

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Reelika Lipp

**KÄENDUS JA HÜPOTEEK TAGATISE LIIKIDENA NING TAGATISE
ANDJATE TAGASINÕUDEÕIGUS**

Magistritöö

Juhendaja:

PhD Mari Schihalejev-Parrest

Tartu

2025

Sisukord

SISSEJUHATUS	3
1. Käendaja täitmiskohustus.....	8
1.1. Käendaja täitmiskohutuse olemus ja tekkimine	8
1.2. Käendaja täitmiskohutuse piiramine käendaja vastutuse maksimumsummaga	14
1.3. Käenduslepingu kehtetuse alused.....	17
2. Hüpoteek ja hüpoteegipidaja täimiskohustus	22
2.1. Hüpoteegi tekkimine, sisu ja ulatus ning lõpetamine.....	22
2.2. Hüpoteegi seos tagatava nõudega	27
3. Tagatise andjate vastastikused suhted ja tagasinõudeõigus.....	32
3.1. Solidaarne kohustus tagatise andjate vahel: tekkimine ja tagajärjed	32
3.2. Tagasinõudeõiguse kasutamine tagatise andjate vahelises suhtes.....	36
KOKKUVÕTE.....	46
Summery	51
KASUTATUD KIRJANDUS	55
Õiguskirjandus	55
Muud allikad	56
Õigusaktid	57
Kasutatud kohtupraktika	58

SISSEJUHATUS

Maksejõuetuse probleem on tänasel päeval aktuaalne teema. Maksejõuetuse puhul on tegemist olukorraga, kus füüsiline ja juriidiline isik (võlgnik) ei suuda täita oma rahalisi kohustusi ja maksta võlgasid.¹ Kuigi Eesti majandus on viimastel aastatel paranenud ning statistika näitajad viitavad taastumisele², ei ole rahalised raskused inimesi veel unustanud.³ Kindlasti mängib siinkohal olulist rolli pidev maksutõus ning uute maksude kehtestamine seadusandja poolt. Kasvanud ei ole mitte võlgu olevate inimeste arv, aga oluliselt on tõusnud võlasummad⁴, mis viitab sellele, et inimesed on võtnud üha suuremaid summasid laenuks.

Laenu võtmisega kaasneb sageli ka tagatise andmine. Tsiviilkäibes on nõude tagamine olulise tähendusega. Tagatis on laenulepingu üks olulisemaid komponente, sest see annab laenuandjale kindlustunde ning tagatise selle eest, et laenu võtja täidaks oma kohustust.⁵ Tagatise puhul on tegemist varaga, mille abil võlausaldajal on võimalik kindlustada võlgniku kohustuse täitmine, kui võlgnik ei peaks laenatud summat maksma kokkulepitud tingimustel tagasi.⁶ Tagatise andmine seisneb tavaliselt võlgniku vara pantimises, mille arvelt on võimalik rahuldada võlausaldaja nõue juhul, olukorras mil võlgnik oma kohustust ei täida, näiteks hilineb võla tasumisega või jätab selle sootuks tasumata.⁷ Kuigi kohustuse täitmise tagamiseks on tänasel päeval võimalik seada erinevaid tagatise, on käendus ja hüpoteegi seadmine tagatisena ühed peamiselt kasutatavad lahendused.

Õiguskirjanduse kohaselt jagunevad tagatised kaheks: võlaõiguslikud ja asjaõiguslikud. Need aga jagunevad omakorda. Võlaõiguslike tagatiste alla kuuluvad käendus ja garantiid ning asjaõiguslike alla hüpoteek ja kommerts pant.⁸ Käendus ja hüpoteek on Eestis laialdaselt

¹ Maksejõuetus ja pankrot. Riigiportaal eesti.ee, 15.04.2025. Kättesaadav: <https://www.eesti.ee/eraisik/et/artikkel/ettevotlus/ettevotte-lopetamine/maksejouetus-ja-pankrot> (25.04.2025).

² Talvet, M. Eesti majandus on kasvama hakanud. Rahandusministeerium, 03.03.2025. Kättesaadav: <https://www.fin.ee/uudised/eesti-majandus-kasvama-hakanud> (22.04.2025).

³ Nael. M. Alanud aasta tõi hulga maksumuudatusi. ERR, 01.01.2025. Kättesaadav: <https://www.err.ee/1609564423/alanud-aasta-toi-hulga-maksumuudatusi> (22.04.2025).

⁴ Silm, S. Karm Reaalsus – Eesti inimeste võlakoorem on hüppeliselt kasvanud. Postimees, 25.05.2024. Kättesaadav: <https://majandus.postimees.ee/8027198/karm-reaalsus-estis-inimeste-volakooorem-on-huppeliselt-kasvanud> (22.04.2025).

⁵ Pärigma, A. Hea teada – Mida vaatab pank laenu andmisel? Delfi, 28.02.2024. Kättesaadav: <https://arileht.delfi.ee/artikkel/120273998/hea-teada-mida-vaatab-pank-laenu-andmisel> (22.04.2025).

⁶ Mis on tagatis? Euroopa Keskpank, 02.11.2016. Kättesaadav: <https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me/html/collateral.et.html> (22.04.2025).

⁷ Tamuri, G.-O. Ühepoolse tahteavaldusega realiseeritavad tagasinõuded. HETA Advokaadibüroo, 21.10.2022. Kättesaadav: <https://heta.ee/uhepoolse-tahteavaldusega-realiseeritavad-tagatisonouded/> (22.04.2025).

⁸ Lentsius, M., Lõhmus, D., Kõo, K. Tagatised ettevõtluses. Äripäev, 2010, lk 5-9.

tunnustatud tagatisvahendid, mida kasutatakse peamiselt kinnisvara soetamisel läbi krediidiandja.

Käenduse ja hüpoteegi puhul on tegemist kahe enim levinud tagatise vormiga, mida kasutatakse võlausaldaja nõuete kindlustamiseks. Käenduse puhul on tegemist isikliku tagatisega,⁹ mille puhul käendaja vastutab isiklikult põhivõlgniku kohustuse täitmise eest. Käenduse puhul on tegemist ühe enim levinud viisiga, kuidas tagada laenuandjale kindlustunne. Käendaja tagab käenduslepingu aluse, et laen saab võlausaldajale tagasi makstud ka juhul, kui laenusaaajal ehk põhivõlgnikul tekivad rahalised raskused.¹⁰ Käenduslepingu sõlmimisega saab võlausaldaja põhivõlgniku kõrvale käendaja näol justkui täiendava võlgniku.

Hüpoteegi puhul on seevastu tegemist reaalse tagatisega, sest hüpoteek annab võlausaldajale õiguse nõue rahuldada panditud tagatise arvelt. Luminor laenude kompetentsikeskuse juht Helina Kikas on ühes oma artiklis välja toonud järgneva: „Panga vaates on hüpoteek kindlustunne.“¹¹ Hüpoteegilepingu sõlmimisega saab võlausaldaja põhivõlgniku kõrvale hüpoteegiga tagatud kinnisasja. Kui põhivõlgnik mingil põhjusel oma kohustust võlausaldaja ees ei täida, on nii käendajal kui ka hüpoteegiga tagatud kinnisasjal kohustus tagatav nõue täita. Võlausaldajal on õigus, vastavalt siis kas käenduslepingust või hüpoteegi seadmise lepingust, pöörata oma nõue käendaja või hüpoteegiga koormatud kinnisasja vastu ning nõuda neilt kohustuse täitmist. Tagatiste olemasolu muudab küll võlausaldaja positsiooni tunduvalt paremaks, kuid teistpidi võivad võlasuhted muutuda keerulisemaks ning sageli vaidlusi tekitavateks.

Tulenevalt eeltoodust keskendub käesoleva magistritöö autor peamiselt kahele levinumale tagatisvahendile: käendusele ja hüpoteegile. Nende valiku peamiseks põhjuseks on asjaolu, et need tagatised on tänapäeval kõige enim kasutuses olevad tagatised. Antud tagatised mängivad olulist rolli laenuandjate riskide maandamisel. Tagatise eesmärk on pakkuda võlausaldajale täiendavat kaitset juhuks, kui võlgnik peaks oma kohustuse täitmata jätma.¹² Olukorras, mil

⁹ Kull, I. jt (koost). V. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn, 2004, lk 351.

¹⁰ Kuuseväli, A. Millega käenduslepingu sõlmimisel arvestada? HETA Advokaadibüroo, 22.09.2016. Kättesaadav: <https://heta.ee/millega-kaenduslepingu-solmimisel-arvestada/> (22.04.2025).

¹¹ Luminor. Kodulaenust inimkeeli: ekspert selgitab, mis on hüpoteek, tagatis ja krediidikulukuse määr. Rahageenius, 11.03.2025. Kättesaadav: <https://raha.geenius.ee/blogi/luminori-blogi/kodulaenust-inimkeeli-ekspert-selgitab-mis-on-hupoteek-tagatis-ja-krediidikulukuse-maar/> (25.04.2025).

¹² Kuusk, I. Tagatis. Tarbatu Õigusbüroo, 30.08.2024. Kättesaadav: <https://xn--tarbatuigus-lfb.ee/tagatis/> (25.04.2025).

põhivõlgnik oma kohustust võlausaldaja ees ei täida, realiseerub tagatis ehk võlausaldajal on õigus pöörduda nõude täitmisega tagatise andjate poole. Siinkohal tekib aga küsimus, kas tagatise andjal on õigus võlausaldaja ees nõude täitmise korral nõuda põhivõlgnikult või teiselt tagatise andjalt, juhul kui see on olemas, täidetud kohustuse ulatuses raha tagasi ehk kas tagatise andjal on tagasinõudeõigus põhivõlgniku või teise tagatise andja vastu?

Käendaja, kes on täitnud põhivõlgniku kohustuse võlausaldaja ees, saab õiguse nõuda põhivõlgnikult sama kohustuse täitmist omakorda talle. Omades nõude põhivõlgniku vastu, saab käendaja ise võlausaldajaks. Sellist tagasinõuet nimetatakse regressinõudeks.¹³

Täitmiskohustuse ja tagasinõude küsimus ajendas töö autorit kirjutama asjaolu, et võlaõigusseaduse reguleerimist, mis puudutab käendajat ja hüpoteegiga tagatud kinnisvara omanikku, ei ole töö autori hinnangul veel piisavalt uuritud. Samas on käesolevas asjas kogunenud kohtupraktikat, mida oleks töö autori hinnangul vaja analüüsida. Kuna hüpoteeki ja käendust kasutatakse tänasel päeval kohustuste täitmise tagamise vahendina sageli, omab tagatiste regulatsioon suurt praktilist tähtsust.

Magistritöö eesmärk on välja selgitada, kas ja millistel tingimustel on käendajal ja hüpoteegiga tagatud kinnisasja omanikul tagasinõudeõigus teise tagatise andja, sealhulgas põhivõlgniku vastu. Eesmärgi saavutamiseks otsib autor vastuseid järgmistele uurimisküsimustele:

- 1) Kuidas ning millistel tingimustel tekib käendus?
- 2) Millistel tingimustel ning kuidas seatakse hüpoteek?
- 3) Kuidas ning millistel tingimustel tekib käendajal ja hüpoteegiga tagatud kinnisasja omanikul kohustus täita põhiskohustus võlausaldaja ees?
- 4) Juhul, kui tagatise andjatel tekib kohustus võlausaldaja ees põhivõlgniku kohustus täita, siis kas kohustuse täitnud tagatise andjal on õigus esitada tagasinõue teise tagatise andja või põhivõlgniku vastu?

Käesolev magistritöö keskendub tagasinõudeõiguse analüüsile olukorras, mil ühe ja sama kohustuse täitmist tagavad mitmed erinevad tagatise andjad. Nii nagu varem sai välja toodud, siis keskendub käesolev töö peamiselt käendajale ning kinnisasja omanikule, kelle vara tagab hüpoteegiga põhivõlgniku kohustust. Praktika kohaselt võib põhivõlgniku kohustuse eest

¹³ Lentsius/Lõhmus/Kõo, lk 43.

vastutada ka teine isik ning seetõttu võib tekkida küsimus, kas ja kuidas on tal võimalik oma tehtud kulutused võlausaldaja ees tagasi nõuda.

Töö keskmes on käendus ja hüpoteegi tagatistega seotud tagasinõuded ehk regressinõuded, kus uuritakse ning analüüsitakse tagasinõudeõiguse olemasolu ja ulatust Eesti kehtiva õiguse alusel. Autor keskendub eelkõige tsiviilõiguslikule käsitlesele. Lühidalt käsitleb töö autor ka täitemenetlust seoses tagatise müügiga.

Probleemi valiku tingib asjaolu, et kehtiv õigus reguleerib solidaarvõla suhtes käendaja tagasinõudeõigust küllaltki täpselt, kuid hüpoteegiga tagatud kinnisasja omaniku õigused võivad jääda ebamääraseks. Erinevate tagatisandjate õiguste ja kohustuste jaotus pärast kohustuse täitmist vajab täiendavat analüüsi, et tagada õiglane vastutuse jaotus ning vältida olukorda, kus üks isik kannab ebaproportsionaalselt suurt rahalist koormust.

Töö on jagatud kolmeks peatükiks, mis omakorda jagunevad alapeatükkideks. Esimene peatükk annab ülevaate käendaja täitmiskohustusest. Täpsemalt käsitleb autor käendaja täitmiskohustuse tekkimist ning olemust, käendaja täitmiskohustuse piiramist ning käenduslepingu kehtetuse aluseid. Antud peatükis analüüsib autor ka teemat puudutavat kohtupraktikat.

Töö teine peatükk annab ülevaate hüpoteegi seadmisest, selle sisust, ulatusest ning lõpetamisest. Samuti käsitleb töö autor antud peatükis hüpoteegi realiseerimist läbi täitemenetluse ning sellega seotud kitsaskohti, mis võivad hüpoteegiga tagatud kinnisasja omaniku nõudeõigust mõjutada. Tähelepanu pööratakse ka korteriühistu pandiõigusele, mis alates 1. jaanuarist 2018 jõustus.

Kolmandas peatükis uuritakse ning analüüsitakse esmalt solidaarvõla suhet tagatise andjate vahel. Teises alapeatükis käsitletakse tagasinõudeõiguse kasutamise võimalust tagatise andjate vahel ning põhivõlgniku vastu. Viimastel aastatel on Riigikohus käsitlenud tagasinõudeõigust puudutavaid küsimusi. Antud lahendid on aidanud selgitada tagasinõudeõiguse ulatust ning selle rakendamist erinevates olukordades.

Magistritöös kasutab autor analüütilist ja võrdlevat uurimismeetodit. Analüüs põhineb Eesti õigusaktidel, millele lisaks uurib autor kohtupraktikat, mis annab töö lugejale praktilisi näiteid

elust ja teoreetilise kirjanduse seisukohtade kaudu. Käesolevas lõputöös võrreldakse Eestis kehtivat regulatsiooni Saksamaa õiguspraktikaga, sest Eesti võlaõigus- ja tsiviilseadusandluse väljatöötamisel lähtuti paljuski Saksa õigusest. Võrdlevat analüüsi koostades kasutab autor Saksa tsiviilseadustiku (Bürgerliches Gesetzbuch edaspidi BGB)¹⁴ õigusnormide tõlgendamiseks ning täiendavaks sisustamiseks. Autor kasutab seaduste analüüsimisel nii loogilist, teleoloogilist, grammatilist kui ka süstemaatilist tõlgendamist. Magistritöös analüüsitakse peamiselt võlaõigusseadust (VÕS)¹⁵, asjaõigusseadust (AÕS)¹⁶, täitemenetlus seadustiku (TMS)¹⁷ ning vähesel määral kasutab autor ka pärimisseadust (PärS)¹⁸, korteriomandi- ja korteriühistuseadust (KrtS)¹⁹, tsiviilseadustiku üldosa seadust (TsÜS)²⁰ ning kinnistusraamatuseadust (KRS)²¹. Täiendavalt kasutab töö autor töö käigus seaduste kommentaare, erialaspetsialistide seisukohti ning õiguskirjandust. Magistritöö autor keskendub peamiselt Eesti õiguse uurimisele, seetõttu kasutab autor peamiselt eestikeelseid allikaid.

Magistritööd iseloomustavad enim märksõnad: tagasinõudeõigus, käendaja, hüpoteek, tagasinõue, põhivõlgnik.

Töö autor soovib tänada juhendajat Mari Schihalejev-Parrest asjakohaste märkuste, kriitika ning nõuannete eest.

¹⁴ Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist. - <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html#BJNR001950896BJNG000102377> (27.04.2025).

¹⁵ Võlaõigusseadus¹. – RT I, 04.07.2024, 18.

¹⁶ Asjaõigusseadus¹. – RT I, 17.03.2023, 58.

¹⁷ Täitemenetluse seadustik¹. – RT I, 31.12.2024, 49.

¹⁸ Pärimisseadus. – RT I, 14.03.2025, 19.

¹⁹ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. – RT I, 23.12.2022. 4.

²⁰ Tsiviilseadustiku üldosa seadus¹. – RT I, 31.12.2024, 48.

²¹ Kinnistusraamatuseadus. – RT I, 28.11.2024, 5.

1. Käendaja täitmiskohustus

1.1. Käendaja täitmiskohutuse olemus ja tekkimine

Käendus on tsiviilõiguslik suhe, kus üks isik (käendaja) vastutab teise isiku (võlausaldaja) ees kolmanda isiku (põhivõlgnik) kohustuste täitmise eest, juhul kui kolmas isik ei suuda oma kohustusi täita. Kui käendaja käenduskohustus realiseerub, on tal hiljem õigus tagasinõudeõiguse korras võlgnikult makstu tagasi nõuda.²²

Citadele panga jaepanganduse juht Marina Hakiainen on ühes omas artiklis välja toonud järgmise tsitaadi: „Käenduse puhul on tegemist laenukohustusega, mitte garantiiga.“²³ Käendaja vastutab käendusega kohustuse tagamisel teise isiku kohustuse täitmise eest võlausaldaja ees, omamata seejuures isiklikku huvi kohustuse täitmise vastu. Kuna käendaja võtab enda kanda vastutuse isiku eest, kelle maksevõime võib olla piiratud, kaasnevad käendusega märkimisväärsed riskid. Seetõttu on võlausaldaja seisukohalt oluline, et käendust käsitlevad õigusnormid oleksid piisavalt paindlikud ja võimaldaksid tõhusat kaitset.²⁴

Käendajat ei tohiks segi ajada laenu kaastaotlejaga. Ehkki nende kohustused võivad osaliselt kattuda, on tegu juriidiliselt erinevate rollidega. Laenu kaastaotleja on isik, kes võtab koos põhitaotlejaga kohustuse kogu laenusumma tagasimaksmiseks ehk mõlemad vastutavad solidaarsetelt kogu võla eest. Käendaja seevastu ei ole laenu esmaseks kohustuste täitjaks, vaid tagab, et laenusaaja täidab oma kohustused. Kui laenusaaja ei suuda mingil põhjusel laenu tagasi maksta, saab võlausaldaja pöörduda nõudega käendaja poole.²⁵

Saksamaal kui ka Eesti seadusandluses on käenduse mõiste selgitatud käenduse kohutuse kaudu. VÕS § 142 lg 1 kohaselt käenduslepinguga kohustab käendaja kolmanda isiku (põhivõlgnik) võlausaldaja ees vastutama põhivõlgniku kohustuse täitmise eest. Täpselt sama mõtte annab edasi ka BGB § 765 lg 1.

²² Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. Tallinn, 2000, lk 150.

²³ Tark teada – Mis vahe on kaastaotlejal ja käendajal? Postimees, 12.10.2024. Kättesaadav: <https://kodu.postimees.ee/8113010/tark-teada-mis-vahe-on-kaastaotlejal-ja-kaendajal> (22.04.2025).

²⁴ Mölder, K. Käendaja täitmiskohustus ja tagasinõuded. Magistritöö. Juhendaja Paul Varul. Tartu: Tartu Ülikool 2010, lk 11.

²⁵ Tark teada – Mis vahe on kaastaotlejal ja käendajal? Postimees, 12.10.2024. Kättesaadav: <https://kodu.postimees.ee/8113010/tark-teada-mis-vahe-on-kaastaotlejal-ja-kaendajal> (22.04.2025).

