

KOOSKÕLASTUSTABEL (TMS VTK)

Kooskõlastamise käigus esitatud märkused ja ettepanekud täitemenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsusele

Täitemenetluse seadustiku muutmise eelnõu väljatöötamise kavatsus esitati eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu kooskõlastamiseks ministeeriumidele ja arvamuse avaldamiseks kohtutele, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale, Maksu- ja Tolliametile, Politsei- ja Piirivalveametile, Eesti Võlausaldajate Liidule, Eesti Pangaliidule, Eesti Kaubandus-Tööstuskojale ning Eesti Töandjate Keskliidule.

Tagasiside eelnõu väljatöötamise kavatsusele esitas kokku 7 asutust. Sisulise tagasiside esitasid Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, Kohtutäitur Taive Peedosaar, Tartu Maakohus, Ühinenud Kohtutäiturite büroo, Eesti Pangaliit ja Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda.

Kultuuriministeerium, Siseministeerium, Rahandusministeerium ja Sotsiaalministeerium kooskõlastasid eelnõu väljatöötamise kavatsuse märkusteta. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kooskõlastas väljatöötamise kavatsuse märkusega.

Kooskõlastustabel on seletuskirjale lisatud.

Esitatud sisulisi arvamusi ja ettepanekuid ning nende arvesse võtmist on kajastatud alltoodud kooskõlastustabelis.

Esi-taja/ Jrk Nr.	Märkuse või ettepaneku sisu	JM seisukohad/vastused A - arvestatud OA – osaliselt arvestatud MA – mitte arvestatud S – selgitatud TV – teadmiseks võetud
Eesti Kaubandus-Tööstuskoda		
1	Kuna käesoleva täitemenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu väljatöötamise kavatsusega soovitakse lahendada mõningad täitemenetluse kitsaskohad, siis teeme ettepaneku analüüsida väljatöötamise kavatsuse raames ka töötasu arestimisakti täitmisega seotud probleemi, kaaluda erinevaid lahendusi sellele probleemile ning lisada seejärel sobiv lahendus täitemenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõusse.	S Täitemenetluses võlgniku sissetuleku arestimise regulatsiooni VTK on Justiitsministeeriumil töös vastavalt 2024 aasta tööplaanile.
Kohtutäitur Taive Peedosaar		
2	VTK peaks hõlmama ka organisatsiooni jätkusuutliku arengu tagamise ettepanekuid.	TV
3	Koja kaudu nõuete jaotamine korrastaks täitesüsteemi toimimist. Toon näite sundtäitmisega ühinemise korral. Eelnõu tekst: „Praktikas viiakse siiski läbi teistkordset arestimist ja teistkordset müüki näiteks eespoolseisva sissenõudja (näiteks hüpoteegipidaja) nõude täitmisele	TV

	esitamise korral.“. Kui hüpoteegipidaja esitab avalduse täitemenetluse alustamiseks nn „oma täiturile“ pärast seda kui kinnisasjale on kantud kinnisasja käsutamise keelumärge, siis ei ole sissenõudja ega täitur tegutsenud heauskselt. Probleemne praktika tuleneb monopoolsete täiturite büroode ning pankadega RK seisukohta eiravast praktikast. Siin rikutakse juba eos sõltumatuse ja erapooletuse printsiipi. Kui kõiki nõudeid, sh hüpoteegiga tagatud nõuded, jagatakse koja kaudu, siis kaob võimalus monopoolselt ning menetlusosaliste õigustesse üleolevalt suhtuda.	
Maksu- ja Tolliamet		
4 Maksu- ja Tolliamet	MTA-l ei ole plaanis anda ametlikku tagasisidet kuna käsitletavad teemad on asjakohased ja meil ei ole VTK teemade osas eriarvamusi. Samas näen, et VTK p 8.1.1, 9.1.1 ja p. 8.1.2, 9.1.2 vajaks täiendavat analüüsi selgitamiseks muutmisvajadust.	S VTK punktis 4.1, 8.1.1, 8.1.2, 9.1.1 ja 9.1.2 on välja toodud põhilised ja olulisemad seisukohad seaduse muutmise vajaduse põhjendamiseks.
Tartu Maakohus		
5	Tartu Maakohus toetab väga seda, et saabuks õigusselgus kohtutäituri põhitasu sissenõudmise osas pankrotimenetluses ning tasuotsuseid ei konstrueeritaks muudele analoogsetele olukordadele (mis on seadusega reguleeritud või mille osas on olemas Riigikohtu praktika) tuginedes. Nimelt pandi pankrotikohtunikele pankrotiseaduse (PankrS) muutmiseга nõuete	S Tulevase eelnõu eesmärk on vähendada menetlusosalistest poolte (nt pankrotihaldurite, kohtute, kohtutäiturite jt) koormust ning vähendada vaidluste arvu, mis puudutavad täitemenetluse tasude nõuete rahuldamist.

	tunnustamise osas päris suur koormus vastuväidete lahendamisel. Seda koormust on nüüdseks veelgi suurenemise poole mõjutamas Riigikohtu 24.11.2023 lahend tsiviilasjas nr 2-21-13098. Seega on väga tervitatav, kui poleks ebaselgust, millises ulatuses tuleks kohtutäituri põhitasu pankrotimenetluses tunnustada, kui kohtutäituril ei ole üldse õnnestunud sissenõudja nõuet sisse nõuda. Juhul kui sissenõudja nõuet on siiski õnnestunud enne pankrotimenetlust täita, kohalduks tasu osas võrdelikus sissenõutud summaga (kohtutäituri seaduse (KTS) § 32 lg 5). Ebaselguse lahendamisel väheneks pankrotihalduri koormus vastuväidete esitamisel ja kohtu koormus vastuväidete lahendamisel. Samuti väheneks kohtu ja pankrotihalduri koormus pankrotimenetluses nõuete tunnustamisel, kui nõuet loetakse kaitsmiseta tunnustatuks PankrS § 100'3 lg 4 alusel.	KTS § 32 lõikest 5 tulenev reegel on küll sobiv täitemenetluse kontekstis, kuid VTK autori hinnangul tuleks pankrotimenetluses eelistada VTK-s pakutud või sellega sarnast lahendust.
6	Väljatöötamise kavatsuses on tehtud ka ettepanek rahuldada kohtutäituri nõuet osaliselt (alustamise tasu, täitekulud ja 10% põhitasust) eelisnõudena. Täpsustatud ei ole, kuidas see võimalik uus eelisnõue suheks pandiga tagatud tunnustatud nõuetega ehk esimese rahuldamisjärgu nõuetega (PankrS § 153 lg 1). Juhul, kui esineb ka pandiese ja pandiga tagatud nõue, siis kas kohtutäituri võimalikku eelisnõuet saaks rahuldada ka pandieseme müügist laekuva summa arvel? Või moodustatakse kohtutäituri eelisnõudele eraldi rahuldamisjärk? Või on tegemist PankrS § 146 nimetatud väljamaksega ja seega tuleks see	S Juhul kui eelnõu koostamisel valitakse seda alternatiivina pakutud lahendust, siis täitekulud oleksid PankrS § 146 järgsete väljamaksete hulgas. Mitme eelisnõude korral täidetakse nõudeid analoogselt kehtiva olukorraga – sama järgu nõudeid täidetakse võrdeliselt.

	välja maksta enne jaotisi? Kui tegemist on PankrS § 146 nimetatud väljamaksega, siis tekib küsimus, kuidas jaotada raha mitme kohtutäituri eelisnõude rahuldamiseks, kui kõigi eelisnõuete rahuldamiseks vara puudub.	
7	Väljatöötamise kavatsuses on märgitud, et majanduslikku mõju kohtutäituri tasu osaline eelisnõudena rahuldamine pankrotihaldurile kaasa ei too. Leiame, et sellel muudatusel on otsene mõju halduri tasu maksmisele pankrotivarast – eelisnõue vähendab raha hulka, mida saab halduri tasuks maksta. Mõju on ka kohtute/riigi eelarvele (füüsilisest isikust) võlgnikele menetlusabina antavate summade osas. Kui täituri nõue ei ole osaliselt eelisnõue, siis on tõenäoliselt kasvõi osaliselt võimalik tasuda halduri tasu pankrotivarast ja seega ei tule kas üldse või tuleb riigi menetlusabi anda väiksemas summas. Samuti on pigem võlgnike pankrotimenetluses mitu kohtutäiturist võlausaldajat ja seega on kokku võimaliku eelisnõude summa juba märkimisväärselt suur. Ka see mõjutab halduri tasu maksmise võimalikkust ja ulatust pankrotivarast. Juhul, kui pankrotivarast ei ole üldse võimalik halduri tasu tasuda, saab haldur oma tasuna arvestada ainult miinimumpalga suuruse osa, sest ainult selles summas on võimalik kohtul määrata halduri tasu maksmiseks menetlusabi.	TV
8	Kokkuvõtvalt Tartu Maakohus ei toeta seda, et kohtutäituri nõue on osaliselt (alustamise tasu, täitekulud ja 10% põhitasust) eelisnõue. Toetame seda, et kohtutäituri nõue loetakse teatud osas kaitsmiseta tunnustatuks ja	TV

	kohtutäiturid arvestavad selle ulatusega ja esitavadki selles ulatuses pankrotimenetluses nõudeavalduse.	
Ühinenud Kohtutäiturite büroo		
9	8.2.1. Täitekulude täitmine täies ulatuses sundtäitmisega ühinemise kaudu. Käesoleva VTK-ga soovitakse täpsustada TMS-i regulatsiooni, mille kohaselt sundtäitmisega ühinemise korral kuulub täitmisele sissenõudja nõude ja kohtutäituri alustamise tasu ja täitekulude kõrval ka ühinenud kohtutäituri põhitasu täies ulatuses. Ettepanek: Praktikas on täituri põhitasu võtmisel kinnisasja müügi puhul väga palju erinevaid praktikaid (kuni selleni välja, et põhitasu võtab kõikidelt täiteasjadelt müüv kohtutäitur). Seoses sellega on meie ettepanek selgelt välja kirjutada, et põhitasu on õigustatud saama ühinev kohtutäitur v.a. kohtutäitur kes täidab hüpoteegi nõuet. Müüv kohtutäitur võiks katta kinnisasja müügiga tekkinud suurema ajakulu (korraldamine, läbiviimine, tulemi jaotamine) ja vastutuse § 45 alusel saadavast lisatasust kui antud paragrahvi viiakse sisse muudatus ja kaotatakse esimesest lausest sõna „kuni“. Hetkel on kohtud asunud ikka seisukohale, et olenemata 01.01.2021 muudetud KTS § 45 sõnastusest saab antud paragrahvi alusel lisatasu nõuda äärmiselt erandlikel juhtudel ja suure töömahu peaks müügiga menetluses katma kohtutäituri põhitasu (nt. Tallinna Ringkonnakohtu 10.03.2023 otsus nr 2-22-10507).	S VTK punkti 8.2.1 kohaselt soovitakse täpsustada TMS-i regulatsiooni selliselt, et sundtäitmisega ühinemise korral kuuluks täitmisele lisaks sissenõudja nõudele ning kohtutäituri alustamistasule ja täitekuludele ka ühinenud kohtutäituri põhitasu täies ulatuses. KTS § 45 muutmine ei kuulu käesoleva VTK probleemkäsitluste hulka ning selle sätte täiendamist tuleks kindlasti kaaluda kohtutäituri seaduse muutmise raames.

