

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND

Eraõiguse osakond

Toomas Pugri

**LEPINGULINE KAITSEKOHUSTUS KOLMANDATE ISIKUTE SUHTES**

Magistritöö

Juhendaja:

*Dr. iur.* Irene Kull

Tartu

2024

## SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	3
1. KOLMANDATE ISIKUTE LEPINGUÕIGUSLIK KAITSEVAJADUS.....	7
1.1 Kolmandat isikut kaitsev leping kui õigusinstituut.....	7
1.2 Kolmas isik kui lepingulise kaitsekohustuse subjekt.....	14
1.3 Hüvitatava kahju argument .....	17
1.4 Kolmandat isikut kaitsva lepingu kohaldamisjuhud .....	19
1.4.1 Lepingueelsed läbirääkimised.....	19
1.4.2 VÕS § 81 kohaldamise kaasusgrupid.....	22
2. KOLMANDA ISIKU SUHTES LEPINGULISE KAITSEKOHUSTUSE TEKKIMISE EELDUSED .....	25
2.1 Kolmanda isiku huvide ja õiguste ohustamine.....	25
2.2 Võlausaldaja tahe kolmanda isiku huve ja õigusi kaitsta.....	30
2.3 Võlausaldaja kaitsetahte ja kolmanda isiku ära tuntavus .....	36
2.4 Kolmanda isiku kaitsekohustusest tulenevate lepinguliste nõuete subsidiaarsus ....	37
3. KOLMANDA ISIKU KAITSEKOHUSTUSE RIKKUMISEL HÜVITATAV KAHJU	43
3.1 Hüvitamisnõude eeldused .....	43
3.2 Kahju ulatuse määramine .....	44
3.3 Positiivne ja negatiivne kahju .....	47
3.4 Võlgniku vastuväited.....	49
KOKKUVÕTE.....	51
CONTRACTUAL OBLIGATION WITH PROTECTIVE EFFECT FOR THIRD PARTIES	56
KASUTATUD LÜHENDID.....	62
KASUTATUD MATERJALID .....	63
Kasutatud kirjandus .....	63
Kasutatud õigusaktid.....	64
Kasutatud kohtupraktika .....	65

## SISSEJUHATUS

Lepinguõiguse üks aluspõhimõtteid on lepinguvabaduse põhimõte, mille sisuks on isikute vabadus otsustada, kellega ja missugustel tingimustel kokku lepitakse. Kui lepingut rikutakse, võib kahjustatud lepingupool kasutada rikkunud poole suhtes õiguskaitsevahendeid. Seaduses sätestatud lepinguõiguslikes õiguskaitsevahendites on reeglina arvestatud lepingulise võlasuhte erisustega ja eelkõige sellega, et lepinguga võivad pooled ise kujundada tekkiva võlasuhte sisu.

Lepinguliste suhete relatiivsusest tulenevalt võib lepingu sõlminud isik arvestada lepingut täites üldjuhul vaid teise lepingupoole huvidega ning lepingupooltel puuduvad kohustused kolmandate isikute suhtes. Seega saab üldjuhul õiguskaitsevahendeid lepingu rikkumisest tulenevalt kasutada vaid lepingu sõlminud pool teise lepingupoole vastu. Ometi on seadusandja näinud teatud juhtudel ette lepingulise kahju hüvitamise nõude esitamise võimaluse ka isikutele, kes ei ole lepingu pooleks ehk kolmandatele isikutele. Selline erandlik alus tuleneb võlaõigusseaduse<sup>1</sup> (VÕS) §-st 81, mis näeb ette seaduses sätestatud eeldustel kaitsekohustuste tekkimise kolmandate isikute suhtes ja tulenevalt sellest ka kaitstud kolmandate isikute õiguse esitada kahju hüvitamise nõue lepingu alusel, mille pooleks nad ise ei ole.

2023. aastal jõudis Riigikohtusse vaidlus, kus hageja (tellija) nõudis kostjalt (alltöövõtja) kahju hüvitamist VÕS § 115 lg 1 ja VÕS § 81 lg 2 alusel.<sup>2</sup> Maakohus jättis hagi rahuldamata, leides et hagejal ei ole nõuet VÕS § 81 lg 2 alusel, sest vastasel juhul halvaks alltöövõtja vastutuse laiendamine tellija suhtes majanduskäibe. Ringkonnakohus aga saatis asja maakohtule uueks läbivaatamiseks, leides et asjas võib kohalduda VÕS § 81, mille järgi võib hagejal lõpptellijana olla kostja kui alltöövõtja vastu nõue, sest alltöövõtuleping on hagejat kui kolmandat isikut kaitsev leping.<sup>3</sup> Riigikohus tühistas ringkonnakohtu otsuse ning selgitas VÕS § 81 kohaldamise eeldusi. Riigikohus leidis, et kolmas isik ei peaks saama tugineda lepingulisele kaitsekohustusele, kui tema huvid on muul viisil piisavalt kaitstud.<sup>4</sup> Selline käsitus kitsendab VÕS § 81 kohaldamisala, välistades kolmanda isiku õiguse valida, kelle vastu lepinguline nõue esitada. Tekib küsimus, millistel õiguslikel argumentidel põhineb Riigikohtu eeltoodud seisukoht, kuivõrd VÕS § 81 sellist piirangut ei sisalda.

---

<sup>1</sup> Võlaõigusseadus<sup>1</sup>. – RT I, 06.07.2023, 116.

<sup>2</sup> RKTko 2-20-18112.

<sup>3</sup> *Ibidem*, p 6.

<sup>4</sup> *Ibidem*, p 14.

Eelviidatud Riigikohtu lahendis ei ole VÕS § 81 lg 1 eeldusi sisuliselt analüüsitud, sest kohus välistas hageja alternatiivselt esitatud nõude seetõttu, et hagejal oli lepinguline nõue peatöövõtja vastu ja seda ka juhul, kui rikkumine tulenes alltöövõtjast. Ka varasem Eesti kohtupraktika (eelkõige ringkonnakohtu vastav praktika) ega õiguskirjandus ei anna ammendavat vastust, kuidas ja milliste suhete raames on võimalik kolmandal isikul VÕS §-le 81 tugineda. Lisaks puudub ka korralik skeem normi rakendamiseks ja sätte eelduste kohaldamiseks.

Ebaselge on kahju ulatus, mis kuulub hüvitamisele kolmanda isiku suhtes kehtiva kaitsekohustuse rikkumisel. VÕS § 81 lg 2 sõnastus, mille kohaselt võib kolmas isik nõuda talle tekitatud kahju hüvitamist, ei anna otseseid suuniseid ega välista otse eri liiki kahjude hüvitamist. VÕS kommentaarides on leitud, et sätte eesmärk peaks olema eelkõige puhtmajandusliku kahju hüvitamine, ent ei ole lõpuni selge, kas ja millal tuleks hüvitada positiivset või negatiivset kahju.<sup>5</sup>

Käesoleva magistritöö eesmärk on leida vastus küsimusele, millistel juhtudel peaks kolmas isik saama esitada kahju hüvitamise nõude VÕS § 81 alusel isiku vastu, kellega tal lepinguline võlasuhe puudub, arvestades viimast Riigikohtu praktikast ja õiguse dogmaatikat.

Kolmanda isiku suhtes kaitsekohustuse tekkimise eeldusi ja kaitsekohustuse rikkumisel hüvitatavat kahju analüüsitakse käesolevas töös eelkõige töövõtulepingute kontekstis. Selle põhjuseks on eelkõige viidatud Riigikohtu lahend,<sup>6</sup> milles Riigikohus selgitas esmakordselt VÕS § 81 kohaldamisala ning seda töövõtulepingule iseloomuliku kolmiksuhte kaudu – tellija, peatöövõtja ja alltöövõtja. Samuti võimaldab see probleemikäsitlust konkretiseerida ja kasutada näitlikustamise ja parema arusaadavuse huvides töövõtulepingutesse puutuvat kohtupraktikat. Töövõtulepingute puhul on tavapärane isikute paljusus ja lepingute ahel, mis omakorda võiks õigustada lepinguliste nõuete kasutamist isikute poolt, kes lepingu pooleks ei ole.

Olgu siiski märgitud, et magistritöö eesmärk ei ole iseenesest suunatud vaid ühe konkreetse lepinguliigi (töövõtulepingu) kohaldumise uurimisele ja selle seostele kõnealuse instituudiga. Lepingulist kaitsekohustust kolmandate isikute suhtes uuritakse laiemalt, sõltumata lepinguliigist.

---

<sup>5</sup> Uusen-Nacke, T. § 81/4.4. lk 389-390 – P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Juura 2016 (edaspidi VÕS I komm).

<sup>6</sup> RKTko 2-20-18112.

Magistritöö üldisest eesmärgist lähtuvalt on formuleeritud kolm peamist uurimisküsimust:

1. Kuidas põhjendada kolmandat isikut kaitsva lepingu kui õigusinstituudi vajadust tsiviilõiguses?
2. Kuidas sisustada kolmandat isikut kaitsva lepingu eeldusi?
3. Missugust kahju saab kolmas isik kaitsekohustuse rikkumisele tuginedes nõuda?

Magistritöö on jaotatud kolmeks peatükiks. Esimeses peatükis vastatakse küsimusele, kuidas põhjendada kolmandat isikut kaitsva lepingu kui instituudi vajadust. Selleks uuritakse VÕS § 81 regulatsiooni kujunemist ja selle ülevõtmist Saksa kohtupraktikast (Saksamaa tsiviilõiguses analoogne säte puudub) ning selgitatakse kolmandate isikute lepinguõiguslikku kaitsevajaduse sisu ja tekkelugu. Seejuures analüüsitakse kas VÕS § 81 võib kohalduda ka näiteks lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevale õigussuhtele. Teises peatükis vastatakse küsimusele, mis on kolmandat isikut kaitsva lepingu eeldused ja kuidas tuleb neid eeldusi sisustada. Selleks uuritakse, kuidas on Eesti ja Saksamaa kohtupraktikas ja õiguskirjanduses sisustatud kolmandat isikut kaitsva lepingu eeldusi ja erisusi deliktiõiguslikust alusest. Igale eeldusele on pühendatud eraldi alapeatükk. Teises peatükis tuuakse muu hulgas näiteid sätte eelduste kohaldumisest ja asjakohasusest ehitustöövõtulepingutes ning analüüsitakse kohtupraktikas tõusetunud järeldusi. Viimaks analüüsitakse, kuidas tuleb sisustada kolmanda isiku kaitsekohustuse rikkumisel tekkinud kahjunõuet. VÕS § 81 lg 2 annab vaid üldsõnalise suunise: „kolmas isik võib nõuda talle tekitatud kahju hüvitamist“. Selleks uuritakse, kas ja kuidas on kolmandale isikule hüvitatavat kahju sisustanud Eesti ja Saksamaa kohtud.

Töös kasutatud võrdlev-empiriiline meetodika on tinginud ka töös kasutatavate allikate valiku. Peamiste allikatena kasutatakse töös Saksa ja Eesti kohtupraktikat koos mõlema riigi õiguskirjandusega. Võrdluseks kasutatakse Saksa allikaid just seetõttu, et kolmandat isikut kaitsva lepingu instituut pärineb Saksa kohtupraktikast.<sup>7</sup> Uurimisküsimustele vastamiseks analüüsitakse ja võrreldakse seega eelkõige asjakohast Eesti ja Saksamaa kohtupraktikat, õiguskirjandust ning kehtivaid õigusakte.

---

<sup>7</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/2., lk 386, 387.

Akadeemilisel tasemel on kolmandat isikut kaitsvast lepingust kirjutatud viimati 2003. aastal, kus käsitleti peamiselt asjatundja vastutust kolmandate isikute ees.<sup>8</sup> Samuti on VÕS § 81 osas kirjutatud võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes.<sup>9</sup> Siiski on nii õigusartikkel kui ka kommenteeritud väljaande vastav peatükk koostatud Triin Uusen-Nacke poolt, mis sisult paljuski kattuvad. Samuti oli artikli avaldamise hetkeks VÕS § 81 regulatsioon äsja jõustunud<sup>10</sup> ja Eesti kohtupraktikat ei olnud veel kujundatud, et hinnata, kuidas õigusinstituuti praktikas rakendatakse. Varasemalt ei ole õiguskirjanduses analüüsitud, kas ja kuidas tuleb kohaldada kolmandate isikute kaitsevajadust kui iseseisvat eeldust ja kuidas tuleb piiritleda kolmanda isiku kahjunõude ulatust.

Magistritööd iseloomustavad märksõnad: tsiviilõigus, võlaõigus, lepinguõigus.

---

<sup>8</sup> Uusen-Nacke, T. Kolmandat isikut kaitsev leping. Asjatundja vastutus kolmandate isikute ees. *Juridica* VIII/2003.

<sup>9</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81, lk 386-390.

<sup>10</sup> VÕS § 81 jõustus 01.07.2002.

# 1. KOLMANDATE ISIKUTE LEPINGUÕIGUSLIK KAITSEVAJADUS

## 1.1 Kolmandat isikut kaitsev leping kui õigusinstituut

Võlasuhe laias tähenduses on õiguslike suhete kompleks, mis hõlmab erinevaid õigusi ja kohustusi, mida lepingupooled võivad võlasuhtest omandada. Sealhulgas tuleb võlasuhtest tuleneva kohustuse sisuks pidada ka kaitse tagamist (VÕS § 2 lg 2) ehk võlasuhte sisuks võib olla ka huvide, eelkõige varaliste huvide kahjustamise õiguslike tagajärgede kõrvaldamine kahju hüvitamise vm sarnaste nõuete kaudu. Sellisel juhul on võlaõigusel ka hüvede kaitse funktsioon. Kuna võlasuhe toimib reeglina poolte vahel, on seega võlasuhtel alati kindlaksmääratud või kindlaksmääratavad subjektid, keda võib olla enam kui üks. Kolmandad isikud ei saa omandada lepingust, mille pooled nad ei ole, kohustusi ning üldjuhul ka mingeid õigusi.<sup>11</sup>

Eeltoodut toetab ka privaatautonomia põhimõte, mis tähendab seda, et isikul on õigus sõlmida või mitte sõlmida lepinguid kellega tahes ning ükskõik millise sisuga.<sup>12</sup> Kolmandad isikud ei osale seega relatiivses suhtes õigusliku seotuse alusel ning kolmandad isikud ei saa reeglina esitada võlasuhtest tulenevaid nõudeid ega omandada kohustusi.<sup>13</sup> Kui aga võlgnikule tekiks lepingu sõlmimisel kohustus arvestada nende isikutega, kelle huve lepingu sõlmimisel silmas ei peetud, oleks privaatautonomia põhimõtet rikutud.

Samas ei ole ka privaatautonomia kui põhiõiguslik eneseteostusvabadus absoluutne õigus. Põhiseaduse<sup>14</sup> (PS) § 19 kohaselt peab igaüks oma õiguste ja vabaduste kasutamisel ning kohustuste täitmisel austama ja arvestama teiste inimeste õigusi ja vabadusi ning järgima seadust. Kuigi kohustuse suhteline olemus ei välista iseenesest kolmandate isikute kaasamist, peetakse Saksa õiguses suhtelisuse põhimõtte tõelisi rikkumisi haruldaseks<sup>15</sup>.

Lepingu relatiivsest olemusest tulenevalt saab lepingu alusel hüvitist nõuda ainult lepingu pool. Seega on üldreeglina kolmandatel isikutel, kes lepingu pooleks ei ole, võimalus esitada ainult

---

<sup>11</sup> Kull, I. VÕS I komm. § 2/4.1.5., lk 13-14.

<sup>12</sup> Vt Uusen-Nacke, T. Kolmandat isikut kaitsev leping. Asjatundja vastutus kolmandate isikute ees. *Juridica* VIII/2003, lk 539.

<sup>13</sup> Kull, I. VÕS I komm. § 2/4.1.2., lk 12.

<sup>14</sup> Eesti Vabariigi Põhiseadus. – RT I, 15.05.2015, 2.

<sup>15</sup> Brockmann, T. Künnen, S. Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte und Drittschadensliquidation. *JA*: 2019, lk 729.

deliktilisi nõudeid. Üksikjuhtumitel võivad need deliktilised nõuded aga sisaldada olulisi kaitsepuudujääke. Seetõttu on nii Saksa õiguskirjanduses kui ka kohtupraktikas üksmeel, et erandkorras võivad ka kolmandad isikud nõuda kahjuhüvitist lepinguliste põhimõtete alusel ning kolmas isik tuleb kaasata võlausaldaja ja võlgniku vahelise võlasuhte kaitsealasse. Sellist kaasamist lubavat õiguslikku konstruktsiooni nimetatakse Saksa õiguses lepinguks, millel on kolmandaid isikuid kaitsev toime (osaliselt tuntud ka kui leping kolmandate isikute kaitseks).<sup>16</sup>

On olukordi, kus lepingust tulenevate riskidega puutuvad kokku mitte ainult lepingupartner, vaid ka kolmandad isikud, kes väärivad kaitset.<sup>17</sup> Eesti õiguses on kolmandate isikute kaasamine lepingulisse sfääri või lepingu suhtelisuse põhimõttest kõrvalekaldumise näideteks leping kolmanda isikute kasuks (VÕS § 80) ja kolmandat isikut kaitsev leping (VÕS § 81). Kolmanda isiku kasuks sõlmitavas (reaalses) lepingus omandab kolmas isik täitmisnõude võlgniku vastu. Saksa õiguskirjanduses on leitud, et kui seadus võimaldab kolmandal isikul, kes ei ole lepingupool, esitada esmaseid lepingulisi nõudeid, siis peab olema võimalik, et ka lepingulised kaitsekohustused laienevad kolmandale isikule, mille tagajärjel kolmas isik ei omanda lepingust küll täitmisnõuet, kuid omandab kohustuse rikkumise korral lepingulise kahju hüvitamise nõude võlgniku vastu<sup>18</sup>.

Uusen-Nacke on rõhutanud, et VÕS § 81 võimaldab lepingulise iseloomuga nõudeid esitada isiku(te) poolt, kelle huvid jäeti lepingu sõlmimisel arvestamata, pannes lepingupoolele kohustuse arvestada kolmanda isiku huvide või õigustega samal määral kui võlausaldaja huvide või õigustega.<sup>19</sup>

VÕS § 81 kommentaaride kohaselt on kolmandat isikut kaitsva lepingu eeskujuks Saksa kohtupraktika poolt väljakujunenud õigusinstituut, millega Saksa kohtud hakkasid laiendama lepingulist kaitset isikutele, kelle õigusi ja huve lepingupooled lepingu sõlmimisel ei arvestanud, kuid kes olid võõra lepingu tõttu kannatanud kahju.<sup>20</sup> Õiguses on võrreldavad need

---

<sup>16</sup> Klein, K. "Der Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter im deutschen Recht". Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 2021, lk 5-6. Kättesaadav veebis: <https://openaccess.tau.edu.tr/xmlui/handle/20.500.12846/590> (23.04.2024).

<sup>17</sup> Zenner, A. Der Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter – Ein Institut im Lichte seiner Rechtsgrundlage. NJW 2009, lk 1030.

<sup>18</sup> Lorenz, S. Grundwissen: Der Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte. JuS 2021, lk 817.

<sup>19</sup> Uusen-Nacke, T. Kolmandat isikut kaitsev leping. Asjatundja vastutus kolmandate isikute ees. Juridica VIII/2003, lk 536.

<sup>20</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/2., lk 386, 387.

nähtused, mis täidavad sama funktsiooni/eesmärgi.<sup>21</sup> Ka Riigikohus on leidnud, et teiste riikide analoogilisi seadusi ja praktikat võib vähemalt eraõigusnormide puhul arvestada võrdlusmaterjalina Eesti seaduse mõtte ja eesmärgi väljaselgitamisel. Eeltoodu kohaldub eelkõige siis, kui Eestis sätte rakenduspraktika puudub, kuid mujal on see sarnase sätte puhul välja kujunenud.<sup>22</sup> Saksa õiguse tähtsust ja relevantsust Eesti õiguskorras on rõhutatud ka õiguskirjanduses, milles ollakse seisukohal, et Eesti kontekstis võiks iga seadust kohaldav isik, kes soovib mõista Eesti õigusnormi tähendust ja eesmärki, olla põhimõtteliselt huvitatud ka vastavasisulisest Saksa õiguse normist.<sup>23</sup>

Kuna VÕS § 81 pärineb otse Saksa õigusest ning on ka Saksa õiguse eeskujul sõnastatud, tuleks seega vastava instituudi sisustamisel arvestada nn mudelriigi ehk Saksa õiguse teooriat ja kohtupraktikat. Seda enam siis, kui Eestis sisuliselt puudub kohtupraktika (eelkõige Riigikohtu praktika), kuidas tuleb kolmandale isikule kaitse laiendamiseks VÕS §-s 81 sätestatud eeldusi sisustada.

