

# Kinnistusraamatusse kantud õiguste toime pankrotimenetluses vara müügil

Andres Hermet

Pankrotihaldur, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja esimees

## **1. Keelumärke kinnistusraamatus ja keelumärkega koormatud kinnisasja võõrandamine pankrotimenetluses**

1.1. AÕS § 63 lg 1 p 3 kohaselt on keelumärke kinnistusraamatusse kantav mäрге omandi või piiratud asjaõiguse käsutamise täielikuks või osaliseks keelamiseks. Vastavalt AÕS § 63 lg 2 keelab keelumärke vastavalt märke sisule kannete tegemise kinnistusraamatusse, kas täielikult või osaliselt. Seega keelumärke sisuliselt „lukustab“ kinnistusraamatu ja välistab edasised kanded;

1.2. AÕS § 63<sup>1</sup> lg 6 kohaselt kantakse keelumärke kinnistusraamatusse hagi tagamise määruse või muul seaduses sätestatud alusel. Keelumärke ei omanda iseenesest järjekohta kinnistusraamatus ega taga mingit kinnistusraamatusse kantavat õigust nagu nt. eelmärke;

1.3. TsÜS § 88 lg 1 esimese lause kohaselt on kohtu või muu seadusega selleks õigustatud ametiasutuse või ametiisiku poolt antud käsutuskeeldu rikkuv käsustehing tühine. TsÜS § 88 lg 1 teisest lausest tulenevalt on tühine ka täitemenetluses, hagi tagamiseks või pankrotihalduri poolt tehtud käsutus, mis rikub käsutuskeeldu. Riigikohtu praktika kohaselt on TsÜS § 88 lg 1 teise lause kohaselt tühine ka olemasoleva käsutuskeeluga vastuolus olev hagi tagamine ning mitme keelumärke kandmine sama kinnisasja kohta on keelatud;

1.4. Riigikohtu praktikast tulenevalt on käsutuskeeldu rikkuv tehing tühine ning selle alusel kinnistusraamatusse tehtud võimalik kanne seega ebaõige sõltumata sellest, kas keelumärke on kinnistusraamatusse kantud või mitte. Oluline erand TsÜS § 88 lg 1 sätestatud regulatsioonist tuleneb sama paragrahvi teisest lõikest, mille kohaselt ei laiene TsÜS § 88 lg 1 sätestatu enne käsutuskeeldu andmist tekkinud asjaõiguste teostamisele;

1.5. Seega on Riigikohus kokkuvõtlikult leidnud, et käsutuskeeld ning keelumärke kandmine kinnistusraamatusse ei takista ajaliselt varem kinnistusraamatusse kantud hüpoteegi realiseerimiseks täitemenetluse korraldamist, kuna hüpoteegiga tagatud nõude põhjal sundtäitmise alustamist ja selle korraldamist tuleb lugeda asjaõiguse teostamiseks TsÜS § 88 lg 2 tähenduses;

1.6. Arvestades TsÜS § 88 lg 1 teist lauset ning lõiget 2 nende koosmõjus, võib asuda seisukohale, et pankrotihalduri poolt tehtud käsutus, mis rikub kohtu poolt seatud käsutuskeeldu, ei ole tühine, kui tegemist on enne käsutuskeeldu andmist tekkinud asjaõiguste teostamisega;

1.7. Kokkuvõtlikult võib väita, et hüpoteegiga koormatud kinnisasja võib üldjuhul pankrotimenetluses müüa, vaatamata pärast hüpoteegi sissekandmist seatud keelumärkele, kuivõrd hüpoteegiga koormatud kinnisasja müük pankrotimenetluses on käsitlev asjaõiguse teostamisena TsÜS § 88 lg 2 tähenduses, mistõttu kohalduvad Riigikohtu poolt kohtuasjas nr 3-2-1-79-06 väljendatud seisukohad. Pankrotihalduri õiguslik positsioon on sisuliselt sama kui kohtutäituril täitemenetluse läbiviimisel.