10	8.3.1. Täitekulud täitedokumendi tühistamisel jäävad võlgniku kanda Käesoleva VTK-ga tehakse ettepanek täiendada TMS § 42 viisil, et täitedokumendi tühistamisel jäävad võlgniku kanda alustamise tasu ja täitekulud täies ulatuses ning kohtutäituri põhitasu kuni pooles ulatuses arvestatuna sissenõudmata jäänud summast, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot. Hüvitatava põhitasu maksimaalmäära fikseerimine kuni 1000 eurot võiks eelduslikult ära katta suuremahuliste toimingute korral tehtud kulud mõistlikus ulatuses. Ettepanek: Toetame põhimõtet aga teeme ettepaneku mitte kasutada sõnastuses „kuni pooles ulatuses“ vaid „pooles ulatuses“. Nimetatud muudatuse ettepanek on tingitud üldisest rahvusvahelisest põhimõttest, kus kohtutäituri tasu peab olema fikseeritud ja teisalt sellest, et sõna „kuni“ tekitab praktikas rohketelt kaebusi mis suurendavad halduskoormust nii kohtutäituritele, Justiitsministeeriumile, Kojale kui kohtutele.	MA Täitemenetluse lõpetamisel täitedokumendi tühistamise tõttu peab nõutava põhitasu suurus vastama töö mahule, mis tehti enne täitedokumendi tühistamist. Seetõttu on eelistatud regulatsioon, mille kohaselt peab kohtutäitur seda asjaolu hindama ning tasu määramise otsuses põhjendama, millises ulatuses on tasu nõudmine õigustatud.
11	8.4.1. Täitekulud avalik-õiguslike ja karistusõiguslike nõuete aegumisel analoogselt tsiviilõiguslike nõuete aegumise korraga. Ettepaneku kohaselt on täitemenetluse lõpetamisel nõude täitmise aegumise tõttu avalik-õiguslike ja karistusõiguslike nõuete osas kohtutäituril õigus nõuda võlgnikult otsesed täitekulud täies ulatuses ning põhitasu	MA Ka avalik-õiguslike ja karistusõiguslike nõuete aegumise korral tuleb kohtutäituri põhitasu ulatuse reguleerimisel lähtuda samadest põhimõtetest, mis kehtivad tsiviilõiguslike nõuete puhul. Sissenõudmise ebaõnnestumise korral võib ka poole põhitasu

	kuni pooles ulatuses arvestatuna sissenõudmata jäänud summalt. Ettepanek: Toetame põhimõtet aga teeme ettepaneku mitte kasutada sõnastuses „kuni pooles ulatuses“ vaid „pooles ulatuses“. Nimetatud muudatuse ettepanek on tingitud üldisest rahvusvahelisest põhimõttest kus kohtutäituri tasu peab olema fikseeritud ja teisalt sellest, et sõna „kuni“ tekitab praktikas rohketelt kaebusi mis suurendavad halduskoormust nii kohtutäituritele, Justiitsministeeriumile kui kohtutele.	nõudmine osutada võlgniku jaoks ebaproportsionaalselt koormavaks ning ei pruugi vastata täitemenetluse tegelikele kuludele ega kohtutäituri tehtud töö mahule. Regulatsioon peab andma kohtutäiturile võimaluse määrata põhitasu suurus, võttes arvesse eelkõige konkreetse täiteasja töö mahtu ja menetluse keerukust. VTK-s viidatud avalik-õiguslike ja karistusõiguslike nõuete puhul on nimetatud põhimõtete rakendamine eriti põhjendatud, kuna nende nõuete aegumistähtaeg on lühem kui tsiviilõiguslikel nõuetel.
12	8.6.1. Suulise kaebuse läbivaatamise ära jätmine. Edaspidi toimuks kaebuse menetlus kirjalikult ning kirjalik otsus kaebusele tuleks teha 15. päeva jooksul alates kaebuse laekumisest. Menetlusosalistele jääks võimalus taotleda kohtutäiturilt kaebuse suulist läbivaatamist, kuid selle taotluse rahuldamine jääks kohtutäituri otsustada. Kaebuse suuline läbivaatamine peaks toimuma 10. päeva jooksul peale kaebuse laekumist, millele järgneks 15. päevane otsuse valmimise tähtaeg. Ettepanek: Kaebuse suuline läbivaatamine ei saa olla kohtutäituri otsus vaid peab olema taotlemisel kohustuslik. Igasugune kohtutäituri otsus on kaevatav ja sellise regulatsiooni kehtestamine annab veel ühe võimaluse pahatahtlikult menetlust kaebustega venitada.	A

13	8.6.2. Kaebemenetluse ajalise kestuse lühendamine. Kaebuse kirjaliku menetluse rakendamisel lüheneb minimaalne kaebuse menetlemise aeg praeguselt 25 päevalt 15 päevani. Uus regulatsioon lubaks täiendava 10. päevase tähtaja kasutamist kohtutäituri poolt olukorras, kus kaebus on õiguslikult keeruline või esineb vajadus täiendavate tõendite kogumiseks. Sellisel juhul peaks kaebused edaspidi saama lahendatud maksimaalselt 25. päeva jooksul, praeguse 35. päeva asemel. Sissetuleku arestide puhul kehtestatakse erand ning need kaebused tuleb igal juhul lahendada kirjalikus menetluses 15. päeva jooksul. Ettepanek: Ei poolda erandite kehtestamist. Igasuguste erandite kehtestamine teeb menetluse keerulisemaks. Kohtutäitur reeglina hindab kaebuse saamisel selle prioriteetsust ja võimalikke negatiivseid tagajärgi. Vastavalt sellele teeb ka oma otsused nii kaebuse läbivaatamise aja osas. Seega ei näe vajadust siin erandi kehtestamiseks.	MA Ei saa nõustuda väitega, et iga kohtutäitur alati hindab kaebuse saamisel selle prioriteetsust ja võimalikke negatiivseid tagajärgi. Praktika on selles osas ebaühtlane ning kaebuste menetlemisel ei arvestata alati piisavalt võlgnike õigustega. Eriti kehtib see sissetuleku arestimisega seotud vaidluste puhul, mis mõjutavad otseselt võlgniku ja tema ülalpeetavate õigusi. Sellistes küsimustes peab õigusselgus saabuma võimalikult kiiresti, et vältida põhjendamatut kahju ja tagada menetlusosaliste võrdne kohtlemine.
14	8.7.1. Täitemenetlus võlgniku surma korral (menetluse lõpetamine, jätkamine, peatamine). Käesolevas VTK-s tehakse ettepanek, mille kohaselt, kui täitemenetluse võlgniku surmast on möödunud 6. kuud ning pärimismenetlust ei ole selle aja jooksul algatatud, selgitab kohtutäitur välja sissenõudja soovi täitemenetluse jätkamiseks. Ühtlasi teavitab kohtutäitur sissenõudjat teadaolevast võimalikust pärandvara koosseisust ning sissenõudja õigusest taotleda pärimismenetluse	A Eelnõu ettevalmistamisel tuuakse planeeritavasse regulatsiooni konkreetne 3 kuu tähtaeg, mille jooksul peaks sissenõudja reageerima kohtutäituri teatele pärimismenetluse algatamise võimaluse kohta. Kui sissenõudja ei taotle 3 kuu jooksul alates teate kättesaamisest võlgniku pärimismenetlust või üldse ei reageeri kohtutäituri teatele, võib kohtutäitur otsustada täitemenetluse lõpetamist.

	algatamisest. Sissenõudja nõusoleku saamisel lõpetab kohtutäitur täitemenetlust põhinõude osas. Sissenõudja poolt vastamata jätmisel või mõistliku aja jooksul pärimismenetluse algatamata jätmisel on kohtutäituril õigus lõpetada täitemenetlus omal algatusel. Ettepanek: Soovitame vaidluste vältimiseks vältida mõistet „mõistliku aja jooksul“.	
15	8.8.1. Ühinenud nõuete täitmine rahalise nõude arestimise akti alusel. Käesoleva VTK raames on üheks ettepanekuks kaotada sundtäitmisega ühinemine (sarnaselt Läti täitevsüsteemiga) ja selle asemel toimuks nõuete täitmine rahalise nõude arestimise akti esitamise alusel vara arestinud täiturile, vastavalt esitatud aktide järjestusele. Ettepanek: Ei toeta. RNA (rahalise nõude arestimine) ja kinnisasja ühinemine ei ole oma sisult ja neile laienevatelt õigustelt võrreldavad juriidilised instrumendid. Tuleb aru saada, et kuna kinnisasja arestimisel arestipandiõigust ei teki siis on sissenõudjate paljususe puhul neile loodud õiguskindel instrument sundtäitmisega ühinemine. See annab nendele samad õigused kui sissenõudjale, kelle avalduse alusel kinnisasi arestiti ja annab õiguse osaleda enampakkumise tulemi jagamises. Seega on neil õigus vajadusel olulisel määral mõjutada ka nende nõuet puututava kinnisasja realiseerimise protsessi. Näiteks nõuda keelumärkega kinnistu müüki kui sissenõudja kinnisasja realiseerimise menetluses.	A Eelnõus tehakse ettepanek muuta TMS § 149 viisil, et sundtäitmisega ühinemiseks edastab ühinev kohtutäitur võlgniku kinnisvara müüvale täiturile üksnes sundtäitmisega ühinemise avalduse ning teda loetakse menetlusega ühinenuks avalduse esitamisega (edaspidi ei pea ühinemise otsust tegema). Kohtutäituri teeb ühinemise kohta otsuse üksnes siis, kui ta peab tegema keelduva otsuse. Ka üksnes avalduse esitamisega ühinemine lihtsustaks sundtäitmisega ühinemise protsessi kohtutäituritele.

	Kehtivas õiguskorras annab RNA ainult õiguse pretendeerida TMS § 113 ja § 114 sundmüügi tulemist ülejäävale summale. See tekitaks kohe rida probleeme mida täna pole (RNA ei anna õigust mistahes info saamiseks seoses kinnisasja menetlusega, RNA ei anna õigust saada näiteks infot tehingu kohta notaris kohtutäituri kontrolli all jne.). Sundtäitmisega ühinemise instrumendi kaotamine ja selle asendamine RNA aktidega vähendab meie arvates oluliselt sissenõudjate (s.h. kohtutäiturite) positsiooni kinnisasja sundmüügi menetlustes. Lisaks võib tekkida veel suurem oht, et ikka üritatakse juriidilisi argumente kasutades oluliselt nõrgemast RNA instrumendist ette „hiilida“. Kokkuvõtvalt palume mitte kaotada kehtivat sundtäitmisega ühinemise instrumenti.	
16	Lõpetuseks võiks kõikidele asjaosalistele lisaks meelde tuletada rahvusvaheliselt kokku lepitud põhimõtteid mida peaks iga muudatuse puhul silmas pidama ja mille poole me peaksime vaikiva kokkuleppena ka igakordseid väiksemaid muudatusi tehes või nendele seiskohti andes püüdlema. CEPEJ Guidlines 2009 sätestab, et <i>kohtutäituri tasu peab olema fikseeritud</i>, prognoositavad, läbipaistvad ja mõistlikud. Fikseeritud tasu vähendab oluliselt kohtutäiturite, Justiitministeeriumi, Koja ja kohtute halduskoormust kaebuste näol. Sellega seoses palume antud VTK raames muuta või lähitulevikus muuta alljärgnevad KTS paragrahvid järgnevalt:	TV

§ 41². Kohtutäituri tasu täitemenetluse lõpetamise korral nõude täitmise aegumise tõttu. Täitemenetluse lõpetamisel nõude täitmise aegumise tõttu on kohtutäituril õigus nõuda võlgnikult menetluse põhitasu ~~kuni~~ pooltes ulatuses arvestatuna sissenõudmata jäänud summalt. Täitemenetluse alustamise tasu kohtutäitur nõuda ei või. Ettepanek on käsitleda kohtutäituri lisatasu toimingute eest mis ei peaks kuuluma n.ö. keskmise menetluse hulka ja on oluliselt aja- ja kulumahukamad kui keskmises menetluses. Vallas- ja kinnisvara arestimist-müümist ei saa ja ka ei tohiks kindlasti lugeda tavapärase täitemenetluse osana. Need menetlused on oma olemuselt (protseduurid, vastutus, riive jne) tavamenetlusest täiesti erinevad ja peaksid olema võlgnikule ka „kallimad“ menetlused. Reeglina on võlgnikul võimalus vara aresti ja müüki täitemenetluses s.t. „kallimat“ menetlust vältida müües see enne täitemenetlust või menetluse algstaadiumis.

