seletuskirjast nähtub, et eelnõu koostaja peab korteriühistu pandiõigust vaid kinnisomandi seadusjärgseks kitsenduseks, mis seetõttu ei kuulu ka kinnistusraamatusse kandmisele (KrtS eelnõu seletuskiri 2013, 79). Ühtlasi ilmneb seletuskirjast, et korteriühistu pandiõigus kuulub pigem täite- ja pankrotimenetluse regulatsiooni hulka (KrtS eelnõu seletuskiri 2013, 77–78). Milleks uues seaduses oli vaja asja- ja menetlusõigust segada, see jääb arusaamatuks.

Jääb arusaamatuks, milleks uues seaduses oli vaja segada asja- ja menetlusõigust.

KORTERIÜHISTU PANDIÕIGUSE JÄRJekoht.

Asjaõigused, sh kinnispandiõigused tekivad ja saavad järjekoha kinnistusraamatusse kandmisega (AÕS § 59 lg 1, § 64¹). Kuidas tekib korteriühistu pandiõiguse järjekoht, see ei ole sugugi selge. Võimalusi on mitu:

- tekib koos korteriühistu loomisega;
- tekib koos korteriühistu nõude sissenõutavaks muutumisega;
- tekib alles täitemenetluse algatamisega.

Õiguste maksmapanek hilisemates võimalikes kohtuvaidlustes võib sõltuda just korteriühistu pandiõiguse tekkimise ajast.

Seaduses on kirjas, et korteriühistu pandiõigusele kohaldatakse seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta

sätestatud (KrtS § 44 lg 2), kuid see ei tähenda veel, et korteriühistu pandiõigus peab ette minema korteriomandit juba koormavast esimesel järjekohal olevast hüpoteegist. Seadusest tuleneb, et ühel ja samal järjekohal võib olla mitu hüpoteeki (AÕS § 353 lg 3). Seega jätab seaduse

Eriseaduses ei saa sätestada norme, milleks üldseadus võimalusi ei anna.

sõnastus sellele pandiõigusele ruumi ka esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kõrvale. Seletuskirjas olev väide, et nii täite- kui ka pankrotimenetluses rahuldatakse korteriomandi müügist saadud rahast kõigepealt korteriühistu pandiga tagatud nõue ja alles seejärel „tavalise” hüpoteegiga tagatud nõue (KrtS eelnõu seletuskiri 2013, 77–78), peegeldab eelnõu koostaja soovi, mitte aga seadusesse kirjapandut.

Vastupidi, täitemenetluse seadustik (TMS) kui täitemenetluse üldseadus ei anna korteriühistu pandiõigusele mingit eelisõigust. Selle seaduse 1. jaanuarist 2018 kehtivas tekstis on sätestatud, et nõuded rahuldatakse järgmises järjekorras (TMS § 174 lg 3):

- 1) sundenampakkumisele eelneva sundvalitsemise korral sissenõudja nõue ettemaksuna kinnisasja korrashoiuks ja vajalikeks parendusteks tehtud kulutuste hüvitamiseks;
- 2) kinnistusraamatusse kantud õigustest tulenevad nõuded vastavalt õiguse järjekohale kinnistusraamatus;
- 3) sissenõudjate nõuded, mille tagamiseks on toimunud kinnisasja arestimine või on ühinetud sundtäitmisega ja mida ei rahuldata eespool olevate punktide kohaselt;
- 4) ülejäänud nõuded.

Kinnistusraamatusse kandmata korteriühistu pandiõigusega tagatud nõuded kuuluvad ülaltoodud löike kohaselt rahuldamisele pärast kinnistusraamatusse kantud hüpoteekidega tagatud nõudeid. Eriseaduses (antud juhul KrtS-s) ei saa sätestada norme, milleks üldseadus võimalusi ei ole andnud (Normitehnika käsiraamat 2013, § 10).