Et aru saada, mis motiividel ja missuguse probleemi lahendamiseks on VÕS § 81 kehtestatud, tuleb seega paratamatult pöörduda Saksa õiguse poole. Esmakordselt laiendas Saksa kohus lepingulist kaitset kolmandale isikule juba 1930. aastal<sup>24</sup>. Juhtumi asjaolude kohaselt oli üürnikul sõlmitud töövõtuleping töövõtjaga, kes pidi parandama üüripinnal oleva gaasiküttel toimiva ahju. Parandustööd teostati aga puudustega ning ahi plahvatas, tekitades sellega üürniku koristustöötajale kui lepinguvälisele isikule kehalisi vigastusi. Kohus leidis, et koristustöötajal on õigus esitada töövõtja vastu lepinguline kahjunõue, sest töövõtuleping hõlmas ka kaitsekohustust koristustöötaja kasuks.<sup>25</sup> Tegemist ei olnud otseselt lepinguga kolmanda isiku kasuks, sest koristustöötaja ei saanud esitada töövõtja vastu täitmisenõuet – puudustega ahju parandamist või asendamist, vaid kohtu hinnangul oli töövõtja kohustuseks muu hulgas gaasiahju parandamisel jälgida asjakohast hoolsust ka koristustöötaja kui kolmanda isiku suhtes, mille rikkumisel vastutas töövõtja koristustöötaja ees.<sup>26</sup> Lisaks on Saksa õiguskirjanduses näitena viidatud, et ka juba 1900. aasta Saksa Tsiviilseadustiku<sup>27</sup> (BGB) §

---

<sup>21</sup> Zweigert, K. Kötz, H. Introduction to Comparative Law. Third edition. Clarendon Press: 1998, lk 34.

<sup>22</sup> RKTko 3-2-1-145-04, p 39.

<sup>23</sup> Pärnamägi, I. Saksa mõju Eesti õiguses. Õiguskeel 1/2014, lk 6.

<sup>24</sup> RG, RGZ 127, 218.

<sup>25</sup> *Ibidem*.

<sup>26</sup> *Ibidem*.

<sup>27</sup> Bürgerliches Gesetzbuch. - <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.

1298 jj regulatsiooni jõustumisega said kihlatute vanemad nõuda kihluse katkestanud poolelt kahju hüvitamist.<sup>28</sup>

Saksamaa vastavasisuline õiguslik arendus tõusetus eeskätt kahe probleemi ilmnemisel. Esiteks, BGB lepinguväline vastutus ei võimalda kahju kannatanul saada hüvitist puhtmajandusliku kahju eest. Teiseks, probleemiks oli nõrk vastutuse regulatsioon teise isiku eest, mis võimaldas isikul pääseda oma alluvuses olevate isikute poolt põhjustatud kahju hüvitamise vastutusest juba ainuüksi olukorras, kui isik suutis tõendada, et ta käitus hoolsalt oma alluvate valimisel ja nende üle järelevalvet teostades.<sup>29</sup> Järelikult oleks ebaõiglane jätta niinimetatud lepingulähedased kolmandad isikud, kelle huvid ja õigused on võõra lepingu tõttu otseselt ohus ilma igasuguse parema kaitseta ja asetada nad võrdsesse olukorda ülejäänud, juhuslike kolmandate isikutega.

Kuigi sellise õigusinstituudi teoreetiline vajadus ja olemasolu tundub mõistlik ja selle väljaarendamist nähti praktikas vajalikuna, pöörati siiski tähelepanu kahele lahendamist vajavale küsimusele. Esiteks, kuidas tuleks uut institutsiooni õigusdogmaatilisel seletada ja käsitleda, ning teiseks, kuidas välja töötada asjakohaseid parameetreid, mis ei lubaks võlgniku vastutuse laiendamist viisil, mis ei õnnestaks lepingu mõistet.<sup>30</sup> Seega püüti leida teatud optimaalne tasakaal, millega lepingulähedased isikud oleksid parema kaitse all, ent samas hoida instituudi kohaldamisala igal juhul vähemalt nii erandlikuna, et instituut ei õnnestaks lepingu aluspõhimõtteid.

Saksa tsiviilõiguslikul dogmaatilikal on aga raske põhjendada lepingulise nõude laiendamist lepinguvälistele kolmandatele isikutele. Näiteks leiavad Grundmann ja Renner, et privaatautonomia põhimõtte taustal ei saa õigustada, et lepingul on õiguslikke tagajärgi, mis ei tulene poolte kokkuleppest.<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> Krebs, P. Sonderbindung und Außerdeliktischen Schutzpflichten. München, 2000, lk 19.

<sup>29</sup> Markesinis, B.S. jt (koost). Volume I. The Law of Contracts and Restitution: A Comparative Introduction. Clarendon Press, Oxford 1997, lk 276.

<sup>30</sup> Markesinis, B.S. jt (koost). The German Law of Contract. A Comparative Treatise. 2<sup>nd</sup> edition. Hart Publishing, Oxford and Portland, Oregon, 2006, lk 206.

<sup>31</sup> Grundmann, S., Renner, M. Vertrag Und Dritter — Zwischen Privatrecht Und Regulierung. JuristenZeitung, vol. 68, no. 8, 2013, lk 380. Kättesaadav veebis: <http://www.jstor.org/stable/23467188> (23.04.2024).

Esmalt tuletati niisugused kolmandate isikute õigused lepingust kolmanda isiku kasuks<sup>32</sup>, misjärel käsitleti 1965. aastal seda juba kui iseseisvat õigusinstituuti.<sup>33</sup> BGB-s ei ole aga tänaseni lepingut kaitsetoimega kolmandate isikute kasuks seaduse tasandil reguleeritud.<sup>34</sup> Kuigi kolmandatele isikutele kaitsva mõjuga lepingu õigusliku aluse kindlaksmääramise kohta on arutatud erinevaid teooriaid ning lõplikku selgust pole tänaseni, on Saksa kohtupraktikas ja õiguskirjanduses esile kerkinud peamiselt kaks kontseptsiooni. Üks lähenemine on kolmandatele isikutele kaitsetoimega lepingut käsitleda kui lepingulist kokkulepet, mis tuletatakse poolte tahtest ("lepinguline lähenemine"). Teine võimalus on püüda seda kehtestada poolte tahtest eraldiseisva õigusliku aluse abil ("institutsionaalne lähenemine").<sup>35</sup>

Lepingulise kontseptsiooni kaudu püütakse kolmandate isikute suhtes kaitsva mõjuga lepingut kohaldada otseselt poolte tahte kaudu. See tähendab, et lepingu täiendava tõlgendamise kaudu selgitatakse välja poolte hüpoteetiline tahe laiendada kaitsekohustusi teatud isikutele väljaspool lepingut.<sup>36</sup> Seega võiks üldise lepinguvabaduse raames vastata poolte tahte kehtestada kolmanda isiku suhtes hoolsuskohustusi, ilma et talle siiski antaks põhikohustuse täitmisenõuet. Seega jõustub lepingupartneri suhtes olemasolev kohustus ka kolmanda isiku suhtes - kuid ei loo sisuliselt uut kohustust.<sup>37</sup> Larenz püüdis aga kontseptualiseerida kolmanda isiku suhtes kaitsva mõjuga lepingut kui lepinguga sarnast juriidilist kohustust.<sup>38</sup> Samuti oli Larenz seisukohal, et tegemist ei saa olla "kolmandate isikute kasuks sõlmitud lepinguga", vaid pigem "kaitsva toimega lepinguga kolmandate isikute kasuks" ning kuna see annab kolmandatele isikutele üksnes õiguse nõuda kahju, mitte täitmisenõuet, ei saa BGB §-i 328 vahetult kohaldada. BGB §-i 328 saaks parimal juhul kohaldada analoogselt. Larenz leidis, et leping, millel on kaitsev mõju kolmandate isikute kasuks, tuleks muul juhul üles ehitada (täiendava) lepingu tõlgendamise teel (Saksa õiguse BGB §§ 133 ja 157 kohaselt).<sup>39</sup>

---

<sup>32</sup> Saksamaal BGB § 328, Eestis on analoogne regulatsioon VÕS §-s 80.

<sup>33</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/2., lk 386,387.

<sup>34</sup> *Ibidem*, lk 387.

<sup>35</sup> Zenner, A. Der Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter – Ein Institut im Lichte seiner Rechtsgrundlage; NJW 2009, lk 1030.

<sup>36</sup> Lorenz, S. Grundwissen: Der Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte. JuS 2021, lk 818.

<sup>37</sup> Grundmann, S., Renner, M. Vertrag Und Dritter — Zwischen Privatrecht Und Regulierung. JuristenZeitung, vol. 68, no. 8, 2013, lk 382.

<sup>38</sup> BGH, NJW 1965, 1757; BGH, NJW 1956, 1193, koos K. Larenzi kommentaariga.

<sup>39</sup> NJW, 1956, 1193, koos K. Larenzi kommentaariga.

Institutsionaalne lähenemine Saksa õiguskirjanduses ja kohtupraktikas näeb kolmandate isikute kasuks kaitsva toimega lepingut võlgniku vastutuse õigusliku laiendusena ja seda põhjendatakse õiguse kohtuliku edasiarenguga, mis tuleneb peamiselt hea usu põhimõttest (Saksa õiguses BGB § 242).<sup>40</sup> Institutsionaalse lähenemise lähtepunktiks on see, et tõenäoliselt ei väljenda enamik võlasuhte lepingupooli õiguslikult asjakohast tahet ning isegi lepingu täiendava tõlgendamise kaudu ei ole tavaliselt võimalik lepingupoolte selget tahet kindlaks teha. Seega ei saa alternatiivse lähenemise pooldajate hinnangul lepingut kaitsetoimega kolmandate isikute kasuks õigustada lepingulise lähenemisega.<sup>41</sup>

Kuigi kolmandat isikut kaitsva lepingu õigusdogmaatiline käsitus võib olla vaieldav, on Saksa kohtud viimasel ajal siiski pigem kaldunud lepingu täiendava tõlgendamise ja poolte hüpoteeetilise tahte väljaselgitamise poole, arvestades hea usu põhimõtet.<sup>42</sup> Näiteks on põhjendatud kaitsekohustust kolmandate isikute suhtes nii, et lepinguliste kohustuste täitmine toob kaasa suurema sotsiaalse kontakti lepingupoolte vahel ja seega suurema võimaluse mõjutada lepingupoolte ja temaga seotud kolmandate isikute õiguslikke huve.<sup>43</sup> Tegemist on objektiivse tõlgendusega, mille kohaldamine peaks olema lepingupoolte tahtest sõltumatu ning määravaks on lepingust tulenevad tüüpilised sotsiaalsed huvid, lepingu tähendus ja eesmärk, kolmanda isiku õiguspärane ootus ning õigluse põhimõte.<sup>44</sup>

Kuna Eestis on kolmandat isikut kaitsev leping seaduses sätestatud, on loomulik käsitleda kolmandat isikut kaitsvat lepingut seaduse alusel tekkiva õigussuhtena, mis on võlgniku ja võlausaldaja vahelisest lepingust sõltumatu ning kolmandate isikute õigused tekivad VÕS § 81 alusel lepingupoolte tahtest sõltumatult.<sup>45</sup> VÕS § 81 kui õigusinstituut üritab tasakaalustada õiguste kollisiooni, et ühe isiku vabaduste ja õiguste teostamisel ei saaks kahjustada teise isiku õigused ja vabadus. Kui võlgniku ja kolmanda isiku huvid satuvad konflikti, on võimalik VÕS

---

<sup>40</sup> F.J. Säcker jt (koost). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 9. Auflage 2022 München: C. H. Beck (edaspidi MüKoBGB). MüKoBGB/Gottwald. § 328 Rn. 170.

<sup>41</sup> Zenner, A. Der Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter – Ein Institut im Lichte seiner Rechtsgrundlage. NJW 2009, lk 1030.

<sup>42</sup> Nt BGH, NJW-RR 2017, 888; BGH, BGHZ 56, 269, (lk 273).

<sup>43</sup> BGH, NJW-RR 2017, 888.

<sup>44</sup> MüKoBGB/Gottwald. § 328 Rn. 171-173.

<sup>45</sup> Uusen-Nacke, T. Kolmandat isikut kaitsev leping. Asjatundja vastutus kolmandate isikute ees. Juridica VIII/2003, lk 536.

§ 81 eelduste alusel otsustada, kelle huvi kuulub kaitsmisele.<sup>46</sup> Kui kolmandat isikut kaitsva lepingu kohaldamiseeldused on täidetud, on võlgniku seisukohalt tegemist lepingu tavapärase riski laienemisega, sest sellises olukorras peab võlgnik näitama üles vajalikku hoolt ka kolmanda isiku suhtes.<sup>47</sup>

Kolmandate isikute kasuks sõlmitud kaitsva mõjuga leping parandab seega lepinguvälise isiku õiguslikku positsiooni, sest kolmandal isikul on reeglina ainuke võimalus oma õiguste realiseerimiseks esitada deliktiline nõue VÕS § 1043 alusel, mille järgi vastutab isik reeglina oma süülise käitumise eest.<sup>48</sup> Sellist deliktiõiguse vähem ulatuslikku õiguslike huvide kaitset kirjeldatakse Saksa õiguskirjanduses kui deliktiõiguse nõrkust.<sup>49</sup> Niinimetatud deliktiõiguse nõrkus Saksa õiguses on relevantne ka Eesti deliktiõiguse puhul, sest VÕS 53. peatükk tugineb kõige enam Saksa deliktiõigusele<sup>50</sup> ning VÕS § 1050 lg 1 kohaselt ei vastuta võlgnik kahju tekitamise eest, kui ta tõendab, et ei ole kahju tekitamises süüdi.

Seega on „eriliste“ kolmandate isikute üheks eeliseks see, et andes kolmandale isikule lepingulise kahju hüvitamise nõude, saab vastavalt VÕS § 103 lõikele 1 võlgniku vastutust eeldada ning reeglina vabaneb võlgnik vaid vääramatute jõu esinemise korral. Samas kui deliktiõiguslikul alusel toimepaneva isik vabaneb vastutusest, kui ta tõendab, et ei ole kahju tekitamises süüdi. Eestis arvestatakse võlgniku süü hindamisel samuti ka tema isiklikke omadusi<sup>51</sup>, mis võib muuta vastutusest vabanemise veelgi kergemaks.<sup>52</sup>

Seega tunnustatakse Eesti ja Saksa õiguses nn „erilisi“ kolmandaid isikuid, kelle puhul peetakse vaid deliktilise kahjunõude esitamist ebaõiglaseks. Lepinguga kaitstud kolmandate isikute nõue ole piiratud deliktiõiguse kitsaskohtadega ning peaks viima õiglase tulemuseni, mida deliktiõigus ei võimalda.

---

<sup>46</sup> Uusen-Nacke, T. Kolmandat isikut kaitsev leping. Asjatundja vastutus kolmandate isikute ees. *Juridica* VIII/2003, lk 539.

<sup>47</sup> *Ibidem*, lk 536.

<sup>48</sup> *Ibidem*, lk 537.

<sup>49</sup> Lorenz, S. Grundwissen: Der Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte. *JuS* 2021, lk 817.

<sup>50</sup> Tampuu, T., Käerdi, M. Võlaõigusseadus IV. Komm vlj. Lk 731.- P. Varul, jt (koost). *Võlaõigusseadus IV. Komm vlj.* Tallinn, Juura: 2020 (edaspidi VÕS IV komm).

<sup>51</sup> Lahe, J. Subjective Fault as a Basis of Delictual Liability. *Juridica International*, 2001/ 6, lk 125.

<sup>52</sup> Uusen-Nacke, T. Kolmandat isikut kaitsev leping. Asjatundja vastutus kolmandate isikute ees. *Juridica* VIII/2003, lk 537.

Sõltumata dogmaatilise lähenemise kahest koolkonnast on siiski konsensus õigusinstituudi vajalikkuse ja selle eelduste kohta, millel on kaitsev mõju kolmandate isikute kasuks.<sup>53</sup> Samuti ei oma kolmandat isikut kaitsva lepingu õigusdogmaatiline põhjendus või vaidlus selle ülemingit praktilist mõju, sest kolmandat isikut kaitsva lepingu õigusinstituuti saab Saksamaal kohaldada tänu pikaajasele kohtulikule õigusarengule, mis on saanud tavaõiguse osaks.<sup>54</sup>

Eelnevat kokku võttes on ka Eesti õiguses asjakohane Grundmanni ja Renneri kirjeldus kolmandate isikute suhtes kaitsva mõjuga lepingust kui instituudist, mis asub lepingulise vastutuse režiimi ja deliktiõiguse vahepealsel kohal.<sup>55</sup> Kolmandate isikute õiguste kaitse tuletati esmalt lepingust kolmanda isiku kasuks<sup>56</sup>, millele järgnes kolmandat isikut kaitsva lepingu kui iseseisva õigusinstituudi arendamine<sup>57</sup>. Saksamaal hakati järk-järgult laiendama lepingulist kaitset isikutele, kelle õigusi ja huve lepingupooled lepingu sõlmimisel ei arvetanud, kuid kes olid võõra lepingu tõttu kahjustada saanud.<sup>58</sup> Seega katab kolmandat isikut kaitsev leping nn deliktiõiguse ja lepinguõiguse vahelise õiguslünka, mis võib kolmandatel isikutel oma õiguste efektiivselt kaitseks vaja olla. Kolmandat isikut kaitseb kohaldatav vastutusstandard, kuna lepingulise nõude puhul vabaneb võlgnik vastutusest ainult siis, kui ta tõendab, et kahju tekkis vääramatul jõul tõttu<sup>59</sup>.

## 1.2 Kolmas isik kui lepingulise kaitsekohustuse subjekt

VÕS § 81 lg 1 kohaselt võib lepinguga kaasneda kohustus arvestada kolmanda isiku huvide või õigustega samal määral kui võlausaldaja huvide või õigustega. Kohustus kolmanda isiku huve või õigusi arvestada „samal määral“ kui võlausaldaja huve või õigusi, võib selle sätte kohtupraktikas tavapäraseks muutumisel või põhjendamatult laial kohaldamisel panna aga võlgniku olukorda, kus viimasel ei ole lepingu sõlmimisel võimalik riske objektiivselt ette näha

---

<sup>53</sup> Brockmann, T. Künnen, S. Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte und Drittschadensliquidation, JA 2019, lk 730.

<sup>54</sup> Lorenz, S. Grundwissen: Der Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte. JuS 2021, lk 818.

<sup>55</sup> Grundmann, S. Renner, M. Vertrag Und Dritter — Zwischen Privatrecht Und Regulierung.” JuristenZeitung, lk 382.

<sup>56</sup> Saksamaal reguleerib BGB § 328 lepinguid kolmanda isiku kasuks. Eesti õigussüsteemis on analoogseks sätteks VÕS § 80.

<sup>57</sup> BGH, NJW 1965, 1757.

<sup>58</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/2, lk 386-387.

<sup>59</sup> VÕS § 103 lg 1 kohaselt vastutab võlgnik kohustuse rikkumise eest, välja arvatud, kui rikkumine on vabandatav. Eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandatav.

ega piiritleda.<sup>60</sup> Järelikult ei saa lepinguline kaitse laieneda mitte igale kolmandale isikule, vaid konkreetse kolmanda isiku või kolmandate isikute piiritletud ring peab lepingu sisust nähtuma. Lepingupooleks mitteoleva isiku juhuslik puutumus lepinguga on üldjuhul kaitstud deliktiõigusega, mistõttu peaks kolmandate isikute nõudeõiguse tekkimine piirduma juhtudega, kui lepingu sisuks on kolmandate isikute kaitse.<sup>61</sup>

Erinevalt teistest kolmandate isikute huve reguleerivatest õigusnormidest (näiteks VÕS §-d 78, 80, 164), tekib VÕS § 81 alusel kolmandate isikute nõue võlgniku tahtest sõltumata. Võlgniku perspektiivist on tegemist seega lepingulise riski laiemisega, sest ta peab oma kohustuste täitmiselt näitama üles vajalikku hooldsust mitte ainult võlausaldaja, vaid ka kolmandate isikute suhtes. Seega võib võlgnik leida end olukorrast, kus tema vastu esitavad nõudeid ka isikud, kelle huve ta lepingu sõlmimisel ei olnud arvestanud. Eeltoodu tingib aga vajaduse piiritleda, kellele on võimalik laiendada lepingulist kaitset, kelle huve lepingu mittenõuetekohase täitmise tulemusena on kahjustatud. Kui iseseisva nõudega kolmandad isikud jääksid korrektselt piiritlemata, kaoksid sellisel juhul piirid lepinguõiguse ja delikti vahel. Siis oleks võlgnikul sisuliselt võimatu aru saada ja hinnata, mis on lepingu sõlmimisel tema vastutuse ulatus ning kelle huvidega ta peab lepingulist kaitsekohustust silmas pidades arvestama.<sup>62</sup>

Saksa õiguskirjanduses on rõhutatud, et vähemalt kolm eeldust peavad olema täidetud selleks, et kolmandatele isikutele oleks võimalik laiendada lepingulist kaitset. Esiteks, kolmanda isiku ja võlausaldaja vahel peab olema erilisel lähedane suhe, millele tüüpiliselt viidatakse kui soorituslähedusele (Saksa keeles: "*Leistungsnähe*").<sup>63</sup> Teiseks, võlausaldajal peab olema teatav huvi kolmandat isikut kaitsta, mida esialgu sisustati läbi selle, et võlausaldajal on kolmanda isiku ees vastutus nii hea kui halva eest („*Wohl und Wehe*“). Kolmandaks, niisugune kolmas isik peaks olema võlgnikule äratuntav. Niisuguselt konstrueeritud kolme kriteeriumi kumulatiivne täitmine peaks tagama, et instituut oleks kooskõlas lepingu mõiste ja otstarbega ning et ainsad isikud, kelle suhtes tuleb võlgnikul täita hooldsus- ja kaitsekohustust, on need, kes on lepingu kaitsealas võlausaldaja poolt ja kelle heaolu osas on võlausaldajal vastutus. Sellist

---

<sup>60</sup> Selle võimalikule ohule on viidatud VÕS § 81 kommentaaris. Vt Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/4.4., lk 390.