§ 43. Kohtutäituri lisatasu

Käesoleva seaduse §-des 44–47 nimetatud täitetoimingute eest on kohtutäituril õigus nõuda käesolevas seaduses sätestatud ulatuses lisatasu. ~~Lisatasu otsus peab olema põhjendatud.~~

§ 45. Lisatasu enampakkumise korraldamise ja läbiviimise eest

(1) Enampakkumise korraldamise, läbiviimise ja tulemi jaotamise eest, kui seda on teinud kohtutäitur, on kohtutäituril õigus nõuda lisatasu ~~kuni~~ 5% vara müügihinnast, kuid mitte rohkem kui 3000 eurot. Lisatasu nõuda ei ole õigust enampakkumise nurjumise korral, välja arvatud siis, kui enampakkumine nurjus ostja poolt ostusumma

	<i>tasumata jätmise tõttu. Sel juhul on kohtutäituril õigus saada lisatasuna 5% suurune summa ostja tasutud tagatisrahast.</i> § 46. Lisatasu vara muul viisil müügi eest <i>Vara müügi eest muul täitemenetluse seadustikus lubatud viisil on kohtutäituril õigus nõuda lisatasu kuni 1% vara tehinguväärtuselt.</i> § 46¹. Lisatasu vallasvara müügi eest <i>Vallasvara müügi eest, kui seda on teinud kohtutäitur, on kohtutäituril õigus nõuda lisatasu kuni 20% vara müügihinnast, kuid mitte rohkem kui 5000 eurot.</i>	
Eesti Pangaliit		
17	VKT punkt 8.1.1. Täitekulude osaline rahuldamine pankrotimenetluses nõ. eelisnõudena VTK ettepanek: „Täiendada PankrS § 146 viisil, et menetluse alustamise tasu, täitekulu ja 10% kohtutäituri põhitasust rahuldatakse enne jaotise alusel tehtavat väljamakset.“ Viitame erinevatele probleemidele, mis võivad tekkida, kui täitekuludele antakse masskohustuse staatus pankrotimenetluses, st nõude staatus, mis täidetakse pankrotimenetluse jaotisest eelisjärjekorras enne kõiki teisi nõudeid. 1) See võib meie hinnangul vähendada täituri motivatsiooni täitmismenetluses töötada võla sissenõudmisel/pandi realiseerimisel, kuivõrd talle antakse eelisnõue pankrotimenetluses, millest täitur saab igal juhul fikseeritud tasu kätte; 2) See suurendab võlausaldajate motivatsiooni pigem minna pankrotimenetluse teed, juhul kui on ilmselge, et isegi panditud varast (selle olemasolu	S On vähetõenäoline, et kohtutäitur ei asu pärast täitemenetluse algatamist täitetoiminguid sooritama ning jääb üksnes ootama võlgniku pankroti väljakuulutamist. Võlgniku pankrot ei pruugi üldse saabuda. Vastupidi — pankrotimenetluse võimalus annab täiturile kindlustunde, et tehtud töö eest on vähemalt osa tema nõudest tagatud ka pankrotimenetluses. Ei saa nõustuda väitega, et VTK punktis 8.1.1 kavandatud muudatus suurendaks sissenõudjate huvi pankrotimenetluse algatamise vastu. Tuleb eeldada, et iga võlausaldaja eelistab oma nõude menetlemist personaalses täitemenetluses, mitte kollektiivses pankrotimenetluses. Lisaks ei ole pankrotimenetluse

	korral) ei piisa nõuete rahuldamiseks; 3) Võlausaldaja ei saa ka valida, st etteulatuvalt hinnata, kas mõistlikum on esitada pankrotiavaldis või alustada täitemenetlust, kuivõrd täitemenetlus võib üle minna pankrotimenetluseks sõltumata ühest võla sissenõudjast vaid sõltub ka igast teisest võlausaldajast ja võlgnikust endast; 4) Kohtutäituri seadus annab võimalused täitekulude vaidlustamiseks. Ei tohi tekkida olukorda kus täitekulud ei saa vaidlustada pankrotimenetluses vaid tegemist on ette tunnustatud nõudega. Samas täiendava vaidluse tekitamine pankrotimenetlusesse venitab hetkel niigi aeglase pankrotimenetluse kulgu. Seega tuleks vältida ühest isikust määratavat tasu pankrotimenetluses; 5) Täitur, tegutsedes ühe konkreetse nõude ja/või vara osas kannab sarnaselt teiste võlausaldajatega võlgniku maksejõuetuse riski. St ka võlausaldajad on enne võlanõude täitmiseks andmist teinud enamasti kulutusi ja kandnud võlanõudelt viiviseid, mis ei ole maksejõuetusmenetluses eelisnõuded/masskohustused; 6) Vara müügi ja nõuete rahuldamise korral pankrotimenetluses, saaksid selle eest tasu nii pankrotihaldur kui ka kohtutäitur, seega maksaks sissenõudjad kinni topelt tasustamise; 7) Tekitades juurde erinevaid masskohustusi pankrotimenetluses, võib see avada tee täiendava seadusloome, kus ka muud nõuded, näiteks riiklikud maksud, hakatakse arvama masskohustuste alla. Pangaliit ei toeta täitekulude (sh osalist) rahuldamist pankrotimenetluses nõ. eelisnõudena. Praktikast sõltub täituri põhitasu saamine eelkõige sellest,	algatamine võlgniku vähese vara tõttu kuidagi seotud kohtutäituri tasu nõude rahuldamisega. Täitekulude üle igakordne vaidlustamine koormab ebamõistlikult kõiki osapooli. Seetõttu oleks mõistlik ja vajalik otsida tasakaalustatud lahendust, mis võimaldaks täitekulude mõistlikku rahuldamist ka pankrotimenetluses. Kehtiva praktika kohaselt ei ole kohtutäituri isegi õigust oma põhitasu nõuet pankrotimenetluses maksta, mistõttu on ta võrreldes teiste võlausaldajatega õiguslikult ebasoodsamas positsioonis. Teistel võlausaldajatel on vähemalt formaalne võimalus oma nõude esitamiseks. Nii kohtutäituri kui ka pankrotihalduri peab olema õigus saada oma töö eest õiglast tasu.
--	--	--

	kas täituril on õnnestunud nõuet täita või mitte. Riigikohus on lähtunud nt pankrotimenetluse tasude kontekstis printsiibist, et tasud peaksid olema eelkõige seotud tehtud tööga, mitte niivõrd kindlaksmääratud summadega (vt nt RK lahend 3-2-1-183- 15: „Kohus võib määrata alammäärast väiksema tasu, kui tasu suurus ei vasta halduri tehtud töö mahule ja vastutusele.“). Sissenõudmiskulusid teevad kõik võlausaldajad ning täituritel ei peaks olema selles osas pankrotimenetluses eesõigust.	
18	Pangaliidu hinnangul tagab täituri tasu saamist võimalus jätkata täitemenetlust ka pärast ajutise halduri nimetamist (PankrS § 17 lg 3 ja TMS § 51.1.). Seejuures tuleks kaaluda täitemenetluse läbiviimist nt hüpoteegiga tagatud nõuete korral ka juhul, kui enampakkumist pole veel välja kuulutatud. See tagaks täituri tasu juba täitemenetluses ega tekitaks olukorda, mil kõik pankrotivõlausaldajad peaksid saama vähem raha tulenevalt asjaolust, et enne pankrotimenetlust on toimunud täitemenetlus/tehtud täitetoiminguid.	S Viidatud regulatsioonid on kehtestatud erandlikeks juhtudeks, kus kohtu loal ning lähtudes täitemenetluses toimuva võlgniku vara müügi staadiumist on otstarbekas lasta kohtutäituril vara maha müüa. Loodav regulatsioon on mõeldud lahendama kõik neid juhtumeid, mis asuvad väljaspool PankrS § 17 lg 3 ja TMS § 51¹ kohaldamisala.
19	Teine lähenemisviis, mida võib kaaluda on pankrotimenetluse kulude osaline ülekandmine täiturile, juhul kui täitemenetlus läheb üle pankrotimenetluseks. Kui sellega on kaitstud õiglustunne, et täituri tegelikult tehtud (eel)töö on tasustatud ja ei kanna seejuures võlgniku maksejõuetusriski. Seejuures tuleks jätta vaidlus täitekulude jaotamise osas täituri ja pankrotihalduri vahele ning ei puuduta enam nii suurt ringi isikuid.	S Praktikas ei soovi osapooled – kohtutäitur, pankrotihaldur ega kohus – igapäevaselt tegeleda täitekulude vaidlustamisega. Seetõttu on äärmiselt oluline kehtestada selge ja ühtne raamistik täitekulude sissenõudmise kohta pankrotimenetluses. Käesoleva VTK eesmärk ongi pakkuda vähemkoormavat ja mõistlikku lahendust sellele probleemile ning tagada täitemenetluse ja

		pankrotimenetluse sujuv koostoime ka kulude katmise osas.
20	Kolmas lahendus on määrata küll eraldi nõudena täitekulude nõue pankrotimenetluses, samasuguse vaidlustusvõimalusega nagu näeb ette kohtutäituri seadus, kuid eeldusel, et nõue jääb rahuldamiseks pankrotimenetluse jaotisest teise järku, st pärast masskohustusi ja pandiga tagatud nõudeid.	OA Eelnõu koostamisel kaalutakse täiendava alternatiivse ettepanekuna ka täitekulude nõude rahuldamist pankrotimenetluse jaotisest teises järgus, st pärast masskohustusi ja pandiga tagatud nõudeid.
21	VKT punkti 8.1.2. Täitekulude osaline rahuldamine pankrotimenetluses kaitsmiseta tunnustatud nõudena VTK: „Täitekulude osaline rahuldamine pankrotimenetluses kaitsmiseta tunnustatud nõudena. Käesolevas VTK-s esitatakse ettepanek võtta pankrotimenetluses arvesse lisaks alustamise tasule ja otsestele täitekuludele ka kohtutäituri põhitasu 50% täitmata jäänud ulatuses II järgu kaitsmiseta tunnustatud nõudena (nõude tunnustamine annab õiguse saada nõude täitmist pankrotivara arvelt vastavalt nõude järgule, raha mittejagumisel võrdeliselt nõude suurusega“. Eeltoodud põhjustel ei pea me võimalikuks seada võlausaldajad ja võlgnik olukorda, kus ühes menetluses on täitekulude vaidlustamine võimalik ja sõltumata võlausaldajate või võlgniku enda valikust, see enam ei ole. Seda enam see raskendab ühelt menetluselt teisele üle minekut ning eelistab pankrotimenetluse kaalumist. Teine variant on kaaluda pankrotitasu jaotamist ning võlgniku ja võlausaldajate välja jätmist vastavast vaidlusest.	MA Loodava regulatsiooni eesmärgiks on minimeerida õigusvaidluste võimalusi täiturite ja haldurite vahel, mis koormab kõiki osapooli. Kindlaksmääratud ulatuses nõuete kaasamine pankrotimenetluses on tõenäoliselt parim viis selle olukorra lahendamiseks.

