

Riigikohtunik Ivo Pilvingu eriarvamus põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 5-19-28, millega on ühinenud riigikohtunik Peeter Roosma

1. Ma ei nõustu selles asjas otsuse resolutsiooniga ega kolleegiumi enamuse arutluskäiguga TMS § 100 lg 4 teise lause mõõdukuse küsimuses. Vaidlusaluse sätte kohaldamine oleks praeguses põhikohtuasjas viinud proportsionaalse tulemuseni. Maakohtu taotlus oleks tulnud jätta rahuldamata.

2. TMS § 100 lg 4 riivab omandipõhiõigust. Avaldaja vara vähenemist 6750 euro võrra võib pidada märkimisväärseks kaotuseks. Samas oleks avaldaja praeguses asjas saanud tagatisrahast ilmajäämist hõlpsasti vältida. Avaldaja väitel jäi tal ostusumma tasumata, sest avaldajal ei õnnestunud ostu finantseerimiseks saada loodetud laenu. Selle põhjuseks olevat omakorda olnud ostetaval kinnistul asuval ehitisel kasutusloa puudumine.

Avaldaja nurjas enampakkumise, rikkudes süüliselt ostuhinna tasumise kohustust. Enampakkumisel osaleja peab enne tagatisraha maksmist selgitama välja laenu saamise tingimused, nt pakutava tagatise vastavuse laenuandja poolt esitatavatele tingimustele. Kui laenutingimuste õigeaegne selgitamine oli võimatu, oleks avaldajal tulnud pakkumisest loobuda. Avaldaja pidi aru saama, et enampakkumisel siduva kohustuse võtmine kindla veendumuseta, et tal on olemas ostusumma tasumiseks vajalikud vahendid, on riskantne. Vaidlustatud regulatsiooni eesmärk on hoida ära ka sedalaadi kergemeelsed pakkumised. Selles valguses ei näe ma erilist asjaolu, mida kaaludes peaks kohtutäitur praegusel juhul jätma tagatisraha avaldajale osaliselt või täielikult tagastamata. Samuti ei esine praegu asjaolu, mille tõttu tuleks tagatisraha osaline tagastamine saavutada seaduses sätestatud ülempiiriga.

Enda finantsvõimekuse selgitamine kuulub täielikult pakkuja vastutussfääri. Kohtutäituril ei ole kohustust uurida ega selgitada, millised on kolmanda isiku poolt pakkujale laenu andmise tingimused ning kas müüdav vara kõlbab tagatiseks.

3. Võimalik, et TMS § 100 lg 4 viib mõnel muul juhul eaproportsionaalse tulemuseni, eriti arvestades sätte kolmandas ja neljandas lauses sätestatud hinnavahe hüvitamise kohustust. Selle kohustuse üle ei toimunud aga praeguses tsiviilasjas vaidlust. Kellegi teise õiguste rikkumine, samuti avaldaja enda õiguste puhthüpoteetiline rikkumine ei ole aga PS § 15 lg 1 ja § 152 lg 1 järgi tsiviilasjas seaduse põhiseadusvastaseks tunnistamise ja kohaldamata jätmise alus. Riigikohus hindab konkreetse normikontrolli raames normi põhiseadusele vastavust konkreetse kohtuasja asjaolude põhjal (Riigikohtu üldkogu 1. juuli 2015. a otsus asjas nr 3-4-1-2-15, punkt 53).

4. Kahtlusteks TMS § 100 lg 4 teise lause proportsionaalsuse suhtes ei anna alust see, et muude avalik-õiguslike pakkumismenetluste nurjamist on seadusandja riigihangete seaduses ja riigivara seaduses vältida teiste meetoditega. Need on teistsugused menetlused ning mõjutavad teistsuguseid huvisid. Täitemenetluses toimuva enampakkumise nurjamine kahjustab ennekõike võlausaldaja huve. Seadusandja võis täitemenetluses näha ette tugevama heidutuse enampakkumise nurjamise vastu kui hankemenetluses ja riigivara võõrandamise menetlustes.