<sup>61</sup> *Ibidem*.

<sup>62</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm § 81/4.1., lk 387.

<sup>63</sup> Brockmann, T. Künnen, S. Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte und Drittschadensliquidation, JA 2019, lk 731-732; samuti Schlechtriem, P. Völaõigus. Üldosa. Tallinn, Juura 1999, lk 216.

piiritlemist peeti mõistlikuks ja lepingulist kaitseala laiendamist õigustatuks, sest võlgnik peab arvestama ja teadma, et selliste piiratud ja äratuntava isikute ohutuse eest vastutamine on võlausaldaja jaoks sisuliselt täpselt sama oluline, kui seda on võlgniku jaoks.<sup>64</sup>

Eesti õigussüsteemis paikneb kolmandat isikut kaitsva lepingu regulatsioon võlaõigusseaduse struktuuri silmas pidades seaduse üldosa 4. peatükis „Kohustuse täitmine“. VÕS seletuskirja kohaselt reguleeritakse neljandas peatükis kõike kohustuse täitmisega seonduvat, s.o kes, kuidas, kuna ja kellele peaks mingi kohustuse täitma.<sup>65</sup> Seega nähtub normi paiknemisest võlaõigusseaduses, et ka VÕS § 81 reguleerib eelkõige kohustuse täitmist.

Normi ülesehitust ja sõnastust silmas pidades on aga selge, et VÕS § 81 kohaselt ei tule kohustus täita kolmandale isikule või et kolmas isik saab VÕS § 81 kohaselt kohustuse täitmist nõuda. Selliseid olukordi reguleerib VÕS § 80: leping kolmanda isiku kasuks. Seega on VÕS § 81 süstemaatilise tõlgenduse kaudu tuletav, et säte reguleerib spetsiifiliselt juhtumeid, kus lepingu täitmine ei ole otse suunatud kolmandale isikule, vaid lepingulisi kohustusi tuleb täita, pidades silmas lisaks teise lepingupoole huve, ka kolmanda(te) isiku(te) huve.

Selleks, et vältida kolmandate isikute VÕS § 81 alusel esitatavate kahjunõuete muutumist käibes tavapäraseks, on seadusandja sätestanud kolm kumulatiivset eeldust, mille täitmisel saab eeldada kolmanda isiku huvide või õiguste arvestamise kohustusega: kolmanda isiku huvid või õigused on lepingu täitmise käigus ohustatud samal määral kui võlausaldaja huvid või õigused (VÕS § 81 lg 1 p 1), võib eeldada võlausaldaja tahet kolmanda isiku huvisid või õigusi kaitsta (VÕS § 81 lg 1 p 2) ning võlausaldaja tahe kolmanda isiku huvisid või õigusi kaitsta ning kolmas isik on võlgnikule äratuntavad (VÕS § 81 lg 1 p 3). Arvestades VÕS § 81 lg 1 punktide 1-3 sarnasust võrreldes Saksa õiguses tooduga on ilmne, et Eesti õigusesse ongi kolmandat isikut kaitsva lepingu eeldused tuletatud läbi Saksa õiguskirjanduses ja kohtupraktikas korduvalt kinnitatud parameetrite. Lisaks käibe tavapäraseks muutumise vältimiseks loovad kumulatiivsed eeldused ka objektiivse arusaama, et erilist kaitset väärivad vaid spetsiifilised kolmandad isikud.

---

<sup>64</sup> Markesinis, B. S. jt (koost). The German Law of Contract. A Comparative Treatise. 2<sup>nd</sup> edition Hart Publishing, Oxford and Portland, Oregon, 2006, lk 207.

<sup>65</sup> Võlaõigusseaduse eelnõu seletuskiri 116 SE. 26.05.1999. lk 199-200.

### 1.3 Hüvitatava kahju argument

VÕS § 81 lg 2 näeb ette, et kolmas isik võib lõikes 1 nimetatud kohustuse rikkumisel nõuda talle tekitatud kahju hüvitamist. Seega on seaduses piiritletud, et kolmas isik saab võlgnikult nõuda vaid talle tekitatud kahju hüvitamist ning tal ei ole muid õiguskaitsevahendeid, mis on võlausaldaja käsutuses.<sup>66</sup>

Võlausaldaja peab lepingujärgse kohustuse täitma nii, et VÕS § 81 lg 1 punktides 1-3 toodud eelduste alusel kindlaks määratavad kolmandad isikud ei kannata kahju. Selline võlasuhe saab tekkida läbi VÕS § 2 lg 2, mille kohaselt võib võlasuhte poolte vahel tekkida ka ilma sooritusnõudeta, üksnes kaitsekohustuse rikkumisel.<sup>67</sup> Ka Riigikohus on leidnud, et VÕS § 2 lg-s 2 sätestatud kohustus arvestada lepingu täitmisel kolmanda isiku huvide või õigustega võib hõlmata kohustust järgida ka kolmanda isiku suhtes lepingujärgset kaitse- või hooldsuskohustust.<sup>68</sup> Kaitsekohustuse sisuks on lepingupoole kohustus hoiduda teisele poolele kahju tekitamast (VÕS § 2 lg 2).<sup>69</sup> Kaitsekohustus on olemuselt sekundaarkohustus, mille nõudeõigus tekib siis, kui põhikohustuse täitmist nõuda ei saa.<sup>70</sup>

Järelikult ei ole kaitsekohustused iseseisvalt sissenõutavad, st kaitsekohustusele vastavat sooritusnõuet ei omanda ei võlausaldaja ega kolmas isik. Võlasuhtest tulenev kaitsekohustus kui eraldiseisev kohustuse liik on oma sisult kohustus säilitada teise lepingupoole õigushüvede puutumatus ja arvestada teise lepingupoole õiguste ja huvidega. Juhul, kui võlgnik rikub kaitsekohustust, tekib võlausaldajal õigus nõuda kaitsekohustuse rikkumisest tekitatud kahju hüvitamist.<sup>71</sup> Kaitsekohustusest tulenevalt peab seega võlgnik hoiduma kohustuse täitmisel teisele poolele kahju tekitamisest, sõltumata sellest, kas selles on eraldi kokku lepitud või mitte. Eelkõige tuleneb võlgniku kaitsekohustus selliste lepinguliste suhete puhul, mille täitmisel on kas spetsiifiline või kõrgendatud oht teise lepingupoole õigushüvedele. Selgitavaks näiteks on õiguskirjanduses toodud, et reeglina on kestvuslepingutest kaitsekohustused rangemad kui ühekordset sooritust nõudvates müügilepingutes, sest korduvate kohustuste täitmisele suunatud

---

<sup>66</sup> Uusen-Nacke, T. Kolmandat isikut kaitsev leping. Asjatundja vastutus kolmandate isikute ees. *Juridica* VIII/2003, lk 536.

<sup>67</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/4.1, lk 387.

<sup>68</sup> RKTko 2-20-18112, p 11.4.

<sup>69</sup> RKTko 3-2-1-182-13, p 14.

<sup>70</sup> Kull, I. *Võlaõigus I*. Üldosa. Tallinn, Juura 2004, lk 38.

<sup>71</sup> *Ibidem*.

lepingutega tekivad sageli usaldussuhted, mis omakorda toob kaasa erilise vajaduse kaitsta lepingupoolte õigushüvesid.<sup>72</sup> Kaitsekohustuste olemasolu või kehtivus ei sõltu soorituskohustuste olemasolust. Nimelt võib VÕS § 2 lg 2 teise lause kohaselt võlasuhe ainult kaitsekohustustega piirdudagi.<sup>73</sup>

Eesti kohtupraktikas on sarnaselt Saksa õigusega nähtud kaitsekohustuse allikana hea usu põhimõtet, millest võib tuletada lepingulise kaitsekohustuse ja selle sisu sõltuvalt sellest, kas lepingu täitmine toob kaasa mingi ohu sellistele hüvedele, millele seadus peaks kaitset pakkuma.<sup>74</sup>

Eelkõige võib kõne alla tulla võlgniku kohustus mitte kahjustada kolmanda isiku õigushüvesid nagu tema elu, tervist või vara.<sup>75</sup> Samuti on tunnustatud ka sellist käsitlust, et eelduslikult tuleneb igast lepingust või muust võlasuhtest kohustus teise poole huvidega vähemalt sellises ulatuses arvestada, et mitte teise poole au teotada mainet kahjustavate andmete või ebakohaste väärtushinnangute avaldamisega.<sup>76</sup> Näiteks on leitud, et VÕS § 620 lg 2 esimesest lausest tuleneb käsunduslepingu olemust ja sisu arvestades koosmõjus VÕS § 2 lg 2 kostjale kaitsekohustus, mille kohaselt võib iga veekeskuse külastaja eeldada, et teenuse pakkuja hoiab ära teenuse kasutajale kahju tekkimise ja teda teavitatakse veekeskuses valitsevatest ohtudest.<sup>77</sup>

Näiteks kui üks elukaaslane sõlmib töövõtulepingu oma kodus remondi teostamiseks, ent puudustega töö tulemusena saab kahju hoopis tellija elukaaslane. Sellise juhtumi korral ei saa kahju kannatanu kui kolmas isik nõuda, et töövõtja heastaks puudustega töö või teeks parandustöid, samuti ei ole kahju kannatanu omakorda kohustatud maksma tellijale (alandatud) töötasu. Töövõtja võib vastutada aga kahju kannatanu ees, sest töövõtja ei säilitanud oma põhikohustuse täitmisel piisavat ohutust ja heakorda tellija elukaaslase kui kolmanda isiku ees, mis oli töövõtja kaitsekohustuseks. Kolmandal isikul ei ole mingil juhul täitmisnõuet, ainult kahju hüvitamise nõue.

Eelnimetatud vastutuse laiendamine kaitsekohustuse subjektiks olevale kolmandale isikule peab seejuures täpselt samuti nagu vastutuse lepingust või lepingueelsete läbirääkimiste

---

<sup>72</sup> Kull, I. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn, Juura 2004, lk 39-40.

<sup>73</sup> *Ibidem*.

<sup>74</sup> Kull, I. VÕS I komm. § 2/4.2.1., lk 14-15.

<sup>75</sup> RKTko 3-2-1-48-15, p 17, 18.

<sup>76</sup> RKTko 3-2-1-80-13, p 17.

<sup>77</sup> RKTko 3-2-1-127-16, p 14.

seaduslikust võlasuhtest tulenevate kaitsekohustuse rikkumise tõttu ületama deliktiõiguses reguleeritud vastutuse piirangud lepinguvälise kahju eest.<sup>78</sup>

Varasemalt tunnustati kolmandate isikute kasuks kaitsva mõjuga lepingust tulenevaid kahjunõudeid ainult siis, kui tegemist oli isikukahju või varakahju ja nende tekitatud kahju hüvitamisega.<sup>79</sup> Siiski võib lepingu kaitsealasse kuuluval kolmandal isikul olla ka õigus eraldi nõuda puhtalt varalise kahju hüvitamist.<sup>80</sup> See tähendab, et kolmas isik saab nõuda puhtmajanduslikku kahju<sup>81</sup>.

VÕS § 81 eesmärgi saab seega kokku võtta nii, et instituut korvab deliktiõiguslikud puudujäägid selliste kolmandate isikute suhtes, kes on lepinguga lähemalt seotud ja mistõttu oleks ebamõistlik piirata nende õiguskaitsevõimalusi vaid deliktiõiguse vastutusstandardiga, on niisamuti ebamõistlik piirata selliste lähedaste kolmandate isikute õiguste või huvide kaitset nii, et neil pole võimalik nõuda puhtmajandusliku kahju hüvitamist.

#### **1.4 Kolmandat isikut kaitsva lepingu kohaldamisjuhud**

##### **1.4.1 Lepingueelsed läbirääkimised**

VÕS § 81 lg 1 kohaselt võib kohustus arvestada kolmanda isiku huvide või õigustega samal määral kui võlausaldaja huvide või õigustega tekkida lepinguga. Sätte sõnastus tekitab paratamatult küsimuse, kas instituut kohaldubki vaid lepingutele VÕS § 9 tähenduses või on sätte kohaldamisala laiem, hõlmates muu hulgas seadusest tulenevad võlasuhteid ja lepingueelseid läbirääkimisi.

Saksa õiguskirjanduse kohaselt puudub lõplik selgus, kas leping, millel on kaitsetoime kolmandatele isikutele, kohaldub vaid lepingutele või tuleb see kõne alla ka lepingueelsetel läbirääkimistel.<sup>82</sup> Ühelt poolt on leitud, et võlgniku ja võlausaldaja vahelise lepingu kehtivus

---

<sup>78</sup> Schlechtriem, P. Võlaõigus. Üldosa. Tallinn, Juura 1999, lk 214.

<sup>79</sup> Vt nt BGH, NJW 1977, 2073.

<sup>80</sup> *Ibidem*, lk 2073, 2074.

<sup>81</sup> Eesti õiguses vähendab deliktilise vastutuse kohaldamise võimalusi muu hulgas hüvitatav kahju ehk kaitstavate hüvede loetelu VÕS §-s 1045, mille kohaselt ei kuulu puhtmajanduslik kahju reeglina hüvitamisele.

<sup>82</sup> MüKoBGB/Gottwald § 328, Rn. 177-179.

ehk n-ö kehtiv "täitmissuhe" ei ole vajalik<sup>83</sup> ning et lepingueelsetest läbirääkimistest tulenev kohustus on kolmandat isikut kaitsva lepingu regulatsiooni kohaldamiseks piisav<sup>84</sup>.

Saksamaal on alates niinimetatud „köögiviljalehe otsusest“ kolmandate isikute kasuks kaitsva toimega lepingut kohaldatud ka lepingueelsetele läbirääkimistele. Selles otsuses maksti lapsele, kes oli emaga poes kaasas ja libises köögiviljalehel, mille tagajärjel sai laps kahju, hüvitist *culpa in contrahendo*<sup>85</sup> (BGB § 311) alusel, kuigi ema ja müüja vahel ei olnud veel lepingut sõlmitud ning last ei peetud võlasuhte pooleks.<sup>86</sup> Õiguskirjanduses sattus „köögiviljalehe otsus“ aga tugeva kriitika alla ning seda kirjeldati kui lepinguõiguse hüpertroofiat.<sup>87</sup> Siiski on Zenner näinud Saksa õiguses võimalust sõlmida lepingueelne kohustus kaitsemõjuga kolmandatele isikutele hea usu põhimõtte kohaselt. Zenner põhjendas eeltoodut sellega, et kuna huvid on sellises eellepingus samad, mis hiljem. Näiteks „köögiviljalehe otsuse“ puhul on vaid juhus, kumb neist kahest lehel libiseb. Seetõttu oleks Zenneri hinnangul ebaõiglane teha nende vahel vahet vastutusõiguse alusel.<sup>88</sup>

Eesti õiguskirjanduses on Uusen-Nacke mõõnnud teatavat küsitavust, kas lepingueelsed läbirääkimised võivad kolmandate isikute huvide kaitset hõlmata. Siiski jõudis Uusen-Nacke järeldusele, et tulenevalt VÕS § 81 lg 1 sõnastusest: „lepinguga [...]“; „lepingu täitmisel [...]“, on pigem kaheldav normi laiendav tõlgendus, mistõttu ei peaks normi kaitset laiendama ka kolmandatele isikutele. Ühe lahendusena nägi Uusen-Nacke, et VÕS § 14 pakub ise võimalust isikute ringi piisavalt laialt piiritleda, et kaitsta neid isikuid, kes lepingueelsetel läbirääkimistel lepingupoolega kaasas on.<sup>89</sup>

Siinjuures tuleb arvestada, et Saksamaal on kõnealune õigusinstituut kodifitseerimata ja tuleneb peamiselt õiguse kohtulikust edasiarengust, mis muu hulgas võimaldab nii kohtutel kui õigusteadlastel teoretiseerida instituudi kohaldamisala üle laiemalt, kui see oleks võimalik

---

<sup>83</sup> BGH, MDR 1968, 402.

<sup>84</sup> Saksa õiguses BGB § 311 lg 2 p-d 1-3, lg 3 p 1 ehk VÕS § 14 kohaldamisalasse kuuluvad juhtumid on Saksa õiguses piisavad, rääkimaks potentsiaalselt kolmandat isikut kaitsva lepingu regulatsiooni kohaldumisest. Vt ka BGH, BGHZ 66, 51.

<sup>85</sup> Ldn. k. lepingueelne vastutus.

<sup>86</sup> BGH, NJW 1976, 712. Tuntud ka kui “köögiviljalehe kaasus” (sks. k. *Gemüseblattfall*).

<sup>87</sup> Zenner, A. Der Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter – Ein Institut im Lichte seiner Rechtsgrundlage, NJW 2009, lk 1032.

<sup>88</sup> *Ibidem*.

<sup>89</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/4.3., lk 389.

jõustunud regulatsiooni puhul. Eeltoodu tingib ka mõnetise kahtluse, kas ja missugusel määral on võimalik Saksa õiguskäsitlust kolmandat isikut kaitsva lepingu kohaldamisest lepingueelsetele läbirääkimistele otse Eesti õigusesse üle võtta. Seda enam siis, kui ka Saksa õiguses puudub antud küsimuses lõplik selgus.

Eesti VÕS § 81 viitab aga otse lepingule, mitte võlasuhte laiemale. Sealjuures puudub ka kohtupraktika, et kolmas isik oleks lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevalt nõude alusena tuginenud VÕS §-le 81. Eesti kohtupraktikas ei ole käesoleva töö kirjutamise ajaks seda analüüsitud. Autor nõustub Uusen-Nackega, et VÕS § 81 kohaldamisala hindamisel tuleks lähtuda seadusandja väljendatust ja järeldada, et instituut kaitseb eelduste kohaldumisel kolmandat isikut vaid lepingulise kaitsekohustuse tekkimisel ning instituudi laiendamine lepingust ja sätte sõnastusest väljapoole nõuaks mõjuvat põhjust, mida käesoleval juhul ei nähtu nii teoreetilisest kui ka praktilisest perspektiivist.

Autori hinnangul ei ole välistatud, et VÕS § 14 võib ise pakkuda kaitset kolmandatele isikutele, mistõttu polekski vajadust arutleda selle üle, kas VÕS § 81 laieneb ka lepingueelsetele läbirääkimistele või mitte. VÕS § 14 lg-s 1 sätestatud „üksteise huvide või õigustega“ arvestamine võiks teoreetiliselt sisaldada ka poole õigustatud huvi laiendada lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevaid kohustusi ka kolmandale isikule. Et hinnata, kas selline kolmas isik väärib lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevat kaitset, saab näiteks abiks võtta VÕS §-s 81 sätestatud piiritlemiskriteeriumid.

Siiski jõuab ühtse seadusliku kaitse suhte teooria teistsugusele tulemusele. Selle teooria lähtepunktiks on, et soorituskohustused ja kaitsekohustused on oma struktuurilt põhimõtteliselt erinevad, kuna soorituskohustuste sisu määravad pooled oma tahtest lähtuvalt, kaitsekohustused tekivad aga poolte tahtest sõltumatult üksnes poolte faktiliste suhete alusel. Ühtse seadusliku kaitse suhte järgi oleks õigustamatu eristada lepingueelseid ja lepingulisi kaitsekohustusi, eksisteerib vaid üks mittedeliktiline võlasuhe, mis kaitseb nende isikute õigushüvesid, kelle vahel on tekkinud erikokkupuude.<sup>90</sup>

Nimetatud teooria kohaselt ei ole vajadust kolmandatele isikutele tehingulist kaitset laiendada, sest seaduse alusel tekkiv võlasuhe hõlmab ka lepingulise võlasuhte seisukohalt kolmandad isikud ning algab varem kui leping sõlmitakse, saab selle teooria raames lahendada ka

---

<sup>90</sup> Volens, U. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid. Doktoritöö. Juhendaja Paul Varul. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011, lk 60.

kolmandate isikute probleemid, mis tekivad lepingueelsete läbirääkimiste käigus.<sup>91</sup> Ühtse seadusliku kaitsesuhte teooria põhineb aga eelkõige Saksa õigusest ning teooria paikapidavust ja kohalduvust VÕS § 81 ja VÕS § 14 kontekstis ei ole analüüsitud<sup>92</sup>.