Tavapäraselt sõlmitakse käendaja ja võlausaldaja vahel käendusleping, millega käendaja kohustub vastutama põhivõlgniku kohustuste täitmise eest (VÕS § 142 lg 1). Seaduse kohaselt põhivõlgniku osalemine käenduslepingu sõlmimisel ning nõusolek käenduslepingu jaoks ei ole vajalik (VÕS § 142 lg 4). Tulenevalt käenduslepingust tekib käendajal iseseisev, ühepoolselt võetud täitmiskohustus. Samuti annab käendusleping võlausaldajale lisaks põhivõlgniku vastu suunatud nõudele ka iseseisva nõudeõiguse käendaja suhtes. Seega tulenevalt käenduslepingust on võlausaldajal õigus kohustuse täitmata jätmise korral esitada nõu nii põhivõlgniku kui ka käendaja vastu.²⁶

Käenduslepingu sõlmimisele kehtivad kõik üldised VÕS-i üldosa lepingute sõlmimist käsitlevad reeglid.²⁷ Käenduslepingu sõlmimine on üldjuhul vormivaba. VÕS § 144 lg 2 kohaselt peab käendusleping või vähemalt käendaja poolne käenduslepingu sõlmimisel suunatud tahteavaldus olema tehtud kirjalikus vormis juhul, kui käenduslepingu näol on tegemist tarbijakäendusega.²⁸ Siinkohal on aga oluline välja tuua, et käendusleping peab olema sõlmitud samas vormis juhul, kui käendusega tagatakse kohustust, mis tuleb sellisest põhilepingust, mille vormi määrab kindlaks seadus või leping (VÕS § 11 lg 3).²⁹

Käenduslepingus peavad olema välja toodud kõik olulised tingimused. Lepingust peab selgelt aru saama käendaja soovist vastutada võlausaldaja ees põhivõlgniku kohustuste täitmise eest, ehk lepingust peab välja paistma käendaja käendustahe.³⁰ Kuna käendus on tihedalt seotud tagatava nõudega, sõltuvad selle ulatus ja kehtivus otseselt tagatava kohustuse sisust. Seetõttu peab käenduslepingus olema selgelt ja üheselt määratletud, millist konkreetset nõuet või milliseid nõudeid käendus katab. Selline kokkulepe ehk tagatiskokkulepe on käenduslepingu üks olulisemaid tingimusi. Lisaks peab lepingus olema täpselt välja toodud ka võlausaldaja ning põhivõlgniku isik, et kõik osapooled oleks üheselt tuvastatavad ning lepingulised õigused ja kohustused oleksid selged.³¹

Käendaja vastutuse piiranguid käsitlevad kokkulepped, mis erinevad VÕS § 145 lõigetes 1 ja 2 sätestatust, võimaldavad pooltel kitsendada käendaja kohustuste ulatust. Sellised piirangud

²⁶ RKTko 18.03.2010 nr 3-2-1-12-10, p 11.

²⁷ Kull/Käerdi/Kõve, lk 357.

²⁸ *Ibidem*, lk 358.

²⁹ Lentsius/Lõhmus/Kõo, lk 19.

³⁰ RKTko 23.03.2011 nr 3-2-1-177-10 p 11.

³¹ Kull, I. VÕS § 144/ 3.3. – Võlaõigusseaduse I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016.

võivad seisneda näiteks käendaja vastutuse sidumises kindla tähtajaga või maksimaalse summaga. Käenduslepinguga võib seega kokku leppida, et käendaja vastutab vaid teatud ajavahemiku jooksul (nn tähtajaline käendus) või kuni kokkulepitud maksimaalse rahalise piirini.³² Küsimus, kas käendaja vastutuse maksimumsumma fikseerimiseks on alati vajalik eraldi leping, ei saa vastata kindlasti jaatavalt. Riigikohus on oma praktikas selgitanud, et käendaja ei pea tingimata allkirjastama eraldiseisvat dokumenti, milles vastutuse piirsumma on otsesõnu sätestatud. Piisavaks võib osutuda ka olukord, kus põhivõlgnik ja võlausaldaja koostavad dokumendi, milles on märgitud tagatava kohustuse suurus ja täitmise tähtaeg, ning sellele lisab allkirja ka käendaja. Kui käendaja saab allkirjastamisel aru käendusest tulenevate kohustuste olemusest ning on teadlik, millised tagajärjed tema allkirjaga kaasnevad, võib sellist dokumenti pidada piisavaks käendaja vastutuse maksimumsumma määratlemiseks.³³

VÕS § 142 lg 1 ning § 145 lõiked 1 ja 2 määratlevad käendaja vastutuse ulatuse seoses põhivõlgniku kohustuse täitmisega. See tähendab, et käendaja vastutab käendatava kohustuse täitmise eest ulatuses, mis tuleneb käenduslepingust ja tagatavast võlast. Samas ei piirdu käendaja vastutus ainult põhivõlgniku kohustuste täitmisega ehk ta võib vastutada ka oma enda tegevusest või tegevusetusest tulenevate kohustuste rikkumise eest.

Käenduslepingus kokkulepitud piirsumma kaitseb käendajat eelkõige tagatud võla suurenemise eest, näiteks juhul kui võlasumma kasvab põhivõlgniku tegevuse tõttu. See piirmäär ei välista aga käendaja vastutust tema enda viivitusest või muust rikkumisest tulenevate kõrvalnõuete, näiteks viiviste või menetluskulude eest. Sellest tulenevalt ei saa võlausaldaja nõuda käendajalt põhivõlgniku kohustuse täitmata jätmise tõttu tekkinud viivist ulatuses, mis ületab kokkulepitud piirmäära. Küll aga säilib võlausaldajal õigus nõuda käendajalt tema enda viivitusest tulenevat viivist isegi juhul, kui see ületab lepingu järgi kokkulepitud vastutuse maksimumsumma.³⁴

Lisaks piirsummale on võimalik käenduslepingut piirata ka ajaliselt. Ajalise piiramise puhul võib lepingus välja tuua nii teatud tingimuse saabumise tähtaja (nt abielu lõppemine abikaasa poolt antud käendus puhul) kui ka konkreetse olemasoleva kohustuse täitmise tagamiseks. Juhul, kui lepingus on tähtajaks välja toodud konkreetse olemasoleva kohustuse täitmise tagamine, siis käendus lõppeb, kui ei ole võlausaldaja poolt teatud tähtpäevaks esitatud nõuet

³² Kull, I. VÕS § 142/ 3.3.

³³ RKTko 17.03.2021 nr 2-19-6362/57 p 15.

³⁴ RKTko 12.03.2013 nr 3-2-1-8-13.

käendaja vastu. Kui lepingus puudub vastav erikokkulepe, kohaldatakse VÕS § 153 lg 3 alusel eeldust, et tähtaja kokkuleppimisel kehtivad punktis 1 kirjeldatud tagajärjed.³⁵

Olukorras, mil käendusleping on nõuetekohaselt vormistatud ning kehtiv, tuleb käendajal valmis olla käendusjuhtumiks. Seadusest tulenevalt tekib käendaja vastutus solidaarsena põhivõlgniku vastutuse kõrvale. Käendusjuhtumi puhul on tegemist sündmusega, mil tekib käendaja vastutus. Käendaja vastutus tekib reeglina automaatselt, eeldusel, et põhivõlgnik rikub laenulepingust tulenevat kohustust, mida käendaja poolt käenduslepingu alusel käendati (VÕS § 145 lg 1). Ehk olukorras, mil põhivõlgnik ei täida käendatavat kohustust, täidab osaliselt või ei täida nõuetekohaselt, realiseerib käendaja vastutus.³⁶

Kui on realiseerunud käendusjuhtum, peab käendaja valmis olema, et VÕS § 148 alusel on võlausaldajal õigus nõuda käendajalt tagatist käendatava kohustuse tagamiseks, kui:

- 1) põhivõlgnik viib oma tegutsemis-, elu- või asukoha, sh ka vara, välisriigi territooriumile, mis eelduslikult raskendab nõude maksmapanekut;
- 2) käendaja vastutusriski olulisel suurenemisel seoses põhivõlgniku majandusliku seisundi halvenemise, tagatiste väärtuse vähenemise või põhivõlgniku tahtluse või raske hooletuse tõttu;
- 3) põhivõlgnik rikub käenduslepingust tulenevaid kohustusi;
- 4) põhivõlgnik on jätnud oma kohustuse õigeaegselt täitmata.³⁷

Töö autori hinnangul on oluline käsitleda eelmises lõigus välja toodud asjaolu, mil põhivõlgnik viibib oma elu- või asukoha, sh ka varaga välisriigi territooriumil. Oluline on see välja tuua just seoses tänase päeva valguses, mil Vene ja Valgevene kodanikud ei saa Eestis töötamiseks ning elamiseks viisasid ning elamislubasid.³⁸ Juhul kui põhivõlgnik on võtnud omale Eestist laenukohutuse, mida tagab käenduslepingu alusel käendaja ning kui realiseerub olukord, mil põhivõlgnik kohustust võlausaldaja ees ei täida, on võlausaldajal õigus pöörduda esmalt kohtusse, kust saab vajaliku täitedokumendi ning kui täitedokument on olemas saab pöörduda nõude täitmisega kohtutäituri poole. Kui aga isikul puudub Eestis elukoht, asukoht, töökoht või

³⁵ Kull/Käerdi/Kõve, lk 370.

³⁶ *Ibidem*, lk 368.

³⁷ Tamuri, G.-O. Ühepoolse tahteavaldusega realiseeritavad tagasinõuded. HETA Advokaadibüroo, 21.10.2022. Kättesaadav: <https://heta.ee/uhepoolse-tahteavaldusega-realiseeritavad-tagatisnouded/> (22.04.2025).

³⁸ Venemaa ja Valgevene kodanikud ei saa enam uusi elamislube ja viisasid Eestis töötamiseks või ettevõtluseks. Eesti suursaatkond Moskva, 11.04.2022. Kättesaadav: <https://moscow.mfa.ee/et/venemaa-ja-valgevene-kodanikud-ei-saa-enam-uusi-elamislube-ja-viisasid-estis-tootamiseks-voi-ettevotluseks/> (22.04.2025).

igasugune vara Eestis, millele sissenõue pöörata, on võlausaldajal õigus pöörduda nõude täitmise kaandaja poole. Sellises olukorras on realiseerunud käenduslepingu alusel tekkiv käendusjuhtum.

Käenduslepingu olemuse paremaks mõistmiseks on oluline pöörata tähelepanu ka käenduskohustuse õiguslikule iseloomule. Nimelt on käendus klassikaliselt aktsessoorne tagatiskohustus, mis tähendab, et käendaja vastutus on tihedalt seotud põhivõlgniku kohustusega. Järgnevalt keskendub töö autor sellele, mida aktsessoorne iseloom käenduse puhul õiguslikult tähendab ning kuidas see mõjutab käendaja vastutuse ulatust ja kestvust.

Kõrvalkohustused võivad põhikohustuse suhtes olla aktsessoorsed või mitteaktsessoorsed.³⁹ Eesti õigusleksikoni kohaselt tähendab aktsessoorsus kõrvalõigust, mille olemasolu ja kehtivus sõltub põhiõigusest. Kui põhiõigus muutub või lõpeb, siis muutub või lõpeb reeglina ka sellega seotud kõrvalõigus.⁴⁰

Käendusega tekib käendajal eraldiseisev kohustus võlausaldaja ees, kuid see on siiski tihedalt seotud tagatava põhikohustusega. Seda seotust kirjeldatakse mõistega „aktsessoorsus“. Aktsessoorne iseloom tähendab, et käendaja kohustuse tekkimine, kestus, sisu, sissenõutavus ja võimalikud vastuväited sõltuvad otseselt põhivõlgniku kohustusest.⁴¹

Aktsessoorne tagatisõigus, nagu näiteks käendus, kehtib ja on realiseeritav üksnes juhul, kui olemas on kehtiv põhinõue. Üldjuhul lõpeb aktsessoorne kohustus koos põhiõiguse lõppemisega. Aktsessoorsuse põhimõtte kohaselt vastutab kõrvalkohustuse andja, näiteks käendaja, põhikohustuse täitmise eest samadel alustel nagu põhivõlgnik ning tal on õigus esitada võlausaldaja nõudele samasuguseid vastuväiteid, mida saaks esitada ka põhivõlgnik.⁴²

Kuigi käendaja kohustus on eraldiseisev ja erinev põhikohustusest, on see siiski seotud tagatava põhikohustusega.⁴³ See tähendab, et käendaja vastutus sõltub nii oma tekke, kestvuse, sisu, sissenõutavuse kui ka vastuväidete poolest käendusega tagatud põhikohustusest.⁴⁴

³⁹ Kuusk, I. Kõrvalkohustused ja nende aktsessoorsus. Tarbatu Õigusbüroo, 03.09.2024. Kättesaadav: <https://xn--tarbatuigus-lfb.ee/korvalkohustused-ja-nende-aktsessoorsus/> (22.04.2025).

⁴⁰ Maurer, K. Õigusleksikon. Tallinn, Interlex 2000 lk 17.

⁴¹ Kull/Käerdi/Kõve, lk 361.

⁴² Kuusk, I. Kõrvalkohustused ja nende aktsessoorsus. Tarbatu Õigusbüroo, 03.09.2024. Kättesaadav: <https://xn--tarbatuigus-lfb.ee/korvalkohustused-ja-nende-aktsessoorsus/> (22.04.2025).

⁴³ RRTKo 07.03.2012 nr 3-2-1-10-12 p 11.

⁴⁴ RRTKo 23.10.2024 nr 2-19-15672/125 p 14.

Käendaja kohustuse aktsessoorsus põhivõla suhtes tähendab, et käendaja vastutus on piiratud vastavalt tagatise eesmärgile. Aktsessoorse seotuse tõttu on võlausaldaja õiguslik seisund võlgniku suhtes lahutamatult seotud tema õigusliku seisundiga käendaja suhtes, seega ei saa võlausaldaja säilitada põhinõuet ja samal ajal loovutada nõuet käendaja vastu. Aktsessoorsuse peamine funktsioon on riski piiramine. Aktsessoorsuse põhimõttega piiratud käendaja risk tähendab, et ilma põhikohutusega ei teki käendajal kohustust ning käendus lõpeb tavaliselt koos põhikohustusega.⁴⁵

Aktsessoorsusest tulenevalt kehtib põhimõte, et käendaja täitmiskohustuse ulatus ei saa olla suurem, kui on põhivõlgniku kohustuse ulatus.⁴⁶ Käendaja vastutus on otseselt seotud põhivõlgniku kohustuse ulatuse ja sisuga. Käendaja vastutada ei ole mitte ainult põhivõlg, vaid ka kõik lisakohustused, mis tekivad kohustuse rikkumisest. Sinna alla kuuluvad näiteks leppetrahvid, viivised, intressid ning võimalik tekitatud kahju.⁴⁷

Käendaja vastutus on üldjuhul seotud põhivõlgniku konkreetse kohustusega. Kui käendatud kohustuse suurus muutub pärast käenduslepingu sõlmimist, muutub ka käendaja vastutuse ulatus. Käendatava kohustuse vähenemine vähendab käendaja vastutust. Erandiks on olukorrad, kus tagatava kohustuse suurendamine ei suurenda käendaja vastutust, välja arvatud juhul, kui on kokku lepitud teisiti või kui tagatakse tulevikus tekkivaid kohustusi. Seega, käendaja vastutuse ulatus on seotud käenduslepingus fikseeritud põhivõlgniku kohustuse ja selle suurusega, lähtudes aktsessoorsuse põhimõttest.

Lõpetuseks võib tõdeda, et käendus kujutab endast õiguslikku tagatismehhanismi, mille abil suurendatakse võlausaldaja kindlustunnet kolmanda isiku kohustuste täitmise osas. Käenduslepingu eripära seisneb selles, et see loob käendajale iseseisva, kuid sisuliselt põhikohustusega seotud vastutuse. Just see tihe seos määrabki käenduse aktsessoorse iseloomu ehk käendaja kohustuse tekkimine, ulatus ja lõppemine sõltuvad tagatava nõude saatusel. Käendaja ei vastuta üksnes algse kohustuse täitmise eest, vaid sageli ka sellega seotud kõrvalkohustuste, nagu intressid ja kulud, eest. Käenduslepingu sisu täpne määratlemine on seetõttu oluline nii õiguskindluse kui ka riskide maandamise seisukohalt. Aktsessoorsus täidab

⁴⁵ Schlechtriem, P. Võlaõigus. Eriosa. Tallinn: Juura 2000, lk 188.

⁴⁶ I. Kull. Op cit (1999), lk 15.

⁴⁷ Mölder. K, lk 15.

siinkohal olulist funktsiooni, piirates käendaja kohustust olukorras, kus põhivõlg lakkab olemast või muutub. Niisiis on käendus tõhus, kuid ühtlasi kaalutletud ja riskide poolest tundlik õigussuhe, mille korrektne vormistamine ning tingimuste selgus on mõlema poole huvides.

1.2. Käendaja täitmiskohutuse piiramine käendaja vastutuse maksimumsummaga

Käendus võib olla antud mis tahes võlaõigusliku kohustuse tagamiseks, sõltumata kohustuse sisulisest olemusest, liigist või õiguslikust alusest. Siinkohal on oluline, et lepingu sisu ei oleks selline, mis annaks alust lepingu tühisusele. Praktika kohaselt kasutatakse suurel määral käendust peamiselt rahaliste kohustuste täitmise tagamiseks.

Käendaja vastutab käendatava kohustuse eest VÕS § 145 lg 2 järgi täies ulatuses, sh kohustuse rikkumisest tulenevate tagajärgede, eelkõige viivise ja leppetrahvi maksmise ning kahju hüvitamise eest, samuti lepingust taganemise või lepingu ülesütlemisega seotud kulude hüvitamise eest.

Nagu juba eelnevalt sai töö autori poolt välja toodud, siis käendaja vastutus võib olla piiratud summaarselt tulenevalt VÕS § 142 lg 3. Kuid oluline on siinkohal märkida, et käendaja maksimumsumma kajastamine lepingus ei ole siiski kohustuslik. Samuti ei ole kohtupraktikast välja kujunenud selgeid reegleid vastutuse maksimumsumma kokkuleppe sõnastuse osas. Dokument, kus lepitakse kokku võla summa ja tasumise tähtaeg ning mille allkirjastavad võlgnik ning võlausaldaja nimetatakse võlatunnistuseks. Juhul kui antud dokumendile lisab allkirja ka käendaja, võib antud dokumenti pidada ka käendaja käenduskohtuse maksimumsumma määramiseks ehk sellega määratakse käenduse maksimaalne summa.

Kas sellist olukorda, mil võlausaldaja ja põhivõlgnik allkirjastavad ühiselt võlatunnistuse, kus on välja toodud olulised punktid laenu andmise ja tagastamise osas, saab nimetada käendaja maksimumsumma kindlaksmääramisega? Riigikohus on varasemas lahendis välja toonud, et antud olukorda, mil võlausaldaja ja käendaja allkirjastavad notariaalse kokkulepe, milles tuuakse välja laenusumma, saab pidada käendaja vastutuse maksimumsummaks üksnes juhul, kui käendaja sai dokumenti allkirjastades aru, et ta võtab sellega kohustuse käendada põhivõlgniku kohustust dokumendis märgitud summa ulatuses. Samuti on oluline, et käendaja mõistaks allkirjastamise hetkel, millised tagajärjed kaasnevad antud lepingu

allkirjastamisega.⁴⁸ Siinkohal leiab töö autor, et võlatunnistuse allkirjastamise hetkel on äärmiselt oluline notari selgitamise kohustus. Notar peab käendajale selgitama, millist rolli mängib antud võlatunnistuse allkirjastamine just käendaja jaoks. Ehk notar peab selgitamiskohutuse käigus välja tooma, et võlatunnistusel märgitud summa võrdub ka käendaja maksimumsummaga.