Kui korteriühistu pandiõigus omandab järjekoha juba kinnistusraamatusse kantud hüpoteekide ees, võib tekkida oht, et tagapool asuvad hüpoteegid kustutatakse (vt TMS § 158 lg-d 1 ja 3). Eelnõu seletuskirjast nähtub, et hüpoteegipidajal on võimalik vältida hüpoteegi kaotamist korteriühistu nõude rahuldamisega (KrtS eelnõu seletuskiri 2013, 78). Loomulikult tähendaks see laenuandjatele täiendavat tööd ja mitme hüpoteegipidaja puhul ka nendevahelist kokkulepet, kes peab korteriühistu nõude rahuldama. Pankadel ilmselt korteriühistu nõude rahuldamiseks võimalusi on, aga erasikust hüpoteegipidaja puhul võib hüpoteegipidaja vaba raha puudumisel väga lihtsalt oma tagatisest ilma jääda.

Šveitsi korteriomandi (*Stockwerkeigentum*) puhul on ühisuse pandiõigus (*Gemeinschaftspfandrecht*) ühistule võlgnetavate majandamiskulude tagamiseks kujundatud seadusjärgse kinnispandiõigusena (ZGB art 712i lg 1). Kuid õiguskirjanduses nimetatakse seda õigust kaudseks seadusjärgseks kinnispandiõiguseks, sest see tekib kinnistusraamatusse kandmisega ja sel ei ole mingeid järjekohaeelseid (Honsell *et al.* 2015, 1368).

Austria korteriomandi puhul tagatakse korteriomani ühisuse nõuded iga korteriomani vastu korteriomandi-seaduses ($WEG_{\text{öst}}$) sätestatud seadusjärgse eelispaniõigusega ($WEG_{\text{öst}}$ § 27 lg 1 p 1; vt ka Prader 2015, 478–481). Kuid õigustatud isik, st ühistu, omandab selle pandiõiguse ainult siis, kui ta teeb oma pandiõigust sisaldava nõude hagi esitamisega kuue kuu jooksul kehtivaks ja taotleb hagi kohta märke kandmist kinnistusraamatusse

kostja korteriomandi osale (WEG_{öst} § 27 lg 2; vt ka Prader 2015, 482–487). Sundenampakkumise tulemi jagamise kohta on täitemenetluse seaduses (EO) üheselt arusaadavalt sätestatud, et tulemi jagamisel on eelispanidiõigus eelistatud tavalisele panidiõigusele (EO § 216 lg 1 p 3 ja 4; vt ka Angst *et al.* 2012, 784–785). Teisiti öeldes, eelispanidiõigusega tagatud nõue rahuldatakse enne teiste panidiõigustega tagatud nõudeid. See aga ei tähenda, et eelispanidiõigusel on olemas järjekoh. Austria Ülemkohus (*Oberster Gerichtshof* – OGH) on selgitanud, et olemuselt on eelispanidiõigusel WEG_{öst} § 27 lõike 1 kohaselt vaid täitemenetluse seadusega (EO) seonduv hoiatav, mitte aga järjekoha loov funktsioon. Sellest võib ühtlasi järeldada, et seadusjärgne eelispanidiõigus ei kuulugi asjaõiguslike panidiõiguste hulka.

KORTERIÜHISTU PANIDIÕIGUSE

SUURUS. Kui korteriühistu panidiõigus on kinnisasjaõigus, nagu seadusest võib järeldada (KrtS § 44 lg 2), peaks sellel õigusel olema ka kindel rahaline suurus (vt AÕS § 327). Korteriühistu panidiõigusel aga selline kindel suurus puudub. Panidiõiguse suuruseks on eelmise majandusaasta majandamiskulude summa (KrtS § 44 lg 3), mis aastate lõikes on erinev. Majandamiskulude summa määratakse kas kinnitatud majandusaasta aruande järgi omandi ülemineku päeva seisuga või korteriühistute registrile esitatud majandusaasta aruande järgi (KrtS § 44 lg 4), nende andmete puudumisel aga majanduskava järgi (KrtS § 44 lg 5). Siin jääb arusaamatuks, kas majandusaasta majandamiskulude summa suuruse all tuleb mõista eelmise majandusaasta kulude summat või omandi ülemineku päevale eelnenud aasta (365–366 päeva) kulude summat.