#### 1.4.2 VÕS § 81 kohaldamise kaasusgrupid

Kolmandate isikute nõudeõigusi võib põhimõtteliselt siduda peaaegu iga lepinguga, ent siiski peaks kolmandate nõudeõigus piirduma juhtudega, kui lepingu sisuks on kolmandate isikute kaitse.<sup>93</sup> VÕS § 81 kohaldamisjuhtumeid võib iseenesest liigitada ka lepinguliigi alusel. Kuigi praktikat on Eesti kohtutes võrdlemisi vähe, leiab sätte kohaldamise kaasuseid eelkõige madalama astmete (ringkonnakohtu ja maakohtu) kohtupraktikast. VÕS §-i 81 on kohtus analüüsitud näiteks tehnilise valve lepingu puhul<sup>94</sup>, üürilepingu puhul, kus üürniku pereliikmed võiksid olla lepinguga kaitstud kolmandaks isikuks<sup>95</sup>, kanalisatsiooniteenuse osutaja ja kinnisasja omaniku vahelisel lepingul, milles kohus mõõnis, et kinnisasjal asuva vara omanik võib olla kaitstud kolmandaks isikuks<sup>96</sup>.

Enim on Eesti kohtupraktikas VÕS §-i 81 kohaldatud töövõtulepingutes. Nii on näiteks maakohus leidnud, et kui korteriühistu sõlmib ehitajaga töövõtulepingu, peaks leping kaitsma kolmandate isikutena korteriomanike huve,<sup>97</sup> samuti on leitud, et kinnistu kaasomanik on kaitstud kolmandaks isikuks, kui võlausaldajaks on teine kaasomanik ja võlgnikuks on ehitustöövõtja<sup>98</sup>. 14.12.2007 Harju Maakohtu otsuses, kus hageja tugines alternatiivselt VÕS §-le 81 argumendiga, et isegi kui töövõtulepingu järgseks tellijaks ei olnud laevaomanik, siis

---

<sup>91</sup> Volens, U. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid. Doktoritöö. Juhendaja Paul Varul. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011, lk 60-61.

<sup>92</sup> Arvestades Saksa ja Eesti tsiviilõiguse põhimõttelist sarnasust mõõnab autor, et lõplikku selgust selles küsimuses ei ole, kuid tegemist on tõenäoliselt kontseptsiooniga, mis nõuab sügavamat analüüsi, mida käesolevas töös ei saa piiratud mahu tõttu realiseerida. Töö struktuuri kontekstis on siiski oluline nimetatud probleem vähemasti ära markeerida.

<sup>93</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/3, lk 387.

<sup>94</sup> TlnRnKo 2-05-20603.

<sup>95</sup> TlnRnKo 2-03-145.

<sup>96</sup> RKTko 3-2-1-2-08, p 14.

<sup>97</sup> HMKo 2-16-8206, p 113.

<sup>98</sup> TlnRnKo 2-14-62044, p 41.

on vaidlusaluse töövõtulepingu näol tegemist kolmandat isikut, s.o. laevaomanikku kaitsva lepinguga<sup>99</sup>.

VÕS § 81 kohaldamise küsitavus töövõtulepingule on aga põhiliseks õiguslikuks küsimuseks kohtuasjas 2-20-18112,<sup>100</sup> kus Ringkonnakohus põhimõtteliselt möönis, et tellija võiks saada esitada otsenõude ka alltöövõtja vastu VÕS § 81 lg 2 järgi. Kuigi Riigikohus madalama astme kohtuga ei nõustunud, põhjendades seda Eesti õiguses esmakordselt käsitlust leidnud kolmanda isiku lepingulise kaitsevajaduse puudumise tõttu, tõstatas siiski antud kaasus autori tähelepanu, et töövõtuleping võiks olla olemuslikult väga sobiv selle sätte rakendamiseks.

Ehitustöövõtulepingute üheks omapäraks on erinevate lepingute ahel. Näiteks kui arendaja soovib arendada kaubanduskeskust, sõlmib arendaja lepingu peatöövõtjaga, kes korraldab ehitusjuhtimise ja kes sõlmib ehitustöövõtulepinguid omakorda erinevate alltöövõtjatega, kes võivad omakorda sõlmida alltöövõtulepinguid. Ka sellistel puhkudel on Saksamaal tekkinud küsimus, kas alltöövõtja saab vastutada oma tegevuse eest ka kellegi teise ees peale lepingupoole, kui alltöövõtja puudustega töö tulemusena kannab kolmas isik kahju. Saksamaal leiti, et praktikas ei ole niisugune ehitustöövõtu ahel-lepingute vastutuse küsimus liigseks probleemiks, sest Saksamaal on reeglina peatöövõtulepingutes klausel, millega peatöövõtja loovutab kõik garantiinõuded alltöövõtjate vastu tellijale.<sup>101</sup> Peatöövõtja nõuete loovutamiseega omandab seega tellija kõik peatöövõtja kui lepingupoole nõuded ja vastuväited, mis võivad tõusetuda alltöövõtjate puudustega tööst ja tekkinud kahjust tellijale.

Eeltoodut kokku võttes saab järeldada, et lepingulise kaitse laiendamine kolmandale isikule tulenes praktilisest vajadusest ületada lepingupooleks mitteolevate kahju kannatanud isikute deliktilised raskuspunktid, kes sellist kaitset oma erilise läheduse tõttu väärisid. Olukorras, kus deliktiline nõue (Eelkõige VÕS § 1043 koostoimes VÕS § 1045 lg 1 p-ga 5) tagaks kolmandatele isikutele analoogsed võimalused täpselt samas ulatuses ja sama tõendamiskoormusega kahju hüvitamise, puuduks kolmandat isikut kaitsva lepingu regulatsioonil iseseisev kohaldamisala. Eeltoodust koorubki välja VÕS § 81 kui õigusinstituudi eesmärk - asetada teatud isikute teatud huvid õiguslikult paremasse positsiooni kui deliktiõigus seda võimaldab. Sellise instituudi olemasolu nõuab aga vältimatult, et kolmanda isiku

---

<sup>99</sup> HMKo 2-05-17146.

<sup>100</sup> RKTko 2-20-18112.

<sup>101</sup> Markesinis, B. S. jt (koost). *The German Law of Contract, A Comparative Treatise*, 2<sup>nd</sup> edition. Hart Publishing, Oxford and Portland, Oregon, 2006, lk 209.

kaitsekohustust ei saa piiramatult laiendada. Järelikult on vaja piiritleda, kuidas hinnata kolmanda isiku seotust või hoopis juhuslikku kokkupuudet lepinguga.

Autor nõustub Uusen-Nacke käsitlesega, et VÕS § 81 tuleb tõlgendada kitsendavalt ning sätte rakendusala piirdub tõenäoliselt sõlmitud lepinguga, mistõttu sätte ei tohiks laiendada ka lepingueelsetele läbirääkimistele. Samas pole antud küsimuses lõplikku selgust ning vajab täiendavat analüüsi.

## **2. KOLMANDA ISIKU SUHTES LEPINGULISE KAITSEKOHUSTUSE TEKKIMISE EELDUSED**

### **2.1 Kolmanda isiku huvide ja õiguste ohustamine**

VÕS § 81 lg 1 p-s 1 on sätestatud kolmandat isikut kaitsva lepingu alusel kahju hüvitamise nõude esimese eeldusena nõue, mille kohaselt peavad kolmanda isiku huvid või õigused olema lepingu täitmise käigus ohustatud samal määral kui võlausaldaja õigused.

Esimese eelduse puhul tuleb kohtul hinnata, kas kolmas isik oli lepingu täitmise käigus lepingule niivõrd lähedal olev isik, et tema huvid või õigused olid „samal määral ohustatud“, kui seda olid võlausaldaja õigused või huvid. Tõusetub küsimus, kuidas hinnata õiguste või huvide ohustatuse määra, et saaks eeldada kolmanda isiku võrdväärset puutumust lepinguga. Samuti, kas eelduse kohaldamiseks on praktikas kujunenud teatud tõenäosuslik valem või muu asjakohane universaalne juhised. Või tuleb teatud kolmanda isiku läheduse tõttu lihtsalt eeldada, et kolmanda isiku huvid või õigused on täpselt samamoodi ohus, kui seda on võlausaldajal.

Eesti õiguskirjanduses on VÕS § 81 lg 1 esimest eeldust sisustatud läbi sooritusläheduse, mis on ka Saksa õiguses esimene tuvastamist vajav eeldus. Saksa õiguses on soorituslähedust selgitatud kui kolmanda isiku kontakti põhikohustusega<sup>102</sup>. Uusen-Nacke kommentaari kohaselt tuleks soorituslähedusena pidada silmas juhtumeid, kus lepingu sisust tulenevalt peaks võlgniku sooritus olema täidetud mitte ainult võlausaldajale, vaid ka kolmandatele isikutele, või alternatiivselt teenima paralleelselt ka kolmandate isikute huve. Niinimetatud „samal määral“ ohustatust peab hindama tulenevalt sellest, kas kolmanda isiku seotus lepinguga on sama intensiivne, kui seda on võlausaldajal ning selle piiritlemisel tuleks lähtuda kaalutlusest, kui tugevalt on kolmandate isikute huvid või õigused lepingu täitmisel rikutud kohustusega seotud. Vähemalt teoreetiliselt peaks eeltoodud piiritlemisega olema võimalik tuvastada, et võlgniku kohustuse rikkumise tulemusena võib kahju tekkida nii võlausaldajal kui ka kolmandal isikul.<sup>103</sup>

Eesti kohtupraktikas on kohaldatud kolmanda isiku huve või õiguste samal määral ohustatust näiteks juhul, kui kolmas isik on kinnistu kaasomanik, võlausaldajaks on teine kaasomanik ja

---

<sup>102</sup> BGH, BGHZ 133, 168, (lk 173).

<sup>103</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/4.2.a), lk 388.

võlgnikuks on ehitustöövõtja.<sup>104</sup> Eeltoodud lahendis ei täpsustanud kohus siiski, mis tingib sellises olukorras kaasomaniku kui kolmanda isiku huvide „samal määral“ ohustatuse. Tõenäoliselt saab luua seose, et kui võlausaldaja kohustub töövõtulepingu järgse soorituse teostama maatükil, mille omanik on mh ka kolmas isik, on see piisav, et eeldada kolmanda isiku lähedust töövõtulepinguga vähemalt viisil, et tema õigused või huvid on samal määral ohustatud, kui võlausaldaja õigused või huvid. Samuti jääb ringkonnakohtu tõlgendusest justkui arusaam, et juhul, kui lepinguline sooritus teostatakse kaasomandis oleval kinnisasjal, saab kaasomanike puhul automaatselt eeldada, et tegemist on soorituslähedase isikuga.

Saksa kohtupraktikas on jaatatud töövõtja kaitsekohustust tööobjekti omaniku suhtes, kes erineb tellijast,<sup>105</sup> kuid on eitatud kaitsekohustuse olemasolu üksnes omandiõigusliku seisundi alusel isikutele, kes omandavad pärast ehituslepingu sõlmimist eluruumi või kaasomandi kõnealuse ehitusobjekti suhtes.<sup>106</sup> Seega, et soorituslähedust eeldada, peaks kolmandale isikule lepingulise kaitse laiendamisel üldjuhul olema omand tekkinud enne lepingu sõlmimist. Järelikult ei peaks kolmandat isikut kaitsva lepingu regulatsioonile saama tugineda need asja (kaas)omanikud, kes on omanikuks saanud peale lepingu sõlmimist. Näiteks tuleks soorituslähedust eitada juhul, kui arendaja kui tellija alustab korterite võõrandamisprotsessiga küll enne hoonete valmimist, kuid igal juhul peale töövõtulepingu sõlmimist ja ehitustegevuse alustamist, sest vajaminev lähedus lepinguga võlgnetavast sooritusest tekib hiljem, peale lepingu sõlmimist.

Kolmanda isiku omandistaatus kui piisav seotus pealepinguga ja õiguste või huvide samaväärne ohustatus on leidnud kinnitust ka 14.12.2007 Harju Maakohtu otsuses, kus hageja tugines alternatiivselt VÕS §-le 81 argumendiga, et isegi kui töövõtulepingu järgseks tellijaks ei olnud laevaomanik, siis on vaidlusaluse töövõtulepingu näol tegemist kolmandat isikut, s.o. laevaomanikku kaitsva lepinguga.<sup>107</sup> Nimelt puudutas vaidlus olukorda, kus laeva kasutaja viis laeva remonti, mille teostamise tagajärjel ilmnis laeval puudusi. Peatumata küsimusel, kas VÕS § 81-le tuginemine võis olla välistatud juba seetõttu, et laeva kasutaja sõlmis tsiviilseadustiku üldosa seaduse<sup>108</sup> (edaspidi TsÜS) § 116 kohaselt töövõtulepingu hoopis

---

<sup>104</sup> TlnRnKo 2-14-62044, p 41.

<sup>105</sup> OLG Nürnberg, MDR 1974, 401.

<sup>106</sup> BGH, NJW 1994, 2231.

<sup>107</sup> HMKo 2-05-17146.

<sup>108</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 06.07.2023, 98.

laevaomaniku nimel (olles seega hoopis lepingu pooleks ja mitte lepinguväliseks kolmandaks isikuks), leidis kohus, et kui töövõtja ei teosta laeva remonti tehnilistes küsimustes nõuetekohaselt, rikub ta sellega ka laevaomaniku huve isegi juhul, kui remondi tellijaks ei ole laevaomanik.<sup>109</sup>

Seega võiks eeltoodud lahenditest järeldada, et omaniku soorituslähedust eeldatakse, kui tema omand on võõra lepingu alusel võlgnetava soorituse objektiks.

Lepingute puhul, mille üheks põhikohustuseks on kolmanda isiku vara kaitsmine, on kohtupraktikas leitud, et kolmanda isiku side pealepinguga on sisuliselt sama intensiivne, kui seda on võlausaldajal endil.<sup>110</sup>

Siiski tuleb omandistaatust kui soorituslähedust hinnata vastavalt põhilepingu tüübile, millest tulenevale kaitsekohustusele võib kolmas isik tugineda. Näiteks on Riigikohus leidnud, et kolmandatest isikutest asjade omanikud ei ole VÕS § 307 kaudu üürilepinguga kaitstud kolmandad isikud VÕS § 81 tähenduses<sup>111</sup>, kuid kinnisasjal asuva vara omanik võib olla kinnisasja omaniku ja kanalisatsiooniteenuse osutaja vahelise lepinguga kaitstud kolmandaks isikuks.<sup>112</sup> Riigikohus ei täpsustanud eeltoodud kaasustes, missugustel kaalutlustel kohus selliste järeldusteni jõudis, s.t mis oli antud juhtumite puhul lepingulisse kaitsealasse kaasamist lubavaks ja mis välistavaks argumendiks.

Omanikuks olemine iseenesest ei peaks looma aga iga lepinguliigi või soorituse puhul eeldust, et tegemist on VÕS § 81 lg 1 p 1 olukorraga.<sup>113</sup> Küll aga võib kolmas isik omanikustaatusele oma nõudes tugineda, see tähendab, et tegemist on asjaoluga, mis võib lähedussuhet kinnitada. Näiteks olukorras, kus äriühingu osanik esitab nõude võlgniku vastu kahju hüvitamiseks, mis on tekkinud äriühingu ja investeerija vahelisest lepingust, on Eesti kohtupraktikas leitud, et VÕS § 81 lg 1 p 1 märgitud huvi peab olema konkreetsem kui äriühingu omaniku huvi saada

---

<sup>109</sup> HMKo 2-05-17146.

<sup>110</sup> Näiteks Tallinna Ringkonnakohtu otsuses nr 2-05-20603, kus lepingu sisu oli varakindlustuse kindlustusleping, mis hõlmas ka kolmanda isiku vara.

<sup>111</sup> RKTKo 3-2-1-8-08, p 21.

<sup>112</sup> RKTKo 3-2-1-2-08, p 14.

<sup>113</sup> TsMS § 230 lg-st 1 tuleneb seadusliku presumptsiooni põhimõte. Nii on ka VÕS § 81 punktide 1-3 puhul „eeldus“ niinimetatud õiguslik mehhanism, mille puhul kolmas isik võib väita eelduste alusfakte ning märkida, et seaduse alusel eeldatakse tema väite põhjal eelduse täidetust. Võlgnikul on aga võimalus seadusest tulenev eeldus tõendite esitamisega ümber lükata. Vt täpsemalt Kõve, V. jt (koost). Tsiviilkohtumenetlus I. Kommenteeritud väljaanne § 230/3.2.3.2, lk 1251.

kasumit oma investeringust äriühingusse. Kohus põhjendas äriühingu omaniku kaitsealasse kaasamata jätmist esmalt sellega, et äriühingu omanikul on kohustus investeerida äriühingusse ning juhul, kui iga äriühingu sõlmitud leping peaks kaitsma ka äriühingu omaniku huvi, väljuks selline arusaam lepinguvabaduse põhimõtte raamidest. Lepinguga kohustuste võtmise puhul on oluline õigussuhte poolte ning nende õiguste ja kohustuste täpne määratlemine lepinguga. Lepinguga sõlmimisel on pooled vabad valima endale lepingupartnerit, samuti on neil õigus otsustada, millised on poolte õigused ja kohustused ja nende tasakaal. Lepinguga peaks olema võlgnikule teada, milliseid kohustusi ja kelle ees ta peab täitma. Asudes seisukohale, et äriühingu sõlmitud lepingul on mõju ka äriühingu omaniku õigustele, takistaks selline olukord kohtu arvates tsiviilkäibe kindlust.<sup>114</sup>

Ka Saksa õiguses on äriühingu omaniku huvide kaitse reeglina kõnealuse instituudi kohaldamisalast välja jäetud.<sup>115</sup> Näiteks on Saksa kohtupraktikas leitud, et panga ja äriühingu vaheline laenuleping ei ole äriühingu aktsionäride jaoks kaitsva toimega leping ning et panga ja äriühingu vahelisel laenulepingul ei ole ainsa aktsionäri ja tegevdirektori kasuks kaitsvat mõju.<sup>116</sup> Kohus märkis, et panga rikutud kohustus mitte ohustada laenusaaaja ehk äriühingu krediitdivõimelisust eksisteeris ainult laenuvõtja, mitte tema aktsionäri suhtes. Eeltooduga seoses ei saa olla täidetud sooritusläheduse kriteerium, sest ainuaktsionäri positsiooni mõjutab tema äriühinguga sõlmitud laenuleping ainult kaudselt. Aktsionär ei puutu põhiteenusega ega kaitsekohustuse rikkumise ohuga samal viisil kokku nagu laenuvõtja ise.<sup>117</sup>

Kohus selgitas täiendavalt, et "soorituslähedus" on aastakümneid olnud kriteerium, mis peab olema täidetud, et lepingul oleks kaitsev mõju lepinguga mitteseotud kolmandate isikute kasuks. Isegi kui soorituslähedus on olemas, ei too see üksi kaasa kaitsvat mõju kolmanda osapoole kasuks. Täidetud peab olema ka võlausaldaja kui äriühingu eriline huvi kolmanda isiku kaasamise vastu. Mis puudutab aktsionäride garantiid või aktsionäri laene, siis iseenesest ei ole selliste võlasuhete puhul midagi ebatavalist ega anna põhjust eeldada, et teenus on eriti lähedal, et erandina kaasata aktsionärid äriühingu ja panga vaheliste laenulepingute kaitse alla.<sup>118</sup>

---

<sup>114</sup> TlnRnKo 2-10-59953, lk 6, 18.

<sup>115</sup> Vt nt OLG Celle, WM 2007, 740; samuti BGH, NJW 2006, 830, (lk 835).

<sup>116</sup> BGH, NJW 2006, 830, (lk 835), p 53.

<sup>117</sup> *Ibidem*, p 55.

<sup>118</sup> *Ibidem*; vt kaasamishuvi kohta täpsemalt käesoleva töö peatükist 2.2.