Kui käenduslepinguga määratud käendaja maksimumsumma, ei tähenda see alati, et antud summa piirab käendaja vastutuse suurust. Kohtupraktika kohaselt piirab käenduslepingus määratud maksimumsumma käendaja vastutust ainult käendatud võla suurenemise osas, kuid ei kaitse käendajat käenduslepingust tulenevate võlausaldaja täiendavate nõuete suhtes, mida võib esitada sõltumata vastutuse maksimumsummast.⁴⁹ Näiteks võivad käenduslepingus märgitud maksimumsumma välistatud nõuded hõlmata tekkinud viiviseid või menetluskulusid.⁵⁰

Riigikohus on leidnud, et käendaja vastutuse maksimumsumma suuruse tõttu võib käendusleping olla vastuolus heade kommetega. Näiteks, kui maksimumsumma on sedavõrd ebaproportsionaalne, et tarbijal ei ole võimalik säilitada minimaalset elatustaset või kanda jooksvaid kulusi, ning tagatava laenulepingu tähtaja (või oma eeldatava eluea) jooksul sellist rahasummat tasuta ei sissetulekust ega olemasoleva või eelduslikult omandatava vara arvelt. Samuti, kui see summa on sedavõrd suur või ebamäärane, et tähendab tarbija jaoks sisuliselt piiramatut vastutust, on käendusleping vastuolus heade kommetega.⁵¹

Siinkohal on oluline välja tuua aga erinevus tarbijakäenduse puhul. VÕS § 143 lg 1 järgi on tarbijakäendusleping selline käendusleping, kus käendajaks on füüsiline isik. VÕS § 34 järgi on tarbija isik, kes teeb tehingu, mis ei seonu iseseisva majandus- või kutsetegevuse läbiviimisega. Olukorras, mil käendajaks on füüsilisest isikust tarbija, peab käendusleping sisaldama käendaja vastutuse rahalist maksimumsummat. Antud tingimuse puudumine toob kaasa tarbija käenduse tühisuse. Maksimumsumma määramine on oluline, sest määrab kindlaks käendaja vastutuse ulatuse. Seega võlausaldajal on õigus nõuda käendajalt üksnes maksimaalset

⁴⁸ RKTko 17.03.2021 2-19-6362/57 p 6.

⁴⁹ RKTko 12.03.2013 3-2-1-8-13 p 12.

⁵⁰ RKTko 27.11.2012 3-2-1-136-12 p 15.

⁵¹ Riigikohus selgitas, millal võib käendusleping olla heade kommetega vastuolus. Riigikohus, 01.02.2018. Kättesaadav: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-selgitas-millal-voib-kaendusleping-olla-heade-kommetega-vastuolus> (22.04.2025).

lepingus kirjas olevat summat, sõltumata sellest, et põhivõlg ja sellele lisanduvad intressid, viivised ja sissenõudmiskulud võivad olla suuremad, kui lepingus märgitud summa.⁵² Oluline on siinkohal välja tuua, et maksimumsumma märkimist käenduslepingus ei ole võimalik lepinguliselt muuta. Samuti ei ole seadus sätestanud üheseid nõudeid selle kohta, kuidas tuleks käendaja vastutust piirav rahaline maksimumsumma lepingus kajastada. Samuti ei ole antud küsimust käsitletud ka kohtupraktika.⁵³ Küll aga on kohus ühes oma lahendis selgitanud, et juhul kui võlausaldaja ja põhivõlgnik lepivad kokku põhivõlgniku poolt teatud rahasumma võlgnemise võlausaldaja kasuks, märgivad ära selle tasumise kuupäeva ehk sõlmitakse võlatunnistus ning sama dokumendi allkirjastab käendaja ehk antud dokumendist tuleneb käenduskohustus, siis võib antud kokkulepet pidada vastutuse rahalise maksimumsumma kohta.⁵⁴

Riigikohus on siinkohal veel täiendavalt välja toonud, et kuna maksimumsummas kokkuleppimine tarbijakäenduslepingus tagab selle, et tulevaselt käendajalt ei saa nõuda seda summat ületavate käenduskohustuste ülevõtmist, saavutab see kaudselt ka käenduslepingus käendaja vastutuse piirmääras kokkuleppimise eesmärki kaitsta käendajat tagatud võla suurenemise eest.⁵⁵ Samas ei piira vastutuse rahaline maksimumsumma võlausaldaja õigust esitada käendaja vastu maksimumsummat ületavas osas nõudeid, mis võivad seonduda käenduslepingust tulenevate käendaja kohustuste rikkumisega. Sinna alla kuulub näiteks käenduslepingust tulenevate käendaja kohustuste rikkumine, olukord, kui käendaja kohustuste mitteõigeaegsest täitmisest tulenevaid viivisenõudeid.⁵⁶

Töö autori hinnangul on käenduslepingut sõlmides oluline määrata käendaja maksimumsumma nagu seda tehakse tarbijakäenduse korral. See tagab selguse käendaja ja võlausaldaja jaoks, vältides ebamäärasusi ning vaidlusi käendaja vastutuse ulatuses. Konkreetse summa määramine aitab käendajal paremini hinnata oma finantsriske ja vältida ebaproportsionaalselt suurt vastutust. Kuigi maksimumsumma määramine ei ole kohustuslik tava käenduslepingu sõlmimise puhul, aitab see vältida käenduslepingu tühisust. Käendaja positsiooni nõrkust arvestades on oluline, et leping oleks selgelt sõnastatud ja käendaja oleks teadlik oma kohustustest ja riskidest.

⁵² Lentsius/Lõhmus/Kõo, lk 24.

⁵³ Kull, I. VÕS § 143/3.2.

⁵⁴ RKTko 30.09.2014 nr 3-2-1-66-14 p 25.

⁵⁵ RKTko 10.10.2018 nr 2-16-8219/39 p 14.2.

⁵⁶ Kull, I. VÕS § 143/3.2.

1.3. Käenduslepingu kehtetuse alused

Seadusandja eesmärk on tagada käendaja ja põhivõlgniku vastutuse võrdset taset. Lisaks põhivõlgniku vastuväidetele, on käendajal õigus kasutada võlausaldaja nõude suhtes ka tema ja võlausaldaja vahelisest suhetest tulenevaid vastuväiteid.⁵⁷ Seejuures ei ole oluline, kas põhivõlgnik on neid võlausaldaja suhtes varasemalt kasutanud või mitte.

Võlaõigusseadus reguleerib olukordi, kus isik võtab vastutuse teise isiku kohustuse täitmise eest, hoolimata sellest, et see kohustus võib olla vaidlustatav, tühistatav või kehtetu näiteks põhivõlgniku piiratud teovõime tõttu. Seetõttu on oluline, et täidetud oleks eeldus, mille kohaselt käendaja pidi olema asjaoludest teadlik lepingu sõlmimise ajal (VÕS § 142 lg 5). Kuna käendus on olemuslikult seotud tagatava kohustusega, st see ei kehti, kui algne kohustus on kehtetu või lõppenud, on seaduses ette nähtud erikord juhtumiteks, kus käendaja oli neid piiranguid teades siiski nõus vastutust võtma. Sellisel juhul tõlgendatakse käendaja teadlikku lepingusse astumist kui soovi kanda vastutus ka siis, kui põhikohustust ei saa jõustada, näiteks aegumise või muude takistuste tõttu. Sellises olukorras loetakse, et käendaja on andnud garantii kohustuse täitmiseks (VÕS § 155), sõltumata selle õiguslikust kehtivusest.⁵⁸

Käenduslepingu võib tühistada, kas käendaja või võlausaldaja. VÕS § 142 lg 4 kohaselt ei saa käenduse kausaalteingu puudusi üle kanda käendusele, st käenduslepingut saab tühistada üksnes selle lepingu enda puuduste alusel. Tühistamise juures tuleb arvestada käenduslepingu ja käendaja põhikohustuse iseloomulikke jooni.⁵⁹

Nagu juba eelmises peatükis sai töö autori poolt välja toodud, on tarbijakäenduslepingus käendaja maksimumsumma märkimine kohustuslik. Antud tingimuse puudumisel on tarbijakäendus tühine.⁶⁰

⁵⁷ Riigikohus selgitas, millal võib käendusleping olla heade kommetega vastuolus. Riigikohus, 01.02.2018. Kättesaadav: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-selgitas-millal-voib-kaendusleping-olla-heade-kommetega-vastuolus> (22.04.2025).

⁵⁸ Kull, I. VÕS § 142/ 3.5.

⁵⁹ I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Op cit, lk 359

⁶⁰ Lentsius/Lõhmus/Kõo, lk 24.

Erandkorras võib käendusleping osutada tühistatavaks juhul, kui käendaja sattus eksimusse põhivõlgniku varalise olukorra suhtes, kusjuures see eksimus tulenes kas võlausaldaja poolt esitatud eksitavatest asjaoludest või sellest, et oluline teave jäeti käendajale edastamata, kuigi hea usu põhimõte oleks eeldanud sellise info jagamist (TsÜS § 92 lg 3 p 19). Sellisel juhul saab tehingu tühistada ainult siis, kui eksimus oli sedavõrd kaalukas, et ilma selleta poleks lepingut üldse sõlmitud.⁶¹ Kui inimene sõlmib tehingu mõnel muul ajendil ega tee seda olulise eksimusesse sattumise tõttu, siis puuduvad tehingu tühistamiseks vajalikud sisulised alused.⁶²

Saksamaa õiguses ei peeta põhivõlgniku maksevõimetust piisavaks aluseks, et käenduslepingut tühistada eksimuse tõttu, kuna käenduse olemus seisneb just nimelt selles, et see tagab põhivõlgniku kohustuste täitmise ka siis, kui viimane ise neid täita ei suuda.⁶³ Eesti õiguses käsitleb seda küsimust TsÜS § 92 lõige 5, mille kohaselt ei saa isik tugineda eksimusele tehingu tühistamiseks, kui eksimuse risk lasus tal endal, arvestades konkreetseid asjaolusid ja tehingu olemust. Sellest tulenevalt ei anna käendaja eksimus põhivõlgniku majandusliku olukorra osas üldjuhul alust käenduslepingu tühistamiseks, kuna selline risk on käenduse olemusesse juba sisse arvestatud.

Erand on siinkohal aga olukord, mil käendaja eksimus tulenes võlausaldaja poolt avaldatud teabest või teabe avaldamata jätmisest, kui teavitamine oleks olnud vajalik hea usu põhimõtte kohaselt (TsÜS § 92 lg 3 p 1). Seega võib käenduslepingu tühistada käendaja eksimuse tõttu põhivõlgniku finantsseisundi osas, kui võlausaldaja esitab ebaõigeid andmeid põhivõlgniku finantsseisundi kohta ja on ise samuti eksimuses.⁶⁴

Tulenevalt TsÜS § 94, kui võlausaldaja on andmeid käendajale esitades andmete ebaõigsusest teadlik, on käendusleping tühistatav pettuse alusel. Kui aga ebaõiged andmed pärinevad kolmandalt isikult (eeldame antud juhul põhivõlgnikult), on TsÜS § 94 lg 4 kohaselt käendusleping pettuse tõttu tühistatav üksnes juhul, kui võlausaldaja pettusest teadis või teadma pidi.

⁶¹ I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Op cit, lk 360.

⁶² RKTko 13.01.2016 nr 3-2-1-156-15 p 15.

⁶³ I. Kull. Op cit (2002), lk 1174.

⁶⁴ I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Op cit, lk 360.

Lisaks tühistamisele eksimuse tõttu, on võimalik seaduse alusel tühistada käendusleping ka headele kommetele vastuolu tõttu. Tehing on tühine, kui see on vastuolus heade kommetega või avaliku korraga (TsÜS § 86 lg 1). Lisaks eeltoodule võib käendusleping olla tühine erandjuhul, kui see on sõlmitud äärmiselt ebasoodsatel tingimustel (TsÜS § 86 lg 2 p 1). Samuti peavad olema täidetud ka muud TsÜS § 86 lg 2 välja toodud eeldused, selleks, et käenduslepingut oleks võimalik tühistada heade kommetega vastuolu tõttu.⁶⁵

Saksamaal asutakse seisukohal, olukorras, mil käendaja maksevõime ja tema poolt võetud käendusvastutuse vahel esineb oluline ebaproportsionaalsus, tuleb eeldada, et käendaja ei andnud oma nõusolekut käenduslepingu sõlmimiseks vabatahtlikult ega läbimõeldult. Sellisel juhul ei ole käenduslepingu tühisuse tuvastamiseks heade kommete vastasuse alusel vajalik tuvastada sõltuvussuhet, erakordset majanduslikku kitsikust ega ka muud erandlikku asjaolu.⁶⁶

Käesoleva töö autori arvates tuleks käenduslepingu tühistamist heade kommetega vastuolu tõttu käsitleda vaid erandliku võimalusena, kuna see tähendaks sekkumist lepinguvabaduse põhimõttesse. Juhul kui käendaja sõlmib käenduslepingu, eeldatakse, et käendaja on teadlik, millised võivad olla riskid, juhul kui põhivõlgnik oma kohustust võlausaldaja ees ei täida. Käendusele kui tagamistehingule on olemuslikult omane suurte riskide eest vastutamine.⁶⁷

Autori arvates tuleks analoogsetes olukordades esmalt hinnata, kas võlausaldaja on laenu andmisel järginud vastutustundliku laenamise põhimõtteid. On tavapärane praktika, et laenu väljastades tuleb võlausaldajal veenduda, et laenusaaaja on suuteline kohustust täitma. Selleks tuleb tal veenduda, et laenusaaaja maksevõimekuses. Eraõiguslikult on laenusuhe kahepoolne ning mõlemad pooled peavad käituma vastutustundlikult, s.o nii lepingueelselt kui ka lepingulises suhtes ning peavad võetud kohustuste eest vastutama.⁶⁸

Eesti kohus on ka varem oma lahendites välja toonud, et krediidiandjal on kohustus koguda vajalike andmeid ja hinnata erapooletult, kas krediidist võib tekkida krediiditaotlejale olulisi raskusi ja kokkuvõttes kahjulikke majanduslikke tagajärgi.⁶⁹ Samal ajal on Riigikohus selgitanud, et olukorras mil käendaja vastutuse maksimumsumma on käendaja sissetulekute

⁶⁵ Kull, I. VÕS § 144/ 3.4.2.1.

⁶⁶ Bülow, P. *Recht der Kreditsicherheiten. Sachen und Rechte, Personen.* Heidelberg, 1997, lk 764.

⁶⁷ RKTko 31.01.2018 nr 2-14-21710/105 p 48.

⁶⁸ Puust, J. *Vastutustundlik laenamine: kas võlg on jätkuvalt võõra oma? – Juridica*, 2024, 9-10.

⁶⁹ RKTko 31.01.2018 nr 2-14-21710/105 p 25.3.

suhtes äärmiselt ebaproportsionaalne ning seetõttu võis juba lepingu sõlmimise ajal eeldada, et käendusriisiko realiseerumisel ei suuda käendaja põhivõlgniku kohustust olulises osas täita võib käendusleping siiski olla heade kommetega vastuolus. Ometigi on Riigikohus oma lahendis selgitanud, et käendaja suhtes ei kehti vastutustundliku laenamise põhimõte, kuna käendaja ei ole siiski laenuvõtja, kes peaks jooksvalt tagatud kohustust täitma.⁷⁰ Sama lähenemist on kajastanud ka Eesti kohus, märkides, et kuigi käendusleping ei lähe vastuollu heade kommetega, ei mõjuta laenuvõtja krediitdivõimelisus lepingu sõlmimise ajal ega maksevõime hilisem muutumine käenduslepingu kehtivust. Kohus on selgitanud, et käendusega kaasneb alati teadlik risk, et põhivõlgniku maksevõime võib ajas kõikuda.⁷¹ Juhul, kui krediidiandja jätab käenduslepingu sõlmimisel käendaja või põhivõlgnike krediitdivõimekuse kontrollimata, ei ole käendusleping tühine. Käendusleping ei saa olla heade kommete vastane ja seega tühine seetõttu, et krediidiandja ei teata käendajale olulistest asjaoludest, ega ka juhul, kui krediidiandja ei hinda krediidi andmisel põhivõlgnike või käenduslepingu sõlmimisel käendaja krediitdivõimekust.⁷² Seega lasub võlausaldajal kohustus hinnata enne lepingu sõlmimist laenusaaaja maksevõimet, sealhulgas hinnata, kas tema sissetulekud on piisavad laenu teenindamiseks. Käendust tuleks käsitleda vaid lisatagatisena juhuks, kui põhivõlgnik oma kohustusi ei täida. Autor leiab, et kui võlausaldaja tegutseb vastutustundlikult ja käendaja on teadlik oma kohustuste ulatusest, ei tohiks Saksa õiguses esile toodud olukord praktikas aset leida.

Samuti on Riigikohus toonitanud, et käenduslepingut ei saa pidada TsÜS § 86 mõttes heade kommetega vastuolus olevaks ainult seetõttu, et käendajal ei olnud lepingu sõlmimise ajal piisavalt vara, et katta käenduskohustuse maksimaalset summat.⁷³ Töö autor jagab Riigikohtu praktikat ning jääb oma eelnevas lõigus esitatud seisukoha juurde. Autor leiab, et käendajal peaks olema mingisugune vastutus seoses käenduslepingu sõlmimisega. Kui käendaja on lepingu allkirjastanud, eeldatakse, et ta on teadlik vastutuse ulatusest ja võimalikest tagajärgedest juhul, kui põhivõlgnik oma kohustusi ei täida.

Kokkuvõttes on meil võimalik järeldada, et käenduslepingut on võimalik tühistada teatud tingimustel. Peamine põhjus, mis annab aluse käenduslepingu tühistamisele on käendaja

⁷⁰ RKTko 31.01.2018 nr 2-14-21710/105 p 48.

⁷¹ *Ibidem*, p 48.

⁷² RKTko 13.01.2016 nr 3-2-1-156-15 p 12.

⁷³ RKTko 31.01.2018 nr 2-14-21710/105 p 47.

eksimusse viimine. Eelkõige mõeldakse siin all olukorda, mil käenduslepingut sõlmides on jäetud käendajale ekslik mulje laenu saaja varalisest olukorrast. Lisaks käenduslepingu tühistamisele eksimuse tõttu, on võimalik käenduslepingut tühistada ka heade kommete vastuolu tõttu. Headele kommete vastuolu tõttu lepingu tühistamist tuleks kasutada töö autori hinnangul üksnes erandlikes olukordades, sest see riivaks olulisel määral lepinguvabaduse põhimõtet.

2. Hüpoteek ja hüpoteegipidaja täimiskohustus

2.1. Hüpoteegi tekkimine, sisu ja ulatus ning lõpetamine

Hüpoteek on kinnisasja koormav tehinguline pandiõigus, mis on Eesti õiguskorras kõige levinum asjaõiguslik tagatis. Hüpoteeki iseloomustab selle eripära, et see tagab mitte üksnes ühe konkreetse nõude, vaid võib hõlmata laiemat ulatust – tegemist on nn globaalse tagatiskokkuleppega.⁷⁴

Hüpoteegiga saab tagada igasugust nõuet, mitte üksnes laenukohustust. Hüpoteegiga võib tagada nii olemasolevaid kui ka tulevikus tekkivaid, samuti tingimuslike või tähtajalisi kohustusi. Hüpoteegi esemeks võib olla nii tagatise andja enda kui ka kolmanda isiku kohustus.⁷⁵

Üheks oluliseks küsimuseks, millele tuleb keskenduda tagatiskokkuleppe ja hüpoteegi seoste analüüsimisel õiguskorras, on hüpoteegi kehtivuse eeldused ja sõltuvus tagatavate nõuetest. Asjaõigusseaduse regulatsioon hüpoteegi kohta on lähtunud eesmärgist, et teha hüpoteek võimalikult käibevoimeliseks, mis seisneb selles, et hüpoteegi tekkimiseks ja püsimiseks ei ole vaja tagatava nõude eksisteerimist, st hüpoteek on mitteaktsessoorne.⁷⁶

Juhul, kui kinnisasi on koormatud piiratud asjaõigusega, loob see hüpoteegi järgi õigustatud isikule ehk hüpoteegipidajale õiguse rahuldada oma hüpoteegiga tagatud nõue koormatud kinnisasja arvel eelisjärjekorras (AÕS § 325 lg 1).⁷⁷ Hüpoteegiga saab tagada nii kinnisasja omaniku kui ka muu isiku vastu, st võlgnik ja pantija (koormatud kinnisasja omanik) võivad erineda (AÕS § 278).⁷⁸

Lisaks hüpoteegile kasutatakse ka teatud juhtudel ühishüpoteeki. Ühishüpoteegi mõte on lihtsustada hüpoteegipidaja jaoks nõude tagamist kinnisasjadega. Ühishüpoteek on hüpoteek, mis kinnistusraamatusse kantava asjaõigusena ulatub samaaegselt mitmele kinnisasjale, mis võivad kuuluda kas samale või erinevatele isikutele.⁷⁹ Ühishüpoteek võib tekkida nii esialgselt

⁷⁴ Lentsius/Lõhmus/Kõo, lk 118.