22	VKT punkt 8.5.1. Täitekulude sissenõudmise osaline jätkamine täitemenetluse peatamisel ja nõude osalisel täitmisel. VTK-s toodud ettepaneku korral ei ole menetluse peatamisel enam sisulist mõtet. Kui võlausaldajal nt pangal on kas tagatisvara müük või võlatunnistus ning võlausaldaja soovib läbi rääkida näiteks võlgniku kohustuste refinantseerimise osas ja kohtutäitur jätkab ikkagi täitmist kuna täitemenetluse peatamise korral sissenõudja avalduse alusel (TMS § 46 lg 1 p 1 alusel) on kohtutäituril õigus jätkata täitemenetlust alustamise tasu ja täitekulude sissenõudes ning sissenõutavaks muutunud põhitasu osas. Sellisel juhul on pangal lihtsam vältida täitemenetlust ning täitemenetluse peatamise säte kaotaks igasuguse mõtte. Kohtutäituri õigus jätkata täitemenetlust alustamise tasu ja täitekulude sissenõudes ning sissenõutavaks muutunud põhitasu osas menetlust tekitab küsimuse sissenõudja ja võlgniku vaheliste kokkulepete sõlmimise mõttekuse osas. Seejuures on Riigikohus avaldanud seisukoha, et nt täitemenetluses maksegraafikus kokkuleppimise korral tuleb selle kehtivuse ajal täitemenetlus kas peatada või võimaldada muul viisil maksegraafiku täitmist (nt vabastada arestitud pangakonto aresti alt vms), hoidudes sel ajal ka muudest täitetoimingutest (vt RK lahend 2-21-10665). Riigikohtu viidatud lahend vähendas praktikas sissenõudjate huvi kokkulepeteks, kuivõrd aegumine peatub vaid kindlatel kriteeriumitel, sh leidis Riigikohus, et täitemenetluses ei peeta enam läbirääkimisi nõude üle või asjaolu üle, millest	Kavandatav regulatsioon lubab kohtutäituril sissenõudja avalduse alusel peatatud täitemenetluses nõuda võlgnikult sisse juba sissenõutavaks muutunud täitekulusid. Siinkohal ei ole juttu täitekulude (sh põhitasu) pelgalt formaalsest sissenõutavaks muutmisest, vaid just sellest põhitasu osast, millele kohtutäituril on õigus vastavalt KTS § 32 lõikest 5 tulenevale põhimõttele – s.o proportsionaalselt sissenõutud või otse sissenõudjale tasutud summaga. Puudub loogiline põhjendus, miks peaks sissenõudjal olema õigus piirata kohtutäituri õigust saada temale õiguspäraselt kuuluvat tasu. Samas tuleb rõhutada, et kui sissenõudja esitab avalduse täitemenetluse peatamiseks olukorras, kus tema nõue ei ole veel täidetud, ei ole kohtutäituril õigust nõuda võlgnikult põhitasu üheski ulatuses. Kui aga võlgnik saavutab sissenõudjaga kokkuleppe maksegraafiku osas, tuleb tal arvestada pakutava regulatsiooni mõjuga: nimelt tekib vajadus sõlmida eraldi maksegraafik ka kohtutäituriga, kuna täituril tekib õigus tasule iga järgneva makse laekumisega. Väheusutav on, et pakutud regulatsioon muudab täitemenetluse sissenõudja jaoks vähem atraktiivseks. Isegi juhul, kui sissenõudjad peaksid edaspidi enam kaaluma kompromisside sõlmimist enne täitemenetluse algatamist, tuleks seda hinnata positiivse arenguna. Tõhus kokkulepe võimaldaks võlgnikul vältida täitekulude kandmist, vähendaks tema võlakoormust
----	---	---

	nõue võib tuleneda. Pangaliidu hinnangul viib täitemenetluse tasu jätkuv sissenõudmine olukorrani, mil võlgnikud ei ole valmis kokkuleppeid sõlmima, mis koosmõjus Riigikohtu praktikaga võib täielikult välistada täitemenetlustes kokkulepete saavutamist, sh maksegraafikute sõlmimist.	ning parandaks tema maksevõimet sissenõudja ees. Sellisel juhul pöörduks sissenõudja täitemenetluse poole üksnes siis, kui kompromissi saavutamine on täielikult välistatud.
23	VKT punkt 8.5.2 Täitekulude sissenõudmise osaline jätkamine täitemenetluse peatamisel varamenetluse korral. Siin oma sama kommentaar mis eelmisele punktile. Täitemenetluse peatamise instrumendi mõte kaotab sisu, sest VTK kohaselt soovitakse kolmandatele isikutele anda õigus algse sissenõudja asemel otsustada täitemenetluse jätkamise üle s.t. teatud isikutele antakse õigus nõuda täitemenetluse jätkamist vaatamata algse sissenõudja soovile. Kas siin tekib ka võimalus peatamise tühistamise jätkamist vaidlustada?	Praegu välistab sissenõudja avalduse alusel peatatud ning vara arestimisega päädinud täitemenetlus teiste võlausaldajate võimaluse pöörata sellele varale sissenõuet. Sundtäitmisega ühinenud sissenõudjad on sunnitud ootama, kuni vara arestinud kohtutäitur asub vara realiseerima. Samas ei pruugi vara müük aset leida näiteks olukorras, kus peatatud täitemenetluses sõlmib võlgnik sissenõudjaga pikaajalise maksegraafiku. Selline olukord võib viia selleni, et sundtäitmisega ühinenud sissenõudjate nõuded aeguvad ilma igasuguse reaalse väljavaateta nende rahuldamiseks, eriti juhtudel, kus arestitud vara realiseerimine on ainus võimalus kõigi võlausaldajate nõuete rahuldamiseks. Vara realiseerimise peatamine ei ole kahjulik üksnes teistele sissenõudjatele, vaid ka võlgnikule endale. Kuigi esmapilgul võimaldab maksegraafiku sõlmimine võlgnikul oma vara säilitada, kasvavad samal ajal teistes täiteasjades võlgnevused edasi. Sellises olukorras süveneb võlgniku ülekoormatus ning pikeneb tema viibimine võlas olemise nn suletud ringis.

		Seetõttu seisneks kavandatava regulatsiooni positiivne mõju ka selles, et see motiveeriks võlgnikku tegelema kõigi oma kohustustega terviklikult ning looks eeldused võlakoorast kiiremini vabanemiseks. Peatamise tühistamise vaidlustamisest ei ole siinkohal asjakohane rääkida, kuna sundtäitmisega ühinenud sissenõudjad ei taotle kogu peatatud täitemenetluse jätkamist, vaid üksnes arestitud vara müüki. Peatatud täiteasjas osaleva sissenõudja õigused on samal ajal tagatud sellega, et talle kuuluv osa vara müügitulemist deponeeritakse tema nõude katteks.
24	VTK punkt 8.6. Kaebuste menetlemine täitemenetluses. Leiame, et kaebuste lahendamisel 10 päevane ajaline võit on sisutühi, kuna sellele reeglina järgneb sama kaebuse lahendamine kohtus, kus tähtjad võivad ulatuda aastatesse. Et saavutada täitemenetluse kiirem läbiviimine tuleks siis ka kohtutes kaebuste läbivaatamist kiirendada. Samuti tuleks kaaluda kaebeõiguse olulist piiramist täituri toimingutele. Hetkel on iga toiming vaidlustatav (sh ka hiljem kohtus), mis annab pahatahtlikele võlgnikele võimaluse täitemenetlust oluliselt venitada. Kinnisasjade täitemenetluse puhul tuleks kaaluda regulatsiooni, mis võimaldaks, sarnaselt vallasasjade regulatsiooniga, vara arestimisel selle vara võlgniku valdusest äravõtmist. Vara valdamise võimalus tekitab motivatsiooni täitemenetlust venitada, kuna kogu selle aja jooksul on võlgnikul võimalik vara kasutada (muuhulgas vara amortiseerub selle aja jooksul ja seeläbi väheneb võlausaldaja nõude	S Täitemenetluse võlgniku jaoks on oluline ka ajafaktor. Kaebuse esitamise eesmärk on: a) anda kohtutäiturile võimalus oma tegevus veel kord üle vaadata ja vajadusel otsuseid parandada; b) luua eeldused kohtusse pöördumiseks; c) kujundada oma seisukoht kohtutäituri argumentide põhjal. Võlgniku vaatenurgast on oluline, et kõik need eesmärgid saaksid täidetud võimalikult kiiresti. Viivitused kaebuse läbivaatamisel vähendavad õiguskaitse tõhusust ning suurendavad ebakindlust. Kinnisvara kohene äravõtmine võlgniku valdusest tooks kaasa täiendavaid menetluskulusid, näiteks vara hooldamise, valve või kommunaalkulud, mis tuleb

	rahuldamise ulatus). Samuti mõjutab võlgniku valduses oleva vara müük enampakkumisel oluliselt selle hinda, ehk lõppkokkuvõttes samuti sissenõudja nõude rahuldamise ulatust, kuna ostja peab arvestama riskiga, et valduse kättesaamine võib osutuda problemaatiliseks ning täpselt pole teada ka vara seisukord selle kättesaamisel. Lisaks oleks vaja täpsustada regulatsiooni aegumise tõttu täitemenetluse lõpetamisel ja kohustuslikuks korras näha selleks ette menetlus kohtutäiturile avaldust esitades vastavalt TMS § 48¹. Hetkel on võimalik võlgnikul sama tulemuse saavutamiseks esitada ka sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi, et kõik kulud jääksid sissenõudja kanda, erinevalt TMS § 48¹ regulatsioonist, mis ei ole aga sissenõudja suhtes õiglane, kuna tema ei peaks vastutama selle eest, et võlgnikult pole aegumistähtaaja jooksul võlga kätte saadud.	lõpuks hüvitada müügitulemist. See ei ole kooskõlas ka sissenõudja huvidega, kuna vähendab talle laekuvat summat. Lisaks ei ole kõik võlgnikud pahatahtlikud, ka mitte siis, kui nad kaitsevad oma õigusi kohtus. Mõnel juhul võib valduse kohene äravõtmine olla ebaproportsionaalne ja osutuda võlgniku suhtes äärmiselt ebaõiglaseks. TMS § 48¹ kohta tuleb selgitada, et see rakendub koosmõjus TMS §-dega 50¹ ja 223¹ ning aegumise argumendi maksmapanek sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi ei ole enam menetluslikult võimalik. Selle kohta vt Riigikohtu 19.06.2024 lahend asjas 2-22-4074.
25	VTK punkt 8.7.1. Täitemenetlus võlgniku surma korral (menetluse lõpetamine, jätkamine, peatamine). Punktis on kirjeldatud olukorda, kus kohtutäitur teavitab sissenõudjat võimalikust pärandvara koosseisust – kas siin on eelduseks, et kohtutäitur on omalt poolt viinud läbi ka pärandvara inventuuri, et teada pärandvara koosseisu? Juhime tähelepanu, et punkt ei käsitle nendes olukordades kulude kandmise osa, st ebaselgeks jääb, kelle kanda jääksid kirjeldatud olukordades täitemenetluse kulud. VTK kohaselt tekib täituril õigus otsustada täitemenetluse jätkamise kohta juhul, kui sissenõudja ei algata ka ise	Pärandvara inventuuri on põhjendatud läbi viia üksnes pärimismenetluse raames notari poolt määratud kohtutäituri poolt. Käesoleva muudatuse kontekstis on silmas peetud olukorda, kus kohtutäitur on näiteks tuvastanud pärandaja registreeritud vara või selle puudumise tavapäraste täitemenetluse käigus kasutatavate vara tuvastamise meetmetega. Juhul kui sissenõudja ei soovi nõude perspektiivituse tõttu täitemenetluse jätkamist (ilma et tegemist oleks KTS § 41 lõike 2 tähenduses kogu täitemenetluse