Kuigi on oluline säilitada kolmandate isikute õiguste ja huvide kaitse olukorras, milles nende seos lepinguga on märkimisväärne, nõustub autor Eesti ja Saksa kohtute järeldusega, et selline kaitse ei saa siiski ulatuda niivõrd kaugemale, et äriühingu lepingupartnerid peavad alati arvestama äriühingu omanikele laiendatud kaitsekohustusega. Tõenäoliselt saab äriühingu omanike puhul põhimõtteliselt möönda nende huvide ja õiguste ohustatust, ent niivõrd lai tõlgendus väljuks ebaproportsionaalselt võlasuhte printsiipaalsetest lähtepunktidest, mis ei saa olla kolmandat isikut kaitsva lepingu eesmärk.

Saksa õiguskirjanduses on sooritusläheduse osas väljakujunenud nn „elamispinna ülekandumise“ definitsioon.<sup>119</sup> Seega, kui lepingu alusel teostatakse töid tellija elamupinnal, on sooritusega piisavalt lähedased isikud samal elamupinnal püsivalt või piisava püsivusega viibivad isikud, mistõttu ei pea täiendavalt tuvastama hakkama, kas isikud on võlausaldaja pereliikmed või töötajad. Seega ei ole autori hinnangul välistatud, et kui elektritöid teostatakse näiteks 12 tudengi ühiselamu pinnal ühe tudengi tellimusel, saab VÕS § 81 lg 1 p 1 kohaselt eeldada sooritusega piisavat lähedust ka ülejäänud 11 tudengi puhul, lähtuvalt elamispinna ülekandumisest.

Eelkõige tuleb sooritusläheduse alusel välistada need juhtumid, kui kolmas isik puutub puhtalt juhuslikult kokku kõnealusest kohustusest tulenevate ohtudega.<sup>120</sup> Kolmanda isiku kasuks kaitsetoimega lepingu tähenduses väärrib kolmas isik Saksa õiguses kaitset, kui ta puutub kõnealusest õigussuhtest võlgnetava teenusega kokku ettenähtud viisil (et kohustusest tulenev kohustuste rikkumise oht peab teda ohustama samamoodi nagu võlausaldajat ennast).<sup>121</sup>

Samuti saab sooritusläheduse klausli alusel jätta kõrvale isikud, kelle huvid või õigused ei ole küll juhuslikud, ent on liialt kaugel sellest, et järeldada sooritusläheduse võrdväarsust võlausaldaja endaga (nt eelpool toodud äriühingu omanike puhul). Näiteks üldjuhul võivad tellija pereliikmed kuuluda sooritusläheduse tõttu töövõtulepingu kaitsealasse, kuid tingimusel, et pereliige puutub ehitustööde teostamisega kokku just pereliikmena, mitte kaudsema suhte raames.<sup>122</sup> Seega tuleks näiteks eitada lepingulise kaitse laiendamist olukorras, kus tellija poeg esitab kahjunõude ehitaja vastu pärast tellijast isalt kortermaja valmimisel korteri omandamisel,

---

<sup>119</sup> Lorenz, S. Der Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte. JuS: 2021, 817, ptk III.

<sup>120</sup> BGH, NJW 1995, 1739.

<sup>121</sup> Brockmann, T., Künnen, S. Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte und Drittschadensliquidation. JA, 2019, lk 729.

<sup>122</sup> BGH, NJW 1994, 2231.

tuginedes VÕS §-le 81 ja väites, et soorituslähedust saab eeldada tänu perekondlike sidemete tõttu tellijaga. On ilmne, et sellises olukorras ei ole kolmanda isiku (poja) ja võlausaldaja (isa) perekondlikul seotusel määravat tähtsust, vaid pereliikmete vahel oli tüüpiline lepinguline suhe.

VÕS § 81 lg 1 punkti 1 sisustamisel võiks seega eeskujuks olla Saksamaa vastav kohtupraktika. Näiteks on Saksamaal soorituslähedust eeldatud pereliikmete vahel<sup>123</sup>, samuti partnerite puhul<sup>124</sup>, koduabiliste puhul<sup>125</sup>, äritöötajate puhul<sup>126</sup>, (mootorrataste) reisijate renditud masinate puhul<sup>127</sup> ja klubi liikmete puhul, kui klubiga on sõlmitud rendileping<sup>128</sup>.

Seega saab käesoleva kirjatöö autori hinnangul järeldada, et kohustuse täitmisest tulenev samaväärne oht kolmandatele isikutele on üldjuhul eeldatav, kui võlgnetaval sooritusel on püsiva iseloomuga side ka kolmandal isikul. Püsiva iseloomu hindamiseks on abiks „elamispinna ülekandumise“ juhud, ehitamine ja töö tegemine kinnisasjal, mis on kolmanda isiku kaasomandis, või kui töö esemeks on kolmanda isiku omandis oleva eseme parandamine/remontimine. Kokkupuude sooritusega peab aga olema otsene ja olemuselt vahetu. Näiteks ei saa soorituslähedust eeldada äriühingu omanike puhul, mis seondub äriühingu lepingupartneritega, sest ühingu omanik puudub sooritusega vaid kaudselt kokku ning selline laiendus halvaks majanduskäibe. Samuti tuleks üldjuhul soorituslähedust eitada, kui lähedus sooritusega tekib alles peale lepingu sõlmimist.

## **2.2 Võlausaldaja tahe kolmanda isiku huve ja õigusi kaitsta**

VÕS § 81 lg 1 p 2 kohaselt võib lepinguga kaasneda kohustus arvestada kolmanda isiku huvide või õigustega samal määral kui võlausaldaja huvide või õigustega, kui võlausaldaja sellekohast tahet võib eeldada. Kuna VÕS § 81 kohaldamiseks ei pea pooled lepingus kaitsekohustuse tekkimises kokku leppima, siis ei pea ka tahe olema kuidagi lepingus *expressis verbis* määratletud.

Uusen-Nacke on VÕS § 81 kommentaaris selgitanud, et võlausaldaja eeldatav tahe tuleb igal üksikjuhtumil välja selgitada, lähtudes konkreetse võlasuhte olemusest ning lepingu

---

<sup>123</sup> BGH, NJW 1978, 883.

<sup>124</sup> OLG Hamburg NJW-RR 1988, 1481 (lk 1482).

<sup>125</sup> BGH, NJW 1973, 2059.

<sup>126</sup> BGH, ZMR 2011, 360.

<sup>127</sup> OLG Köln, NJW-RR 1988, 832.

<sup>128</sup> BGH VersR 1965, 854.

eesmärgist.<sup>129</sup> Kuna leping põhineb poolte väljendatud tahtel, siis peaks VÕS § 81 lg 1 p 2 sätestatud eeldatava tahte väljaselgitamisel kohaldama TsÜS § 75 lg-s 1 sätestatud tahteavalduse tõlgendamise reegleid – st hinnata tuleks tahteavalduse tegija (võlausaldaja) tegelikku huvi laiendada lepinguline kaitse kolmandale isikule, kui tahteavalduse saaja seda tahet teadis või pidi teadma (TsÜS § 75 lg 1 I lause). Kui tahteavalduse saaja tahteavalduse tegija tegelikku tahet ei teadnud ega pidanudki teadma, tuleb tahteavaldust tõlgendada nii, nagu tahteavalduse saajaga sarnane mõistlik isik seda samadel asjaoludel mõistma pidi (TsÜS § 75 lg 1 II lause). Kui võlausaldaja tahet laiendada lepinguline kaitse kolmandale isikule saab eeldada, siis tuleb võlgnikul vastutusest vabanemiseks tõendada, et sellist tahet võlausaldajal ei olnud.

Võlausaldaja tahte (Saksamaal kasutatakse ka väljendit võlausaldaja lähedus<sup>130</sup>) väljaselgitamise vajadus on suure tõenäosusega<sup>131</sup> inspireeritud Saksa kohtupraktikast, mille kohaselt oli kolmanda isiku kaitsetoimega lepingu kohaldamiseks nõutud, et võlausaldaja ja kolmanda isiku vahel oleks teatud isiklik ja lähedane suhe (näiteks ülalpidamiskohustus või töölepinguline alluvussuhe). Sellise isikliku suhte tuvastamise järgselt sai eeldada, et võlausaldajal on huvi kolmanda isiku kaasamise vastu, sest ta oli vähemalt osaliselt vastutav kolmanda osapoole "heaolu ja häda"<sup>132</sup> eest. See selgitab ka võlausaldaja tahte nimetust kui "kaasamishuvi".<sup>133</sup>

Eeltoodut ilmestab Saksa 1968.aasta kohtulahend, kus hagejast farmer (kolmas isik) esitas kahjunõude otse vaktsiinitootja vastu (võlgnik), ent farmer sai ise vaktsiini veterinaararstilt (võlausaldaja), kes ostis vaktsiini vaktsiinitootjalt ja manustas vaktsiini omakorda farmeri loomale.<sup>134</sup> Kohus leidis, et nõutav lähedussuhe farmeri ja veterinaararsti vahel puudub, et laiendada vaktsiini müügilepingust tulenevat kaitsetoimet ka farmerile. Kohtu hinnangul ei olnud võimalik järeldada võlausaldaja ja kolmanda isiku vahelist kaitsekohustust ainuüksi vaktsiini kasutamisest kolmandale isikule kuuluva looma ravimisel. Veterinaararsti kohustused

---

<sup>129</sup> Uusen-Nacke, T.VÕS I komm § 81/4.2.b, lk 388.

<sup>130</sup> Sks. k. *Gläubigernähe*.

<sup>131</sup> Kuigi eeltoodut ei kinnita VÕS seletuskiri, on arvestades Saksamaa õiguse tugevat seotust VÕS § 81 implementeerimisel just Saksamaa kohtupraktikas väljakujunenud eeldused otse Eesti seadusesse üle võetud.

<sup>132</sup> Sks k. *Wohl-und-Wehe-Formel*.

<sup>133</sup> Brockmann, T. Künnen, S. *Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte und Drittschadensliquidation*. JA 2019, lk 731.

<sup>134</sup> BGH, NJW 1969, 269.

piirdusid loomale õige vaktsiini valikuga ja vaktsineerimisega kui toiminguga. Sellest aga ei saa omakorda tuletada veterinaararsti huvi või tahtet farmeri huvide kaitsmiseks.<sup>135</sup> Kohus tugines oma järeldustes varasemale kohtupraktikale ja kordas, et võlausaldaja ja kolmanda isiku vahel on vajalik selline fundamentaalne side, mis neid omavahel tihedalt seoks. Sellist tihedat seost saab eeldada, kui võlausaldaja on ise vähemasti osaliselt vastutav kolmanda isiku „heaolu ja häda“ eest. Eeltoodud vastutuslik seos on põhjendatud sellega, et kui kolmas isik saab kahju, mõjutab see ka võlausaldajat, sest ta on ka ise kohustatud kolmandat isikut kaitsma ja tema eest hoolt kandma.<sup>136</sup>

Eelpool kirjeldatud kaasuses oli võlausaldaja tahte hindamisel määravaks, kas tema suhe kolmanda isikuga on isiklikku laadi. Võlausaldaja tahtet kolmandat isikut kaitsta ei saa reeglina eeldada, kui selleks kolmandaks isikuks on tema lepingupartner mingist teisest võlasuhtest. Vastasel juhul ei saa võlgnik lepingu sõlmimisel mõistlikult arvestada lepingulise suhtega kaasnevate riskidega ning tekib vastuolu hea usu põhimõttega, millega on kolmandat isikut kaitsva lepingu instituudi kujundamise vajadust põhjustatud.<sup>137</sup> Eeltoodud lahend ja selles sisalduvad põhimõttelised lähtekohad võlausaldaja tahte hindamisel ilmestavad varasema dogmaatika lähenemist, mille kohaselt tuli leida vastus küsimusele, kas võlausaldaja vastutab ise kolmanda isiku ees läbi nende isikliku seotuse, näiteks tulenevalt perekondlikust suhtest (nt lapsevanem kui võlausaldaja ja tema alaealine laps kui kolmas isik).

Iseenesest ei ole „heaolu ja häda“ vormel Eesti õiguses võõras nähtus. Näiteks sisustas ka Unger VÕS § 81 lg 1 punktist 2 tulenevat eeldust nii, et võlausaldaja tahtet kolmandat isikut kaitsta saab eeldada, kui võlausaldaja vastutab „kolmandale isikule tekitatud hea ja halva eest“. Unger leidis sarnaselt eespool toodule, et see konstruktsioon sobib põhiliselt perekonnaõiguslike kohustuste ja teenistus- ja töölepingute korral.<sup>138</sup>

Hilisem Saksa kohtupraktika aga laiendas "heaolu ja häda" valemit nii, et kolmas osapool kuulub juba lepingulisse kaitsealasse, kui võlausaldajal on huvi kaasamise vastu ja lepingut saab vastavalt tõlgendada, jättes maha klassikalise "heaolu ja häda" kui n-ö jagatud vastutuse aluse. Selline huvi tuletatakse individuaalse kaasuse asjaoludest ja mille põhiline kriteerium on,

---

<sup>135</sup> BGH, NJW 1969, 269 (p 2.b, lk 272).

<sup>136</sup> BGH, NJW 1968, 1323.

<sup>137</sup> BGH, NJW 1969, 269.

<sup>138</sup> Unger, K. Kolmandad isikud ja käsundita asjaajamine. Eraõigus. I osa. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride Järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn: 2001 lk 136.

kas võlgniku kohustuse täitmine peaks potentsiaalselt kasu tooma ka kolmandale isikule. Tüüpiliselt on see juhul, kui võlausaldaja ja kolmanda isiku huvid on paralleelsed.<sup>139</sup> Brockmanni ja Künneri arvates näitab kaasamishuvi areng seda, et sellele esitatavad nõuded ei tohiks olla väga ranged ning et kaasamishuvi saab piiritleda viisil, et võlausaldaja tahet kolmandat isikut kaitsta saab eeldada, kui teenusest saab ka kolmas isik kasu ja võlausaldajal on eriline huvi tema kaasamise vastu, sh vastanduvad huvid ei välista võlausaldajale lähedust.<sup>140</sup>

Uusen-Nacke on ka leidnud, et võlausaldaja tahet tuleks eelkõige eeldada nende isikute huvide ja õiguste kaitsmisel, kelle suhtes on võlausaldajal ülalpidamiskohustus, teenistuslik suhe või äriühendus suhe ning juhtudel, kui vastavalt lepingu sisule toimub kohustuse täitmine kolmanda isiku kasuks. Oluliseks kriteeriumiks on peetud ka seda, et võlausaldaja ja kolmanda isiku huvid oleksid samasuunalised<sup>141</sup>, kuigi sellekohast nõuet seadus otsesõnu ei sisalda. Ilmselt ei ole vale väita, et kaitsehuvi ei saa eeldada, kui huvid on vastassuunalised, kuid küsimus on millised – kas vastava lepinguliigi puhul objektiivselt eeldatavad huvid või siis konkreetse tellija või ostja huvid.

Kuigi VÕS § 81 kommentaaris on toodud, et oluliseks tuleb pidada veel ka võlausaldaja ja võlgniku tahte samasuunalisust<sup>142</sup>, on autori hinnangul tegemist eksimusega ning silmas on peetud siiski võlausaldaja ja kolmanda isiku huvide samasuunalisust. Vastasel juhul on küsitav, millel baseerub n-ö topeltnõue VÕS § 81 lg 1 punktis 2, s.t võlgniku ja võlausaldaja tahte samasuunalisus ühelt poolt ning võlausaldaja ja kolmanda isiku huvide samasuunalisus teiselt poolt. Võlgniku konkludentne aktsept kolmanda isiku lepingulisse kaitsealasse kaasamiseks kuulub autori hinnangul pigem VÕS § 81 lg 1 punkti 3 kohaldamisalasse.

Näiteks on Saksamaa kohtupraktikas eitatud võlausaldaja tahet laiendada lepingulist kaitset kolmandale isikule juhul, kui kaks naabrit on sõlminud naabrussuhtest tulenevaid lepinguid, mis anti ühe naabri poolt peatöövõtjale üle eesmärgil, et peatöövõtja lisab need lepingud omakorda alltöövõtulepingutesse. Kohus leidis, et kui peatöövõtja annab tellija poolt kehtestatud spetsifikatsiooni sellisel viisil edasi vastavatele töövõtjatele, ei saa sellest omistada

---

<sup>139</sup> BGH, NJW 1986, 484; BGH, NJW 1995, 392.

<sup>140</sup> Brockmann, T. Künner, S. Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte und Drittschadensliquidation. JA: 2019, lk 731.

<sup>141</sup> *Ibidem*.

<sup>142</sup> *Ibidem*.

erilist tähtsust kolmandate isikute kaitseks. Tegemist on pelgalt täitmiskohustuse üleandmisega tellija ja tema naabri vahelisest lepingulisest suhtest alltöövõtjale, ilma et peatöövõtjale saaks sellest tuletada kaasamishuvi.<sup>143</sup> Küll aga on autori hinnangul tõenäoline, et selles olukorras saaks kaasamishuvi eeldada peatöövõtulepingu tähenduses, kui eeldada, et naabri ja tellija huvid on paralleelsed, naaber saanuks kasu ka töövõtja sooritusest, ning naabrite tihedam seotus tuleneb naabrusõiguslikest suhetest.

Tampuu ja Käerdi on VÕS kommentaarides leidnud, et võlausaldaja kaasamishuvi on tuvastatav juhul, kui kinnistut osta sooviv isik tellib kinnisvarahindajalt arvamuse kinnistu väärtuse kohta, millest võib olla huvitatud ka müügitehingut finantseeriv pank kui kolmas isik, sest pank saaks selle arvamuse alusel kujundada oma seisukoha laenu andmise kohta. Seega ei ole tellija ja panga huvid vastandlikud ja nende huvid on ohustatud samal määral, mistõttu saab eeldada tellija tahet kaitsta selle lepinguga ka panga huve.<sup>144</sup> Triin Uusen-Nacke on aga eeltoodu osas teistsugusel seisukohal, leides et puudub alus arvata, et tellija pidas pangale esitatavate andmete asjatundjalt tellimisel silmas ka panga huve.<sup>145</sup>

Kaasamishuvi sisustamist ilmestab hästi veel üks Saksa kohtulahend, kus lepingulist kaitsetoimet laiendatu tervishoiuteenuse osutamise lepingu rikkumise puhul, kus lepingu esemeks oli rasedusvastane ravi ja nõustamine ning kolmandaks isikuks on lepingupoolega abieluvälises seksuaalsuhtes olev meesterahvas. Kohus leidis, et kui tervishoiuteenuse leping ulatub muu hulgas ka majandusliku pereplaneerimiseni, ulatub lepinguline kaitsetoime ka isikule, kes peab ebaadekvaatse raviplaani tagajärjel lapsele elatist/hüvitist maksma. Kohus täpsustas, et pole põhjust hinnata, kas võlausaldaja ja kolmas isik olid abielus või mitte, määravaks on raviteenuse osutamise ajal võlausaldajaga seksuaalsuhte olemasolu kolmanda isikuga, põhjendusel, et raviotsus peaks kaitsma ka seksuaalpartneri majanduslikke huve.<sup>146</sup>

Saksamaa kohtupraktikas on korduvalt leitud, et võlausaldaja ja kolmanda isiku võimalikud vastuolulised huvid ei välista kolmanda isiku kaasamist lepingu kaitsealasse. Eelkõige on selline kohtute järeldus relevantne asjatundjate arvamuse vastutuse hindamise kontekstis. Kohus põhjendas seda nii, et igaühel, kes tellib pädevalt isikult ekspertiisi, et seda kolmandate

---

<sup>143</sup> OLG Hamm, NJW-RR 2007, 736.

<sup>144</sup> Tampuu, T. Käerdi, M. VÕS IV komm. § 1048/3.1, lk 796.

<sup>145</sup> Uusen-Nacke, T. Kolmandat isikut kaitsev leping. Asjatundja vastutus kolmandate isikute ees. *Juridica* VIII/2003, lk 541.

<sup>146</sup> BGH, NJW 2007, 989 (p 24, lk 991).

isikute suhtes kasutada, on huvi, et selle koostamisel oleks vastav tõenduslik väärtus. See on aga tagatud ainult siis, kui asjatundja koostab selle objektiivselt ja oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt ning garanteerib selle ka kolmanda isiku ees.<sup>147</sup>

Eeltoodust ilmneb aga oluline erinevus Eesti ja Saksamaa õiguskäsitluste vahel, mis puudutab võlausaldaja tahet kolmandat isikut kaitsta. Kui VÕS § 81 lg 1 p 2 sõnastuse ja Eesti õiguskirjanduse kohaselt on huvide samasuunalisus imperatiivse iseloomuga,<sup>148</sup> siis Saksamaal nii kitsast käsitlust ei toetata. Kuna Saksa õiguses kujundatud käsitlus lepingust kaitsetoimega kolmandatele isikutele on olnud Eesti õigusesse vastava instituuti kujundamisel eeskujuks, siis peaks justkui ka aluspõhimõtted olema eelduslikult analoogsed.