⁷⁵ Pärna, P. AÕS § 325/8. - Asjaõigusseadus: kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004.

⁷⁶ *Ibidem*, lk 503.

⁷⁷ Zeno, A. Kinnispant. – *Juridica*, 1993, nr 4.

⁷⁸ Kõve, V. jt (koost). Kinnisasjaõigus. Käsiraamat. Tartu: Juura 2023, lk 341.

⁷⁹ Kull, I. AÕS § 359/ 3.1.

mitut kinnisasja sellega koormates kui ka hiljem, näiteks hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamise käigus (AÕS § 356 ja § 359). Ühishüpoteegile kohaldatakse kõiki hüpoteegiga (üldiseid sätteid), kuivõrd erisätetest ei tulene teisiti.⁸⁰

Hüpoteegi seadmise eelduseks on AÕS § 64¹ järgi kehtiv notariaalselt tõestatud asjaõigusleping, kinnisasja käsutusõiguse olemasolu kinnisasja käsutajal ja hüpoteegi kohta kinnistusraamatusse kande tegemine.⁸¹

Kinnisasja omanikul on õigus seada hüpoteek ka iseenda kasuks tulenevalt AÕS § 328. Tulenevalt KRS § 34 lg-te 1 ja 7¹ järgi kanatakse hüpoteek kinnistusraamatusse koormatud kinnisasja omaniku või hüpoteegipidaja notariaalselt kinnitatud avalduse alusel. Juhul, kui avalduse esitab hüpoteegipidaja, on kandeks KRS § 34¹ lg 1 ja lg 2 p 1 järgi nõutav kinnisasja omaniku kui puudutatud isiku nõusolek. Nõusolek võib olla kas kinnitatud notariaalselt või digitaalselt allkirjastatud.⁸²

AÕS § 325 lõige 1 ja Saksamaa BGB § 1190 lõige 1 sätestavad mõlemad, et hüpoteegi seadmise lepingus tuleb määrata hüpoteegi maksimaalne summa. Eesti seaduse kohaselt tuleb kinnistusraamatusse märkida hüpoteegi rahaline suurus, intressimäär ja kõrvalnõuete rahaline suurus, kui need on olemas. Saksamaa seaduse kohaselt tuleb samuti määrata maksimaalne summa, mille ulatuses kinnisasi vastutab, ning see summa tuleb kanda kinnistusraamatusse.⁸³ Mõlemad seadused rõhutavad hüpoteegi maksimaalse summa määramise ja registreerimise olulisust, et tagada selgus ja kindlus hüpoteegiga tagatud nõuete osas.

Töö autori hinnangul oleks samuti mõistlik hüpoteegi seadmise lepingus välja tuua hüpoteegi maksimaalne summa. Siinkohal leiab autor, et hüpoteegi maksimaalse summa välja toomine sarnaneb suurel määral eelmises peatükis käsitletud käendaja täitmiskohutuse piiramist. Autori hinnangul on hüpoteegi maksimaalse summa välja toomine lepingus oluline, sest see aitaks hüpoteegiga tagatud kinnisasja omanikul aru saada, kui suur on tema täitmiskohustus, juhul kui peaks realiseeruma hüpoteegi sissenõudmine.

⁸⁰ Varul, P. AÕS § 359/3.1 – Asjaõigusseaduse II. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014.

⁸¹ RKTko 13.11.2013 nr 3-2-1-127-13 p 20; RKTko 09.04.2014 nr 3-2-1-18-14 p 26.

⁸² Köve/Lille, lk 346.

⁸³ Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist. - <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html#BJNR001950896BJNG000102377> (27.04.2025)

Ühele kinnisasjale võib olla seatud mitu hüpoteeki, mille puhul õiguse paremuse määrab järjekorrasuhe. Hüpoteegi väärtust võivad vähendada järjekohtadest eespool olevad muud õigused, nt reaalkoormatis, servituudid, eelmärge ja kaasomandi kasutuskorra märkus, lisaks ka kohtulik hüpoteek.⁸⁴ Lisaks tuues siia kõrval ühishüpoteegi näite, siis ühishüpoteegi järjekohad võivad olla eri kinnisasjadel erinevad.⁸⁵

Hüpoteegi järjekohal võib olla märkimisväärne tähendus hüpoteegipidaja jaoks, mis väljendub eeskätt täitemenetluses. Hüpoteegi järjekohas tagapool olevate õiguste omajad peavad põhimõtteliselt alati arvestama õiguste lõppemise riskiga. Esimesel järjekohal on seadusest tulenevalt korteriühistu seadusjärgne pandiõigus korteriomandist tulenevate ühistu nõuete tagamiseks (KartS §44 lg 2), millega krediidi andmisel korteriomanikule laenu väljastades tuleb arvestada.⁸⁶

Kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei täideta korrektselt, on hüpoteegipidajal AÕS § 325 lg 1 alusel õigus nõuda hüpoteegiga koormatud kinnisasja müüki. Kinnisasja omanik on kohustatud lubama kinnisasja müüki.⁸⁷ Siinkohal on oluline märkida, et hüpoteek ise ei anna hüpoteegipidajale õigust nõuda omanikult laenu tagasimaksmist, vaid kinnisasja omanik peab lubama kinnisasja suhtes sundtäitmist, kui tagatavat nõuet vabatahtlikult ei täideta.⁸⁸

Kuna sundtäitmine toimub mitte hüpoteegi, vaid nõude alusel, on hüpoteek sundtäitmist silmas pidades aktsessoorne. Sellist aktsessoorsust nimetatakse õiguse maksmapaneku aktsessoorsuseks. Hüpoteek on n-õ poolaktsessoorne tagatis, st selle kehtivus õigusena ei sõltu põhikohustusest, kuid samas ei saa seda ilma tagatava põhikohusteta realiseerida, st sellel ei ole iseseisvat tagatisväärtust.⁸⁹

Lisaks hüpoteegi seadmise ja realiseerimisega seotud õiguslikele aspektidele on oluline käsitleda ka kinnisasja omaniku võimalusi esitada hüpoteegipidaja vastu vastuväiteid ning tingimusi, mille korral võib hüpoteegi lõpetada. Eesti õiguskorras puudub regulatsioon

⁸⁴ Kõve/Lille, lk 344.

⁸⁵ RKTko 13.03.2024 nr 2-21-19325.

⁸⁶ Kõve/Lille, lk 350.

⁸⁷ Zeno, A. Kinnispant. – *Juridica*, 1993, nr 4.

⁸⁸ Pärna, P. AÕS § 325/10.

⁸⁹ Kull, I. VÕS § 325/3.1.

hüpoteegipidaja vastu esitatavate vastuväidete kohta, kuid tulenevalt asjaõiguslike tagatiste olemusest võib analoogia korras kohaldada võlasuhtest tulenevaid õiguskaitsevahendeid. Näiteks juhul, kui tagatav nõue on täidetud või aegunud. Sellisel juhul puudub alus hüpoteegi realiseerimiseks ning kinnisasja omanikul tekib alus hüpoteegi kustutamiseks.

Saksamaa õiguses on see küsimus selgesõnaliselt reguleeritud. BGB § 1137 kohaselt võib kinnisasja omanik esitada kõik vastuväited, mis tulenevad tagatud nõudest, ka hüpoteegipidaja vastu. Tegemist on omaniku õigusega vältida hüpoteegi realiseerimist, kui võlgnikul oleks olemas kehtiv vastuväide (nt nõude täitmine, aegumine, lepinguline tühisus). BGB § 1157 sätestab omakorda, et kui hüpoteek on üle antud kolmandale isikule, võib kinnisasja omanik tugineda samadele vastuväidetele ka uue hüpoteegipidaja vastu, kui need olid olemas suhte alguses.

Töö autori hinnangul võiks Eesti õiguses samuti selgemalt sätestada kinnisasja omaniku õiguse esitada vastuväiteid hüpoteegi realiseerimise vastu, kuna see aitab tagada parema tasakaalu võlausaldaja ja pantija huvide vahel. Samuti tuleks kaaluda hüpoteegist loobumise või selle lõpetamise reeglite täiendamist, et võimaldada hüpoteegi kustutamist ka juhtudel, kus tagatav nõue on sisuliselt lõppenud, kuid formaalselt veel kehtiv (nt nõue aegunud, kuid mitte kustutatud).

Järeldusena võib öelda, et kuigi hüpoteek on asjaõiguse kohaselt formaalselt mitteaktsessoorne, on selle realiseerimise eelduseks tagatava nõude olemasolu ja sissenõutavus. Seega on hüpoteek õiguse maksmapanekul aktsessoorne. Just seetõttu esitatakse vaidlustes, mis puudutavad globaalse tagatiskokkuleppe alusel seatud hüpoteeki, sageli hagi sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks TMS § 221 alusel. Täitemenetlus on võimalik üksnes juhul, kui tagatav nõue on kehtiv, tekkinud ning sissenõutav, vastupidise tõendamisel täitemenetlus lõpeb.

Täitemenetluse korral jäävad TMS § 158 lg 1 järgi hüpoteegiga koormatud kinnisasja enampakkumisel müümise korral püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatusse kantud õigused. Järjekohas tagapool olevad õigused (sh hüpoteegid) lõpevad aga TMS § 158 lg 3 järgi pakkumise parimaks tunnistamisega ja kustutatakse kohtutäituri avalduse alusel kinnistusraamatust TMS § 160 sätestatud korras, v.a juhul, kui kinnisasja omandaja on nõus neid üle võtma (TMS § 159). Tulenevalt TMS § 108 lg 2 ja § 176 jagatakse hüpoteegi koormatud kinnisasja müügist saadud

raha vastavalt kinnistusraamatusse kantud õiguste järjekohtadele. Seega osalevad tagumisel järjekohal olevate õiguste omajad raha jagamisel vaid juhul ja ulatuses, kui eespool olevate järjekohtadel asuvate õiguste omajate nõuete rahuldamisest raha üle jääb.⁹⁰

Lisaks eeltoodule on täitemenetluse käigus võimalik realiseerida ka ühishüpeteeki. Hüpeteegipidajal on õigus rahuldada oma nõue täielikult või osaliselt iga ühishüpeteegiga koormatud kinnisasja arvelt (AÕS § 360), kasutades sundtäitmist täitemenetluse seadustikus sätestatud korras (AÕS § 352 lg 1).⁹¹ Tulenevalt eeltoodust on hüpeteegipidajal õigus valida, mis järjekorras hüpeteekide realiseerimine toimub ning kas ühishüpeteek müüakse maha pakulina või iga tagatis eraldi.⁹² Tavapärase hea praktika kohaselt, alustatakse antud tagatise müügist, mis katab kõige täpsemalt tagatud nõude. Kohus nimetab sarnast olukorda erandis, kus juba esimese kinnistu müügist õnnestub sissenõudja nõue täielikult rahuldada – sel juhul tuleb ühishüpeteek ülejäänud kinnistutelt kustutada.⁹³ Ehk, kui hüpeteegipidajal on võimalus valida, kas enampakkumise käigus realiseeritakse vara, millega saadakse rahuldatud umbes 50% nõudest või vara millega saadakse rahuldatud umbes 90% nõudest, siis on mõistlik töö autori hinnangul realiseerida vara, millega saab rahuldatud suuremal määra nõudest. Juhul kui esimese ühishüpeteegi tagatise müügist saab rahuldatud suuremal määra nõudest, ei pruugi teise hüpeteegi tagatise realiseerimine võib-olla olla enamvajalik.

AÕS § 277 lg 3 kohaselt võib ühele ja samale pandi esemele seada mitu panti ühe või mitme võlausaldaja kasuks, kui seaduses või pandilepingus ei ole sätestatud teisiti. Seega võib kinnistutele seada erinevate hüpeteegipidajate kasuks mitu hüpeteeki, kuid need paiknevad sel juhul erinevatel järjekohtadel. Võimalik on seada hüpeteegid ka samale (esimesel) järjekohale. See võib juhtuda olukorras, kus avaldused esitatakse samaaegselt tulenevalt AÕS § 59¹ lg 1 teise lause ja KRS § 30 lg 1 teisest lauset kui ka asjaosaliste omavahelisel kokkuleppel tulemevalt AÕS § 59¹ lg 3 ja KRS § 30 lg 3.

Hüpeteegi lõpetamiseks on AÕS § 330 esimese lause järgi vajalik hüpeteegipidaja notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus ja kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolek ja hüpeteegi kinnistusraamatust kustutamine.⁹⁴ Kui

⁹⁰ Kõve/Lille, lk 350.

⁹¹ Tiivel, R. Kinnisasja koormamine ühisasjaõigustega. – Juridica, 2013, nr X.

⁹² RKTko 01.03.2010 nr 3-2-1-1-10 p 11.

⁹³ RKTko 10.05.2017 nr 3-2-1-38-17 p 22.

⁹⁴ Kõve/Lille, lk 347.

hüpoteegipidaja esitab avalduse kinnistusraamatule, tuleb lisaks esitada kinnisasja omaniku nõusolek. Vastupidi, kui kinnisasja omanik esitab avalduse, tuleb lisada hüpoteegipidaja nõusolek kui puudutatud isiku nõusolek.⁹⁵ Saksamaal toimub hüpoteegi lõpetamine sarnaselt, tulenevalt BGB § 1183, kuid siiski väikeste erisustega. Nimelt ei ole Saksamaal kinnisasja omaniku nõusolekult konkreetset vorminõuet ette antud.⁹⁶ Töö autori hinnangul on konkreetse vorminõude olemasolu vajalik, sest see on oluline hilisemate vaidluste lahendamisel ning arvestades kui palju on viimaste aastatega kasvanud erievate pettuste osakaal, siis konkreetne vorminõue aitab selliseid olukordi vältida.

Kokkuvõttes võimaldab hüpoteek kinnisasjal põhineva tagatise kaudu võlausaldajale tugevama kindluse, jäädes samal ajal mitteaktsessorseks ning seeläbi käibevoimeliseks. Samas väljendub selle realiseerimisel tagatava nõudega seotus ehk aktsessorisus õiguse maksmapaneku tasandil. Hüpoteekide järjekohad ning võimalus seada ühishüpoteek lisavad süsteemile paindlikkust, kuid nõuavad kinnisasja omaniku poolt hoolikat tähelepanu tagatava kohustuse ulatusele ja võimalikele riskidele.

2.2. Hüpoteegi seos tagatava nõudega

Hüpoteegipidaja saab hüpoteegi realiseerida ehk nõuda selle alusel kinnisasja müüki üksnes juhul, kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei täideta (AÕS § 352 lg 1). Hüpoteegi realiseerimine on võimalik mitmel viisil. Tavapäraselt tehakse seda läbi täitemenetluse, müües täitemenetluse käigus koormatud kinnisasi.⁹⁷ Saksamaa õiguse kohaselt reguleerib hüpoteegi realiseerimist sundtäitmise teel BGB § 1147. Hüpoteek ei anna asjaõigusena hüpoteegipidajale abstraktset õigust nõuda täitemenetluses kinnisasja müümist. Hüpoteegipidaja saab nõuda kinnisasja müümist läbi täitemenetluse üksnes hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.

Juhul kui põhivõlgnik on jäänud hüpoteegi maksetega viivitusse, on hüpoteegipidajal õigus alustada täitemenetlust hüpoteegi realiseerimiseks. Kuid siinkohal tuleb viidata asjaoluline, et täitemenetlust hüpoteegi realiseerimiseks võib alustada ka siis, kui sissenõutavaks on muutunud üksnes osa hüpoteegiga tagatud nõudest.⁹⁸

⁹⁵ Kõve/Lille, lk 475.

⁹⁶ Varul, P. AÕS § 330/2.

⁹⁷ Kõve/Lille, lk 341.

⁹⁸ RRTKo 28.09.2011 nr 3-2-1-60-11 p 17.

Siinkohal on oluline välja tuua, et krediidiandjal on võimalik hea usu põhimõttest tulenevalt kahjulike tagajärgi vältida. Selleks on võimalik hüpoteegipidajal pöörduda isiku poole, kes ei ole põhivõlgnik ning anda talle võimalus täita kohustus. Kohustuse täitmine välistaks täitemenetluse alustamise.⁹⁹ Hea usu põhimõttest tulenevalt on hüpoteegipidaja õigus pöörduda käendaja olemasolul käendaja poole ning paluda tal täita sissenõutavaks muutunud nõue võlgniku eest, et vältida kahjulikke tagajärgi ja enampakkumist. Juhul kui nõude täidaks põhivõlgniku eest käendaja, puuduks hüpoteegipidajal alus täitemenetluse alustamiseks.

Olukorras, kui käendaja puudub või käendajal ei ole võimalik sissenõutavaks muutunud nõuet põhivõlgniku eest tasuda, on kinnisasjale sissenõude pööramise viisideks täitemenetluses kinnisasja müük või sundvalitsemise määramine (TMS § 52 lg 1 ja 2). Kinnisasja müüki Eestis ehk sundtäitmist korraldavad ja viivad täitemenetlus normide alusel läbi kohtutäiturid.¹⁰⁰ Täitemenetlus hüpoteegi realiseerimiseks tähendab hüpoteegipidaja asjaõigusliku nõude täitmist koormatud vara osas. Siinkohal on oluline märkida, et kinnisasja omanik ei pea olema põhivõlgnik, ¹⁰¹ laenulepingu tagatise omanikuks võib olla ka kolmas isik.

Hüpoteegipidaja ja kinnisasja omaniku vahel on võimalik sõlmida juba enne tagatud nõude sissenõutavaks muutmist kokkulepe, mille alusel võib hüpoteegipidaja pöörduda hüpoteegi realiseerimiseks täitemenetluse läbiviimiseks täituri poole ka müügiõigust tunnustava kohtulahendita (nn kohese sundtäimise kokkuleppe alusel, TMS § 2 lg 1 p 19).¹⁰² Sundtäitmise läbiviimiseks on oluline, et oleks olemas nii hüpoteek kui tagatud nõue ning kehtiv tagatiskokkulepe (TMS § 352 lg 1).¹⁰³

Juhul, kui toimub hüpoteegi realiseerimine läbi täitemenetluse, on täitedokumendiks hüpoteegi seadmise leping ning võlgnikuks kinnisasja omanik. Seega moodustavad täitedokumendi kehtiva hüpoteegi kohese sundtäimise kokkuleppe, tagatud sissenõutava nõude ja tagatiskokkulepe koostoime. Sellisel juhul on oluline, et kinnisasja omanik, kui kohustatud isik, oleks andnud ka eelneva nõusoleku kohesele sundtäitmisele allumiseks (TMS § 5) ehk

⁹⁹ RKTko 12.12.2018 nr 2-17-9391.

¹⁰⁰ Lentsius/Lõhmus/Kõo, lk 133.

¹⁰¹ Kõve/Lille, lk 501.

¹⁰² RKTko 22.02.2011 nr 3-2-1-153-10 p 13, RKTko 28.02.2011 nr 3-2-1-60-11 p 16; RKTko 29.05.2012 nr 3-2-1-64-12 p 17.