	pärimismenetlust 1 kuu jooksul täituri teavitusest, Pangaliit teeb esialgse ettepaneku pikendada seda tähtaega 3 kuu võrra.	lõpetamise nõudega, mis tooks kaasa sissenõudjale osalise täitekulude tasumise kohustuse), on kohtutäituri õigus otsustada, kas jätkata menetlust üksnes tasumata ja sissenõutavaks muutunud täitekulude sissenõudmise ulatuses või lõpetada täitemenetlus ka selles osas. Tegemist ei ole imperatiivse normiga, mistõttu ei lasu kohtutäituri kohustust küsida sissenõudjalt täitemenetluse jätkamise soovi võlgniku surma korral. Küll aga võiks selline regulatsioon anda täiturile võimaluse lõpetada menetlus olukorras, kus nii võlgniku õigusjärglane kui ka sissenõudja on passiivsed, võimaldades sel viisil korrastada nõuete portfelli perspektiivitute täiteasjade osas. Arvestame ettepanekuga, mille kohaselt oleks mõistlik sätestada järgmine kord: kui sissenõudja ei anna nõusolekut täitemenetluse lõpetamiseks võlgniku surma tõttu, pärimismenetlust ei ole algatatud, ning sissenõudja ei algata ka ise pärimismenetlust kolme kuu jooksul pärast kohtutäituri vastavasisulist teavitust ega reageeri muul viisil, on kohtutäituri õigus teha otsus kogu täitemenetluse lõpetamiseks. Kolmekuuline tähtaeg oleks piisav aeg pärimisasjade korraldamiseks või seisukoha kujundamiseks täitemenetluse jätkamise osas.
26	VKT punkt 8.8.2. Topelt arestimise välistamine. Nõustume, et praktika on erinev. Samas tuleb eelnõud	S

	välja töötades arvestada, et juhul kui teine võlausaldaja ühineb sundtäitmisega, siis tema täitemenetlus peab jätkuma (koos keelumärkega vajadusel) juhul, kui esimene sissenõudja loobub. Loobumise põhjuseid on erinevaid. Näiteks toimub võlgade osaline restruktureerimine menetluse väliselt, mis on nii võlgnikule kui võlausaldajatele rahaliselt mõistlikum. St kogu sissenõudmismenetlus ei toimu alati täitemenetluse raames vaid võlausaldajad, eriti suuremate krediitide puhul, otsivad aktiivselt lahendusi kahjude vähendamiseks.	Ettepanekus kirjeldatud menetluste järjekindlus on käesoleval tagatud TMS § 149 lg-te 3 ja 4 regulatsiooniga.
27	VTK punkt 8.8.3. Kohtutäituri põhitasu eespoolseisva hüpoteegiga tagatud nõude täitmise korral. VTK: „Rõhutamist vajab, et antud erand on asjakohane üksnes eespoolseisva hüpoteegiga tagatud nõude täitmise olukorras, mitte aga muudel juhtudel, tulenevalt hüpoteegiga tagatud nõude sundtäitmise eripärast saada sissenõuet pöörata üksnes hüpoteegiga koormatud kinnisvarale.“ Meile jääb ebaselgeks, mida on silmas peetud „eespoolseisva“ nõudega ning millist olukorda on VTK koostajad soovinud kirjeldada. VTK: „Juhul kui võlgniku kinnisvarale on seatud käsutamise keelumärge eelnevalt teise täituri poolt, siis teistkordset keelumärget ja arestimist teostada ei tohiks ja tuleks ühineda vara juba menetleva täituriiga.“ Ebaselgeks jääb milline on VTK tegelik eesmärk, st kui eesmärk on ühinemine välistada, siis tuleks leida ka sellega kooskõlas olev viis hüpoteekide sundtäitmiseks. Pangaliit ei toeta lähenemist, et	Selgitus. VTK punkti 8.8.3 all on silmas peetud olukorda, kus üks kohtutäitur on näiteks pööranud sissenõude võlgniku kinnisvarale (seadnud käsutamise keelumärge, mis on nähtav kõigile kinnistusraamatust, arestinud vara, pannud või kohe vara müüki panemas), ja seejärel otsustab see sissenõudja, kelle nõue asub eespool sellest sissenõudja õigusest, kelle kasuks toimus arestimine, algatada ka enda nõude sundtäitmiseks täitemenetluse. Eespoolseisev õigus saab tuleneda näiteks kinnistusraamatusse seatud hüpoteekidest, mis asuvad eespool selle sissenõudja nõuet, kelle kasuks toimus vara arestimine. VTK punkti 8.8.3 eesmärk ei ole välistada sundtäitmisega ühinemist, vaid vastupidi – seda just soodustada, selle asemel et eespoolseisva sissenõudja nõuet täitev kohtutäitur ei astuks jõuga esimesena

	teistkordset arestimisakti ei koostata ja keelumärget kinnistusraamatusse ei kanta ka juhul, kui sundtäidetakse keelumärkest eespoolseisvat nõuet. Uue arestimise korral on üldjuhul olukord muutunud. Kui täitur ei tee ka teistkordset hindamist, siis kahjustaks see hüpoteegipidaja huve, sest üldjuhul esinevad teised tingimused, mille alusel on asi varasemalt arestitud – esialgne hinnang hindab kinnisasja väärtust koos hüpoteegiga. Seejuures oleks otstarbekas teha uus arestimine, kuivõrd hüpoteegipidaja nõue võib olla muutnud ning sõltuvalt möödunud ajast võib esialgne hind olla ebaadekvaatne. Pangaliidu hinnangul tuleks vältida ka olukorda, et täitemenetluse peatamine takistaks vara realiseerimist. Vara tuleks realiseerida, kui vähemalt üks sissenõudja soovib vara müüki, st kõik ühinenud sissenõudjad peaksid andma nõusoleku, et vara ei peaks realiseerima. Vastasel korral tuleks sissenõudjatel eelistada pankrotimenetlust.	arestinud kohtutäituri toimingutest üle ja nõ ei kaaperdaks varamenetlust, nagu see täna paraku praktikas toimub. Juhul kui täitemenetlusega ühineb eespoolseisva õigusega sissenõudja, siis kuulub igal juhul vara hind muutmisele TMS § 82 lg 2 alusel (või selle analoogia alusel, kuivõrd eespoolseisva õigusega sissenõudja võib ühineda ka enne enampakkumise väljakuulutamist – antud sätte regulatsioon oleks mõistlik üle vaadata). Ei ole mõeldav vara müük viisil, et kõik õigused kuuluvad kustutamisele peale enampakkumist, kuid alghind kajastab vara väärtust koos püsijääva hüpoteegiga. Praktikas ei tohiks selles osas probleemi ka täna esineda. Paljud kohtutäiturid arestivadki menetlusökonoomiast tulenevalt (sellisel juhul ei pea ka eraldi aega kulutama menetluse kestel vara hinna muutmise väljakuulutamisele ja uue hinna määramisele) juba koheselt vara viisil, et toovad välja vara turuhinna juhul, kui kõik hüpoteegid kuuluksid kustutamisele peale vara müüki, ja turuhinna juhul, kui hüpoteek jääks vara edasi koormama peale vara müüki. Eriti muutus vara erinevate väärtuste väljatoomine aktuaalseks peale korteriühistu pandiõiguse institutsiooni loomist, kus üks kuu korteriühistu nõuab pandiõiguse täitmist ja järgmisel kuul on see juba ära langenud ning igakuiselt võibki see seis olla erinev, sõltuvalt võlgniku maksekäitumisest. Seega
--	---	--

		põhjendamatu kartus, et vara alghinda ei saa hiljem enam muuta, kui menetlusega ühineb eespoolseisva õigusega isik, ei saa olla antud sätte kohaldamata jätmise aluseks. Praktikas, kui ühinenud sissenõudja soovib varale sissenõude pööramist (isegi kui teise sissenõudja ees täidetakse nõuet maksegraafiku alusel), siis sellega ka arvestatakse ja vara suunatakse siiski müüki kõikide sissenõudjate nõuete täitmiseks.
28	VTK punktid 8.5. ja 9.5. Täitekulud täitemenetluse peatamisel ja nõude osalisel täitmisel Palume täpsemalt avada, kuidas on see tehniliselt lahendatud. Kohtutäitur esitab pangale (elektroonilise) pangakonto arestimisakti üldsummas koos oma tasudega. Peatab samuti terve akti täitmist. Jääb ebaselgeks, kuidas hakkab sealt täitekulu osa sissenõudmine toimuma põhinõude peatamisel. Kui see saab juhtuda vaid sissenõudja taotlusel täitemenetluse korral, siis kas on tegemist vaid üksikjuhtumitega? Enamasti toimub peatamine pankroti-/maksejõuetusavalduste esitamise korral ning harvadel juhtudel kohtulahendi aluse, kuid kuidas on selliste eelmainitud juhtumite tehniline lahendamine? Kas kuidagi suhtlusega kohtutäituriga ning kas on see ka reguleeritud esimese järjekoha või ainsa aresti puhul või milline on lahendus kui on järjekorras tagapool asetsev arest?	S Tuleb mõnda, et nende toimingute puhul, kus suhtlus kolmandate isikutega arestide haldamiseks toimub spetsiifiliste elektrooniliste lahenduste vahendusel (nt elektrooniline arestimissüsteem), võib regulatsiooni täismahus rakendamine nõuda aega ja täiendavaid arendusi. Samas ei tohiks muudel juhtudel regulatsiooni kohaldamisega probleeme tekkida. Kohtulahendite alusel peatatud täitemenetlused jäetakse regulatsiooni kohaldamisalast välja eelnõu koostamisel.
29	VTK punktid 4.7., 8.7. ja 9.7. Täitemenetlus võlgniku surma korral Praktikas ei eristata surnud ja elus oleva isiku areste, kui võlgnikuks on konto omanik (mitte pärija).	TV

	Miski ei takista neid kontosid arestida, areste muuta või tühistada.	
30	VTK punkt 9.3.2 Kavandatav muudatus 5 - TMS § 42 regulatsiooni osaline muutmine võlgniku poolt tasutud täitekulude hilisemaks väljamõistmiseks sissenõudjalt. Alapeatükina on toodud välja mõju võlgnikule ja sissenõudjale, kuid mõjuhinnang on antud vaid võlgniku suhtes. Vajab täiendavalt väljatoomist, milline mõju on sissenõudjale TMS § 42 regulatsiooni muutmisega.	A Täiendada eelnõu mõjuanalüüsi.
31	VTK punkt 9.6.3 Kavandatav muudatus 11 - kaebemenetluse täpsem reguleerimine Palume selgitada, kuidas on hinnatud mõju puudumist kohustatud isikutele. Kas on arvestatud kliendibaaside, praktiliste juhtumite arvu ja eelnevaid teabeandmise statistikat just ajalisest perspektiivist?	S Mõju peetakse väheseks, kuna kaebajad lisavad tavaliselt juba praegu oma kaebustele tõendusmaterjali erinevatest allikatest. Kui seda ei tehta kohe, siis esitatakse tõendid pärast kohtutäituri vastavat nõudmist. Seetõttu jääb suure tõenäosusega võlgnike taotlusel väljastatava teabe maht samaks. Planeeritakse, et kohtutäituri enda esitatud päringud jäävad pigem erandlikuks ning neid tehakse vaid juhul, kui võlgnik keeldub andmete esitamisest või ei ole seda võimeline tegema, kuid andmetel on täitemenetluses ja kaebuse lahendamisel oluline tähendus. On ebatõenäoline, et üksikutele päringutele vastamine kümne tööpäeva jooksul kujuneb krediitiasutustele liialt koormavaks. Seadusemuudatus võib samuti soodustada pangakonto väljavõtete edastamise digitaliseerimist.

Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda		
32	Väljatöötamise kavatsuses tehakse ettepanek täiendada PankrS § 146 viisil, et menetluse alustamise tasu, täitekuulu ja 10 % kohtutäituri põhitasust rahuldatakse enne jaotise alusel tehtavat väljamakset. Samas ei täpsustata järjekorda. Muudatusettepanekut on võimalik mõista ka nii, et PankrS § 146 lõiget 1 täiendatakse näiteks punktiga 5, mis sätestaks, et pärast pankrotimenetluse kulude tasumist tasutakse ka kohtutäituri täitemenetluse alustamise tasu ning alles seejärel asutakse jaotise alusel väljamakseid tegema. Kui mis tahes täituri tasu makstaks välja pärast PankrS § 146 lõike 1 punktis 4 toodud kulusid (ehk pärast pankrothalduri tasu), siis ei tohiks riski tekkida, et pankrotihaldur jääb oma tasust ilma. See on oluline aspekt, mida silmas pidada, kuna PankrS § 65 lg 1 kohaselt katab halduri tasu ka halduri tegevusega seotud üldised kulud, sealhulgas kulud büroo pidamisele, sidekulud ja riigisisised reisikulud. Lähtudes eeltoodust teeme ettepaneku kaaluda võimalust, et kohtutäituri menetluse alustamise tasu, täitekuulu ja 10 % kohtutäituri põhitasust rahuldamine sätestatakse PankrS § 153 (Nõuete rahuldamisjärgud) uue lõikega 1, kuna ka kohtutäituri tasu puhul on tegemist võlausaldaja rahuldamata nõudega. Lisaks teeme ettepaneku kaaluda võimalust, et PankrS § 146 lg. 1 p. 3 oleks toodud ära ajutise halduri tasu ja halduri tasu (kuna halduri tasu sisaldab kulusid ja ei ole õiglane olukord, kus haldurid tasuvad omadest vahenditest	S Kohtutäiturite tasude ja muude täitekulude rahuldamine PankrS § 146 regulatsiooni järgi on üks alternatiivsetest VTK ettepanekutest. Koja ettepanekuid kaalutakse eelnõu koostamisel.

	menetluskulusid, saamata ka pahatihti tasu, vt. PankrS § 65 lg 1) ning masskohustused liiguks tahapoole p. 4-ja. PankrS § 150-st tuleks siis ajutise halduri ja halduri tasu eemaldada (PankrS § 150 lg. 1 p. 2 ja 3). Uus PankrS sõnastus oleks järgmine: § 146. Pankrotimenetlusega seotud väljamaksed (1) Enne jaotise alusel raha väljamaksmist tehakse pankrotivarast pankrotimenetlusega seotud väljamaksed järgmises järjekorras: 1) vara välistamise ja tagasivõitmise tagajärgedest tulenevad nõuded; 2) võlgnikule ja tema ülalpeetavatele makstav elatis; 3) ajutise halduri tasu ja halduri tasu; 4) massikohustused; 5) pankrotimenetluse kulud. § 150. Pankrotimenetluse kulud (1) Pankrotimenetluse kulud on: 1) menetluskulud; 2) ajutise halduri tasu; 3) halduri tasu; 4) pankrotitoimkonna liikmete tasu; 5) ajutise halduri ja halduri tehtud vajalikud kulutused oma ülesannete täitmiseks; 6) käesoleva seaduse § 11 või § 30 alusel deposiidina makstud summa.	
--	---	--

	§ 153. Nõuete rahuldamisjärgud (1) Pärast käesoleva seaduse § 146 lõikes 1 nimetatud väljamaksete tegemist rahuldatakse võlausaldajate nõuded järgmistes järkudes: 1) kohtutäituri menetluse alustamise tasu, täitekulud ja 10 % kohtutäituri põhitasust 2) pandiga tagatud tunnustatud nõuded käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud ulatuses; 3) muud tähtaegselt esitatud tunnustatud nõuded; 4) muud tähtaegselt esitamata, kuid tunnustatud nõuded.	
33	Ühe võimaliku regulatsioonina võiks kaaluda lahendust, kus menetlus(t)e algatamise tasu(d) ning täitekulud rahuldatakse täies ulatuses enne jaotise alusel tehtavat väljamakset ning kohtutäituri põhitasu 50% täitmata jäänud ulatuses II järgu tunnustatud nõudena. Kuivõrd ühe kohtutäituri menetluses võib pankrotivõlgniku suhtes olla mitu täitemenetlust, siis viitame Riigikohtu 29.01.2014 otsuse nr 3-2-1-164-13 punktis 19 sedastatule, et samal perioodil ühe võlgniku vastu esitatud nõuete jaotumine erinevate kohtutäiturite vahel tingib, et võlgnik peab maksma kohtutäituri tasusid mitu korda ning võlgniku vara müügist saadud tulemist eelisjärjekorras täitemenetluse kulude mahaarvamise tõttu väheneb ka sissenõudjale väljamakstav summa. Taoline lahendus ei ole Riigikohtu hinnangul võlgniku ega sissenõudja, vaid üksnes kohtutäituri huvides. Koda on	S Kohtutäiturite tasude ja muude täitekulude rahuldamine PankrS § 146 regulatsiooni järgi on üks alternatiivsetest VTK ettepanekutest. Koja ettepanekuid kaalutakse eelnõu koostamisel.

	seisukohal, et iga täitemenetlust (ka sama sissenõudja erinevates nõuetes) menetletakse eraldiseisvalt ning ei ole põhjendatud kohtutäituri tasu ümberarvutamine nõuete summalt.	
34	Kohtud on üksmeelsel seisukohal, et kohtutäituri tasu otsus peab olema vaidlustatav. Kohtutäituri tasu otsus on vaidlustatav TMS § 217 alusel. Reeglina on kohtutäituri tasu otsuste vaidlustamistähtaeg täitemenetluse võlgniku pankroti alusel lõpetamise hetkeks juba möödunud. VTKs esitatud ettepaneku analoogiks võiks võtta PankrS § 100³ lg 4 p 5, mille kohaselt loetakse kaitsmiseta tunnustatuks avalik-õigusliku rahalise kohustuse täitmise nõue, mis tuleneb täitemenetluse seadustiku § 2 lõikes 1 nimetatud haldusaktist, mille vaidlustamise tähtaeg on enne pankroti väljakuulutamist möödunud. Peame vajalikuks eelnõuga tagada, et kohtutäitur võib esitada pankrotimenetlusse põhitasu nõude algse tasu otsuse alusel ning nõuda poolt sissenõudmata jäänud põhitasu osast.	MA Riigikohus on 16.12.2015 lahendis tsiviilasjas nr 3-2-1-108-15 (punkt 11) selgitanud, et kohtutäituri põhitasu määramise otsus tehakse täitemenetluse alguses, rahalise nõude puhul lähtudes sissenõudja nõude suuruselt (KTS § 35). Põhitasu lõplik suurus sõltub sellest, millises ulatuses õnnestub täitmisele esitatud rahaline nõue täita, millal see õnnestub täita ning kas täitmine toimub otseselt kohtutäituri tegevuse tulemusel (nt vara müümise kaudu) või väljaspool täitemenetlust (nt võlgnik tasub võla otse sissenõudjale). Samas punktis rõhutas Riigikohus, et juhul kui nõue rahuldatakse osaliselt või väljaspool täitemenetlust, peab kohtutäitur tegema uue põhitasu määramise otsuse. Kuna kohtutäituri tasu kujunemine peab olema arusaadav, selge ja läbipaistev, tuleb täitemenetluse lõpetamisel ning pankrotimenetluses nõude esitamiseks koostada uus põhitasu otsus.
35	Eraldi teema on kohtutäituri tasu nõude kaitsmiseta tunnustamine. Juhul kui kaitsmiseta tunnustada kohtutäituri tasu pooles ulatuses, siis jääb kontrollimata kas arvestuse esitamisel on arvesse võetud täitemenetluse käigus tasutud summad. Kaitsmiseta tunnustamise korral	TV

	ei ole võimalik nõuet sisuliselt kontrollida ja vajadusel pankrotihalduril vastuväidet esitada. Juhul kui kohtutäitur esitab pankrotimenetluses tasu nõude ja ei arvesta varasemalt võlgniku poolt tasutud summasid, siis tuleb pankrotihalduril esitada näiteks tagasivõitmise hagi. Koja kutsekogu juhatuse hinnangul peab saama kohtutäituri tasu nõuet pankrotimenetluses kontrollida, täiendavaid selgitusi küsida, vajadusel vaidlustada ja kohtutäitur peab nõuet esitades ka tasuga seonduvat põhjendama.	
36	Samuti vajab analüüsimist, kas pankrotimenetluses oleks alust tunnustada kohtutäituri tasu nõuet juhul, kui pankrotistunud isik ei ole ise taotlenud täitemenetluse aegumisega lõpetamist?	S Üksnes see asjaolu, et pankrotivõlgnik ei ole taotlenud täitemenetluse lõpetamist põhinõude aegumise tõttu, et tähenda seda, et kohtutäituri töö peaks jääma tasustamata.
37	Toetame TMS-i regulatsiooni täpsustamist, et täitmisele kuulub ka ühinenud kohtutäituri põhitasu, kuid selle rahuldamise määr sõltuks kinnisasja tulemi suurusest ja ühinemise ajalisest järjekorrast. Regulatsiooni on aga vaja täpsustada selliselt, et kui ühinenud kohtutäituri põhitasu ei ole muutunud sissenõutavaks täies ulatuses (täitmisteadet ei ole kätte toimetatud, vabatahtliku täitmise tähtaeg), siis kuulub ühinenud kohtutäituri põhitasu rahuldamisele vara müügi või nõude täitmise päeva seisuga.	S Ka ilma vastava seadusemuudatuseta ei saa sundtäita kohtutäituri põhitasu täies ulatuses, kui see enampakkumise päeva seisuga ei ole muutnud sissenõutavaks täies ulatuses. Praktikas võetaksegi arvesse nõuded sellises ulatuses nagu need vara müügi seisuga on ning puudub teave, et see oleks reaalne lahendamist vajav probleem.
38	Teeme ka ettepaneku täpsustada, et põhitasu on õigustatud saama ühinev kohtutäitur v.a. kohtutäitur, kes täidab hüpoteegi nõuet. Müüv kohtutäitur võiks katta kinnisasja müügiga tekkinud suurema ajakulu (korraldamine,	S VTK punkti 8.2.1. kohaselt soovitakse täpsustada TMS-i regulatsiooni viisil, et sundtäitmisega ühinemise korral kuulub täitmisele sissenõudja nõude ja