Autori hinnangul on siiski mõjuv põhjus Eesti õiguses võlausaldaja tahte teistsuguseks sisustamiseks võrreldes Saksa õigusega. Saksamaal on huvide samasuunalisuse nõudest kõrvalekaldumine tuletatud eeskätt asjatundjate vastutusele võtmise vajadusest kolmandate isikute ees<sup>149</sup>. Kui aga huvide samasuunalisus oleks Saksamaal imperatiivne tingimus, oleksid sellised kolmandad isikud ebaõiglases positsioonis, sest neil puuduks võimalus nõuda asjatundjalt vale arvamuse tõttu põhjustatud puhtmajanduslikku kahju, kuivõrd nende huvi ei ole tihtipeale võlausaldajaga paralleelne.

Eesti õiguses on aga asjatundja vastutuse puhul sätestatud deliktiline erikoosseis (VÕS § 1048), mis võimaldab kolmandal isikul nõuda ka puhtmajanduslikku kahju, juhul kui võlausaldaja tahe ei olnud võlgnikku kaitsta. Sarnaselt kolmandat isikut kaitsva lepingu instituudiga on VÕS § 1048 puhul tegemist vastutusjuhtumiga, mis asub olemuslikult lepingulise ja deliktalise vastutuse piiril, sest vale nõuande eest tekib reeglina puhtmajanduslik kahju, mis reeglina pole deliktiõiguslikult hüvitatav.<sup>150</sup>

Seega on autori hinnangul põhjendatud Uusen-Nacke käsitlus võlausaldaja ja kolmanda isiku huvide samasuunalisuse imperatiivsuse osas. VÕS § 81 lg 1 p 2 toodud eelduse sisustamisel ei ole instituudi eesmärgi saavutamiseks vajadust huvide paralleelsusest kõrvale kalduda. Autori hinnangul ei ole ühtegi muud mõjuvat põhjust, miks jõuda teistsugusele seisukohale jõuda,

---

<sup>147</sup> BGH, NJW 2014, 2345 (p 12) ja seal sisalduvad viited kohtulahenditele.

<sup>148</sup> Vt Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/4.2. b.), lk 388.

<sup>149</sup> Vt ka Volens, U. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011, p 1.2.7, lk 53.

<sup>150</sup> Volens, U. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid. Doktoritöö. Juhendaja: Paul Varul. Tartu Ülikooli Kirjastus, Tartu: 2011, lk 53.

pidades eelkõige silmas, et säte ei tohiks muutuda käibes tavapäraseks. Seega tuleks kokkuvõttes asuda seisukohale, et võlausaldaja ja kolmanda isiku huvide paralleelsus on VÕS § 81 lg 1 p 2 kohaldamisel imperatiivne. Võlausaldaja tahte hindamisel on oluliseks kriteeriumiks ka erilise sideme tuvastamine kolmanda isikuga ning asjaolu, kas kolmas isik pidanuks sooritusest kasu saama.

### **2.3 Võlausaldaja kaitsetahte ja kolmanda isiku ära tuntavus**

VÕS § 81 lg 1 punkti 3 kohaselt võib lepinguga kaasneda kohustus arvestada kolmanda isiku huvide või õigustega samal määral kui võlausaldaja õiguste ja kohustusega ning sellist kohustust eeldatakse, kui võlausaldaja tahe kolmanda isiku huvisid või õigusi kaitsta ning kolmas isik on võlgnikule äratuntavad.

VÕS § 81 lg 1 punkt 3 kommentaari kohaselt on kolmandat eeldust vaja just võlgnike kaitseks. Uusen-Nacke on selgitanud kaitse-eesmärki läbi ära tuntavuse, rõhutades, et lepinguline kaitse saab kolmandatele isikutele laieneda vaid juhul, kui võlgnikul on võimalik sellega arvestada. Vastasel juhul võib võlgnikule osutada lepinguga võetav risk põhjendamatult suureks. Asjaolu, kas võlgnik peab olema teadlik konkreetsest määratletud isikust ja võlausaldaja tahtest just seda konkreetset isikut kaitsta, on küsimus, mis tuleb lahendada igal üksikjuhtumil vastavalt asjaoludele. Äratuntavust tuleb Uusen-Nacke arvates siiski hinnata läbi objektiivsuse standardi – määravaks ei peeta, kas võlgnikule on kolmandad isikud arvuliselt või nimeliselt teada, vaid piisab, kui tal on ettekujutus võimalikest isikute ringist, sõltumata hulgast.<sup>151</sup>

Saksa kohtupraktikast leiab kaasuse, kus töövõtja oli paigaldanud tellija korraldusel ruumidesse lambi mille puuduse tõttu sai kahju kolmas isik. Lambi mittekohasusega tekitatud kahju hüvitamist nõudvad isikud väitsid, et nad on töövõtulepinguga kaitstud kolmandad isikud. Töövõtja aga leidis, et tal ei olnud kuidagi võimalik kontrollida, kes saanuks lepingulisse kaitsealasse kuuluda. Kohus leidis, et kolmanda isiku ära tuntavus ei saa olla nii lai, et mitte keegi ei saaks paigaldatud lambi riknemisest kahju või et võlgnik peab tagama kõigi isikute turvalisuse. Selline laiendus viitab deliktiõiguslikule hoolsuskohustusele, ent selline üldine deliktilistest sätetest tulenev seadusest tulenev kohustus mitte kahjustada ühegi kolmanda isiku õiguslikke huve ei saa aga õigustada võlausaldaja huvi eeldamist konkreetse kolmanda isiku vaikimisi kaasamisega lepingu kaitsealasse. Kohus leidis, et töövõtja ei saanud tellijaga lepingut sõlmides hinnata, millised ja kui paljud isikud tema poolt paigaldatud lambiga

---

<sup>151</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/4.2.c), lk 389.

tulevikus otseselt kokku puutuvad. Seega on tegemist põhimõtteliselt piiramatu isikute ringiga. Nende vaikimisi kaasamine tasuta soodustingimustel sõlmitud lepingu kaitse kohaldamisalasse ei pidanud kohus mõistlikuks ja seega eitati lambi riknemisest kahju saanud isiku hõlmatust lepingupoolte hüpoteetilise tahtega.<sup>152</sup>

Üldine deliktiõigusest tulenev kohustus mitte kahjustada ühegi kolmanda isiku õiguslikke huve ei saa õigustada võlausaldaja huvi eeldamist konkreetse kolmanda isiku vaikimisi kaasamisega lepingu kaitsealasse.<sup>153</sup>

Seega peavad kolmandad isikud olema võlgnikule objektiivselt äratuntavad, mis tähendab, et ta peab omama ettekujutust võimalikust isikute ringist.<sup>154</sup> Näiteks peosaali üürides võib laieneda üürilepingust tuleneva kahju hüvitamise nõue kõigile külalistele.<sup>155</sup> Samuti kui tellija on lubanud töövõtjal tööle kaasa võtta oma lapsed, siis võib lastele laieneda tellija töövõtulepingust tulenev kohustus tagada töövõtulepingu täitmise ohutus.<sup>156</sup> Ära tuntavuse puhul tuleb seega lähtuda põhimõttest, et võlgnik peaks mõistma, milline on potentsiaalne kaitstud isikute ring (nt krediidiandja, tellija lapsed), kuid see ei tähenda, et lepingupoolel lasuks ära tuntavuse jaatamise korral kohustus mitte kahjustada ühegi kolmanda isiku õiguslikke huve.

#### **2.4 Kolmanda isiku kaitsekohustusest tulenevate lepinguliste nõuete subsidiaarsus**

17.11.2023 jõustus Riigikohtu tsiviilkolleegiumi lahend, kus vaidluse esemeks oli muu hulgas hageja kui tellija alternatiivselt esitatud nõue kostja kui alltöövõtja vastu VÕS § 115 lg 1 ja VÕS § 81 lg 2 alusel.<sup>157</sup> Ringkonnakohus rahuldab hagi, leides et asjas võib kohalduda VÕS § 81, mille järgi võib hagejal lõpptellijana olla kostja kui alltöövõtja vastu kahju hüvitamise nõue, sest alltöövõtuleping oli hagejat kui kolmandat isikut kaitsev leping.

Riigikohus tühistas ringkonnakohtu otsuse ning täiendas senist käsitlust VÕS § 81 osas, välistades hageja alternatiivselt esitatud nõude juba seetõttu, et hagejal tellijana oli lepinguline

---

<sup>152</sup> BGH, NJW-RR 2017, 888 (p 19).

<sup>153</sup> *Ibidem*.

<sup>154</sup> Uusen-Nacke, T. Kolmandat isikut kaitsev leping. Asjatundja vastutus kolmandate isikute ees. *Juridica VIII/2003*, lk 538.

<sup>155</sup> *Ibidem*.

<sup>156</sup> Hirth, R.-A. Die Entwicklung der Rechtssprechung zum Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter in ihrer Bedeutung für den Ausgleich von Drittschäden im Zahlungsverkehr. Berlin: 1991, lk 134.

<sup>157</sup> RKTKo 2-20-18112.

nõue peatöövõtja vastu. Riigikohus leidis, et kolmas isik ei peaks saama tugineda lepingulisele kaitsekohustusele, kui tema huvid on muul viisil piisavalt kaitstud, kuna kolmandatele isikutele pooltega sarnaste õiguste andmisega sekkutakse lepingupartneri valikuvabadusse. Niisugust sekkumist võib õigustada asjaolu, et kolmandal isikul puuduvad muud adekvaatsed võimalused oma asjassepuutuvate huvide kaitseks. Lisaks leidis kolleegium, et kaitseala ei kohaldu tellijale ka mitte siis, kui peatöövõtja on muutunud maksejõuetuks või on tema majandustegevus lõppenud muul põhjusel ning seda põhjusel, et tegemist on tellija tüüpilise äririskiga, mida olnuks võimalik maandada nõuete loovutamise kaudu.<sup>158</sup>

Seega kitsendas Riigikohus VÕS § 81 kohaldamisala, välistades kolmanda isiku valikuvõimaluse, kelle vastu lepinguline nõue esitada. Eesti õiguskirjanduses on kaitsevajaduse osas vaid selgitatud, et kui kolmandal isikul on lepinguline nõue võlgniku vastu, tuleks VÕS § 81 vältida<sup>159</sup>. Selline käsitus jätab siiski lahtiseks asjaolu, kuidas tuleks hinnata VÕS § 81 vahekorda kõikide muude õiguslike võimalustega või lepinguliste nõuetega teiste isikute vastu, mis kolmandal isikul võib olla. Kuna sätte sõnastusest ei ilmne täiendavat eeldust ning samuti ei ole ka sellisel kujul sätte kohaldamisala analüüsitud Eesti õiguskirjanduses<sup>160</sup>, peatub autor küsimusel, kas niisugune õiguslike võimaluste ammendavus kui osa kolmandat isikut kaitsva lepingu eeldustest on põhjendatud ning kas säte ei kuulu kohaldamisele, kui kolmandal isikul on samasisuline lepinguline nõue või muust võlasuhtest tulenev nõue.

Saksamaal valitseva arvamuse kohaselt tuleks kolmanda isiku kaasamist eitada, kui kolmandal isikul puudub vajadus kaitse järele. Üldiselt tuleb kaasamisest keelduda, kui kolmandal isikul on lepinguline või seadusest tulenev nõudeõigus - olenemata sellest, kelle vastu -, mis on sama või vähemalt samaväärse sisuga kui need nõuded, mis talle tekiksid lepingu kaitsealasse kaasamise kaudu.<sup>161</sup> Kaitsevajaduse tuvastamise kriteerium tuleneb Lorenzi hinnangul otseselt kõnealuse instituudi eesmärgist: anda kolmandale isikule lepinguline nõue, kui tal seda muidu

---

<sup>158</sup> RKTko 2-20-18112, p-d 11.2, 14.

<sup>159</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/4.4., lk 390.

<sup>160</sup> Nt ei ole Unger kolmandat isikut kaitsva lepingu regulatsiooni osas selgitanud, et kolmandal isikul peaks üldse esinema kaitsevajadus, et sätte alusel lepinguline kahjunõue võlgniku vastu esitada. Vt lähemalt Unger, K. Kolmandad isikud ja käsundita asjaajamine. Eraõigus. I osa. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn: 2001, lk 135-138.

<sup>161</sup> BGH, NJW 2004, 3035; MüKoBGB/Gottwald. § 328 Rn. 192; BGH, NJW 2020, 3169 (p 12), Saksa Föderaalkohus käsitles välistava tingimusena siiski üksnes samasisulist lepingulist nõuet, mitte igasugusest võlasuhtest tulenevat nõuet.

ei oleks, kuid mitte anda kolmandale isikule täiendav nõue või täiendavat lepingulist võlgnikku.<sup>162</sup>

Pinger ja Behme on siiski kolmanda isiku kaitsevajaduse kui täiendava vältimatu tingimuse olemasolu osas esitanud mõneti konkureeriva seisukoha.<sup>163</sup> Näiteks on nad kritiseerinud seisukohta, mille kohaselt ei peaks nõuded võlgniku vastu eelduslikult tulema kõne alla, kui on olemas lepinguline nõue mõne teise isiku vastu põhjusel, et sellisel juhul ei tunnistata, et oluline on võtta vastutusele "õige isik", ehk isik, kes põhjustas riski ja kes kontrollib riski. Näiteks alltöövõtja puudustega töö puhul on selleks isikuks alltöövõtja. Valitseva seisukoha kohaselt on aga lepingulise kolmanda isiku kaitse õiguslik alus tuletatud hea usu põhimõtte (BGB § 242) alusel toimivas kohtute poolt õiguse laiendavas tõlgendamises, nii et subsidiaarsus on Pinger ja Behme hinnangul mõistetav, kuid ei pea sellest tulenevad tagajärgi ei ole täielikult selgeks.<sup>164</sup>

Igal juhul peaks Pinger ja Behme arvates kolmandate isikute lepinguline kaitse jääma mõjutamata kolmandate isikute deliktiõiguslikest nõuetest, isegi kui need nõuded on olemas võlgniku enda vastu. See tuleneb asjaolust, et deliktiõiguslikud nõuded on nõrgemad kui lepingulised nõuded, eelkõige BGB § 831 kohase vabastamise võimaluse tõttu. Kolmandate isikute kaitsva mõjuga lepingu oluline funktsioon on kompenseerida deliktiõiguse ebapiisavust.<sup>165</sup>

Saksamaa kohtupraktikas on kolmanda isiku kaitsevajaduse küsimusel peatunud juba 1978. aastal, milles kohus hindas küsimust, kas allüürnik kuulub (põhi)üürilepingu kaitsealasse. Kohus vastas sellele küsimusele eitavalt.<sup>166</sup> Kohus leidis, et sellises olukorras ei ole lepingulise kaitseala laiendamine kolmandale isikule vajalik, sest kahjustatud isikul on oma lepingulised nõuded sama sisuga, kuigi teise isiku vastu, kui need, mida ta soovib teiste vahel sõlmitud lepingu kaitsealasse kaasamise teel maksma panna. Kohtu põhiliseks argumendiks oli, et sellisel juhul rikuks nõuete rahuldamine kolmandate isikute suhtes kaitseõigusliku mõjuga

---

<sup>162</sup> Lorenz, S. Grundwissen: Der Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte, JuS 2021, lk 819.

<sup>163</sup> Pinger, W. Behme, C. Der Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte als Rechtsgrundlage der Gutachterhaftung gegenüber Dritten. JuS: 2008, lk 677.

<sup>164</sup> *Ibidem*, lk 675.

<sup>165</sup> *Ibidem*.

<sup>166</sup> BGH, NJW 1978, 883.

lepingu seisukohalt kohtupraktikas rõhutatud muret<sup>167</sup>, et vältida kaitsealaga hõlmatud isikute ringi piiramatu laiendamist.<sup>168</sup>

Veel on Saksa kohus leidnud, et kui mitu tellijat sõlmivad töövõtjaga üksteisest sõltumatult töö- ja teenuslepinguid, mida tuleb täita samal viisil, on kolmandate isikute kasuks kaitsekohustustega lepingu kohaldamine teiste tellijate kasuks üldjuhul välistatud.<sup>169</sup> Ka selles lahendis oli olukord üpris sarnane Riigikohtu 17.11.2023 lahendiga<sup>170</sup>, sest madalama astme kohus leidis, et leping, millega tellija andis töövõtjale üle materjali töövõtja ahjus kuumutamiseks, sisaldas endas ka kolmandate isikute kaitsmise kohustusi. Seda argumendil, et töövõtja ahjus kuumutatakse ka teiste tellijate materjale, mistõttu oli nende vara võrdväärselt ohus ning samuti leidis kohus, et sai eeldada töövõtja tahet kaitsta ka teisi tellijaid.<sup>171</sup> Saksa Föderaalkohus tühistas sellise järelduse, asudes eelkõige positsioonile, et kui kahju saanud kolmandal isikul on endal õiguslikult igas mõttes samaväärsed nõuded töövõtja vastu, mida ta esitas teise tellija vastu kolmandat isikut kaitsva mõjuga lepingu kaudu, puudub põhjus tema kaasamiseks lepingulisse kaitsealasse.<sup>172</sup>

Samuti eitas Saksa kohus tellija kaitsevajadust olukorras, kus tellija esitas hagi otse alltöövõtjate vastu. Kohus leidis, et peatöövõtja peab osutama kõiki ehitusteenuseid tellija suhtes, kuid sõlmib need täielikult või üksikult alltöövõtjatega. Selle tulemuseks on tellija lepinguliste kohustuste ja riskide koondamine peatöövõtjale, millest tekibki peatöövõtjale peatöövõtja staatus. Peatöövõtja võtab kinnisvaraomaniku ees kogu ehituskohustuse, sealhulgas kõik täitmiskohustused ja vastutusriskid, ning sõlmib omakorda alltöövõtulepingud alltöövõtjatega, kes omakorda vastutavad täielikult peatöövõtja ees oma tööde täitmise eest. Alltöövõtja vastutuse laiendamine kinnisvaraomaniku suhtes ei ole sellises olukorras üldjuhul ette nähtud ega vajalik.<sup>173</sup>

Seega nähtub, et kaitsevajadus kui eeltingimus kolmanda isiku lepingulisse kaitsealasse kaasamiseks on Saksa kohtupraktikas kohaldatud järjepidevalt ja ühetaoliselt. Autori hinnangul

---

<sup>167</sup> Vt nt BGH, BGHZ 49, 350 (I k 354); BGH, NJW 1973, 2059.

<sup>168</sup> BGH, NJW 1978, 883 (p II.2).

<sup>169</sup> BGH, NJW 1996, 2927.

<sup>170</sup> RKTko 2-20-18112.

<sup>171</sup> BGH, NJW 1996, 2927 (I k 2928).

<sup>172</sup> *Ibidem*.

<sup>173</sup> OLG Hamm, NJW-RR 2007, 736 (p II.3.b).

on Riigikohtu seisukoht kooskõlas Saksa kohtute järjepideva praktikaga ning sätte eesmärgiga, mistõttu on kaitsevajaduse tuvastamine kui täiendav eeldus õigustatud.

Omaette küsimus on, kas kaitsevajadus kohaldub ainult samasisulisele lepingulisele nõudele, või välistab VÕS §-le 81 tuginemise ka muud võlasuhted. Autori hinnangul on probleemiks see, et tõenäoliselt on kolmanda isiku ja võlausaldaja vahel reeglina alati teatud laadi õigussuhe, olgu nad kaasomanikud, perekonnaliikmed, kaasüürnikud, naabrid ja nii edasi. Reeglina ongi sellisest erilist laadi võlasuhtest võimalik tuletada võlausaldaja tahe kolmandat isikut kaitsta. Siiski tuleks autori hinnangul jõuda järeldusele, et kaitsevajaduse all tuleb silmas pidada mistahes võlasuhet, mis annab nõudeõiguse samadel asjaoludel sama kahju tekkimise eest, mida kolmas isik saaks VÕS § 81 kaudu nõuda võlgnikult. Vastasel juhul, kui kaitsevajaduse kriteeriumit tõlgendada kitsamalt, tekib vastuolu sätte eesmärgiga, mille kohaselt ei pea VÕS § 81 võimaldama kolmandal isikul valida, kelle vastu nõue esitada. VÕS §-le 81 saab kolmas isik tugineda, kui muud võimalust pole, kui välja arvata deliktilised nõuded.

Autor mõonab, et praktikas võib pudelikaelaks osutada asjaolu, et isegi kui kolmandal isikul on samadel asjaoludel muust võlasuhtest tulenev sama nõue teise isiku vastu, võib sellise nõude realiseerimine olla sisuliselt võimatu. Sellisel juhul on kolmandad isikud olukorras, kus neil tegelikult perspektiivset nõuet ei ole, ent tänu kaitsevajaduse kriteeriumile ei paku kolmandale isikule abi ka VÕS § 81. Siiski ei ole autori hinnangul põhjendatud, et VÕS § 81 peaks pakkuma kolmandale isikule kaitset selle eest, kui tema enda lepingupartner osutub maksejõuetuks. Tegemist on tüüpilise lepingulise riskiga. Kolmandal isikul on võimalik kaitsta ennast muude lepinguõiguslike kaitsemehhanismidega, nagu nt nõuete loovutamise, käenduse nõudmisega ja erinevate tagatiste seadmisega.