¹⁰³ RKTko 05.03.2010 nr 3-2-1-8-10 p 10, RKTko 22.02.2011 nr 3-2-1-153-10 p 13, RKTko 19.02.2014 nr 3-2-1-175-13 p 11.

kinnisasja omanik ja hüpoteegipidaja peavad olema kokku leppinud, et igakordse omaniku kohustus on kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.¹⁰⁴

Saksa õiguse kohaselt on tavapärane, et täitemenetluse toimingud tehakse sissenõudja taotluse alusel ning eri toiminguid viivad läbi erinevad organid, nt kohus, kohtutäitur või kohtunikuabi.¹⁰⁵ Eesti õiguse järgi viib täitemenetluse läbi üksnes kohtutäitur. Samuti võib Eesti täitemenetluse seadustiku sõnastusest jääda nii mitmeski kohas mulje, justkui peaks sissenõudja võlgniku kinnisasja realiseerimist eraldi taotlema, näiteks § 23 lg 3, § 140 lg 2 ja § 149 lg 1. Antud arusaam võib olla tekkinud Saksa õigusest, kus täitemenetluse eritoiminguid viivad läbi erinevad organid (kohus, kohtutäitur, kohtunikuabi) ning toimingud tehakse sissenõudja vastava taotluse aluse. Eestis reguleerib antud olukorda TMS § 141. Antud sätte kohaselt võib jääda arusaam, et iga kinnisasja ehk laenulepingu tagatise müümiseks tuleks alustada eraldi menetlus. Seadusandja mõte on selliselt reguleerida üksnes ühishüpoteekide sundtäitmist, sest ühishüpoteekide puhul võivad hüpoteegid olla seatud eri isikutele kuuluvatele kinnisasjadele ning sellises olukorras ei ole nõutav iga kinnisasja omaniku suhtes eraldi menetluse läbiviimine. Tulenevalt eeltoodust saame teha järelduse, et ühishüpoteegiga koormatud kinnisasjade omanikud on sisuliselt solidaarvõlgnikud, sest nende kinnisasjad vastutavad põhivõlgniku võla eest solidaarselt.¹⁰⁶

Peale täitemenetluse avalduse esitamist kohtutäiturile, arestib täitur hüpoteegiga tagatud vara. Kinnisasja arestimise käigus kirjutab kohtutäitur selle ülesse. Ülesse kirjutamisega keelatakse kinnisasja käsutamine. Kohtutäituri avalduse alusel kantakse kinnistusraamatusse käsutamise keelumärke. Kinnisasja arestimise käigus kirjutab kohtutäitur tagatise koos päraldiste ja muude esemetega ülesse (TMS § 139, 142 lg 1). AÕS § 343 järgi laieneb hüpoteek kinnisasjade osadele, päraldistele ja viljadele, välja arvatud päraldised, mis ei kuulu kinnisasja omanikule, ning esemed, mis on enne kinnisasja arestimist korrapärase majandamise käigus võõrandatud või alatiseks kinnisasjast eemaldatud. Hüpoteek laieneb ka üüri- ja rendinõuetele ning kindlustushüvitisele (AÕS §-dele 344 ja 345).¹⁰⁷

¹⁰⁴ Lentsius/Lõhmus/Kõo, lk 133.

¹⁰⁵ Alekand, A. Täitemenetlusõigus. 3. tr. Tallinn: Juura 2017, lk 130.

¹⁰⁶ *Ibidem*, lk 130.

¹⁰⁷ *Ibidem*, lk 130.

Kinnisasja arestimise käigus koostab kohtutäitur arestimisakti, milles peavad olema TMS §-s 143 märgitud andmed ning lisaks kohaldatakse TMS § 75 nõudeid. Kinnisasja arestimisakti märgitakse kinnisasja arestimise hind. Kinnisasja hinna määramisel küsib kohtutäitur seisukohta nii võlgnikult kui ka sissenõudjalt. Tulenevalt TMS § 144 peab kohtutäitur hinna määramisel arvesse võtma kinnistusraamatust nähtuvad õigused, sealhulgas eelmärkega tagatud õigused ja vastuväitena sisse kantud õigusi. Hinna määramisel kasutab kohtutäitur avalike statistikaandmeid kinnisvara müükide kohta. Vahel kaasatakse hinna määramisel kohtutäituri poolt ka ekspert. Peamine põhjus eksperdi kaasamisel on edasiste vaidluste vältimine.

Hinna määramisel peab kohtutäitur arvestama teadaolevaid õigusi. Arvesse peab võtma õiguseid, mis ei ole sisse kantud kinnistusraamatusse ning mille kohta ei saa sisse kanda ka eelmärget ega vastuväidet.¹⁰⁸ Näiteks ei nähtu kinnistusraamatust korteriühistu pandiõigust. Riigikohus on varasemas lahendis selgitanud, et koosmõjus TMS § 158 lg 3 ja KrtS § 44 lg 2, jäävad kõik kinnistusregistriosa III ja IV jakku kantud õigused (sh isiklik kasutusõigus) korteriühistu pandiõigusest järjekohast tahapoole. Korteriühistu pandiõiguse alusel võib korteriühistu pöörata sissenõude korteriomandile nii, et kõik varasemad õigused lõpevad ja need kustutatakse kinnistusraamatust.¹⁰⁹

KrtS § 44 lg 2 kohaselt kohaldatakse korteriühistu pandiõigusele seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. Riigikohus on selgitanud oma lahendis järgnevat: „Täitemenetluses kehtib hüpoteegiga tagatud kinnisasja müümisel üldiselt põhimõte, et kui kinnisasi müüakse esimesel (eespoolsemal) järjekohal asuva hüpoteegipidaja nõude alusel, siis järjekohas tagapool asuvad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega (TMS § 158 lg 3) ja need kustutatakse kinnistusraamatust kohtutäituri avalduse alusel (TMS § 160 lg 1).“

110

Korteriühistu pandiõigusest on meedias palju räägitud. Antud teemal on kirjutatud mitmeid artikleid, mille eesmärk on selgitada tekkinud olukorda. Rein Tiiveri poolt on ilmunud artikkel, milles ta selgitab tekkinud olukorda järgnevalt: „korteriomandi- ja korteriühistuseadus sätestab sisuliselt täiesti uue pandiõiguse, kuid ei aita palju kaasa õigusselguse tagamisele. Sama eesmärgi oleks võinud saavutada olemasolevate vahendite abil.“ Nimelt võttis Riigikogu 2014

¹⁰⁸ *Ibidem*, lk 131.

¹⁰⁹ RKTko 16.03.2020 nr 2-19-9046/10.

¹¹⁰ RKTko 28.01.2020 nr 2-19-6210 p 14.

aastal vastu korteriomandi- ja korteriühistu seaduse, mis näeb ette korteriühistu majandamiskulude nõude tagamise pandiõigusega (KrtS § 44).¹¹¹

Seaduse kohaselt kohaldatakse pandiõigusele esimesel järjekohal asuva hüpoteegi kohta sätestatud (KrtS § 44 lg 2). TMS § 53 kohaselt, kui täitmisele on pööratud kohtulahend, mille alusel kuulub sissenõudmiseks majanduskulude võlgnevus korteri omaniku poolt, siis eeldatakse, et antud võlgnevus on võimalik rahuldada võlgniku muu vara arvelt. Kui muu vara arvelt nõuet rahuldada ei ole võimalik, on võimalik pöörata nõue kinnisasjale.¹¹² Kui aga nõue pööratakse võlgnikule kuuluvale kinnisasjale ning peaks toimuma kinnisasja arvelt nõude rahuldamine, peavad kinnisasjale seatud hüpoteegipidajad arvestama asjaoluga, et nende õigused kinnistusraamatust peale edukat enampakkumist kustutatakse. Loomulikult on hüpoteegipidajatel õigus esitada hüpoteegiga tagatud nõue kohtutäiturile ning kohtutäitur peab sellega peale edukat enampakkumist arvestama, kuid see ei tähenda, et hüpoteegipidaja saab kogu oma nõude täidetud. Ehk teisisõnu võib hüpoteegipidajal ülesse jääda peale tagatise müüki nõue, millega peab hüpoteegipidaja edasi tegelema. Siinkohal võib aga hüpoteegipidajal tekkida olukord, mil pöördutakse peale edukat enampakkumist kohtusse, ülejäänud võla osas, kuid kui kohtust positiivne kohtuotsus käes ning pöördutakse taas kohtutäituri poole, puudub põhivõlgnikul vara, mida realiseerida, sest vara on juba korteriühistu nõude katteks müüdnud. Seega võib hüpoteegipidajal jääda oma rahast ilma.

Peale edukat enampakkumist hüpoteek lõpeb kinnistusraamatust kande kustutamisega.¹¹³ Selleks edastab kohtutäitur kinnistusraamatusse vastava sisulise avalduse koos enampakkumise akti ära kirjaga, mille alusel tehakse registris vastava sisuline muudatus (TMS § 96 lg 2 p 3).

Järeldusena on meil võimalik väita, et hüpoteegipidajal on õigus pöörata nõue kinnisasjale ainult juhul, kui tagatud nõuet ei ole täidetud ning täitmise aluseks on kehtiv hüpoteek ja tagatiskokkulepe. Siinkohal tuleb aga silmas pidada, et korteriomandi hüpoteegi realiseerimisel tuleb arvestada korteriühistu pandiõigusega, mis asub hüpoteegipidaja nõudest eespool.

¹¹¹ Tiivel, R. Korteriühistu panidõigus. Riigikogu Toimetised 34/2016. Kättesaadav: <https://rito.riigikogu.ee/wordpress/wp-content/uploads/2016/12/Rein-Tiivel-Korteri%C3%BChistu-pandi%C3%B5igus.pdf> (22.04.2025).

¹¹² *Ibidem*.

¹¹³ Zeno, A. Kinnispant. – *Juridica*, 1993, nr 4.

3. Tagatise andjate vastastikused suhted ja tagasinõudeõigus

3.1. Solidaarne kohustus tagatise andjate vahel: tekkimine ja tagajärjed

Kui mitu isikut peavad täitma kohustuse solidaarselt (solidaarvõlgnikud), võib võlausaldaja nõuda kohutuse täielikku või osalist täitmist kõigilt võlgnikel ühiselt või igähelt või mõnelt neist (VÕS § 65 lg 1). Solidaarkohustus tekib, kui mitu isikut peavad täitma sama sisuga kohustuse, mille täitmist võib võlausaldaja nõuda vaid ühe korra, samuti muul seaduses sätestatud juhul või tehingu alusel (VÕS § 65 lg 2). Igal solidaarvõlgnikul on õigus esitada võlausaldaja nõudele vastuväiteid, mis tulenevad solidaarkohustusest või tema enda õigussuhtest võlausaldajaga (VÕS § 67 lg 2).¹¹⁴ Omavahelistes suhtes peavad solidaarvõlgnikud kohustuse täitma võrdsetes osades, kui seadusest, lepingust või kohustuse olemusest ei tulene teisiti (VÕS § 69 lg 1). Kui solidaarvõlgnik tasub kogu nõudesumma, läheb talle üle võlausaldaja nõue teise võlgniku vastu (solidaarvõlgniku tagasinõue) (VÕS § 69 lg 2).

Käesoleva peatüki eesmärk on teada saada, kas käendajat ja hüpoteegiga tagatud kinnisasja omaniku on õige nimetada põhivõlgniku kõrval solidaarvõlgnikuks? Töö autori eelduste kohaselt, juhul kui me saame käendajat ning hüpoteegiga tagatud kinnisasja omaniku solidaarvõlgnikuks nimetada, siis neil võiks tekkida ka tagasinõudeõigus põhivõlgniku vastu.

Spetsiifilise solidaarvõla suhte tekkimise aluse sätestab VÕS § 69 lg 7. Selle järgi kohaldatakse seaduses solidaarvõlgnike omavahelise suhte kohta sätestatud ka nende isikute suhtes, kes on andnud tagatise kolmanda isiku kohustuse täitmise tagamiseks. VÕS § 69 lg 7 tulenev viide tähendab, et juhul kui mitu isikut annavad tagatise kolmanda isiku kohustuse täitmiseks, tekib tagatise andjate vahel eriline võlasuhe, mis vastab solidaarvõlgnike sisesuhte tunnustele.¹¹⁵

Riigikohus on oma varasemas lahendis selgitanud solidaarvõlgnike suhet järgnevat: „Käendaja ja kolmandast isikust pantija ei ole solidaarvõlgnikud, kuid VÕS § 69 lg 7 alusel võrdsustatakse tagatiste andjad (sh käendaja ja kolmandast isikust pantija või mitu kolmandast isikust pantijat) omavahelistes suhetes solidaarvõlgnikega. Tavalisest solidaarsuhtest ei saa oma kinnistuga teise isiku võlga tagava isiku korral rääkida seetõttu, et tema vastutus ei ole piiramatu, vaid on piiratud kinnistu väärtusega (hüpoteegisummaga). /.../ VÕS § 69 lg 7 eesmärk on jaotada

¹¹⁴ Kõve, V. Maksejõuetusõigus. Käsiraamat. Tartu: Juura 2024, lk 335.

¹¹⁵ Kull, I. VÕS § 69/4.7.1.

tagatiste andjate omavahelises suhtes seda vastutust, mida nad kannavad (sh ka erinevas ulatuses) võlausaldaja ees. Eelkõige seisneb vastutuse jaotamine VÕS § 69 lg 2 järgi selle isiku tagasinõudes, kelle antud tagatise arvel on võlausaldaja nõue rahuldatud. Tagasinõue on suunatud teiste tagatiste andjate vastu ning selle väärtus (iga tagatise andja kanda jääv osa) tuleks üldjuhul määrata tagatise andja tagatise väärtusest lähtudes.“¹¹⁶

Antud lahendist on oluline välja tuua, et VÕS § 69 lg 7 alusel võrdsustatakse käendajat omavahelistes suhtes solidaarvõlgnikuga. Ehk kui põhivõlgnik ei peaks oma kohustust võlausaldaja ees täitma, on võlausaldajal õigus pöörduda nõude täitmisega käendaja poole, kes on võlausaldaja silmis põhivõlgniku solidaarvõlgnik. Samuti saab põhivõlgniku nõude täitmisega pöörduda põhivõlgniku nõuet tagava hüpoteegiga koormatud tagatise andja poole ehk pantija. Küll aga ei saa me nimetada tagatise omaniku solidaarvõlgnikuks põhivõlgniku kõrval, sest pantija kui isik ei pea täitma võlausaldaja nõuet põhivõlgniku eest. Pantija peab taluma tagatise realiseerimist ehk antud olukorras vastutab ta pandi esemeks oleva varaga. Tagatise realiseerimist peab pantija lubama.¹¹⁷ Seega võib käendajat, kes tagab põhivõlgniku võla täitmist, nimetada solidaarvõlgnikuks põhivõlgniku kõrval. Pantijat, kes tagab põhivõlgniku nõude täitmist oma varaga, aga solidaarvõlgnikuks nimetada ei saa.

Kohustuse rikkumise korral vastutavad põhivõlgnik ja käendaja võlausaldaja ees solidaarselt, kui käenduslepinguga ei ole ette nähtud, et käendaja vastutab üksnes juhul, kui võlausaldaja ei saa nõuet põhivõlgniku vastu rahuldada (VÕS § 145 lõige 1). Käenduse korral kohustub käendaja põhivõlgniku võlausaldaja ees vastutama põhivõlgniku kohustuse täitmise eest (VÕS § 142 lõige 1). Seega toob käendamine endaga käendaja jaoks kaasa finantskohustuse, mis võib omakorda mõjutada käendaja krediitvõimelisust.¹¹⁸

Otsustamaks, kas käendajad on osavõlgnikud või solidaarvõlgnikud, on kohus leidnud, et sellistes olukordades tuleb poolte vahel sõlmitud lepingut VÕS §-s 29 sätestatud tõlgendusreegleid kasutades tõlgendada. Pooltel on vaatamata VÕS §-s 150 sätestatud võimalik kokku leppida, et käendajad on osavõlgnikud. Üksnes sellest, et käendusleping ei ole lepingudokumentis ehk seda ei ole sõlmitud ühiselt ja käenduse piirsummad on erinevad, ei

¹¹⁶ RKTko 30.04.2014 nr 3-2-1-29-14 p 19 ja 20.

¹¹⁷ Kull, I. VÕS § 69/4.7.1.

¹¹⁸ Krediiditeabe jagamise seaduse eelnõu seletuskiri. 24-1172/01. – <https://eelroud.valitsus.ee/main/mount/docList/ff95dc87-dc70-44e4-b513-2aa480823741#72u86WrS> (27.04.2025).

saa eeltoodust järeldada, et pooled oleksid kokku leppinud osavastutusega käenduses. Kui poolte kokkulepet osavastutuse kohaldamiseks ei tuvastata, eeldatakse VÕS § 65 lg 4 järgi käendajate solidaarvastutust.¹¹⁹

Kuid siinkohal on oluline välja tuua näide, kui põhivõlgniku kohustust tagab mitu käendajat ehk kaaskäendajad. Riigikohus on kaaskäendajate vastutust ning solidaarsuhet selgitanud järgnevalt: „Kui sama kohustust käendab mitu isikut (kaaskäendajad), vastutavad nad VÕS § 150 järgi võlausaldaja ees solidaarselt, isegi kui nad ei andnud käendust ühiselt. Selline regulatsioon kaitseb ennekõike võlausaldaja huve, kuna see tagab võimaluse pöörduda kogu tagatava nõude sissenõudmiseks iga käendaja vastu. See tähendab, et kõik kaaskäendajad vastutavad põhivõlgniku kohustuste täitmise eest täies ulatuses. Nõude rahuldanud käendajale läheb võlausaldaja nõue põhivõlgniku vastu rahuldatud ulatuses üle. Lisaks tekib nõude rahuldanud käendajal tema osa ületavas osas raha maksmise korral tagasinõue kaaskäendajate vastu. Sama kehtib ka juhul, kui ühe või mitme käendaja vastutus on rahasummaga piiratud, kuid see piirsumma on piisavalt suur, et katta kogu võlgnevust. VÕS § 150 ei välista käendajate kokkulepet võlausaldajaga, et igaüks neist käendab põhivõlgniku kohustust mingis osas ja nad vastutavad seega igaüks käendatud kohustuse osa eest osavõlgnikena VÕS § 63 lg 1 mõttes. Sel juhul ei ole tegemist kaaskäendusega VÕS § 150 tähenduses, kuna käendajad ei käenda sama kohustust viidatud sätte mõttes. Seetõttu ei ole tegemist ka käendaja kahjuks VÕS §-st 150 kõrvalekalduva ja seetõttu keelatud kokkuleppega VÕS § 142 lg 6 mõttes. Eelnevast tulenevalt on kohustust käendanud isikute vastutus põhimõtteliselt võimalik nii solidaarse kui ka osavastutuse põhimõttel. Millise vastutuse on võlausaldaja käendajatega kokku leppinud, sõltub poolte kokkuleppes, st esmalt tuleb tõlgendada poolte tahet lepingu sõlmimisel. Kui ühiselt (st samas lepingudokumendis) käendatakse sama kohustust ja eriti veel sama piirsummaga, ilma et oleks nt ajaliselt piiritletud kohustuse erinevaid osasid (nt osadena antud laenu eri aegadel antud osasid), tuleb eeldada, et ühiselt sooviti käendada vaid piirsummas nimetatud sama osa kohustusest, kuid seda solidaarselt. Seega eeldatakse sama kohustuse käendamisel käendajate solidaarvastutust. Teistsuguseks tõlgenduseks saavad aluse anda esmajoones käenduslepingu tekst, lepingute sõlmimise asjaolud ning käendatava kohustuse ulatus. Vaidluse vältimiseks on mõistlik fikseerida sama või erinevate kohustuse osade käendamine käenduslepingutes selgelt ning samuti on mõistlik reguleerida käendajate omavahelist suhet. Põhivõlgniku pankrotimenetlus ei mõjuta käendaja vastutust. Muu hulgas ei

¹¹⁹ RKTko 22.11.2016 nr 3-2-1-119-16 p 22.

muuda põhivõlgniku pankrot sissenõutavaks võlausaldaja nõuet käendaja vastu ega peata viivise arvestamist käendaja suhtes. Samuti ei mõjuta võlausaldaja nõude tunnustamine põhivõlgniku pankrotimenetluses nõude aegumist käendaja suhtes.“¹²⁰

Juhul kui peaks realiseeruma olukord, mil solidaarvõlgnik täidab põhivõlgniku eest kohutuse, on Riigikohus leidnud, et sellisel juhul läheb solidaarvõlgnikule üle nõue võlgnikule vastu. Lisaks on Riigikohus oma otsuses selgitanud järgnevat: „Hüpoteegiga koormatud kinnisasjast nõude rahuldamise korral läheb nõue üle AÕS § 349 lg 3 või VÕS § 173 lg 3 p 1 alusel. Kui nõude rahuldab käendaja, siis läheb talle nõue võlgniku vastu üle VÕS § 152 lg 1 alusel. Nõude üleminekul tuleb arvestada ka VÕS § 173 lg-tes 4 ja 5 sätestatud. /.../ Tagatiste andjate omavahelistes suhetes saab VÕS § 173 lg 2 kaudu kohaldada ka VÕS § 167 lg-t 1, mille kohaselt lähevad nõude rahuldanud tagatise andjale koos nõudega võlgniku vastu üldjuhul üle ka nõuet tagavad tagatised. Hüpoteegi korral on oma kinnisasjaga teise isiku võlga taganud tagatise andjal võlaõiguslik nõudeõigus senise hüpoteegipidaja vastu hüpoteegi üleandmiseks. VÕS § 167 lg 6 teise lause kohaselt peab hüpoteegiga tagatud nõude üleminekul varasem võlausaldaja kaasa aitama pandiõiguse ülemineku registreerimisele.“¹²¹

Kokkuvõtteks autor teeb järelduse, et käendaja kui isikut saame pidada põhivõlgniku kõrval solidaarvõlgnikuks. Küll aga solidaarvõlgnikuks ei saa me nimetada kolmandast isikut pantijat, sest tema ei pea täitma isiklikult nõuet võlausaldaja eest, vaid ta peab taluma tagatise realiseerimist võlausaldaja nõude katteks. Vastutus, mida nad kannavad omavahelistes suhetes võlausaldaja ees, on oluline tagasinõude osas. Eelkõige seisneb vastutuse jaotamine VÕS § 69 lg 2 järgi selle isiku regressi- ja tagasinõudes, kelle antud tagatise arvel on võlausaldaja nõue rahuldatud.¹²² Tagasinõudeõigus on tagatise andjate vahelises suhtes lõppastmes suunatud teise tagatise andja vastu.¹²³

¹²⁰ RKTko 27.11.2012 nr 3-2-1-136-12 p 29.