Seadusega on määratud korteriühistu panidiõiguse suuruse veniv ülempiir: eelmise majandusaasta kulude summa. Milline peab aga olema korteriühistu nõude alampiir, et korteriühistu saaks

nõuda sundtäitmist ja oma nõude eelisjärjekorras rahuldamist, seda seadus ei reguleeri. Seaduses on vaid sätestatud, et korteriühistu peab kohtutäiturile esitama andmed viimase kolme kuu jooksul sissenõutavaks muutunud nõuete kohta (TMS § 149¹ lg 4 p 1). See aga ei tähenda, et korteriühistu ei või sundtäitmist alustada ka siis, kui korteriomaniik võlgneb vaid ühe kuu majandamiskulud. Uues seaduses on küll säte, mille kohaselt korteriühistu võib nõuda korteriomaniikult korteriomandi võõrandamist, kui korteriomaniik on vähemalt kuue kuu majandamiskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu (KrtS § 32 lg 2 p 2). Aga see säte on seotud võõrandamisega korteriomaniiku enda poolt, mitte sundtäimisega. Siin jääb arusaamatuks, miks ühel võõrandamisjuhul on nõude alampiir seatud, teisel aga mitte.

*Kui korteriühistu
panidiõigus on asjaõigus,
peaks sellel olema
ka kindel rahaline
suurus.*

Kuna korteriühistu panidiõiguse suurus saab olla ainult ühe aasta majanduskulude suurune, tekib paratamatult küsimus, kas nii väikest panidiõigust on üldse vaja. Kui lähtuda eelnõu seletuskirjas mainitud täitemenetluse üldistest põhimõtetest, mille kohaselt majandamiskulude täitmata kohustus üritatakse täita kõigepealt korteriomaniiku muu vara arvelt ja sissenõude pööramine korteriomandile on rahalise nõude täitmisel viimane abinõu, siis ei ole karta, et korteriomandi võõrandamine majandamiskulude võlgnevuse tõttu muutub liiga hõlpsaks ja kahjustab korteriomaniiku õigustatud huve (KrtS eelnõu seletuskiri 2013, 78). Võib arvata, et enamikul juhtudel piisaks

korteriühistu nõuete rahuldamiseks muu vara müügist.

Eespool öeldust saab ühtlasi järeldada, et korteriühistu pandiõigus ulatub mitte ainult korteriomandile, mis kujutab endast hoone reaalse eriomandi ja kinnisasja kaasomandi mõttelise osa ühendust (KrtS § 1 lg 1), vaid ka korteriomaniiku vallasasjadele. See aga tähendab, et korteriühistu pandiõiguse puhul on Eesti õiguses tegemist täiesti uue pandiõigusega, mis ühendab endas kinnis- ja vallaspandiõigust ja mis vajab põhjalikku lahtikirjutamist seaduses.

**Korteriühistu
pandiõiguse
puhul on tegemist
uue pandiõigusega,
mis ühendab endas
kinnis- ja
vallaspandiõigust.**

Seda, et korteriühistu huvide tagamisest ainult ühe aasta majandamiskulude ulatuses ei piisa, võib järeldada ka sellest, et Šveitsi, Austria ja Saksa õigus näeb ette pikema ajavahemiku nõuete tagamiseks.

Šveitsi õiguse kohaselt saab ühisus seadusjärgse pandiõigusega tagada viimase kolme aasta nõudeid korteriomaniiku vastu (ZGB art 712i lg 1; vt ka Honsell *et al.* 2015, 1367–1368). Lisaks on ühisusel ka kinnipidamisõigus (*Retentionsrecht*) korteriomaniiku ruumides asuvatele ja nende kasutamiseks mõeldud vallasasjadele (ZGB art 712k; vt ka Honsell *et al.* 2015, 1370).

Austria seadusandja on pidanud otstarbekaks kaitsta seadusjärgse pandiõigusega ühisuse nõudeid veelgi pikema aja eest. Seaduse kohaselt on selle õigusega kaitsitud enne sundtäitmise tulemi jaotamist viie aasta jooksul tekkinud sissenõutavaks

muutunud nõuded (EO § 216 lg 1 p 3; vt ka Angst *et al.* 2012, 784–785).