	läbiviimine, tulemi jaotamine) ja vastutuse § 45 alusel saadavast lisatasust. Märgime, et olenemata 01.01.2021 muudetud KTS § 45 sõnastusest on näiteks Tallinna Ringkonnakohus sedastanud 10.03.2023 otsuse nr 2-22-10507 punktis 10.3.: „et kuigi lisatasu nõudmiseks ei anna enam alust ainuüksi täitetoimingu tehniline või õiguslik keerukus või ajaline kulukus, tuleb selle nõudmisel siiski lähtuda konkreetse nõude täitmise eripärast ja selle täitmisega seotud kulust, arvestades ka seda, et nõude tavapärase täitmisega seotud kulu on mõeldud katma põhitasu. Seejuures ei ole lisatasu mõeldud kompenseerima seadusandja poolt kunstlikult madalal hoitavat põhitasu.“ Kohtupraktikas taandatakse lisatasu kohtutäituri töötundidele arvestades KTS § 47 sätestatud lisatasu tunnitasu määra. Peame vajalikuks selgitada eelnõu seletuskirjas, mille alusel tuleks kohtutäituri lisatasu ulatuse põhjendatust hinnata. Leiame, et kohtutäituri määratav lisatasu enampakkumise korraldamise ja läbiviimise eest KTS § 45 alusel peab hõlmama ka kohtutäituri vastutuse võimalikud riskid.	kohtutäituri alustamise tasu ja täitekulude kõrval ka ühinenud kohtutäituri põhitasu täies ulatuses. Hüpoteebiga tagatud nõude täitemenetluse kulude hüvitamise võimalusi ja otstarbekust analüüsitakse eelnõu koostamisel.
39	8.4.1. Täitekulud avalik-õiguslike ja karistusõiguslike nõuete aegumisel analoogselt tsiviilõiguslike nõuete aegumise korraga Toetame ettepanekut. Märgime, et regulatsioon „kuni pooles ulatuses“ tekitab praktikas rohkelt kaebusi. Ühelt poolt on mõistetav, et taolisel juhul on kohtutäituri diskretsioon otsustada, kas ta nõuab põhitasu võlgnikult sissenõudmata jäänud osas sisse ja kui	TV

	nõuab, siis kui suures ulatuses. Ent probleemkoht tekib kohtutäituri diskretsiooni põhjendamisega, sh millised on aktsepteeritavad alused ja skaalad. Seega annab taoline regulatsioon teiselt 4 poolt kohustatud isikule piiramatu võimaluse vaidlustada kohtutäituri iga otsust nii tasu suuruse kui ka selle põhistuse osas. Taoliste kaebuste ja vaiete lahendamine suurendab nii kohtutäiturite, kohtute kui ka Justiitsministeeriumi ja Koja töökoormust.	
40	8.5.1. Täitekulude sissenõudmise osaline jätkamine täitemenetluse peatamisel ja nõude osalisel täitmisel Toetame esitatud ettepanekut. Märgime, et sellise regulatsiooni rakendamiseks on vajalik oluliselt muuta võlgnike varale (eelkõige pangakontodele ja sissetulekutele) seatavate arestide vormistamise ja nende täitmise loogikat. Ilmselt oleks optimaalne lahendus selline, kus kohtutäitur ei peaks täitemenetluse peatamise otsust edastama kolmandale isikule, kes täidab võlgniku vara suhtes kohtutäituri arestimisakti. Justiitsministeerium on Kojale 12.06.2023 antud vastuses möönnud, et TMS § 47 lg 1'2 sättes näib olevat vastuolu, osaliselt on see suunatud kolmandale isikule ja osaliselt kohtutäiturile, argumente näib olevat mõlema tõlgenduse kasuks ja tuleb nõustuda, et ei ole üheselt selge, mida selle sättega silmas peetakse.“ Leiame, et kõnealune VTK oleks sobiv raamistik TMS § 47 lg 1'2 sõnastuse täpsustamiseks mõttega, et nõude täitmine peatub sissenõudja suhtes ja nõude täitmise peatumine ei kehti kolmandale isikule, vaid	S Võib nõustuda, et täitemenetluse peatamise mõju kolmandatele isikutele edastatud arestimisaktide täitmisele vajab täiendavat täpsustamist. Teema on eriti aktuaalne seoses täitemenetluste peatamisega FIMS-i regulatsiooni alusel. Samas eeldab optimaalse lahenduse leidmine põhjalikumat analüüsi ja huvigruppidega konsulteerimist. Sellega tegeletakse järgmiste valdkonna õigusaktide muutmise eelnõude ettevalmistamise käigus.

	kolmas isik teostab kinnipidamise ja maksab raha välja kohtutäiturile, kes aga ei täida nõuet sissenõudjale, vaid hoiustab raha enda käes. Nii saaks kohtutäitur hoiustatud rahast VTKS-s pakutava muudatuse alusel jätkata täitemenetlust alustamise tasu ja täitekulude sissenõudes ning sissenõutavaks muutunud põhitasu osas.	
41	8.5.2. Täitekulude sissenõudmise osaline jätkamine täitemenetluse peatamisel varamenetluse korral Teeme ettepaneku kavandavat muudatust praegusest täpsemalt sisustada. Leiame, et täitemenetluse peatamist TMS § 46 lg 1 või p 2 alusel ei saa käsitleda standardsena, millisel juhul oleks alati õigustatud sissenõude pööramise jätkamine loetletud isikute sundtäitmisele pööratud nõuete kasuks. Juhul, kui kinnisasja arestinud kohtutäitur täidab I järjekohal asuvat hüpoteegiga tagatud nõuet ja nõude suurus on väiksem või võrdne vara väärtusega ning sissenõudja avalduse alusel või kohtumääruse alusel on täitemenetlus peatatud, siis TMS § 53 lg 2 kohaselt ei ole lubatud vara realiseerida, kui sellest ei pruugi jätkuda tagapool oleva sissenõudja/kohtutäituri nõude rahuldamiseks.	A Eelnõu koostamisel kehtestatakse kaks eeldust vara müügiga jätkamiseks peatatud täitemenetluses: 1) seda taotleb sundtäitmise ühinenud sissenõudja; 2) vara müügi eeldatav tulem ületab peatatud täitemenetluse nõude suurust. Kohtulahendi alusel peatatud täitemenetlused jäetakse regulatsioon kohaldamisalast välja.
42	Samuti võib kinnisasjale sissenõude pööramine olla takistatud poolelioleva kohtumenetluse tõttu, kus võlgnik või ka mõni võlausaldaja on vaidlustanud hüpoteegiga tagatud nõude suuruse või sootuks on kohtule esitatud hagi vara tagasivõitmiseks. Kohtumenetluse tulemusest võib	S Kohtulahendi alusel peatatud täitemenetlused jäetakse regulatsioon kohaldamisalast välja.

	sõltuda, kui suur on üldse hüpoteegiga tagatud nõude suurus ja seeläbi ka arestitud vara väärtus.	
43	Kindlasti ei saa vara müümist imperatiivselt nõuda sissenõudjaks mitteolev isik TMS § 108 alusel, kuna sissenõudjaks mitteoleva isik saab nõuda oma osa tulemist, mitte aga nõuda sissenõude pööramist võlgniku varale. Sissenõude pööramiseks võlgniku varale tuleb esitada kohtutäiturile täitmisaavaldus ja alustada täitemenetlus.	A Kavandatava eelnõu regulatsiooni kohaselt saab vara müügiga jätkamist nõuda vaid sundtäitmisega ühinenud sissenõudja.
44	8.6.1. Suulise kaebuse läbivaatamise ära jätmine Toetame ettepanekut kaebuste kirjalikule läbivaatamisele üleminekuks. VTKs viidatud võimalus, et kohtutäitur peab otsustama, kas rahuldada või jätta rahuldamata võlgniku taotlus kaebuse suuliseks läbivaatamiseks toob endaga kaasa täiendava riski tolle otsuse 5 vaidlustamiseks. Riski maandamiseks on ettepanek, et võlgnik peab põhjendama, mispärast on vajalik kaebuse suuline läbivaatamine ja tema juuresolek läbivaatamisel	S VTK-le tulnud tagasiside pinnalt on otsustatud kehtestada regulatsioon, mille kohaselt vaadatakse kaebused läbi kirjalikus menetluses, kui menetlusosalised ei taotle vastupidist. Menetlusosalise vastava taotluse esitamisel (kohe kaebuses) vaadatakse kaebus läbi suulises menetluses.
45	8.6.2. Kaebemenetluse ajalise kestuse lühendamine Teeme ettepaneku sätestada kaebuste läbivaatamise ajaliseks kestuseks ühtne regulatsioon sõltumata kaebuse ainest. Näiteks, kui menetlusosalise kaebus sisaldab endas näiteks nii sissetuleku arestimise kui ka täitmisteate kättetoimetamisega seotud kaebust ning kui kohtutäitur ajaliselt ei jõua kogu kaebust lahendada, siis sissetuleku arestimise osas on kohtutäitur kohustatud koostama ühe otsuse 15 päeva jooksul ja hiljem täitmisteate kättetoimetamisega seoses teise otsuse. Seeläbi tekib kaks	OA Eelnõu regulatsiooniga kehtestatakse reegel, mille kohaselt kui kaebus sisaldab lisaks sissetuleku arestile etteheideid ka muudele kohtutäituri toimingutele, mille vaidlustamise tähtaeg ei olnud kaebuse esitamise tähtajaks läbi, vaadetakse sellised kaebused üldkorras, pikema menetlustähtaja jooksul.

	eraldi otsust, mida kaebaja saab kohtus vaidlustada. Kohtutäitur reeglina hindab kaebuse saamisel selle prioriteetsust ja võimalikke negatiivseid tagajärgi. Vastavalt sellele teeb ka oma otsuse kaebuse läbivaatamise aja osas.	
46	8.7.1. Täitemenetlus võlgniku surma korral (menetluse lõpetamine, jätkamine, peatamine) Teeme ettepaneku asendada regulatsioon „mõistliku aja jooksul“ konkreetse ajamääranguga kalendrikuudes. Iga sissenõudja jaoks võib „mõistlik aeg“ kesta erinevalt ning kohtutäituri jaoks olla hoopis isesugune. Taoliste vaidluste ärahoidmiseks teeme ettepaneku kehtestada konkreetne aeg, näiteks 6 kuud alates teate edastamisest sissenõudjale.	Ar Vt selgitus tabeli punktile 25.
47	8.8.1. Ühinenud nõuete täitmine rahalise nõude arestimise akti alusel Koda ei toeta ettepanekut antud kujul. Kehtiva regulatsiooni kohaselt tekivad kinnisasja suhtes läbiviidava täitemenetlusega ühineval sissenõudjal ühinemise tulemusena menetluses, milles kinnisasi realiseeritakse, sissenõudja õigused. Sissenõudjal on nt õigus vaidlustada kinnisasja arestimisel määratud hinda, enampakkumise nurjumise korral nõuda kordusenampakkumise korraldamist, avaldada arvamust vara ümberhindamise osas jne Rahalise nõude arestimisel, sissenõudjal, kelle kasuks nõue arestitakse, selliseid õigusi ei ole. VTK-st jääb mõistmatuks miks on selline sissenõudja õiguste piiramine vajalik ja millist eesmärki see teenib. VTK-st ei ole esitatud ühtegi selgitust miks tuleks kinnisvara realiseerimise menetluses eelistada raha	A Vt selgitus tabeli punktile 15.

