



RIIGIKOHUS

Avaldatud veebilehel *Riigikohus* (<https://www.riigikohus.ee>)

Avaleht > Riigikohus: võlgnik ei pea hüpoteegiga tagatud nõude eest kaks korda vastutama

Riigikohus: võlgnik ei pea hüpoteegiga tagatud nõude eest kaks korda vastutama

18. Detsember 2025

Riigikohus otsustas, et kui täitemenetluses müüakse kinnistu hüpoteegi tõttu turuhinnast odavamalt, siis lähevad ostjale üle ka hüpoteegiga tagatud kohustused.

Arutusel olnud kohtuasi puudutas Harjumaal asuvat kinnistut, millele olid seatud hüpoteegid Luminori panga ja teises järjekorras ka OÜ PR Betoon kasuks.

Kinnistu pandi omaniku võla tasumiseks sundenampakkumisele ja selle ostis PR Betoon. Kuna kinnistu müüdi koos panga kasuks seatud hüpoteekidega, tasus ostja 134 427 eurot vähem. Seejärel jäi endine omanik omakorda võlgu pangale ja vältimaks äsja soetatud kinnistu uuesti enampakkumisele panekut tasus PR Betoon pangale tema laenuvõla.

PR Betoon pöördus kohtusse, et nõuda kinnistu algselt omanikult tema eest tasutud pangalaenu tagasimaksmist. Algne omanik vaidles hagile vastu, sest kinnistu müüdi just panga kasuks seatud hüpoteekide tõttu turuhinnast oluliselt odavamalt, mistõttu hageja oleks alusetult rikastunud.

Riigikohtu tänase otsusega jäeti PR Betooni hagi rahuldamata, sest seaduse mõttega poleks kooskõlas olukord, kus kinnistu algne omanik peab hüpoteekidega tagatud nõude eest vastutama sisuliselt kaks korda, samal ajal kui ostja saab kahekordse hüvitise.

Riigikohus selgitas, et kui enampakkumisel müüakse hüpoteegiga koormatud kinnistu, võtab ostja reeglina üle ka algse omaniku kohustused, mille tagamiseks oli kinnistule püsima jäänud hüpoteek seatud. Seda aga ainult juhul, kui hüpoteegipidaja ei ole kolme kuu jooksul kohustuste üleminekule vastu vaieldnud. Vaidlustamise korral saab algne omanik pärast kohustuste täitmist esitada ostja vastu tagasinõude.

Seejuures on oluline tähele panna, et ostjale ei pruugi algse omaniku kohustused üle minna täies ulatuses, kuna need on tagatud maksimaalselt hüpoteekide summa ulatuses. Kui kinnistu on väärt sellest summast vähem, siis ei vastuta ostja ka vahe eest.

Riigikohus märkis, et kohtutäituril tuleb kinnistu sundenampakkumise korraldamisel teha kindlaks kehtima jäävate hüpoteekidega tagatud nõuete summa ning see kuulutuses välja tuua. Pakkumisel osalejatel peab olema võimalik raskusteta aru saada, kui palju need kohustused alghinda mõjutavad. Lisaks on täituril oluline pakkumise teates selgitada, et hüpoteekidega tagatud kohustused lähevad üle ostjale.

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi kogu koosseisu otsusega saab tutvuda [siin \[1\]](#).

Teate sisestas:

Arno Põder
pressiesindaja
arno [dot] poder@riigikohus [dot] ee

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-volgnik-ei-pea-hupoteegiga-tagatud-noude-eest-kaks-korda-vastutama>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=2-19-13561/89>