**KORTERIÜHISUSE NÕUETE
TAGAMINE SAKSA ÕIGUSES.**

Nagu eespool märgitud, ei tunne Saksa õigus seadusjärgset pandiõigust. Seetõttu ei ole ka korteriühisuse nõuded üksikute korteriomaniike vastu sellise õigusega tagatud. Sellest tulenevalt ei saanud korteriomaniikud oma nõudeid võlglastest korteriomaniike vastu sundtäitmise teel tavaliselt sisse nõuda, sest neid sai maksma panna alles pärast kinnispandi-pidajate nõudeid (BT Drucksache 2006, 1). Et tugevdada korteriomaniike seisundit krediitiasutuste suhtes majandamisnõuete (Hausgeldforderungen) sissenõudmisel täitemenetluses, nähti ZVGs sätestatud järjekorralasside muutmise teel nende nõuete jaoks ette piiratud eelisõigus (*ibid.* 13). Eelisõigus kahjustab teatud määral järgnevaid asjaõiguslikult õigustatud võlausaldajaid, kuid see kahjustamine ei ole kohatult suur, sest on ajaliselt ja ulatuselt piiratud ja ettearvestatav. Seega on see rikkumine ka põhiseaduse (GG) valguses õigustatud (GG art 14 lause 1; vt ka Stöber 2010, 288). Eelisõiguse põhjendamisel märgiti muu hulgas, et sarnane regulatsioon sätestati 1999. aastal ka Austria täitemenetluse seaduses (EO § 216 lg 1 p 3) ja see ei ole teadaolevalt kahjustanud laenu saamist korteriomandi tagatisel (BT Drucksache 2006, 43–44).

Eespool esitatust lähtuvalt sätestati ZVGs, et sundtäitmisel rahuldatakse korteriomandiseadusest tulenevad nõuded ühise omandi (*gemeinschaftliches Eigentum*) ja eriomandi koormatiste ja kulude maksmiseks (järjekorralass 2; ZVG § 10 lg 1 p 2; vt ka Stöber 2016, 210–214; Böttcher, Keller 2015, 69–77; Hintzen *et al.* 2013, 136–142) enne kinnisasju koormavatest õigustest tulenevaid nõudeid (järjekorralass 4; ZVG § 10 lg 1 p 4; vt Stöber 2010, 47–48; Hintzen *et al.* 2013, 136–138). Kuid korteriomaniike ühisuse nõuete ees hüvitatakse:

- nn järjekohaklassi 0 kuuluvad sundtäitmise kulud (vt ZVG § 109; Hintzen *et al.* 2013, 131; Stöber 2016, 203);
- järjekohaklassi 1 kuuluvad hüpoteegipidaja hüpoteegiga tagamata kulud, mida hüpoteegipidaja on teinud selleks, et hoida ära koormatud kinnisasja väärtuse vähenemist (vt ZVG § 10 lg 1 p 1; Hintzen *et al.* 2013, 131–134; Stöber 2016, 204–206; Stöber 2010, 41);
- pankrotimenetluse korral järjekohaklassi 1a kuuluvad vallasasjade kindlakstegemise kulud (vt ZVG § 10 lg 1 p 1a; Hintzen *et al.* 2013, 134–136; Stöber 2016, 207–209; Stöber 2010, 41–42).

Korteriomanike ühisuse nõuete (järjekorral klass 2) ja kinnisasja koormavate õigustega (sh kinnispandiõigustega) tagatud nõuete (järjekohaklass 4) vahele mahuvad aga veel eelisjärjekorras rahuldatavad avalikest kinnisasjakooormatistest tulenevad nõuded (järjekohaklass 3; Hintzen *et al.* 2013, 142–147; Stöber 2010, 42–47).

Ka Eesti õigus tunneb nn järjekohaklassi 0, tõi küll, mitte selle nime all. Seaduses on sätestatud, et täitekulud arvatakse jaotuskava kohaselt jagatavast tulemist maha (TMS § 174 lg 2). Sisuliselt ei tähenda selline mahaarvamine midagi muud kui täitekulude katmist eelisjärjekorras. Hüpoteegipidaja poolt kinnisasja väärtuse vähenemise ärahoidmiseks tehtud kulude hüvitamise tagamiseks ei ole kasutatud nende kulude järgmises eelisjärjekorras katmist, vaid kasutusele on võetud hüpoteegi olemust ähmastav seadusjärgne hüpoteek (vt AÕS § 334 lg 3).