	jaotamist rahalise nõude arestimise aktide alusel kehtivale regulatsioonile. Pakutud lahendus võimaldaks küll ajalist kokkuhoidu sundtäitmisega ühinemise otsuste koostamise pealt, kuid tekitaks segadust ja teeks keeruliseks eristada rahaliste nõuete arestimise aktide tähendust TMS § 118 ja TMS § 149 osas. Rahalise nõude arestimise akt ei ole samastatav sundtäitmisega ühinemise avaldusega TMS § 149 mõttes ega asenda seda (Tlnrk 2-13-16205 p 34). Kehtivas õiguskorras annab RNA ainult õiguse pretendeerida TMS § 113 ja § 114 sundmüügi tulemist ülejäävale summale. See tekitaks kohe rida probleeme mida täna pole (RNA ei anna õigust mistahes info saamiseks seoses kinnisasja menetlusega, RNA ei anna õigust saada näiteks infot tehingu kohta notaris kohtutäituri kontrolli all jne.) Samuti võib see põhimõtteliselt kaasa tuua olukorra, kus kohtutäiturid kohe menetluse algatamise edastavad tulevase ja tingimusliku nõudena kolleegidele igaks juhuks rahalise nõude arestimise akti eesmärgiga, et võib olla võlgnik tulevikus omandab kinnisvara.	
48	Teeme ettepaneku kaaluda menetlustoimingute ajalise kokkuhoiu huvides, et sundtäitmisega ühinemine loetakse toimunuks sundtäitmisega ühinemise avalduse esitamisega ja eraldi otsuse koostamine ei ole nõutav. Otsuse peab kohtutäitur koostama vaid juhul, kui peaks tõepoolest esinema õiguslik aluse mis välistab sundtäitmisega ühinemise – näiteks ühisvara staatus.	A Vt selgitus tabeli punktile 15.

49	8.8.2. Topeltarestimise välistamine Leiname, et TMS § 149 lg 1 teine lause kehtib ka siis, kui sundtäidetakse keelumärkest eespoolseisvat nõuet. Seega puudub vajadus normi täpsustamiseks. Kui vaadata TMS § 149 lg 1 seotud vaidlusi, siis nende vaidluste põhiline sisu ja eesmärk on olnud kohtutäituri põhitasu – kas ja kui suures ulatuses osaleb ühinenud kohtutäituri põhitasu tulemi jaotamisel; kas vara müünud kohtutäitur võib tasu võtta ühinenud nõude pealt (tsiviilasi nr 2-17-3120). Kui seaduse muudatuse käigus õnnestub täpsustada kohtutäituri põhitasu küsimust VTK-s käsitletud viisil, siis puudub vajadus TMS § 149 lg 1 muutmiseks. Menetluspraktika toetab selgelt mõjuanalüüsis toodut, et valdavalt on seatud eelnevalt keelumärke, kuid arestimisakti koostamiseni ei ole keelumärke seadnud kohtutäitur erinevatel põhjustel jõudnud. Seega praktikas on pigem harvad juhtumid, kus keelumärke ja arestimise akti koostanud kohtutäiturile seatakse veel teine keelumärke ja koostatakse teine arestimise akt. Siis on ka kaasuse asjaolud sellised, mis on tinginud mitme keelumärke seadmist. Näiteks väiksemate nõuete korral piisab võlgniku survestamiseks keelumärke seadmisest ja arestimise akti koostamata tasub võlgnik nõude. Kui nüüd sissenõudjast hüpoteegipidaja teise kohtutäituri kaudu on ühinenud selle kohtutäituri menetlusega, kus keelumärke oli seatud näiteks PPA nõude tagamiseks ja võlgnik selle tasub, siis on keelumärke seadnud kohtutäitur kohustatud vara aresti alt vabastama ja hüpoteegipidaja nõuet menetlev kohtutäitur	TV
----	--	----

	peab siis asuma uuesti vara arestima, hindama (TMS § 149 lg 3). Täitemenetluse seadustiku alusel on sissenõudjale antud valikuvabadus kohtutäituri valimiseks arvestades võlgniku elukohta või vara asukohta silmas pidades. Samuti ei saa pakutud TMS tehniliste muudatustega piirata enne käsutuskeelu andmist tekkinud asjaõiguste teostamist TsÜS § 88 lg 2.	
50	8.8.3. Kohtutäituri põhitasu eespoolseisva hüpoteegiga tagatud nõude täitmise korral Palume kavandatav muudatus kõikides nüanssides põhjalikumalt läbi kaaluda. Näiteks, kuidas peaks pakutud regulatsioon rakenduma juhul, kui kohtutäitur müüb kinnisasja II järjekoha hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks ning tema menetlusega soovib ühineda (teise kohtutäituri kaudu) sissenõudja kelle nõue on tagatud I ja III järjekoha hüpoteekidega. Samuti näiteks, kui kohtutäitur müüb kinnisasja A hüpoteegiga tagamata nõude rahuldamiseks ning tema menetlusega soovib teise kohtutäituri kaudu ühineda sissenõudja, kelle nõue on tagatud kinnisasjal A lasuva I järjekoha hüpoteegiga ning sama hüpoteegiga on kaaskoormatud kinnisasjad B ja C. Seejuures kinnisasjad A, B ja C moodustavad ühe tervikliku tootmiskompleksi, mistõttu majanduslikult on otstarbekas müüa kinnisasju A, B ja C kogumina. Pakutud regulatsioon tundub olema vastuolus VTK-s seatud teise eesmärgiga, mille kohaselt peab ühinenud kohtutäituril olema õigus saada tasu võrdväärses järjekorras oma sissenõudja nõudega (vt VTK p 4.2). Viimast põhjendatakse sellega, et tihtipeale	Mitte arvestatud. Pakutud muudatused on vajalikud juba ainuüksi kohtutäiturite põhitasu määramisega seotud probleemide lahendamiseks. Eelnõu koostamisel võetakse arvesse kõiki esitatud seisukohti, kuid eesmärgiks on luua regulatsioon, mis vähendab vaidlusi, tagab stabiilsuse ning on universaalselt rakendatav.

	puuduvadki täitemenetluses muud võimalused võlanõude täitmiseks, kui võlgniku kinnisvara arvelt. Oletame, et kohtutäitur müüb kinnisasja hüpoteegiga tagamata nõude rahuldamiseks ning tema menetlusega soovib teise kohtutäituri kaudu ühineda sissenõudja, kelle nõue on tagatud kinnisasjal lasuva kohtuliku hüpoteegiga. Seejuures on kinnisasja arestimise hind 10 500 eurot, kohtulik hüpoteek on summas 10 000 eurot ja kohtuliku hüpoteegiga tagatud jõustunud kohtulahendist tulenev nõue on 500 000 eurot. Võlgniku ainsaks varaks on kõnealune kinnisasi. Tallinna Ringkonnakohus on 04.10.2022 määruses nr 2-21-18429 rõhutanud, et kohtutäitur saab menetluse alustamise tasu, põhitasu ja enampakkumise lisatasu selle menetluse eest, milles ta korraldas kinnisasja arestimise ja müügi. Ekslik on järeldus, et vara müünud kohtutäitur kannab nagunii ise vastutust tehtud toimingute õiguspärasuse osas, mistõttu on õiglane jätta ka ühinenud eespoolsesiva õigusega hüpoteegiga tagatud nõude menetlemise põhitasu reaalselt hüpoteegiga tagatud nõude täitnud kohtutäiturile. Hüpoteeginõuet menetlev kohtutäitur kannab otsest vastutust täitemenetluse algatamise õiguspärasuse ja täitmisteate kättetoimetamise osas. Näiteks on olnud mitmeid juhtumeid hüpoteeginõuete täiteasjades, kus võlgnik (tagatise omanik) on vaidlustanud täitemenetluse algatamise näiteks põhjusel, et hüpoteegiga tagatud nõue ei ole muutunud sissenõutavaks, sissenõudja ei ole esitanud põhi- ja kõrvalnõuete detailset arvestust, võlgnik	
--	--	--

	ei ole täitmisteadet kätte saanud jne. Samal põhjusel on ekslik mõjuanalüüsis esitatud väide, et mõju põhitasust ilmajäämise kohta (saab küsida ainult täitemenetluse alustamise tasu ja täitekulud) sellele täiturile, kes vahendas sundtäitmisega ühinemise avaldust hüpoteegiga tagatud nõude menetluses, on õiglane, kuivõrd tal endal puuduvad võimalused hüpoteegi realiseerimiseks, põhitasu tema poolt ei muutu seega sissenõutavaks ja muid menetlustoiminguid võla sissenõudmiseks ta teostada ei saa. Kuivõrd taolisi menetlusi ei ole massiliselt, siis ei ole muudatuse mõju sihtrühmale oluline. Eksitav on VTK järeldus ka juhul, kui kohtutäitur täidab kohtulahendit, mis on mh tagatud kohtuliku hüpoteegiga või täidab KÜ nõuet, mis on piiratud ulatuses tagatud KÜ pandiõigusega. Sellistes menetlustes on kohtutäitur kohustatud lisaks kinnisasjale sissenõude pööramisel kohustatud vajadusel teostama ka muid menetlustoiminguid lisaks kinnisasja arestimisele. Samuti võidakse kohtutäiturile täitmiseks esitada ühishüpoteegiga tagatud nõue ja majanduslikult kõige kasulikum oleks tagatise müüa näiteks tervikvarana, kuid ühele kinnistule on seatud teise kohtutäituri poolt PPA kasuks keelumärke. Kokkuvõtvalt leiame, et sundtäitmisega ühinemise regulatsiooni muutmine ei ole vajalik. Pakutud muudatused ei ole reaalelus mõistlikult rakendatavad.	
51	Lisaks väljatöötamise kavatsuses esitatud ettepanekutele palume leida võimalus, et eelnõusse lisatakse ka PankrS § 59 lg 2 p 7 kehtetuks tunnistamine. Koda on vastav	S Antud kitsaskoha ületamiseks on kavas tehnilise lahenduse loomine. Õigusloome vajadus puudub.

	ettepaneku Justiitsministeeriumile esitanud 18.05.2023 kirjaga nr 3-1/13. Kojale 21.06.2023 kirjaga nr 10-4/3644-2 antud vastuses märgiti, et vastavaid muudatusi on otstarbekas vajadusel sisse viia selleks sobiva eelnõu olemasolul. Leiame, et käesoleva VTK alusel koostatav eelnõu on selleks sobiv.	
--	---	--