## **2. Kinnistusraamatusse kantud eelmärke**

2.1. PankrS § 46 lg. 1 kohaselt ei või haldur loobuda võlgniku lepingust tuleneva kohustuse täitmisest, kui kohustuse täitmise tagamiseks on kinnistusraamatusse kantud eelmärke.

**2.2.** Peale hüpoteegi seadmist kinnistusraamatusse kantud eelmärke – võib lähtuda PankrS § 139 lg. 2, mis sätestab, et kui haldur müüb pankrotivarasse kuuluva kinnisasja enampakkumisel, jäävad kinnisasja koormavatest õigustest kehtima üksnes õigused, mis asuvad järjekoha poolest eespool sellest esimesena kinnistusraamatusse kantud õigusest, millest tulenevalt saaks nõuda kinnisasja sundmüüki. Ülejäänud kinnisasja koormavad kinnistusraamatusse kantud õigused loetakse lõppenuks;

**2.3.** Kinnistusraamatust nähtuv õiguste järjekohasuhe määrab muuhulgas ära selle, millise õigustatud isiku õigused kinnisasja suhtes on tugevamini kaitstud. Konkureerivate õiguste puhul tuleb seejuures lähtuda sellest, et hilisema järjekohaga õigus ei või kahjustada varasema järjekohaga õigust ning varem tekkinud õigust tuleb alati eelistada hiljem tekkinud õigusele. See tuleneb ka asjaõiguseadusest, mille kohaselt on pandiga tagatud nõue eelistatud kõikidele teistele nõuetele panditud vara suhtes, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti;

**2.4.** Ilma hüpoteegipidaja nõusolekuta vara võõrandamisel eelmärkega õigustatud isikule jääb kinnisasja koormav hüpoteek püsima ning seega jääb kinnisasi vastutama varasemate kohustuste täitmise eest hüpoteegipidaja ees.

**2.5.** Võlaõiguslik leping, mille alusel eelmärke kinnistusraamatusse kanti, on kehtiv vaatamata võimalikule eelmärke kustutamisele koos sellest tulenevate õiguslike tagajärgedega.

### **3. Märge üürilepingu kohta kinnistusraamatus**

3.1. PankrS § 50 lg. 1 ja lg. 2 kohaselt ei ole üürile- või rendileandja pankrot üüri- või rendilepingulõpetamise aluseks, kui lepingus ei ole ette nähtud teisiti. Kui üüri- või rendilepingu järgi on pankrot selle lõpetamise aluseks, võib haldur lepingu ühekuulise või lepingus ettenähtud lühema ülesütlemistähtajaga üles öelda. Eluruumi üürileandja pankrot ei ole eluruumi üürilepingu lõpetamise aluseks;

3.2. VÕS § 324 lg. 2 kohaselt tagab kinnistusraamatusse kantud märke, et kinnisasja igakordne omanik või isik, kelle kasuks kinnisasja piiratud asjaõigusega koormatakse, peab lubama üürnikku kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut vastavalt Võlaõiguseaduse §-s 323 sätestatule üles öelda;

3.3. Kas sellel juhul saab rakendada PankrS § 139 lg. 2, mille alusel enampakkumisel kinnisasja müümisel jäävad kinnisasja koormavatest õigustest kehtima üksnes õigused, mis asuvad järjekoha poolest eespool sellest esimesena kinnistusraamatusse kantud õigusest, millest tulenevalt saaks nõuda kinnisasja sundmüüki;

3.4. Üürileping, mille alusel märke kinnistusraamatusse kanti, on kehtiv vaatamata võimalikule märke kustutamisele koos sellest tulenevate õiguslike tagajärgedega.

### **4. Kinnistusraamatusse kantud servituudid, sh. isiklik kasutusõigus ja kasutusvaldus**

Asjaõiguseadus § § 337 lg. 2 sätestab, et kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituut või reaalkoormatis hüpoteegipidaja nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeki hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteegi teostamist. Seega tuleb kinnisasja võõrandamisel pankrotimenetluses sellega arvestada ja siin võib ettekandja arvates rakendada PankrS § 139 sätteid.