Korteriühisuse piiratud eelisõigus hõlmab nii jooksvad kui ka võlguolevad maksed arestimisaasta ja sellele eelneva kahe kalendriaasta eest, kuid on summaarselt piiratud viie protsendiga korteriomandi väärtusest (ZVG § 10 lg 1 p 2; vt ka Stöber 2016, 211–212; Böttcher, Keller 2016, 71–73; Armbrüster *et al.* 2015, 532–533; Hintzen *et al.* 2013, 138–140; Jennißen 2015, 972–973). Kalendriaastatest

lähatumist peeti otstarbekaks seetõttu, et see võimaldab otseselt kasutada aastaaruande andmeid. Nii aastate arvu kui ka eelisõiguse maksimaalse suuruse määramisel lähtuti sellest, et hoida eelisõigust ülevaatlikes piires (BT Drucksache 2006, 45).

Eelisjärjekorras sissenõudmiseks peavad nõuete summad ületama korteriomandiseaduses nimetatud piiri (ZVG § 10 lg 3) – kolm protsenti korteriomandi turuväärtusest – ja kohustuse täitmisega viivitamine peab olema kestnud vähemalt kolm kuud (WEG § 18 lg 2 p 2; vt ka BT Drucksache 2006, 45; Böttcher, Keller 2015, 74–75; Armbrüster *et al.* 2015, 533–534; Jennißen 2015, 972–973). Seda sätet peeti vajalikuks, et mitte tekitada võimalust kohustuse täitmisega viivitavalt korteriomanikult sundtäitmise teel eelisõigust kasutades korteriomandit ära võtta väiksema võlgnevuse korral (Stöber 2010, 288). Võlgnetava kohustuse alampiiri nõue kehtib ainult siis, kui korteriomanikud oma eelisõiguse alusel ise sundtäitmise algatavad. Kui sundtäitmise algatab mõni teine võlausaldaaja, võivad korteriomanikud esitada ka väiksema nõude (BT Drucksache 2006, 45–46; Stöber 2010, 288).

Saksa õiguspraktikas puudus pärast ZVG täiendamist korteriühisuse piiratud eelisõigusega üksmeel selle õiguse olemuse osas. Valdavalt käsitleti korteriomanike nõudeid võlglasest korteriomaniku vastu asjaõigusliku mõjuga nõuetena. Ka Liidu Ülemkohus (*Bundesgerichtshof* – BGH) jättis eelisõigusega hõlmatud nõuete asjaõigusliku iseloomu küsimuse lahtiseks. 2013. aastal otsustas BGH aga pärast erinevate kohtulahendite ja seisukohtade kaalumist, et kõnealune eelisõigus ei loo korteriomanike ühisusele mingit asjaõigust, vaid annab sellega seotud nõuetele ainult privilegeeritud seisundi nii sundtäitmiskui ka pankrotimenetluses (BGH 2013, 1, 4–6).

KOKKUVÕTTEKS. Eelnõu seletuskirjas on kokkuvõtvalt väidetud, et väljapakutud

korteriühistu pandiõiguse regulatsioon muudab hüpoteegipidaja olukorra paremaks ja annab ühtlasi korteriühistutele (ja seega korteriomani enamusel) võimaluse realiseerida korteriühistu nõue ka juhul, kui korteriomand on hüpoteegiga koormatud (KrtS eelnõu seletuskiri 2013, 79–80). Nagu eespool esitatust nähtub, kutsuvad sellised väited esile tõsiseid kahtlusi. Kahtlused ei ole seotud mitte niivõrd vajadusega parandada korteriühistute olukorda oma nõuete maksmapanekul, kuivõrd selleks valitud vahendiga – korteriühistu pandiõigusega –, mille sobivuses Eesti õigusesse kaheldi ka eelnõu kohta esitatud eespool viidatud arvamustes.