Mõneti küsitav on, millises järjekorras tuleks eeldusi hinnata (sh arvestades kaitsevajadust kui sätte imperatiivset eeldust). Menetlusökonoomiast lähtudes oleks kohtutel oma põhjendamiskohustust efektiivsem täita, kui kaitsevajadus tuvastatakse esmajärjekorras, sest lepingulise nõude olemasolu tuvastamine on üldjuhul faktilise asjaolu tuvastamine. Kui kohus leiab, et kolmandal isikul on oma lepinguline nõue, puudub vajadus asuda võlgniku ja võlausaldaja vahelist lepingut tõlgendama ja soorituslähedusele, kaasamishuvile ja ära tuntavusele hinnangut andma. Tegemist on igal juhul kumulatiivsete sätetega, mistõttu juhul kui kolmandal isikul pole kaitsevajadust lepingulisse kaitsealasse kaasamiseks, lõpeb sellega ka VÕS § 81 kohaldamise kontroll.

Subsidiiaarsus lepingulise nõude ees on seega lähtuvalt Riigikohtu lahendist ja Saksamaa õiguskirjandust ja kohtupraktikat silmas pidades eeldus, mis on kooskõlas instituudi eesmärgiga. See tähendab, et nõude kohaldamise eeltingimuseks on vajalik välja selgitada, kas kolmandal isikul on võlgnikult nõutava kahju suhtes juba võlasuhtest tulenev, sõltumata sellise nõude perspektiivist. Sealhulgas tuleks Riigikohtu lahendis toodud kaitsevajadust tõlgendada laiendavalt ning kaitsevajadust kolmandat isikut kaitsva lepingu tähenduses tuleks eitada siis, kui kolmandal isikul on lepinguline nõue mitte ainult võlausaldaja suhtes, vaid ka võlgniku või teiste isikute suhtes. Kolmas isik vajab kaitset juhul, kui tal ei ole muid samaväärseid nõudeid - olenemata sellest, kelle vastu. Tõenäoliselt tuleb asuda seisukohale, et kaitsevajaduse kriteerium välistab VÕS § 81 kohaldamise ka siis, kui kolmandal isikul on ka mõnest muust võlasuhtest tulenev samasisuline nõue, välja arvatud deliktiline nõue.

### **3. KOLMANDA ISIKU KAITSEKOHUSTUSE RIKKUMISEL HÜVITATAV KAHJU**

#### **3.1 Hüvitamisnõude eeldused**

Eesti kohtupraktikas pole selgitatud, kuidas tuleb VÕS § 81 lg-s 2 sätestatud kahjunõuet sisustada. VÕS § 81 lg 2 sõnastus viitab, et kui on tuvastatud kolmanda isiku huvide ja õigustega arvestamise kohustus, ehk sama sätte lõikes 1 toodud eeldused on täidetud (ning kolmandal isikul on kaitsevajadus), võib kolmas isik nõuda talle tekitatud kahju hüvitamist, kui tema huvide ja õigustega arvestamise kohustust, s.o kaitsekohustust on rikutud. Seega võiks esmapilgul tõdeda, et kolmanda isiku puhul ei ole vähemalt seaduse tasandil piiratud tema käsutusse antud õiguskaitsevahendi ulatust ühelgi muul moel, kui seadus seda ette näeb ka võlausaldajale. Kolmas isik võib esitada kahju hüvitamise nõude VÕS § 115 lg 1 alusel, tuginedes lepingu rikkumisele. Kahju hüvitamiseks VÕS § 115 lg 1 alusel peavad nõude esitamise eeldused olema täidetud.

Nii on leitud ka õiguskirjanduses, et iga õigusnorm, milles viidatakse kahju hüvitamise kohustusele või kahju hüvitamise nõude esitamise võimalusele, ei kujuta endast kahju hüvitamise erikoosseisu. Pigem on tegemist normiga, milles ei sisaldu kahju hüvitamise aluseid, vaid mis viitab üldiselt võimalikele eraõiguslikele kahju hüvitamise nõude alustele.<sup>174</sup>

Kuivõrd seadus ei erista lepingulise kaitsekohustuse rikkumisel ja põhikohustuse rikkumisel kahju hüvitamise nõude esitamise spetsiifilisi eeldusi, siis tuleb ka kaitsekohustuse rikkumisel kahju hüvitamise nõude rahuldamise eeldusi kontrollida samade sätete alusel. Seega, kuigi tegemist on kolmanda isikuga, tuleb kahju hüvitamise eeldusi kontrollida võlgniku aspektist. Kaitsekohustuse rikkumisel tekkinud kahju hüvitamiseks tuleb kontrollida, kas võlgnik on lepingut rikkunud (VÕS § 100), kas ta vastutab lepingu rikkumise eest (VÕS § 103), st tuleb hinnata, kas rikkumine ei ole VÕS § 103 järgi vabandata, kas kahjustatud isikule on tekkinud või tekib kahju (VÕS § 127 lg 1), mis liiki kahju tekkis (VÕS § 128), kas kahju on hõlmatud rikutud kohustuse kaitse-eesmärgiga (VÕS § 127 lg 2), kas kahju oli rikkumise võimaliku tagajärjena lepingu sõlmimise ajal ettenähtav, v.a kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu (VÕS § 127 lg 3) ning kas rikkumise ja kahju vahel on põhjuslik seos (VÕS § 127 lg 4).<sup>175</sup>

---

<sup>174</sup> Tampuu, T. Käerdi, M.VÕS IV komm. lk 724.

<sup>175</sup> RKTko 3-2-1-48-15, p 19. Vt ka RKTko 3-2-1-173-12, p 15; RKTko 3-2-1-5-12, p 27.

Kaitstud, seega ka hüvitatavad, peaksid olema kõik kolmandate isikute õiguslikud huvid, mis võivad kahjustada saada kolmanda isiku hoolsuskohustuse rikkumisel<sup>176</sup>. Eialgu hüvitati Saksa kohtupraktikas ainult isikukahju.<sup>177</sup> Kuna aga kolmas isik saab sama lihtsalt usaldada võlgnikule ka materiaalse vara või oma finantshuvid, oli see piirang parimal juhul kokkusattumus ning sellel ei olnud määravat tähtsust hüvitatava kahju määratlemisel.<sup>178</sup> Ka Uusen-Nacke on leidnud, et VÕS § 81 eesmärk peaks olema just puhtmajandusliku kahju hüvitamine.<sup>179</sup>

Saksa kohtupraktikas tunnustatakse kolmanda isiku õigust nõuda kahju hüvitamist ka siis, kui võlausaldajale endale ei ole kahju tekkinud. Seda argumendil, et kui "suurenenud sotsiaalne kontakt" laieneb kolmandale isikule, siis on ebavajalik spekuloida, kas ka võlausaldajale võis tekkida kahju.<sup>180</sup> Ka Eesti õiguses ei tulene ei seadusest ega doktriinist, et kolmas isik peaks VÕS § 81 lg-le 2 tuginemiseks tõendama, et lisaks temale on ka võlausaldajale kahju tekkinud.

### **3.2 Kahju ulatuse määramine**

Samuti tuleb teema täielikumat käsitlust silmas pidades peatuda küsimusel, kas ja millised on kolmanda isiku kahjunõude erisused võrreldes võlausaldaja kui lepingupoole enda nõudega. Samuti, kuidas hinnata kolmanda isiku lepingulise kahjunõude puhul kaitsekohustuse kaitseesmärki ja kahju ettenähtavust VÕS § 127 lg 2 ja lg 3 tähenduses.

Saksa õiguskirjanduses on leitud, et kolmanda isiku kaitsekohustuse ulatus ja intensiivsus sõltub põhikohustusest.<sup>181</sup> Eesti õiguskirjanduses on leitud, et kolmandate isikute nõudeõigus peaks olema põhilepingust sõltumatu ning nõude ulatus selgitatakse välja lepingu tõlgendamise teel.<sup>182</sup>

Eesti õiguskirjanduses on põgusalt käsitletud, kas kolmas isik saab VÕS § 81 lg 2 alusel kahju nõuda üksnes kohustuse puudulikkuse täitmisest kui halvast sooritusest tulenevalt, või saab ta

---

<sup>176</sup> Vt lähemalt käesoleva töö ptk 1.3.

<sup>177</sup> BGH, NJW 1965, 1757.

<sup>178</sup> BGH, NJW 1996, 2927 (lk 2928).

<sup>179</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/4.4., lk 389-390.

<sup>180</sup> MüKoBGB/Gottwald. § 328 Rn. 195.

<sup>181</sup> *Ibidem*, Rn. 197.

<sup>182</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/4.4., lk 390.

nõuda ka kohustuse täitmata jätmisest kui mittesooritusest tuleneva kahju hüvitamist. Ühest küljest argumenteeris Unger, et isikul, kellel ei ole täitmisnõuet, ei peaks olema ka mittetäitmisest tekkinud kahju hüvitamise nõuet.<sup>183</sup> Siis aga tekiks olukord, kus näiteks üürniku abikaasal puudub lepinguline kaitse, kui üürileandja jätab korteri välisukse ees oleva libeda trepi hooldamata (eeldusel, et tegemist oli üürileandja lepingulise kohustusega), kuid abikaasa saab kahju nõuda siis, kui üürileandja on treppi puhastanud, ent teinud seda näiteks nõuetele mittevastava vahendiga. Sellise näite puhul võib kohustuse täitmata jätmisel olla oht abikaasale kahju tekkimiseks suurem, kui seda olnuks mittekohase täitmise puhul, ent suurema ohu puhul võlgnikul lepingulist vastutust ei ole. Ka Unger ise mõõnis, et eeltoodud vahetegu looks paradoksaalse situatsiooni ning selle küsimuse üle otsustamisel on määravaks eelkõige võlgniku võetud kohustuse iseloom<sup>184</sup>.

Kolmandale isikule hüvitatav kahju on vältimatult seotud lepingulise kaitsekohustuse sisuga ja mille ulatus tuleb välja selgitada lepingu tõlgendamise teel. Kaitsekohustuse sisuks võib põhimõtteliselt olla ka deliktiõiguslikult kaitstud õigushüvede (VÕS § 1045 lg 1 p-d 1-6) kaitsmine.<sup>185</sup> Sellisel juhul tuleb piiritleda, mis oli lepingulise kaitsekohustuse kaitse-eesmärgiks.

Näiteks kui töövõtulepingu täitmise käigus tekkinud tulekahju saab alguse ruumides viibinud tööliste lohakalt visatud suitsukonist, tuleks Tampuu ja Käerdi hinnangul lepingulise kaitsekohustuse rikkumist lepingupoolele ilmselt eitada ning töövõtja vastutust tuleks kontrollida deliktiõiguse sätete alusel.<sup>186</sup> Kui aga toodud näite puhul on töövõtuleping ühtlasi kolmandat isikut kaitsev leping, ei peaks ka lepinguga kaitstud kolmas isik saama esitada VÕS § 81 lg 2 alusel kahjunõuet, s.t kohaldada võlgniku süüst sõltumatut vastutust kolmanda isiku ees, kui võlausaldaja ise saab esitada vaid deliktilise nõude. Seega leiab autor, et rikutud kohustuse kaitse-eesmärgist lähtuvalt ei tohiks jõuda olukorrani, kus võlgniku lepinguline kaitsekohustus kolmanda isiku ees ulatub kaugemale, kui võlausaldaja ees põhikohustuse või kõrvalkohustuse kaitse-eesmärk võimaldab.

---

<sup>183</sup> Unger, K. Kolmandad isikud ja käsundita asjaajamine. Eraõigus. I osa. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride Järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn: 2001 lk 137.

<sup>184</sup> *Ibidem*, lk 137.

<sup>185</sup> Tampuu, T. Käerdi, M. VÕS komm IV. § 1044/3.2.2, lk 745.

<sup>186</sup> *Ibidem*.

Seega tuleks võlgniku lepingulist vastutust kolmanda isiku kaitsekohustuse rikkumise eest eitada juhul, kui kahju kaasa toonud sündmuse näol on tegemist lepingu täitmisega kaasneva juhusliku sündmusega, mille tekkimise võimaluse arvesse võtmist võlgniku poolt lepingu sõlmimisel mõistlikult eeldada ei saa<sup>187</sup>.

Kolmandale isikule hüvitatav kahju peab olema ka võlgnikule ettenähtav. VÕS § 127 lg-s 3 sätestatud ettenähtavuse reegel seisneb selles, et pooltel peab olema võimalik lepingu sõlmimise hetkel ette kalkuleerida ja hinnata endale lepingu sõlmimisega võetavaid riske ning võimalikku vastutust. Hüvitatav on kahju, mida mõistlik võlgnik lepingu sõlmimise situatsioonis faktiliselt ette nägi või ette näha võis ja millega võlgnik arvestas.<sup>188</sup>

Ettenähtavuse reegli järgi peaks seega kolmas isik tõendama, et talle tekkinud kahju pidi olema võlgnikule ettenähtav lepingu sõlmimise ajal – ehk kui võlgnik rikub lepingulist kaitsekohustust, oli kolmanda isiku nõude aluseks oleva kahju tekkimise riskiga võlgnikul võimalik arvestada. Praktikas võib see aga osutuda probleemseks, sest reeglina peab kahju ettenähtavust tõendama kahjustatud isik, antud juhul kolmas isik, kellel puudub lepinguga otsene seotus. See võib aga osutuda keeruliseks, sest lepinguga mitteseotud isikul on raske tõendada või põhistada lepingu ettevalmistamise ja sõlmimise ajal vahetatud tahteavaldusi ja kinnitusi (ehk sisuliselt seda, missugust kahju tekkimist pidi võlgnik oskama ette näha ja mida mitte), sest reeglina ei ole kolmas isik sellesse protsessi kaasatud.

Siiski on hea usu põhimõttest tulenevalt võimalik, et kuna kolmanda isiku kahjunõude puhul on tõendada vajavad asjaolud võlgniku kontrolli all, saab tõendamiskoormus ümber pöörduda ning võlgnik peab tõendama, et tal ei olnud lepingu sõlmimisel võimalik ette näha, et lepingu rikkumisega võib kahju saada kolmas isik.

---

<sup>187</sup> Tampuu, T. Käerdi, M. VÕS IV komm. § 1044/3.2.2, lk 745.

<sup>188</sup> Sein. K.VÕS I komm. § 127/4.7, lk 662.

### 3.3 Positiivne ja negatiivne kahju

Kahju hüvitamise aluseks on diferentsihüpotees (ehk varaliste olukordade diferents), mille kohaselt võrreldakse isiku varalist olukorda pärast kahju tekkimist selle hüpoteetilise olukorraga, mis oleks esinenud, kui kahju hüvitamise aluseks olnud asjaolu ei oleks esinenud.<sup>189</sup>

Positiivse kahju kontekstis peaks kolmanda isiku huvid olema kaitstud viisil, et saada positsioon, mis oleks võimalikult lähedane olukorrale, kui võlgnik oleks kohustuse korraliselt täitnud.<sup>190</sup> Kolmanda isiku kahjunõude ulatust hinnates tuleb seega analüüsida, milliseid kolmanda isiku huve peab või saab kaitsekohustus kaitsta, ehk millise kahju ära hoidmine on kaitsekohustuse eesmärk, ning asetada kahjustatud isik kahju hüvitamise kaudu olukorda, milles ta oleks olnud, kui antud kohustust ei oleks rikutud.<sup>191</sup>

Eesti kohtupraktikas on kolmandale isikule tekkinud positiivset kahju välja mõistetud. Tallinna Ringkonnakohus on leidnud, et kinnistu kaasomanikul kui kaitstud kolmandal isikul on võlgniku vastu ehitustööde kallinemisest tulenev kahjunõue, alternatiivse elukoha kasutamise vajadusest tulenev kahjunõue, veekahjustuste kõrvaldamisest tulenev kahjunõue ja ukselehe deformeerumisest tulenev kahjunõue. Kohtu hinnangul oli sellise kahju tekkimine hagejale ettenähtav (VÕS § 127 lg 3) ning samuti ei välista VÕS § 127 lg 2 kahju hüvitamist.<sup>192</sup> Eeltoodud kahju oli kolmandale isikule tekkinud võlgniku lepingulise kohustuse rikkumisest, ning kohtul ei olnud põhimõtteliselt probleeme mõista võlgnikult välja kolmandale isikule tekkinud positiivne kahju, asetades kolmas isik positsiooni, kus ta oleks olnud, kui võlgnik ei oleks oma kohustusi rikkunud. Ilmselt ei vaja ka pikemat arutlust küsimus, kas positiivne kahju on VÕS § 81 hüvitatav või mitte. Kui probleem tõusetuks juba positiivse kahju osas, tekib põhjendatud küsimus kõnealuse instituudi saavutatava lõppeesmärgi osas, ehk mis kahju siis üldse kolmas isik selle alusel nõuda saaks. Eelkõige on küsitav, kas kolmandal isikul on negatiivse kahju hüvitamise nõudeõigus, mida võlgnik on kaitsekohustuse rikkumisel kohustatud kolmandale isikule hüvitama.

---

<sup>189</sup> Sein, K. VÕS I komm. § 127/4.5, lk 659.

<sup>190</sup> Kõve, V. VÕS I komm. § 115/5.5.a, lk 594.

<sup>191</sup> Sein, K. VÕS I komm. § 127/4.1, lk 656.

<sup>192</sup> TalRnKo 2-14-62044, p 44.

Negatiivne kahju oma definitsioonilt on kahju, mida kolmas isik on vabatahtlikult kandnud, usaldades, et võlgnik täidab oma kohustust.<sup>193</sup> Negatiivse kahju hüvitamise korral kaitstakse eelkõige isiku usaldust selle vastu, et tema tehtud tehing on kehtiv või saab kehtiv olema. Negatiivset kahju saab üldjuhul nõuda, kui tehingut ei tehta (lepingueelsetest läbirääkimistest tuleneva kohustuse rikkumise tõttu) või tehing langeb ära, näiteks kui leping on vormivea tõttu tühine.<sup>194</sup> Täpsemalt öeldes, tegemist on kas lepingust või lepingueelsetest läbirääkimisest tuleneva poole usaldusega teise poole vastu, et leping kehtib, ning mille tagajärjel on kahju kannatanud pool teinud lepingu täitmise seonduvaid kulutusi.<sup>195</sup> Negatiivne kahju tuleb kõne alla näiteks juhtudel, kui tühise lepingu kehtivust usaldanud pool on kandnud kulusid laenuintresside maksmise tõttu seoses pangalaenu võtmisega tulevase lepinguobjekti ostmiseks, kulutusi lepinguobjekti hindamiseks, tagasitäitmise kulusid jne.<sup>196</sup> Seega saab negatiivse kahju hüvitamist nõuda reeglina siis, kui leping ära langeb.<sup>197</sup> Negatiivse kahju puhul tuleks seega kolmas isik asetada olukorda, kus ta oleks olnud, kui võlausaldaja ja võlgniku vaheline (võõras) leping ära langeb.

Eesti kohtupraktikas ei ole autori hinnangul analüüsitud kolmandale isikule tekkinud negatiivse kahju hüvitamist VÕS § 81 alusel. Et hinnata, kas kolmas isik saab nõuda negatiivset kahju, peab jõudma järelduseni, et lepinguline kaitsekohustus hõlmab mitte ainult lepingu täitmisega seotud kaitsekohustusi, vaid lisaks ka lepingu kehtivusega seotud kohustusi kolmanda isiku ees.

Näiteks võib tuua hüpoteetilise olukorra, kus töövõtulepingus on pooled kokku leppinud, et töövõtja ehitab talle erilahendusega köögi, mille materjal tuleb tellijalt. Kui aga materjali on soetanud tegelikult tellija elukaaslane kui kolmas isik ning leping tühistatakse olulise eksimuse tõttu (TsÜS § 92 lg 3), tekib küsimus, kas kolmas isik on õigustatud nõudma võõra lepingu kehtivust usaldades tekkinud kahju või mitte. Kui eeldada, et leping kaitses tellija elukaaslast, võiks sotsiaalse kontakti argumendist lähtuvalt leida, et töövõtja riski hindamisel ei ole töövõtjal justkui vahet, kes sellist kahju kandis, kas tellija ise või lepingu kaitsealasse kuuluv kolmandast isikust tellija elukaaslane, sest töövõtja vaatest pidi keegi töö tegemiseks kulutusi materjalile niikuinii tegema.

---

<sup>193</sup> Kõve, V. VÕS I komm. § 115/5.5.a, lk 594.