¹²¹ RKTko 30.04.2014 nr 3-2-1-29-14 p 21.

¹²² *Ibidem*, p 20.

¹²³ *Ibidem*, p 21.

3.2. Tagasinõudeõiguse kasutamine tagatise andjate vahelises suhtes

Selles peatükis analüüsib autor tagatisandjate tagasinõudeõigusi põhivõlgniku või teise tagatisandja vastu. Analüüsi koostamisel käsitleb töö autor sellekohast Eesti kohtupraktikat. Lähtudes eeltoodust, annab peatükk ülevaate järgnevatest võlasuhetest tulenevatest tagasinõudeõigustest: käendaja nõudeõigus põhivõlgniku vastu, hüpoteegiga tagatud kinnisasja omaniku nõudeõigus ühishüpoteegiga tagatud teise omaniku vastu või hüpoteegiga tagatud kinnisasja omaniku nõudeõigus käendaja vastu.

Esmalt analüüsib autor käendaja tagasinõudeõigust põhivõlgniku vastu. Olukorras, mil käendaja on täitnud käenduslepingust tuleneva kohustuse, tekib tal võlausaldaja õiguste üleminekust tulenevalt täidetud kohustuse ulatuses tagasinõue põhivõlgniku vastu.¹²⁴ Kohustuse täitnud käendajal on õigus esitada tagasinõue tema poolt rahuldatud nõude ulatuses tulenevalt VÕS§ 152 lg 1. Sellised olukordi Eesti kohtupraktikas, mil käendaja on tagasinõudeõigusega põhivõlgniku vastu läinud, on mitmeid.

Esmalt analüüsib autor kohtulahendit, kus käendaja on kohtusse pöördunud tagasinõudeõigusega põhivõlgniku vastu. Järgneva kaasuse laenuleping on sõlmitud 1999. aastal, seega tuleb antud kaasuse hindamisel lähtuda enne 1. juulit 2002. a kehtinud õigusest.

Kohus on antud lahendis selgitanud, et juhul kui käendaja on põhivõlgniku eest täitnud võlausaldaja kohustuse, tekib käendajal võlgniku vastu seaduslik tagasinõudeõigus, mille olemuse määravad Eesti NSV tsiviilkoodeks (edaspidi TsK)¹²⁵ § 209 lg-d 1 ja 2. Sellest tulenevalt läksid käendajale TsK § 209 lg 1 kohaselt üle kõik võlausaldaja õigused võlausaldaja ja põhivõlgniku vahel 7. detsembril 1999. a sõlmitud laenulepingu järgi, sh ka õigus saada põhivõlgniku ja endise võlausaldaja vahel täitmise tagamise vahendina kokku lepitud leppetrahvi ning viivist võlgnikupoolse kohustuse täitmisega viivitamise eest.¹²⁶

Teise sarnase lahendina 2005. aastal on kohtu ette jõudnud kaasus, kus põhivõlgniku nõuet tagasid käenduslepingu alusel kaks käendajat. Üks käendajatest tasus põhivõlgniku võla võlausaldaja ees täies ulatuses ning seejärel asus seda teiselt käendajalt sisse nõudma. Kuna

¹²⁴ Mölder, K, lk 81.

¹²⁵ Eesti NSV tsiviilkoodeks. – RT 1964, 25, 115.

¹²⁶ RKTko 18.06.2002 nr 3-2-1-89-02 p 7.

käendusleping oli sõlmitud 1999. aastal seega tuleb käendajate omavahelise suhte hindamisel lähtuda enne 1. juulit 2002. a kehtinud õigusest. Samuti muutusid käenduslepingust tulenevad kohustused sissenõutavaks enne 1. juulit 2002. a. Seega tuleb ka võlausaldaja nõude täitmise küsimus ja käendajate vahelised võimalikud tagasinõuded lahendada tsiviilkoodeksi käendust ja solidaarset kohustust reguleerinud sätete alusel.¹²⁷

Kohus on oma lahendis leidnud, et ühiselt käenduse andnud isikud vastutavad TsK § 207 lg 3 kohaselt võlausaldaja ees solidaarvõlgnikena, kui käenduslepinguga ei ole ette nähtud teisiti. Käenduslepingutest ei nähtu, et käendajad oleks kokku leppinud, et nad ei ole solidaarvõlgnikud. Igaühel mitmest käendajast on TsK § 209 lg 3 järgi tagasinõudeõigus võlgniku vastu käendaja poolt tasutud summa ulatuses. Nimetatud sättega tagatakse käendajale tema poolt tasutu tagasinõudeõigus põhivõlgniku vastu. Käendajal ei ole kohustust võlausaldajale täites isiklikku huvi täitmise vastu, mistõttu peab kokkuvõttes täitma kohustuse just põhivõlgnik. Seega on hagejal käendajana tagasinõudeõigus eelkõige põhivõlgnik vastu.

128

Kolleegiumi arvates ei välista TsK § 209 lg 3 aga mitme käendaja omavahelisi tagasinõudeid. Mitme käendaja olemasolul ei pea võla tasunud käendaja kandma üksinda põhivõlgniku maksevõimetuse riisikot, vaid seda peavad kandma käendajad ühiselt. Kaaskäendajate kui solidaarvõlgnike omavahelisi suhteid reguleeris TsK § 188 lg 5, mille esimese lause järgi on solidaarse kohustuse täitnud võlgnikul tagasinõudeõigus ülejäänud võlgnike vastu võrdsetes osades, välja arvatud temale endale langev osa, kui seaduse või lepinguga ei ole määratud teisiti. Seega sätestas TsK § 188 lg 5 kohustuse täitnud käendajale tagasinõudeõiguse ka teiste käendajate vastu. Kolleegium märgib, et põhimõtteliselt samasugune tagajärg tuleneb ka VÕS §-des 69, 150 ja 152 sätestatust.¹²⁹

Kolmanda näitena toob töö autor välja kohtulahendi, kus käendaja tasus võlausaldajale (ehk pangale) surnud võlgniku laenujäägi. Antud kaasus on samuti leidnud aset ajal, mil kehtis veel TsK seadus, seega lähtub antud kaasuses tol hetkel kehtinud õigusest. Kohtulahendit tulenevalt võttis põhivõlgnik 1997 aastal laenulepingu alusel pangast laenu, mida tagas käesolevas asjas

¹²⁷ RKTko 23.05.2005 nr 3-2-1-55-05.

¹²⁸ RKTko 23.05.2005 nr 3-2-1-55-05.

¹²⁹ RKTko 23.05.2005 nr 3-2-1-55-05.

käendaja ehk hageja. Umbes aasta peale laenulepingu sõlmimist, põhivõlgnik suri ning käendaja tasus pangale laenujäägi. Põhivõlgniku pärijaks sai võlgniku ema.

Tulenevalt PärS § 130 lg-st 1 tekkis hagejal (ehk käendajal) nõudeõigus tasutud summa ulatuses pärija (ehk põhivõlgniku ema) vastu. Pärija ja kostja vahel koostatud võlakirjas kohustus kostja tasuma hagejale põhivõlgniku võla. Antud lahendis leidis kohus, et käendaja nõue pärija vastu on põhjendatud ning pärijalt mõisteti käendaja kasuks varasemalt käendaja poolt tasutud laenujääk välja.¹³⁰

Kohtulahendis on selgitatud, et TsK § 209 lg 1 kohaselt võlgniku asemel kohustuse täitnud käendajale lähevad üle selle kohustuse järgi kreditori kõik õigused. Kuna TsK tänasel päeval enam ei kehti, reguleerib antud olukordi tänasel päeval Võlaõigusseadus. TsK § 209 lg-d 1 ja 2 on uue seaduse järgi võrdsustatud VÕS § 152. VÕS § 152 kohaselt põhivõlgniku kohustuse täitnud käendajale läheb rahuldatud ulatuses üle võlausaldaja nõue põhivõlgniku vastu. Teise kaasuse põhjal on välja toodud, et kohtusse on pöördutud põhivõlgniku ema vastu tulenevalt PärS § 130 lg 1. PärS § 130 lg 1 lähevad pärandi vastuvõtmisega pärijale üle kõik pärandaja õigused ja kohustused. Nagu kohtulahendis on ka välja toodud, kuna põhivõlgnik suri ning tema pärijaks sai tema ema, siis tulenevalt sellest on käendajal õigus tagasinõudeõigusega pöörduda pärijalt, sest kõik põhivõlgniku õigused ja kohustused on temale üle läinud.

VÕS § 152 reguleerib käenduslepingust tulenevat tagasinõudeõigust põhivõlgniku vastu olukorras, mil käendaja on käendussuhtest tulenevalt põhivõlgniku kohutuse täitnud. Eelmises peatükis tõi töö autor välja, et kuna võlausaldaja ees vastutavad käendaja ja põhivõlgnik solidaarselt, langeb vastutus käendatud kohustuse ees käendajale. Tagasinõudeõiguse tekkimiseks peab seaduse kohaselt käendaja olema võlausaldaja nõude täitnud, mille tulemusel nõue läheb seaduse alusel käendajale üle. Juhul kui nõue on käendajale üle läinud, muutub käendaja nõude võlausaldajaks ning tal on õigus sissenõutavaks muutunud nõue sisse nõuda samal viisil nagu seda sai teha võlausaldaja.¹³¹

¹³⁰ RKTko 21.12.2001 nr 3-2-1-162-01.

¹³¹ Kull, I. VÕS § 152/1.

Oluline on siinkohal välja tuua, et tagasinõue ei aegu enne kuue kuu möödumist päevast, mil kohustus täideti või võlausaldaja esitas hagi kohustuse täitmiseks (VÕS § 70 lg 2). Eeltoodu kehtiv ka juhul, kui nõude rahuldamine peaks toimuma läbi täitemenetluse.¹³²

Tulenevalt VÕS § 167 lg 3 lähevad koos nõudega käendajale üle ka intressid ning leppetrahvinõuded. Kuna antud kohutused käendajale üle lähevad, on tal õigus ka antud nõuded hiljem põhivõlgnikult tagasi nõuda. Sellise järelduseni on jõudnud ka kohus, sest kohus on oma lahendis viidanud, et käendajal on õigus põhivõlgnikult tagasi nõuda nii leppetrahvid kui ka viivised. Lisaks leppetrahvidele, viivistele ning intressidele, on käendajal õigus tagasi nõuda kohustuse võlausaldajal täitmiseks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist (VÕS § 69 lg 5). Antud säte on oluline, kuna käendaja kulutused ei kuulu esialgse võlausaldaja nõude hulka, mis seaduse alusel käendajale üle läheks. Seega võivad käendaja vastu suunatud võlausaldaja nõude osaks olla ainult kulud, mis võlausaldaja on kandnud nõude sissenõudmisel. Siinkohal on oluline välja tuua aga VÕS § 69 lg 5 teine lause, mille kohaselt jäävad tagasinõude alt välja käendaja poolt võlausaldaja nõude rahuldamiseks võetud krediidikulud, eelkõige intressikulud. Samuti on varasemalt kohtuvaidlustes tõstatatud küsimus, kas käendajal on õigus nõuda tagasi tema poolt kantud õigusabikulusid. VÕS § 69 lg 5 ja § 152 alusel on käendajal võimalik esitada põhivõlgniku vastu nõue varem tasutud kohtukulude ulatuses.¹³³

Samuti on kohus varasemalt välja toonud, et juhul kui põhivõlgniku nõuet tagab mitu käendajat, ei pea põhivõlgniku nõude täitmise eest vastutama täielikult ainult üks käendaja. Mitme käendaja olemasolul kannavad käendajad põhivõlgniku maksevõimetuse riisikot ühiselt.¹³⁴ Kaaskäendajaid saab käsitleda kui solidaarvõlgnikena, kui ei ole käenduslepingus kokku leppinud teisiti. Seega oleks käendajal lisaks põhivõlgnikule kaaskäendaja olemasolul õigus tasutud nõuet tagasi nõuda ka kaaskäendajalt.

Eelneva põhjal on võimalik järeldada, et tagasinõudeõigus käendajal põhivõlgniku vastu on põhjendatud. Käendajal on õigus põhivõlgnikult tagasi nõuda kulud, mis võlausaldaja on kandnud nõude sissenõudmisel. Kaasuses põhiselt tuleb hinnata kohtukulusid, kuid üldjuhul, kui need on käendajal kantud võlausaldaja nõudega, on ka antud kulu põhjendatud.

¹³² RKTko 22.02.2011 nr 3-2-1-153-10 p 11.

¹³³ Kull, I. VÕS § 152/ 3.1.3.

¹³⁴ RKTko 23.05.2005 nr 3-2-1-55-05.

Järgnevalt analüüsib töö autor hüpoteegiga tagatud kinnisasja omaniku tagasinõudeõigust teise tagatise andja vastu. Teiseks tagatise andjaks võib olla nii käendaja kui ka ühishüpoteegiga seotud teine kinnisasja omanik.

Kinnisasja omanikul on võimalik oma kinnisasjaga tagada hüpoteegipidaja ees nii enda kui ka kolmandate isikute kohustusi. Kolmandate isikute tagamisel peab kinnisasja omanik arvestama riskiga. Kui kolmandast isikust võlgnik hüpoteegipidaja ees kohustust ei täida, nõuet ei täida, tekib hüpoteegipidajal õigus nõuda koormatud kinnisasja müüki läbi täitemenetluse. Siinkohal ei ole oluline, kas võlgnikuks on kolmas isik, mitte kinnisasja omanik. Juhul kui kinnisasja omanik soovib täitemenetlust ära hoida, on tal võimalik kolmanda isiku võlgnevus hüpoteegipidaja ees täita. Antud juhul läheb hüpoteegipidaja nõue võlgniku vastu seaduse alusel üle kinnisasja omanikule (AÕS § 349 lg 3), kellel on õigus võlgnikult nõuda hüpoteegipidajale makstud võlgnevuse tasumist.¹³⁵

Järgnevalt analüüsib töö autor kaasust, kus Riigikohtu ette on jõudnud olukord, mille kohaselt põhivõlgnik sõlmis laenulepingu ning laenu tagastamise kohustust käendas mitme laenulepingu alusel eraisik, kes muuhulgas oli ka põhivõlgniku ainuosanik ja juhatuse liige. Nõuete tagamiseks seati mitmeid erinevaid lepinguid laenuandja kasuks põhivõlgnikule kuulnud neljale korteriomandile. Lisaks eeltoodule, seati samal aastal, mil laen väljastati, samadele korteritele ka teise järjekoha ühishüpoteek.¹³⁶

Riigikohtu kaasuse asjaolude kohaselt 2018. aastal öeldi laenuleping ülesse ning võlausaldaja loovutas oma nõude uuele võlausaldaja, kes esitas kohtutäiturile täitmisavalduse, soovides realiseerida teisel järjekohal asuv ühishüpoteek. Kõik neli põhivõlgniku korterit müüdi läbi enampakkumise ning kõiki kortereid jäid koormama esimese järjekoha hüpoteegid. Pärast enampakkumist tasus uus omanik hüpoteegipidaja nõudel oma omandi säilitamiseks ning täitemenetluse vältimiseks laenulepingust tuleneva nõude, mis vastas esimese järjekoha nõuetele. Oluline on siinkohal ka välja tuua, et osaühing, kellele kuulus tol hetkel nõudeõigus, võõrandas nõudeõiguse põhivõlgniku ja kostja vastu 2020. aasta oktoobris hagejale.¹³⁷

¹³⁵ Lentsius/Lõhmus/Kõo, lk 116.

¹³⁶ RKTko 31.01.2024 nr 2-21-7855/57.

¹³⁷ RKTko 31.01.2024 nr 2-21-7855/57.

Riigikohus viitab oma lahendis AÕS § 349 lg 3 ning VÕS § 173 lg 3 p 2 tulenevale põhimõttele, mille kohaselt võla tasunud isikule läheb nõue üle võlgniku vastu, mitte aga teise isiku vastu. Antud kaasuses on nõue esitatud käendaja, mitte aga põhivõlgniku vastu. Kohus leiab, et AÕS § 349 lg 3 ja VÕS § 173 lg 3 p 2 ei tulene võla tasunud isiku nõudeõigust käendaja vastu.¹³⁸

Kohus on antud lahendis selgitanud, et hüpoteegiga tagatud kinnisasja omaniku nõudeõigus käendaja vastu tuleneb VÕS § 69 lg 7. VÕS § 69 reguleerib solidaarvõlgnike omavahelisi suhteid. VÕS § 69 lg 7 sätestab, et solidaarvõlgnike vaheliste suhete regulatsiooni kohaldatakse vastavalt ka nende isikute vahelisele suhtele, kes on andnud tagatise võlgniku kohustuse täitmise tagamiseks. Riigikohus on selgitanud järgnevat: „VÕS § 69 lg 7 eesmärk on jaotada tagatiste andjate omavahelises suhtes seda vastutust, mida nad kannavad (sh ka erinevas ulatuses) võlausaldaja ees. VÕS § 69 lg 1 järgi peavad solidaarvõlgnikud, seega lg 7 viite alusel ka tagatise andjad, omavahelises suhtes täitma kohustuse võrdsetes osades, kui seadusest, lepingust või kohustuse olemusest ei tulene teisiti. Riigikohus on lisaks leidnud, et tagasinõude väärtus (iga tagatise andja kanda jääv osa) tuleks üldjuhul määrata tagatise andja tagatise väärtusest lähtudes.“¹³⁹

Samuti on Riigikohus oma lahendis rõhutanud järgnevat: „Kollegium rõhutab, et VÕS § 69 lg-st 7 ei tulene tagasinõuet juhtudel, kus üks tagatise andjatest ei pidanud tagasinõudega arvestama algse kohustuse tekkimise ajal. Määrav on tagatise andjate omavaheline suhe kohustuse tekkimise ajal. Praegusel juhtumil oli üks tagatise andja põhivõlgnik, kelle korteriomandid koormati Kredexiga sõlmitud laenulepingute täitmise tagamiseks hüpoteekidega. Teine tagatise andja samas võlasuhtes oli käendajana kostja. Seadus ei näe põhivõlgnikule kui tagatise andjale ette tagasinõuet käendaja vastu, kui põhivõlgniku vara võla katteks maha müüakse. Siin ei saa muuta midagi ka see, kui põhivõlgniku vara müüakse maha nii, et asja ostnud isik (praegusel juhul Tipoliin) muutub ise tagatise andjaks, kuna müüdüd varale jääb püsima sellele varem seatud hüpoteek. VÕS § 145 lg 4 kohaselt ei laienda käendaja kohustust selline tehing, mille põhivõlgnik teeb pärast põhilepingu sõlmimist. Selliseks tehinguks tuleb VÕS § 145 lg 4 kohaselt lugeda ka põhivõlgniku korteriomandite täitemenetluses enampakkumisel toimunud võõrandamine Tipoliinile. Vastupidisel juhul laiendatakse hagi rahuldamise korral kostja kui käendaja vastutust alusetult.“¹⁴⁰

¹³⁸ RKTko 31.01.2024 nr 2-21-7855/57 p 10.2.