Sama eesmärgi oleks võinud saavutada korteriühistu nõuete lihtsa mahaarvamisega jagatavast tulemist.

Arusaamatuks jääb, miks korteriühistute ja hüpoteegipidajate huvide tasakaalustatud arvestamiseks ei ole kasutatud Saksa õiguse eeskujul, mille alusel kehtiv korteriomandiseadus on üles ehitatud ja millele tugevalt on toetunud ka KrtS-i koostamisel. Teisiti väljendades, miks seadusse oli vaja tuua uudset ja tugevat kriitikat esilekutsunud lahendust korteriühistu pandiõigusena (vt Murumets 2013, 502), kui sama eesmärgi oleks võinud saavutada korteriühistu nõuete lihtsa mahaarvamisega jagatavast tulemist, nii nagu seda tehakse täitekuludega (vt TMS § 174 lg 2).

Uudse pandiõiguse kui piiratud asjaõiguse sissetoomine oleks eeldanud selle põhjalikumalt analüüsi ja lahtikirjutamist seaduses. Kahjuks on piiratud sättega, mille kohaselt sellele pandiõigusele kohaldatakse esimesel järjekohal asuva

hüpoteegi kohta sätestatud (KrtS § 44 lg 2). Hüpoteek on aga seotud avalikustamisega kinnistusraamatus (AÕS § 641). Asjaõiguste järjekoht tekib ainult kinnistusraamatusse kandmisega (AÕS § 59 lg 1). Lisaks eeldab hüpoteek hüpoteegisummat (AÕS § 327). Seega jääb arusaamatuks, kas korteriühistu pandiõigus ikka ongi asjaõigus. Sellist kahtlust tugevdab ka eelnõu seletuskirjas märgitu, et see õigus on vaid kinnisomandi seadusjärgne kitsendus (KrtS eelnõu seletuskiri 2013, 79).

Teiste käsitletud riikide kogemuste alusel on küsitav, kas eelispaniõigusega tagatud nõuete ülempiir – eelmise aasta majanduskulude summa – ei ole mitte põhjendamatult väike sundtäitmise algatamiseks, pidades silmas kolmandate isikute piiratud asjaõiguste võimalikku kaotsiminekut. Mingit põhjendust ülempiiri kohta eelnõu seletuskirjast ei nähtu. Teiste riikide (Saksamaa, Austria, Šveits) kogemuste põhjal võiks tagatud nõuete ajaline ulatus olla palju suurem. Korteriühistu pandiõigusega tagatud nõuete alampiiiri fikseerimata jätmine võib aga põhjendamatult riivata kohustuste täitmisega ajutiselt raskustes oleva korteriomani huve. Arusaamatuks jääb, miks korteriomandi võõrandamiskohustuse korral see piir on olemas, kuid pandiõiguse alusel sundvõõrandamise algatamisel puudub.

Õeldut silmas pidades oleks seadusandjal viimane aeg ja võimalus vaadata üle veel jõustumata seaduse korteriühistu pandiõiguse regulatsioon, mis halvasti sobib olemasolevasse pandiõiguste regulatsiooni ning kaaluda selle asendamist õigusselgust ja õiguskindlust paremini tagava sundtäitmise kasutatava lihtsa eelisõigusega, mis ei ole (kinnis)paniõigus. Eesti hüpoteek kuulub Euroopa paremini kujundatud kinnispaniõiguste hulka (vt Luckow 2016, 48) ja uus ebatäpse olemusega pandiõigus saab selle asendit vaid kahjustada.

KASUTATUD KIRJANDUS

- ANGST, P., JAKUSCH, W., MOHR, FR. (2012). Exekutionsordnung. Wien: MANZ Verlag.
- ARMBRÜSTER, CH., BECKER, M., MERLE, W., ROTH, G., SCHNEIDER, W., SUILMANN, M. (2015). Wohnungseigentumsgesetz. München: Verlag C. H. Beck.
- AÕS – Asjaõigusseadus. – RT I 1993, 39, 590; 30.06.2015, 4.
- BGH (2013). Urteil V ZR 209/12. – <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&client=12&nr=65440&pos=0&anz=1&Blank=1.pdf>
- BOTSCHAFT ZUR ÄNDERUNG DES SCHWEIZERISCHEN ZIVILGESETZBUCHES (2007). – <https://www.admin.ch/opc/de/federal-gazette/2007/5283.pdf>
- BT-DRUCKSACHE (2006). Drucksache 16/887: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze. Deutscher Bundestag. – <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/008/1600887.pdf>
- BÖTTCHER, R., KELLER, U. (2016). Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. München: Verlag C. H. Beck.
- EO – Exekutionsordnung. – <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001700> (15.09.2016)
- GG – Grundgesetz. – <http://www.gesetze-im-internet.de/gg/index.html> (23.12.2014)
- HINTZEN, U., ENGELS, R., RELLERMEYER, K. (2013). Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Bielefeld: Verlag Ernst und Werner Gieseking.
- HONSELL, H., VOGT, N., GEISER, TH. (2015). Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II.
- HÖNTE – Hea õigusloome ja normitehnika eeskiri. – RT I, 29.12.2011, 228.
- JENNIBEN, G. (2015). WEG – Wohnungseigentumsgesetz. Köln: Verlag Otto Schmidt.
- KrTs – Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. – RT I, 13.03.2014; RT I, 21.05.2014, 1.
- KrTs eelnõu seletuskiri (2013). – Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskiri. – <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/>
- KrTs eelnõu seletuskirja lisa 2 ja lisa 2 uus (2013). – Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu kooskõlastamise käigus esitatud märkused ja ettepanekud. – <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/>
- KÜS – Korterühistuseadus. – RT I 1995, 61, 1025; RT I, 13.03.2014, 3.
- LUCKOW, A. (2016). Das System zur Bewertung der Antworten und Länderinformationen beim Runden Tisch Grundpfandrechte. – Grundpfandrechte 2016 in Europa und darüber hinaus. Berlin: Schriftenreihe des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, Band 54. – [http://www.hypverband.de/cms/_internet.nsf/0/36B0B4A47BDD4B60C125801A00367947/\\$FILE/Schriftenreihe_Band_54.pdf](http://www.hypverband.de/cms/_internet.nsf/0/36B0B4A47BDD4B60C125801A00367947/$FILE/Schriftenreihe_Band_54.pdf)
- MURUMETS, V. (2013). Korterühistu pandiõigus korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõus. – Juridica VII, 502–510.
- NORMITEHNIKA KÄSIRAAMAT (2013). – <http://www.just.ee/et/eesmargid-tegevused/oiguspoliitika/normitehnika-kasiraamat>
- OGH (2010). Oberster Gerichtshof, Beschluss v. 11.11.2010, GZ 30b179/10k. – https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Justiz/JJT_20101111_OGH0002_0030OB00179_10K0000_000/JJT_20101111_OGH0002_0030OB00179_10K0000_000.pdf
- PRADER, CH. (2015). Wohnungseigentumsgesetz 2002 und Heizkostenabrechnungsgesetz. Wien: MANZ Verlag.
- PÄRNA, P. (2010). Korteriomani ke ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus. – <http://dSPACE.ut.ee/handle/10062/16288>
- STÖBER, K. (2010). Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. München: Verlag C. H. Beck.
- STÖBER, K. (2016). Zwangsversteigerungsgesetz. München: Verlag C. H. Beck.
- TMS – Täitemenetluse seadustik. – RT I 2005, 27, 198; RT I, 08.07.2016, 1.
- TsSE – Tsiviilseadustiku 1936. a. eelnõu. Kohtuministeeriumi Kodifikatsiooniosakonna juures asuv tsiviilseadustikukomisjon (koost). Tallinn.
- VARUL, P., KULL, I., KÕVE, V., KÄERDI, M., PURI, T. (2014). Asjaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura.
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz. – <http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/index.html> (05.12.2014)
- WEGöst – Wohnungseigentumsgesetz. – <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> (15.09.2016). [Tähistust WEGöst on kasutatud selles artiklis eristamaks Austria seadust Saksa WEG-ist.]
- ZGB – Zivilgesetzbuch. – <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/index.html> (01.04.2016)