¹³⁹ RKTko 31.01.2024 nr 2-21-7855/57 p 11 ja 11.1.

¹⁴⁰ RKTko 31.01.2024 nr 2-21-7855/57 p 11.3.

Teise näitena toob töö autor välja Riigikohtu lahendi, kus kohtusse on pöördunud ettevõtja tagasinõudeõigusega. Antud vaidluses on kinnisvara müüdud kahel korral läbi täitemenetluse: esimesel juhul põhivõlgniku võlgnevuste katteks ning teisel korral ühishüpeteegi realiseerimiseks. Tulenevalt eeltoodust on viimane kinnisasja omanik ehk hageja esitanud tagasinõudeõiguse teise ühishüpeteegi omaniku vastu VÕS § 69 lg-te 2 ja 7 koostoimes AÕS § 361 lg-ga 2.¹⁴¹

Hagi esitaja hinnangul on nad mõlemad kostjaga tagatise andjateks. Juhul kui võlausaldaja nõue täidetakse ühe tagatise andja poolt, tekib tal teise tagatise andja vastu tagasinõudeõigus. Hageja hinnangul tuleb kohustus võlausaldaja ees täita võrdsetes osades, seega leidis hageja, et ta on teise tagatise andja vastu nõue.¹⁴²

Kolleegium on selgitanud järgnevalt: „VÕS § 69 lg-st 7 ei tulene tagasinõuet juhtudel, kus üks tagatise andjatest ei pidanud tagasinõudega arvestama algse kohustuse tekkimise ajal. Määrav on tagatise andjate omavaheline suhe kohustuse tekkimise ajal¹⁴³. Nimetatud lahendi järgi oli madalama astme kohtute tuvastatud asjaoludel üks tagatise andjatest põhivõlgnik, kelle kinnisasjad koormati laenuandjaga sõlmitud laenulepingute täitmise tagamiseks hüpoteekidega. Teine tagatise andja samas võlasuhtes oli käendaja. Kolleegium märkis, et seadus ei näe põhivõlgnikule kui tagatise andjale ette tagasinõuet käendaja vastu, kui põhivõlgniku vara võla katteks maha müüakse. Midagi ei saa muuta ka see, kui põhivõlgniku vara müüakse maha nii, et asja ostnud isik muutub ise tagatise andjaks, kuna müüdud varale jääb püsima sellele varem seatud hüpoteek (RKTko 31.01.2024, 2-21-7855/57, p 11.3.).“¹⁴⁴

Kohus on lisaks eeltoodule märkinud oma lahendis, et antud asjas oli üheks tagatise andjaks samuti algselt põhivõlgnik, kelle kinnisasi oli koormatud ühishüpeteegiga. Antud ühishüpeteegiga oli koormatud ka kostjale kuuluv kinnisasi ehk kostja puhul oli tegemist teise tagatise andjaga. Juhul kui hiljem põhivõlgnik vara võla katteks müüakse, ei näe seadus ette tagatise andjale (ehk põhivõlgnikule) tagasinõuet teise tagatise andja vastu. Ringkonnakohus on varem antud lahendis tuvastanud, et tagatise andjad ei ole omavahelises kohutuse täitmis

¹⁴¹ RKTko 03.04.2024 nr 2-22-2918/77.

¹⁴² RKTko 03.04.2024 nr 2-22-2918/77.

¹⁴³ RKTko 31.01.2024, 2-21-7855/57, p 11.3.

¹⁴⁴ RKTko 03.04.2024 nr 2-22-2918 p 11.1.

hüpoteegiseadmise lepingus kokku leppinud. Asjaoludena on välja toodud, et põhivõlgnikule kuuluv kinnisasi müüdi kahel korral nõnda, et ühishüpoteek jäi antud kinnisasjal püsima. Ehk teisisõnu pärast kinnisasja müüki jäi hageja tagatise andjaks. Kohus on oma lahendis toonud välja järgneva: „ Kuna hageja eriõiguseellastel puudus tagasinõue kostja vastu, siis ei saanud see tekkida ja kostja õiguslik positsioon sellest tulenevalt ka halveneda, kui hageja omandas ühishüpoteegiga koormatud kinnisasja. Kostja saab analoogia alusel ning käendajaga võrrelduna tugineda AÕS § 279 lg-le 7, mille kohaselt saab pantija, kes ei ole võlgnik, esitada pandiga tagatud nõude vastu samu vastuväiteid, nagu võib esitada mh käendaja. Kolmandast isikust pantija olukord ei tohiks olla sarnastel juhtudel käendaja olukorrast halvem.“¹⁴⁵

Eeltoodud kohtulahendite põhjal võib järeldada, et kohus on seisukohal, et uuel kinnisasja omanikul puudub tagasinõudeõigus käendaja ja ühishüpoteegiga seotud teise tagatise omaniku vastu. Antud töö autor nõustub Riigikohtu lahenditega. Erandiks on hüpoteegid, mis on realiseerimiseks esitatud hüpoteegist järjekohas eespool ja mille pidajad täitemenetluses nõuet ei esita või mille püsijäämisega on kinnisasja ostja TMS § 159 lg 1 järgi nõus.

Antud lahendite põhjal on uus kinnisasja omanik ostnud hüpoteegiga tagatud kinnisvara enampakkumise teel. See tähendab, et uus kinnisasja omanik oli teadlik asjaolust, et pärast edukat enampakkumist jääb kinnisasjale püsima hüpoteek. Hüpoteekide koormama jäämist kinnitab ka kinnisvara hind enampakkumisel. Kinnisvara hinna määramisel on kohtutäitur arvestanud pärast enampakkumist püsima jääva hüpoteegi nõudega, mistõttu on kinnisvara enampakkumisele pandud turuhinnast madalama hinnaga. Ehk kui ostuhuviline soovib kinnisvara soetada läbi enampakkumise ning kuulutusest nähtub, et tagatist jääb koormama hüpoteek koos nõudega, on nõuda võrra kinnisvara hind odavam turuväärtusest. Seda juhuks kui põhivõlgnik ei peaks oma kohustust võlausaldaja ees täitma, tagab uue kinnisasja omaniku kinnisvara põhivõlgniku kohustust ning kuna uus kinnisvara omanik on tagatise saanud hüpoteegi nõude võrra odavama hinnaga, on tavapärane, et uus kinnisasja omanik peab olema valmis tagama põhivõlgniku eest hüpoteegi nõuet, et vältida uut sundenampakkumist.

Antud olukorda selgitab ka AÕS § 346 lg 2 teine lause. Antud sätte kohaselt kehtib tagatiskokkulepe hüpoteegiga koormatud kinnisasja omaniku vahetumisel ka uue omaniku suhtes ning hüpoteegipidaja vahetumisel uue hüpoteegipidaja suhtes. Eelkõige hõlmab säte

¹⁴⁵ RKTKo 03.04.2024 nr 2-22-2918 p 11.2.

tehingulisel alusel omaniku või ühishüpoteeği vahetumisel, kuid ka üleminekul seaduse aluse, näiteks täite- või pankrotimenetluse.¹⁴⁶

Tagatiskokkulepeest tulenevate õiguste ja kohustuste üleminek (lepingupoole vahetus) toimub seaduse jõul. Kinnisasja võõrandamisel jääb hüpoteek tagama samu nõudeid mis varemgi, kui tagatiskokkulepe ei hõlma vähemasti kinnisasja võõrandamisel eelduslikult uusi nõudeid kinnisasja endise omaniku vastu ega automaatselt ka uue hüpoteegipidaja nõudeid kinnisasja omaniku vastu, v.a kui selle näeb ette tagatiskokkulepe. Hüpoteegiga ei saa tagada igakordse hüpoteegipidaja nõudeid võlgniku vastu. Küsitav on, kuid välistatud ei ole, et hüpoteegiga saab samas tagada nõudeid kinnistu igakordse omaniku vastu.¹⁴⁷

Õigusjärgluse aktsessoorsuse põhimõtte tõttu tuleb kinnisasja igakordsel omanikul arvestada sellega, et kinnisasi vastutab põhivõlgniku kohustuste täitmise eest ja uute kohustuste tekkimist kontrollib põhivõlgnik. Sellises olukorras võib olla praktiliselt prognoosimatu, millal ning ja millises mahus uusi kohustusi võetakse. Olukorras, kus põhivõlgnik võtab teadlikult uusi laene ja tagatise andja ei kontrolli laenude võtmist, võiks kõne alla tulla tehingu tühistamine sellepärast, et see on vastuolus hea usu põhimõttega ja/või heade kommetega. Ostja peaks kindlasti ostuhinna tasumisel arvestama võimalike lisa kuludega ja hoolega kaaluma tehingu tegemist. Sama seisukohta on Riigikohus tsiviilasjas nr 3-2-1-8-10 punktis 10 kinnitanud ja leidnud, et tagatiskokkulepe on võlaõiguslik kokkulepe, millel on AÕS § 346 lg 2 teise lause järgi toime kinnisasja igakordse omaniku suhtes.¹⁴⁸

Juhul kui kinnisvara on omandatud läbi sundmüügi, on uuel kinnisasja omanikul võimalus võtta põhivõlgniku laenulepingust tulenev kohustus üle. Hüpoteegiga tagatud kohustused ei lähe kinnisasja võõrandamisel automaatselt võõrandajel üle, ehk kohustust peab täitma endiselt hüpoteegipidaja ees isik, kes sõlmis laenulepingu. Küll aga peab uus kinnisasja omanik arvestama, et kui põhivõlgnik laenulepingust tulenevaid kohustusi võlausaldaja ees ei täida, saab hüpoteegipidaja lasta tagatise (kinnisvara) täitemenetluses realiseerida.¹⁴⁹

¹⁴⁶ Kõve/Lille, lk 367.

¹⁴⁷ Kõve/Lille, lk 367.

¹⁴⁸ RKTk 05.03.2010 nr 3-2-1-8-10 p 10.

¹⁴⁹ Kõve/Lille, lk 430.

Tulenevalt VÕS § 175 lg-te 1 ja 2 järgi on uuel kinnisasja omanikul kui kolmandal isikul võimalus võtta võlgniku laenulepingust tulenevad kohutused üle hüpoteegipidajaga sõlmitava vastavasisulise lepingu alusel või kokkuleppel võlgnikuga, millega hüpoteegipidaja nõustub. Kuid juhul kui lepingu sõlmimine ei ole võimalik, on uuel kinnisasja omanikul võimalik asuda põhivõlgniku laenulepingu järgseid kohustusi täita ka ilma, et uus kinnisasja omanik vastavad kohustusi üle võtaks. Nimelt võib kolmas isik VÕS § 78 lg 1 järgi täita võlgniku kohustuse täielikult või osaliselt, eeldusel et võlgnik ei pea kohutust täitma isiklikult.

Töö autori hinnangul on antud võimalus uuele kinnisasja omanikule igati mõistlik, sest juhul kui nõuet täidetakse võlausaldaja ees korrektselt, ei ole võlausaldajal põhjust lepingut ülesse öelda. Kuna uus kinnisasja omanik on kinnisvara sundmüügi käigus omandanud kinnisvara hüpoteegi võrra odavamalt, on igati mõistlik jätkata uue omaniku poolt põhivõlgniku laenulepingu täitmist.

Eeltoodud kohtulahendite analüüsist saab järeldada, et käendajal on õigus esitada tagasinõue põhivõlgniku vastu, olukorras, mil käendaja on põhivõlgniku eest võlausaldaja nõude täitnud. Olukorras mil põhivõlgniku võlga tagab mitu käendajat, tagavad käendajad põhivõlgniku nõude täitmist ühiselt ehk neid saab nimetada solidaarvõlgnikeks. Seega, kui nad on solidaarvõlgnikud ning üks käendajatest on nõude võlausaldaja ees täitnud, on ta õigus esitada tagasinõudeõigus teise käendaja vastu.

Kui kinnisasja omanik on põhivõlgniku eest täitnud hüpoteegiga tagatud kohustuse, on tal AÕS § 349 lg 3 alusel õigus hüpoteek enda nimele kanda. Sellega saab temast endise hüpoteegipidaja õigusjärglane ning tal tekib tagasinõudeõigus põhivõlgniku vastu.

Mis puudutab uue kinnisasja omanikku, kes on omandanud kinnisvara enampakkumise käigus ning mida koormab endiselt põhivõlgniku hüpoteek, puudub tal tagasinõudeõigus põhivõlgniku, teise ühishüpoteegi omaniku ning käendaja vastu. Eelduste kohaselt on uus omanik soetanud kinnisvara teadmise, et hüpoteek jääb antud kinnisasja koormama. Seda asjaolu arvestades on ka enampakkumise alghind olnud sellevõrra madalam.

KOKKUVÕTE

Käesolev magistritöö käsitleb tagasinõudeõigust tagatisandjate poolt, kes on võlausaldaja ees täitnud põhivõlgniku kohustuse. Elus tuleb ette olukordi, mil võlausaldaja poolt on väljastatud laen, kuid mingil põhjusel jäetakse laenu maksetega laenusaja poolt viivitusse. Sellistes olukordades aitab võlausaldaja nõuet tagada tagatisandjad, näiteks käendaja ja hüpoteek.

Olukorras mil rahalist kohustust tagab tagatis, käendaja või hüpoteek, on võlausaldajal õigus pöörduda nõude rahuldamisega tagatisandjate poolt ning nõuda neilt kohustuse täitmist. Lepingust tulenevalt on tagatise andjal kohustus nõue võlausaldaja ees täita. Hoolimata sellest, et võlausaldaja saab nõude täidetud, jääb nõue ülesse tagatise andjal põhivõlgniku vastu. Tulenevalt eeltoodust oli käesoleva töö eesmärk teada saada, kas ja millistel tingimustel on käendajal ja hüpoteegiga tagatud kinnisasja omanikul tagasinõudeõigus teise tagatise andja, sealhulgas põhivõlgniku vastu.

Töö käigus otsiti vastuseid järgmistele uurimisküsimustele:

- 1) Kuidas ning millistel tingimustel tekib käendus?
- 2) Millistel tingimustel ning kuidas seatakse hüpoteek?
- 3) Kuidas ning millistel tingimustel tekib käendajal ja hüpoteegiga tagatud kinnisasja omanikul kohustus täita põhiskohustus võlausaldaja ees?
- 4) Juhul, kui tagatise andjatel tekib kohustus võlausaldaja ees põhivõlgniku kohustus täita, siis kas kohustuse täitnud tagatise andjal on õigus esitada tagasinõue teise tagatise andja või põhivõlgniku vastu?

Käesolev magistritöö uuris esiteks, kuidas ning millistel tingimustel tekib käendus. Käenduslepingu sõlmimisega võtab käendaja kohustuse vastutada võlausaldaja ees põhivõlgniku kohustuse täitmisega. Ehk käenduse puhul on tegemist tagatisega, mille puhul vastutab käendaja põhivõlgniku kohustuse täitmise eest võlausaldaja ees. Käenduslepingu sõlmimine eeldab võlasuhet võlausaldaja ja põhivõlgniku vahel. Käenduslepingu sõlmimine on üldjuhul vormivaba, kuid seal võivad esineda teatud erisused. Käendus on seotud põhikohustusega, mis tähendab, et käendaja vastutus tekib ainult olukorras, mil põhivõlgnikul on kehtiv kohustus võlausaldaja ees. Samuti on oluline, et võlausaldaja oleks esitanud käendaja vastu nõude põhivõlgniku kohustuse täitmata eest.

Käesolev magistritöö uuris teiseks, millistel tingimustel ning kuidas seatakse hüpoteeki. Hüpoteegi puhul on tegemist kinnisasja pandiga ning isik, kelle kasuks hüpoteek seatakse, on õigus nõude mitte täitmisel rahuldada oma nõue kinnisasja arvel, samal ajal mil kinnisasja omanikul pole õigust keelata kinnisasja müügist.

Hüpoteeke seatakse enamasti kinnisasjale ning hüpoteegiga tagatud nõude täitmise eest vastutab kogu kinnisasi tervikuna. Hüpoteegi seadmiseks sõlmitakse kinnisasja omaniku ja hüpoteegipidaja poolt notariaalne hüpoteegi seadmise leping, mille alusel tehakse vastav kanne Kinnistusraamatusse. Oluline on siinkohal märkida, et hüpoteek tekib üksnes kande tegemisega Kinnistusraamatusse.

Kinnistusraamatusse kande tegemise käigus märgitakse ära hüpoteegipidaja ning hüpoteegi rahaline suurus, mida nimetatakse hüpoteegisummaks. Ehk teisisõnu on tegemist maksimumsummaga, mille ulatuses konkreetne tagatis vastutab. Töö autori hinnangul on oluline maksimaalse summa märkimine hüpoteegi seadmise lepingus, sest see aitab hüpoteegiga tagatud kinnisasja omanikul aru saada, kui suur on tema täitmiskohustus, juhul kui peaks realiseerima hüpoteegi sissenõudmine.

Käesolev magistritöö uuris kolmandaks, kuidas ning millistel tingimustel tekib käendajal ja hüpoteegiga tagatud kinnisasja omanikul kohustus täita põhiskohustus võlausaldaja ees. Kui põhivõlgnik kohustust võlausaldaja ees ei täida, on võlausaldajal õigus pöörduda nõude täitmisega tagatisandjate poole, juhul, kui need on olemas. Ehk oluline on, et eelnevalt oleks sõlmitud siis kas vastavalt käendusleping või hüpoteegi seadmise leping. Kui on sõlmitud käendusleping, on võlausaldajal õigus pöörduda nõude täitmisega käendaja poole ning kui hüpoteegi seadmise leping, siis hüpoteegiga tagatud kinnisasja poole.

Tulenevalt käenduslepingust on võlausaldajal õigus pöörduda põhivõlgniku kohustuse täitmisega käendaja poole. Käendus on seotud põhivõlgniku kohustusega. Käendusega tekib käendajal eraldiseisev kohustus võlausaldaja ees, mis on seotud põhikohustusega. Oluline on, et käendusleping oleks kehtiv. Käendaja vastutab käendatava kohustuse täitmise eest ulatuses, mis tuleneb käenduslepingust ja tagatavast võlast. Kuigi siinkohal on oluline välja tuua, et käendaja vastutus võib olla käenduslepingus piiratud summaarselt. Selle kajastamine lepingus ei ole kohustuslik.

Kui aga hüpoteegiga tagatud nõuet korrektselt ei täideta, on võlausaldajal õigus nõuda hüpoteegiga koormatud kinnisasja müüki, üldjuhul tehakse seda läbi täitemenetluse. Sellisel juhul on täitedokumendiks hüpoteegi seadmise leping ning võlgnikuks kinnisasja omanik. Enamasti müüakse vara sundenampakkumisel ning saadud rahaga rahuldatakse võlausaldaja nõue.

Viimaseks uuris käesoleva töö autor, juhul kui tagatise andjatel tekib kohustus võlausaldaja ees täita põhivõlgniku kohustus, siis kas kohustuse täitnud tagatise andjal on õigus esitada tagasinõue teise tagatise andja või põhivõlgniku vastu. Töö käigus sai selgeks, käendajat võrdsustakse omavahelistes suhtes solidaarvõlgnikega. Ehk kui põhivõlgnik ei peaks oma kohustust võlausaldaja ees täitma, on võlausaldajal õigus pöörduda nõude täitmisega käendaja poole, kes on võlausaldaja silmis põhivõlgniku solidaarvõlgnik. Kui põhivõlgnik oma kohustust ei täida, võib nõude rahuldamiseks pöörduda hüpoteegiga koormatud tagatise andja (pantija) poole. Küll aga ei saa me nimetada tagatise omaniku solidaarvõlgnikuks põhivõlgniku kõrval, sest pantija kui isik ei pea täitma võlausaldaja nõuet põhivõlgniku eest. Pantija peab taluma tagatise realiseerimist ehk antud olukorras vastutab ta pandi esemeks oleva varga. Tagatise realiseerimist peab pantija lubama.

Juhul kui solidaarvõlgnik täidab põhivõlgniku eest kohustuse, läheb solidaarvõlgnikule üle nõue võlgniku vastu. Kuna eelnevalt sai välja toodud, et käendajat võrdsustatakse põhivõlgniku kõrval solidaarvõlgnikuga ning olukorras mil käendaja on põhivõlgniku eest võlausaldaja nõude täitnud, on käendajal õigus esitada tagasinõue põhivõlgniku vastu. Käendajal on õigus põhivõlgnikult tagasi nõuda kulusid, mis võlausaldaja on kandnud nõude sissenõudmisel. Samuti selgitati töö käigus, et juhul kui põhivõlgniku nõuet tagab mitu käendajat ehk on olemas kaaskäendaja ning nõude võlausaldaja ees täidab üks käendajatest, on tal õigus tema osa ületavas osas raha maksmise korral esitada tagasinõue kaaskäendajate vastu.

Nagu juba eelnevalt sai välja toodud, ei saa me nimetada tagatise omaniku solidaarvõlgnikuks põhivõlgniku kõrval, sest tema kui isik ei pea täitma nõuet võlausaldaja ees, vaid tema omab tagatist, mis tagab vajadusel võlausaldaja nõuet. Tagatist on võimalik realiseerida ning selle arvelt täite põhivõlgniku kohustus võlausaldaja ees. Küll aga selgus analüüsi käigus, et tagatise andjad peavad omavahelistes suhetes kohustused täitma võrdsetes osades. Ehk olukorras mil põhivõlgnik oma kohustust ei täida ning võlausaldaja pöördub nõude täitmisega tagatise andja poole, on tagatise omanikul võimalik valida, kas oma vahenditest täita nõue võlausaldaja ees

või olla valmis täitemenetluseks, mille käigus realiseeritakse vara ning tasutakse nõue võlausaldaja ees. Juhul kui kinnisasja omanik täitemenetluse ärahoidmiseks ise kolmanda isiku võlgnevuse hüpoteegipidaja ees tasub, läheb hüpoteegipidaja nõue võlgniku vastu seaduse alusel üle kinnisasja omanikule, kellel on õigus nõuda hüpoteegipidajale makstud võlgnevuse tasumist.

Erinev on aga olukord, mil tagatist koormab mitu erinevat hüpoteeki (erinevatel järjekohtadel) ning kinnisvara ehk tagatis on juba korra enampakkumise käigus müüdud, näiteks teise järjekoha hüpoteegi realiseerimiseks. Samal ajal on püsima jäänud esimese järjekoha hüpoteek. Vara on omandanud uus hüpoteegiga tagatud kinnisvara omanik. Kui sellises olukorras peaks esimese järjekoha hüpoteegipidaja pöörduma uue kinnisaja omaniku poole nõudeõigusega, on uuel omanikul õigus tasuda, kas oma vahendistest nõue põhivõlgniku eest või nõustuda sundmüügiga läbi täitemenetluse. Siinkohal ei ole oluline, kumb olukord realiseerub, kas tagatise omanik tasub ise nõude või müüakse tagatis enampakkumise käigus, tagasinõudeõigus uuel omanikul puudub. Juhul kui kinnisvara on omandatud läbi täitemenetluse enampakkumise ning vara on koormama jäänud eelmise omaniku hüpoteek, on uuel kinnisasja omanikul võimalus võtta põhivõlgniku laenulepingust tulene kohustus üle. Kui ta seda aga üle ei võta, peab uus kinnisasja omanik arvestama, et kui võlgnik laenulepingust tulenevaid kohustusi võlausaldaja ees ei täida, saab hüpoteegipidaja realiseerida hüpoteegi täitemenetluse käigus. Sellisel juhul puudub uuel kinnisasja omanikul tagasinõudeõigus, kuna ta on enampakkumise käigus soetanud vara juba turuhinnast odavamalt, olles teadlik, et kinnisvara jääb koormama hüpoteek ning siinkohal ei laiene teise tagatisandja (näiteks käendaja) kohustust selline tehing, mille uus kinnisasja omanik teeb pärast põhilepingu sõlmimist. Kui tal oleks õigus esitada tagasinõudeõigus, tekiks alusetu rikastumine, sest ta on vara omandanud juba madalama hinnaga ning sellest rahaliselt juba kasumis olnud. Lisaks, kui käendaja või põhivõlgnik tagastavad osa nõudest, saaks ta veelgi jõukamaks.

Hinnates eelnevaid järeldusi kogumis, saab töö autor teha lõppjärelduse eesmärgi silmas pidades. Käenduslepingu sõlminud tagatise omanikul on tagasinõudeõigus teiste tagatisandja vastu, sealhulgas põhivõlgniku vastu. Hüpoteegi seadmise lepingu sõlminud isikul on õigus nõude täitmise korral põhivõlgniku eest, kellel on õigus nõuda hüpoteegipidajale makstud võlgnevuse tasumist põhivõlgnikult. Küll aga on erinev olukord siis, kui vara on omandatud läbi täitemenetluse enampakkumise turust odavama hinnaga ning teadmise, et vara jääb

koormama hüpoteek, sellisel juhul puudub uuel kinnisasja omanikul tagasinõudeõigus põhivõlgniku kui ka teiste tagatisandjate vastu.

Suretyship and Mortgage as Types of Security and the Right of Recourse of Security Providers

Summery

This master's thesis dealt with the right of recourse of guarantors who have fulfilled the debtor's obligation towards the creditor. In life, situations arise where a loan issued by a creditor is delayed in repayment by the borrower for various reasons. In such cases, guarantors—such as sureties and mortgages—help secure the creditor's claim. When an obligation is secured by collateral, a surety, or a mortgage, the creditor has the right to demand fulfillment of the obligation from the guarantors. Based on the agreement, the guarantor is obliged to fulfill the claim towards the creditor. Although the creditor's claim is fulfilled, a claim remains with the guarantor against the principal debtor. Accordingly, the aim of this thesis was to determine whether, and under what conditions, a guarantor and the owner of a property secured by a mortgage have a right of recourse against another guarantor, including the principal debtor.

The thesis sought answers to the following research questions:

- 1) How and under what conditions does a suretyship arise?
- 2) Under what conditions and how is a mortgage established?
- 3) How and under what conditions do a guarantor and the owner of mortgaged property incur an obligation to fulfill the principal obligation towards the creditor?
- 4) If guarantors incur an obligation to fulfill the principal debtor's obligation towards the creditor, does the guarantor who fulfilled the obligation have a right of recourse against another guarantor or the principal debtor?

First, the thesis examined how and under what conditions suretyship arises. By entering into a surety agreement, the guarantor undertakes to be liable to the creditor for the principal debtor's obligation. In essence, a suretyship is a form of security where the guarantor is responsible to the creditor for the debtor's obligation. Entering into a suretyship agreement presupposes a debt relationship between the creditor and the principal debtor. Generally, the surety agreement is informal, but exceptions may apply. Suretyship is connected to the principal obligation, meaning the guarantor's liability arises only if the principal debtor has an enforceable obligation toward the creditor. It is also crucial that the creditor has filed a claim against the guarantor due to the principal debtor's non-fulfillment.

Second, the thesis studied under what conditions and how a mortgage is established. A mortgage constitutes a pledge on immovable property, and the mortgagee has the right to satisfy their claim from the property if the obligation is not fulfilled, while the property owner cannot prevent the sale of the property.

Mortgages are typically established on immovable property, and the entire property serves as security. To establish a mortgage, a notarized agreement between the property owner and the mortgagee is required, followed by a registration in the Land Register. It is crucial to note that a mortgage only arises once it is registered. During registration, the mortgagee and the mortgage amount (the maximum liability amount) are specified. Marking the maximum amount in the mortgage agreement is important as it helps the property owner understand their potential liability should enforcement occur.

Third, the thesis examined how and under what conditions a guarantor and the owner of mortgaged property incur an obligation to fulfill the principal debtor's obligation towards the creditor. If the principal debtor fails to meet their obligation, the creditor may turn to the guarantors, provided valid surety or mortgage agreements exist. If there is a suretyship agreement, the creditor may turn to the guarantor; if a mortgage exists, the creditor may enforce the claim against the mortgaged property.

According to the suretyship agreement, the creditor has the right to claim performance from the guarantor if the principal debtor fails. The surety is linked to the principal obligation and creates a separate, though related, obligation of the guarantor towards the creditor. Importantly, the suretyship agreement must be valid. The guarantor's liability is determined by the surety agreement and the secured obligation, and it may be limited by a specific amount stated in the agreement (though stating the limit is not mandatory).

If a mortgage-secured obligation is not fulfilled, the creditor has the right to demand the sale of the mortgaged property, usually through enforcement proceedings. The mortgage agreement serves as an enforcement document, and the debtor is the property owner. The property is typically sold at a compulsory auction, and the proceeds are used to satisfy the creditor's claim.

Finally, the thesis analyzed whether, if guarantors fulfill the principal debtor's obligation, they have a right of recourse against other guarantors or the principal debtor. It was clarified that

guarantors are treated as co-debtors in internal relationships. If the principal debtor does not fulfill the obligation, the creditor may demand performance from the guarantor, who, from the creditor's perspective, is considered a joint debtor with the principal debtor. Likewise, the creditor may seek satisfaction from the mortgaged property provided by the pledgor. However, the property owner cannot be considered a co-debtor of the principal debtor because they are only obliged to tolerate the realization of the pledged property, not to perform the debtor's obligation themselves.

If a co-debtor fulfills the principal debtor's obligation, the claim against the debtor transfers to the co-debtor. Therefore, since the guarantor is equated with a co-debtor, the guarantor who has fulfilled the creditor's claim has the right of recourse against the principal debtor. The guarantor also has the right to reclaim expenses incurred in recovering the claim. Additionally, if multiple guarantors are involved and one fulfills the creditor's claim beyond their share, they have the right to recourse against the co-guarantors for the excess amount.

As previously noted, the property owner is not treated as a co-debtor because they are not personally liable for the debt; they must merely tolerate the sale of the collateral. However, if the property owner pays off the debt to prevent enforcement, they may obtain the creditor's claim against the principal debtor.

The situation differs if the property is encumbered with multiple mortgages of different rankings and has already been sold in an auction to satisfy a lower-ranking mortgage, while a higher-ranking mortgage remains. In such a case, if the first-ranking mortgagee claims payment from the new property owner, the new owner may choose either to fulfill the obligation or undergo another auction. Regardless, the new owner has no right of recourse because they acquired the property at a reduced price, knowing it was encumbered. Allowing recourse would unjustly enrich the new owner, as they have already benefited financially from the lower purchase price.

In conclusion, the author finds that a guarantor who signed a suretyship or a mortgage agreement generally has a right of recourse against other guarantors, including the principal debtor. However, if the property was acquired at an auction at a below-market price while knowingly encumbered with a mortgage, the new property owner has no right of recourse against the principal debtor or other guarantors.

Keywords: 1) right of recourse; 2) guarantor, mortgage; 3) recourse claim, principal debtor.

KASUTATUD KIRJANDUS

Õiguskirjandus

1. Alekand, A. Täitemenetlusõigus. 3. tr. Tallinn: Juura 2017.
2. Bülow, P. Recht der Kreditsicherheiten. Sachen und Rechte, Personen. Heidelberg, 1997.
3. Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. Tallinn: 2000.
4. Krediiditeabe jagamise seaduse eelnõu seletuskiri. 24-1172/01. – Arvutivõrgus: <https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/ff95dc87-dc70-44e4-b513-2aa480823741#72u86WrS> (27.04.2025).
5. Kuusk, I. Tagatis. Tarbatu Õigusbüroo, 30.08.2024. – Arvutivõrgus: <https://xn--tarbatuiglus-lfb.ee/tagatis/> (25.04.2025).
6. Kuusk, I. Kõrvalkohustused ja nende aktsessoorsus. Tarbatu Õigusbüroo, 03.09.2024. – Arvutivõrgus: <https://xn--tarbatuiglus-lfb.ee/korvalkohustused-ja-nende-aktsessoorsus/> (22.04.2025).
7. Kull, I. Garantii ja käenduse õigusliku olemuse teoreetilisi ja praktilisi probleeme. – Juridica 1999, nr 1, lk 15-21.
8. Kull, I., Käerdi, M., Kõve, V. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn, 2004.
9. Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus. Käsiraamat. Tartu: Juura 2023
10. Kõve, V. Maksejõuetusõigus. Käsiraamat. Tartu: Juura 2024.
11. Lentsius, M., Lõhmus, D., Kõo, K. Tagatised ettevõtluses. Äripäev, 2010, lk 24.
12. Maurer, K. Õigusleksikon. Tallinn: Interlex 2000.
13. Mölder, K. Käendaja täitmiskohustus ja tagasinõuded. Magistritöö. Juhendaja Paul Varul. Tartu: Tartu Ülikool 2010.
14. Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Juura. Tallinn, 2004.
15. Riigikohus selgitas, millal võib käendusleping olla heade kommetega vastuolus. Riigikohus, 01.02.2018. – Arvutivõrgus: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-selgitas-millal-voib-kaendusleping-olla-heade-kommetega-vastuolus> (22.04.2025).
16. Schlechtriem. P. Võlaõigus. Eriosa. Tallinn: Juura 2000.
17. Tiivel, R. Kinnisasja koormamine ühisasjaõigustega. – Juridica, 2013, nr X.

18. Tiivel, R. Korterühistu pandiõigus. Riigikogu Toimetised 34/2016. – Arvutivõrgus: <https://rito.riigikogu.ee/wordpress/wp-content/uploads/2016/12/Rein-Tiivel-Korteri%C3%BChistu-pandi%C3%B5igus.pdf> (22.04.2025).
19. Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne. Tartu: Juura 2024.
20. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016.
21. Zeno, A. Kinnispant. – Juridica, 1993, nr 4.

Muud allikad

22. Kuuseväli, A. Millega käenduslepingu sõlmimisel arvestada? HETA Advokaadibüroo, 22.09.2016. – Arvutivõrgus: <https://heta.ee/millega-kaenduslepingu-solmimisel-arvestada/> (22.04.2025).
23. Luminor. Kodulaenust inimkeeli: ekspert selgitab, mis on hüpoteek, tagatis ja krediidikulukuse määr. Rahageenius, 11.03.2025. – Arvutivõrgus: <https://raha.geenius.ee/blogi/luminori-blogi/kodulaenust-inimkeeli-ekspert-selgitab-mis-on-hupoteek-tagatis-ja-krediidikulukuse-maar/> (25.04.2025).
24. Maksejõuetus ja pankrot. Riigiportaal eesti.ee, 15.04.2025. – Arvutivõrgus: <https://www.eesti.ee/eraisik/et/artikkel/ettevotlus/ettevotte-lopetamine/maksejouetus-ja-pankrot> (25.04.2025).
25. Mis on tagatis? Euroopa Keskpank, 02.11.2016. – Arvutivõrgus: <https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me/html/collateral.et.html> (22.04.2025).
26. Nael, M. Alanud aasta tõi hulga maksumuudatusi. ERR, 01.01.2025. – Arvutivõrgus: <https://www.err.ee/1609564423/alanud-aasta-toi-hulga-maksumuudatusi> (22.04.2025).
27. Pärigma, A. Hea teada – Mida vaatab pank laenu andmisel? Delfi, 28.02.2024. – Arvutivõrgus: <https://arileht.delfi.ee/artikkel/120273998/hea-teada-mida-vaatab-pank-laenu-andmisel> (22.04.2025).
28. Silm, S. Karm Reaalsus – Eesti inimeste võlakoorem on hüppeliselt kasvanud. Postimees, 25.05.2024. – Arvutivõrgus: <https://majandus.postimees.ee/8027198/karm-reaalsus-eesti-inimeste-volakoorem-on-huppeliselt-kasvanud> (22.04.2025).

29. Talvet, M. Eesti majandus on kasvama hakanud. Rahandusministeerium, 03.03.2025. – Arvutivõrgus: <https://www.fin.ee/uudised/eesti-majandus-kasvama-hakanud> (22.04.2025).
30. Tamuri, G.-O. Ühepoolse tahteavaldusega realiseeritavad tagasinõuded. HETA Advokaadibüroo, 21.10.2022. – Arvutivõrgus: <https://heta.ee/uhepoolse-tahteavaldusega-realiseeritavad-tagatisnouded/> (22.04.2025).
31. Tark teada – Mis vahe on kaastaotlejal ja käendajal? Postimees, 12.10.2024. – Arvutivõrgus: <https://kodu.postimees.ee/8113010/tark-teada-mis-vahe-on-kaastaotlejal-ja-kaendajal> (22.04.2025).
32. Venemaa ja Valgevene kodanikud ei saa enam uusi elamislube ja viisasid Eestis töötamiseks või ettevõtluseks. Eesti suursaatkond Moskva, 11.04.2022. Kättesaadav: <https://moscow.mfa.ee/et/venemaa-ja-valgevene-kodanikud-ei-saa-enam-uusi-elamislube-ja-viisasid-eestis-tootamiseks-voi-ettevotluseks/> (22.04.2025).

Õigusaktid

33. Asjaõigusseadus¹. – RT I, 17.03.2023, 58.
34. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist. - <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html#BJNR001950896BJNG000102377> (27.04.2025).
35. Eesti NSV tsiviilkoodeks. – RT 1964, 25, 115.
36. Kinnistusraamatuseadus. – RT I, 28.11.2024, 5.
37. Pärimisseadus. – RT I, 14.03.2025, 19.
38. Täitemenetluse seadustik¹. – RT I, 31.12.2024, 49.
39. Tsiviilseadustiku üldosa seadus¹. – RT I, 31.12.2024, 48.
40. Võlaõigusseadus¹. – RT I, 04.07.2024, 18.

Kasutatud kohtupraktika

1. RKTko 3-2-1-12-10.
2. RKTko 3-2-1-177-10.
3. RKTko 2-19-6362/57.
4. RKTko 3-2-1-10-12.
5. RKTko 2-19-15672/125.
6. RKTko 3-2-1-8-13.
7. RKTko 3-2-1-136-12.
8. RKTko 3-2-1-156-15.
9. RKTko 2-14-21710/105.
10. RKTko 3-2-1-127-13.
11. RKTko 3-2-1-18-14.
12. RKTko 2-21-19325.
13. RKTko 3-2-1-1-10.
14. RKTko 3-2-1-38-17.
15. RKTko 3-2-1-60-11.
16. RKTko 2-17-9391.
17. RKTko 3-2-1-153-10.
18. RKTko 3-2-1-64-12.
19. RKTko 3-2-1-8-10.
20. RKTko 3-2-1-175-13.
21. RKTko 2-19-9046/10.
22. RKTko 2-19-6210.
23. RKTko 3-2-1-29-14.
24. RKTko 3-2-1-119-16.
25. RKTko 3-2-1-89-02.
26. RKTko 3-2-1-55-05.
27. RKTko 3-2-1-162-01.
28. RKTko 2-21-7855/57.
29. RKTko 2-22-2918/77.
30. RKTko 2-16-8219/39.
31. RKTko 3-2-1-66-14.