<sup>194</sup> Sein, K. VÕS I komm. § 127/4.4, lk 658.

<sup>195</sup> *Ibidem*.

<sup>196</sup> RKTko 3-2-1-89-06, p 16.

<sup>197</sup> RKTko 3-2-1-106-03, p 14.

Igal juhul peaks kolmandale isikule hüvitatav negatiivne kahju olema hõlmatud lepingulise kaitsekohustusega lepingu kehtivuse vastu, mille pool ta ise ei ole. Autori hinnangul on selline konstruktsioon (võõra isiku kaitse usalduse vastu) on pigem kunstlik. Kolmandale isikule lepingulise kaitse võimaldamine, et viimane usaldas võõra lepingu kehtivust ja kandis võõra lepingu kehtivust usaldades kulutusi, väljub üldjuhul lepingulise kaitsekohustuse ulatusest. Siiski on lõplik vastus sellest, kas lepinguline kaitsekohustus kolmanda isiku suhtes kaitseb kolmanda isiku negatiivset kahju, tuletatav iga üksikjuhtumi puhul eraldi. Igal juhul tuleb hinnata kaitsekohustuse eesmärki ja sisu, kas hea usu põhimõttest tulenevalt võib olla kolmanda isiku lepinguga kaitstud õigushüveks tema usaldus võõra lepingu kehtivuse vastu.

### **3.4 Võlgniku vastuväited**

Õiguskirjanduse kohaselt saab võlgnik esitada ka kolmanda isiku vastu kõiki neid vastuväiteid, mis võlgnik saaks esitada võlausaldaja vastu. Näiteks kui lepingus on kokku lepitud seadusest tuleneva aegumistähtaja lühendamise, siis peab ka kolmas isik oma nõude lepingus kokku lepitud aegumistähtaja jooksul maksma panema. Seega on kolmanda isiku nõude aegumine seotud peanõude aegumisele kehtivate sätetega.<sup>198</sup>

Sellist lähenemist toetab ka Saksa õiguskirjandus, et lühikesed lepingulised aegumistähtjad või seadusest tulenevad välistused mõjutavad ka kolmandat isikut (näiteks vastavalt Saksa äriseadustiku<sup>199</sup> (HGB) §-le 439). Selle põhjenduseks on toodud, et nii kaua, kui kolmas isik tuletab oma nõude põhilepingust, peab selle sisu mõjutama ka kolmanda isiku kaitse ulatust.<sup>200</sup> Selline järeldus on autori hinnangul igati loogiline, sest kuigi kolmanda isiku nõudeõigus on põhilepingust sõltumatu, on nõude ulatus siiski seotud põhilepinguga, sest kaitsekohustus ise on seotud põhikohustusega. Oleks põhjendamatu asetada kolmas isik eelisseisundisse võrreldes tegeliku lepingupoolega.

Lepinguline vastutusest vabastamine või vastutuse piiramine toimib seega ka kaitstud kolmandate isikute suhtes. Võlgnik peab saama vabalt piirata oma vastutusrisiki lepingupartneri, mis kohaldub ka kolmandale isikule. Samas oleks hea usu põhimõttega vastuolus, kui lepingus

---

<sup>198</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/4.4., lk 390.

<sup>199</sup> Handelsgesetzbuch. <https://www.gesetze-im-internet.de/hgb/>.

<sup>200</sup> MüKoBGB/Gottwald, § 328 Rn. 198.

väljastatakse vaid kolmandate isikute nõuded.<sup>201</sup> Kolmanda isiku juba tekkinud nõudeid ei saa enam kõrvaldada hilisema vastutuse piiramisega põhipoolte vahel.<sup>202</sup>

Lisaks, kui kolmandat isikut kaitsev leping on sõlmitud piiratud teovõimega võlgniku poolt, mõjutab TsÜS § 11 lg-st 1 tulenev piiratud teovõimega isiku lepingulise vastutuse väljastamine ka kaitsekohustust kolmanda isiku eest.<sup>203</sup> Seega, kui võlausaldaja ei saa oma nõuet võlgniku piiratud teovõimelisuse tõttu maksta panna, ei saa seda ka kolmas isik.

Lisaks võlgniku enda vastuväidetele kohalduvad kolmandale isikule ka muud seadusest tulenevad kahjuhüvitise piirangud, mis kohalduksid ka võlausaldajale, näiteks kahjuhüvitise vähendamine VÕS § 139 järgi. Näiteks kui tellija oli teadlik töö puudustest, kuid jättis puudustest informeerimata oma poja, kes hakkas puudusega asja kasutama, saades seetõttu tervisekahjustusi. Sellisel juhul ei oleks põhjendatud nõuda kogu kahju võlgnikult, sest võlausaldaja jättis tegemata toimingut, mis oleks tekkinud kahju vähendanud ning võlausaldajalt saanuks oma poja informeerimist puudustega ahjust mõistlikult oodata. Nimelt peaks õiguskirjanduse kohaselt saama võlgnik tugineda kahjuhüvitise vähendamisel ka sellele, et lisaks kolmandast isikust tulenevatele asjaoludele tuleks arvestada ka võlausaldajast tulenevaid asjaolusid<sup>204</sup>.

---

<sup>201</sup> MüKoBGB/Gottwald. § 328 Rn. 198. Sarnasele järeldusele on jõudnud ka Uusen-Nacke, et kolmandate isikute nõudeid ei saa väljastada lepingupooltevahelise kokkuleppega. Vt lähemalt Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/5, lk 390.

<sup>202</sup> *Ibidem*.

<sup>203</sup> Uusen-Nacke, T. VÕS I komm. § 81/4.4., lk 390.

<sup>204</sup> *Ibidem*.

## KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärgiks oli selgitada välja, millistel juhtudel saab kolmas isik esitada kahju hüvitamise nõude § 81 alusel isiku vastu, kellega tal lepinguline suhe puudub. Eeltoodud üldisele eesmärgile vastamiseks formuleeriti kolm peamist uurimisküsimust, millest lähtudes kujundati ka magistritöö sisukord.

Töö esimeses peatükis uuriti kolmandat isikut kaitsva lepingu teoreetilist ja praktilist vajadust ning jõuti Saksa õiguskirjanduses ja kohtupraktikas analoogilise instituudi kaitseks toodud põhjenduste Eesti analoogilise sätte teoreetilise selgituste ja kohaldamispraktikaga võrdlemisel positiivsele järeldusele.

Autor leidis, et vähemalt teoreetilist vajadust VÕS § 81 järele saab põhjendada kolmandat isikut kaitsva lepingu funktsiooniga olukorras, kus on vaja katta deliktiõiguse ja lepinguõiguse lünki, et tagada niinimetatud lähedaste kolmandate isikute õiguste efektiivne kaitse. VÕS § 81 eesmärk on asetada teatud kolmandate isikute huvid õiguslikult paremasse positsiooni, kui seda võimaldaksid lepingu- ja deliktiõiguse normid. Parema positsiooni saab kolmas isik läbi kohaldatava vastutusstandardi, kuna lepingulise nõude puhul vabaneb võlgnik vastutusest reeglina vaid siis, kui ta tõendab, et kahju tekkis väärmatu jõu tõttu. Lisaks võimaldab VÕS § 81 nõuda puhtmajandusliku kahju hüvitamist, mille nõudmine ei ole deliktiõiguse normide alusel lubatud.

Kuigi Saksa õiguses on vastavat instituuti laiendatud ka lepingueelsetele läbirääkimistele, siis autori arvates Eesti õiguses selleks vajadus ja õigustus puudub. Esiteks tuleks Eesti õiguses autori hinnangul lähtuda rangelt sätte sõnastusest, mis viitab otsesõnu „lepingule“, mitte võlasuhetele laiemalt. Erinevus Saksa õigusest tuleneb sellest, et Saksamaal on kaitsetoimega leping kolmanda isiku kasuks kodifitseerimata, mis võimaldab instituuti kohaldada laiemalt. Eestis tuleks lähtuda seadusandja sõnastusest, mille kohaselt võib kolmas isik olla lepinguga kaitstud isik vaid sõlmitud lepingu alusel. Teiseks ei ole sätte laiendamisel lepingueelsetele võlasuhetele mõjuvat teoreetilist põhjust ega praktilist vajadust. Siiski puudub antud küsimuses lõplik selgus ning kohaldatavus lepingueelsetele läbirääkimistele vajab sügavamat analüüsi.

Teises peatükis uuriti, kuidas tuleb sisustada VÕS §-s 81 sätestatud eeldusi ning millistel argumentidel on põhjendatud 17.11.2023 jõustunud Riigikohtu lahendis nr 2-20-18112<sup>205</sup>

---

<sup>205</sup> RKTko 2-20-18112.

sõnastatud kaitsevajaduse eeldus kui täiendav kriteerium. Õiguskirjanduses ja kohtupraktikas toodud järeldusi võrreldi Saksa kohtupraktikas ja õiguskirjanduses tooduga ning kontrolliti nende paikapidavust töövõtulepingutele sätte rakendamise näitel. Magistritöös uuriti ka teiste lepinguliikide kohtupraktikat, mistõttu toodud järeldused ei ole vaid töövõtulepingule kohaldatavad.

VÕS § 81 lg 1 punktis 1 sätestatud eelduse puhul saab Eesti kohtupraktikast järeldada, et kui võlausaldaja kohustub töövõtulepingu järgse sooritus teostama maatükil, mille omanik on mh ka kolmas isik, on see piisav, et eeldada kolmanda isiku lähedust lepingu alusel võlgnitava sooritusega. Siiski peaks sooritusläheduse eeldamisel olema omand tekkinud enne lepingu sõlmimist. Soorituslähedust ei peaks eeldama (kaas)omanike puhul, kelle omand on tekkinud peale võlausaldaja ja võlgniku vahelise lepingu sõlmimist.

Magistritöös leiti, et huvide samaväärne ohustatus ei ulatu nii kaugemale, et äriühingu lepingupartnerid peavad alati arvestama äriühingu omanikele laiendatud kaitsekohustusega. Kuigi äriühingu omanike puhul saab põhimõtteliselt möönda nende huvide ja õiguste ohustatust läbi omandistaatuse, väljuks niivõrd lai tõlgendus kolmandat isikut kaitsva lepingu eesmärgist ning laiendaks põhjendamatult võlgnike lepingulist riski.

Sooritusläheduse hindamiseks saab kasutada Saksa õiguses kinnitust leidnud „elamispinna ülekandumise“ teesi. Juhul, kui leping täidetakse tellija elamupinnal, saab eeldada sooritusega piisavat lähedust samal elamupinnal püsivalt viibivate isikute puhul. Veel leiti, et isenesest võib ka perekondlik side sobida sooritusläheduse eeldamiseks. Küll aga tuleks eitada lepingulise kaitse laiendamist näiteks olukorras, kus tellija poeg esitab kahjunõude ehitaja vastu pärast tellijast isalt kortermaja valmimisel korteri omandamisel, tuginedes VÕS §-le 81 ja väites, et soorituslähedust saab eeldada perekondlike sidemete tõttu tellijaga. Perekondliku sideme tuvastamisel peab sooritusläheduse kontekstis lisaks tuvastama, et perekondlik side omab sõlmitud lepingu kaitsealasse kuulumisel määravat tähtsust.

VÕS § 81 lg 1 p 1 sisalduva eelduse osas saab seega järeldada, et kohustuse täitmisest tulenev samaväärne oht kolmandatele isikutele on üldjuhul eeldatav, kui lepinguline kohustus tuleb täita asukohas või asja suhtes, millel on püsiva iseloomuga side ka kolmandal isikul. Kokkupuude sooritusega peab olema otsene ja vahetu. Püsiva iseloomu hindamiseks on abiks nt „elamispinna ülekandumine“ või kui lepingulise kohustuse täitmine puudutab otseselt kolmanda isiku omandit, näiteks kui töö esemeks on kolmanda isiku omandis oleva eseme parandamine/remontimine. Sooritusläheduse eeldamist tuleks vältida kaudse puutumuse korral,

näiteks äriühingu omaniku huvid äriühingust võlausaldaja ja tema lepingupartneri vahelise lepingu puhul.

VÕS § 81 lg 1 p 2 sisulise kohaldamisala puhul võib abiks olla Saksa õiguskirjanduses toodu, mille kohaselt võlausaldaja tahet saab eeldada siis, kui võlgniku kohustuse täitmine peaks potentsiaalselt kasu tooma ka kolmandale isikule. Kuigi Saksa õiguses kujundatud käsitlus lepingust kaitsetoimega kolmandatele isikutele on olnud VÕS § 81 kujundamisel eeskujuks, mistõttu peaks ka aluspõhimõtted olema eelduslikult analoogsed, on võlausaldaja ja kolmanda isiku huvide paralleelsuse tuvastamise põhimõtted erinevad. Saksa õiguses tuleneb tahte samasuunalisuse imperatiivsusest kõrvalekaldumine sellest, et asjatundja vastutus kolmanda isiku ees on kõnealuse instituudi kohaldamisalas. Eesti õiguses on asjatundja vastutuse puhuks erikoosseis (VÕS § 1048), mis võimaldab kolmandal isikul nõuda ka puhtmajanduslikku kahju, juhul kui võlausaldaja tahe ei olnud kolmandat isikut kaitsta. Saksa õiguses vastavasisuline säte asjatundja vastutuseks puudub. Seega on autori hinnangul põhjendatud Uusen-Nacke käsitlus võlausaldaja ja kolmanda isiku huvide samasuunalisuse imperatiivsuse osas. Mõjuvat põhjust teistsuguseks käsitluseks ei ole.

VÕS § 81 lg 1 p 3 kohaldamisala uurides leiti, et niinimetatud „ära tuntavuse“ puhul tuleb lähtuda põhimõttest, et võlgnik peaks mõistma, milline on potentsiaalne kaitstud isikute ring (nt krediidiandja, tellija lapsed), mitte konkreetne isik. See ei tähenda siiski, et võlgnikul lasuks ära tuntavuse jaatamise korral kohustus mitte kahjustada ühegi kolmanda isiku õiguslikke huve.

VÕS § 81 subsidiaarsus kolmanda isiku samasisulise võlasuhtest tuleneva nõude ees on lähtuvalt Riigikohtu lahendist<sup>206</sup>, Saksamaa õiguskirjandusest ja kohtupraktikast eeldus, mis on kooskõlas instituudi eesmärgiga ning mida tuleb VÕS § 81 kohaldades vältimatult silmas pidada. Et kolmas isik saaks VÕS §-le 81 tuginedes esitada kahju hüvitamise nõude, on vaja tuvastada, kas kolmandal isikul võib olla nõutava kahju suhtes muust võlasuhtest tulenev samadel asjaoludel sama nõue, sõltumata selle nõude realiseerimise võimalikkusest. Sealhulgas tuleks kaitsevajadust tõlgendada laiendavalt - kolmandal isikul puudub kaitsevajadus, kui tal on sama sisuga nõue mitte ainult võlausaldaja vastu, vaid ka võlgniku enda või teiste isikute suhtes. Kolmas isik vajab VÕS § 81 kohaselt kaitset juhul, kui tal ei ole muid samaväärseid nõudeid, olenemata sellest, kelle vastu.

---

<sup>206</sup> RKTko 2-20-18112.

Menetlusökonomiast lähtudes oleks autori hinnangul efektiivsem, kui kaitsevajaduse tuvastamine on VÕS § 81 kohaldamise esimene eeldus. Lepingulise nõude tuvastamine on üldjuhul faktilise asjaolu tuvastamine ning kui kohus leiab, et kolmandal isikul on lepinguline nõue, puudub vajadus asuda võlgniku ja võlausaldaja vahelist lepingut tõlgendama ja VÕS § 81 lg 1 p-des 1-3 toodud eeldusi analüüsima. Tegemist on igal juhul kumulatiivsete sätetega, mistõttu juhul kui kolmandal isikul pole kaitsevajadust lepingulisse kaitsealasse kaasamiseks, lõpeb sellega ka VÕS § 81 kohaldamise kontroll. Lähtuvalt eeltoodust pakub autor VÕS § 81 kohaldamise üldise skeemi:

1. Kolmanda isiku vajadus võõrast lepingust tuleneva kaitse järele;
  - a. Kas kolmandal isikul on samadel asjaoludel sama sisuga nõue teise isiku vastu?
2. Kolmandal isikul on eelduslikult samaväärne oht õiguste või huvide kahjustamisele võlgniku kohustuse rikkumisest;
  - a. Saab üldjuhul eeldada, kui lepinguline kohustus tuleb täita asukohas või asja suhtes, millel on püsiva iseloomuga side ka kolmandal isikul. Püsiva iseloomu hindamiseks on abiks „elamispinna ülekandumise“ tees või kui lepingulise kohustuse täitmine puudutab otseselt kolmanda isiku omandit.
3. Võlausaldaja ja kolmanda isiku huvid on samasuunalised (paralleelsed);
  - a. Kas võlausaldaja ja kolmanda isiku vahel esineb mõni tihedam seotus (perekondlik- või teenistussuhe)?
  - b. Kas võlgniku kohustuse täitmine peaks potentsiaalselt kasu tooma ka kolmandale isikule?
4. Kas kolmas isik ja võlausaldaja tahe teda kaitsta oli võlgnikule äratuntav?
  - a. Objekttiivne tõlgendamine – kas võlgnik pidi aru saama potentsiaalselt kaitstavate isikute ringist.

Viimasena uuris autor, mis on VÕS § 81 lg-st 2 tuleneva kahjunõude esitamise eeldused ja kohaldamisala. Eesti õiguses ei tulene seadusest ega doktriinist, et kolmas isik peaks VÕS § 81 lg-le 2 tuginemiseks tõendama, et lisaks temale on ka võlausaldajale kahju tekkinud. Järelikult tuleb kahju hüvitamise eeldusi kontrollida võlausaldaja aspektist.

Arvestades rikutud kohustuse kaitse-eesmärki ei saa võlgniku lepinguline kaitsekohustus ulatuda kaugemale, kui kaitsekohustuse kaitse-eesmärk võimaldab. Samuti ei pea võlgnik kahjunõude esitamiseks tõendama, et ka võlausaldajale on kahju tekkinud.

Positiivse ja negatiivse kahju hüvitamise osas leiti, et kolmandale isikule positiivse kahju hüvitamisel ei ole probleeme. Küll aga peaks negatiivse kahju hüvitamisel olema kolmanda isiku huvid või õigused hõlmatud kaitsekohustusega viisil, mis hõlmab mitte ainult lepingu täitmisega seotud kohustusi, vaid ka lepingu kehtivusega seotud kohustusi. Autori hinnangul tundub selline kaitsekohustuse sisu ja eesmärgi laiendamine (kaitse usalduse vastu) pigem kunstlik ja väga erandlik. Sellisel juhul tuleb selgelt tuvastada kaitsekohustuse eesmärki arvestades, kas hea usu põhimõttest tulenevalt võib kolmanda isiku ohustatud õigushüveks olla ka tema usaldus võõra lepingu kehtivuse vastu. Seega sellist lähenemist tuleks pigem eitada, ent lõplik vastus saab kujuneda kohtupraktikas üksikjuhtumite pinnalt.

Kui kolmas isik esitab võlgniku vastu VÕS § 81 lõikest 2 tuleneva kahjunõue, saab võlgnik esitada kolmanda isiku vastu kõiki neid vastuväiteid, mis võlgnik saaks tavapäraselt esitada võlausaldaja vastu. Lisaks võlgniku enda vastuväidetele kohalduvad kolmandale isikule ka muud seadusest tulenevad kahjuhüvitise piirangud, mis kohalduksid ka võlausaldajale, näiteks kahjuhüvitise vähendamine VÕS § 139 järgi.

## CONTRACTUAL OBLIGATION WITH PROTECTIVE EFFECT FOR THIRD PARTIES

### Abstract

One of the fundamental principles of contract law is the principle of freedom of contract, the essence of which is the freedom of individuals to decide with whom and under what conditions they conclude an agreement. If the contract is violated, the injured party may pursue legal remedies against the offending party. As a rule, the legal remedies provided for by law under the law of contract have considered the specificities of the contractual obligation and, above all, the fact that the parties themselves may shape the content of the arising obligation with the contract. Due to the relativity of contractual relations, the person who concluded the contract must, as a rule, consider only the interests of the other party when performing the contract, and the contracting party has no obligations towards third parties. Thus, as a rule, remedies due to a breach of contract can only be used by the party who entered into the contract against the other party to the contract.

However, in certain cases, the legislator has provided for the possibility of submitting a claim for contractual damages also to a person who is not a party to the contract, (to third parties). Such an exceptional basis arises from Section 81 of the Law of Obligations Act (hereinafter LOA), which provides for the occurrence of protective obligations towards third parties under the prerequisites provided for by law and, consequently, the right of protected third parties to file a claim for damages based on a contract to which they are not a contractual party.

In 2023, a dispute reached the Supreme Court, where the plaintiff (the customer) demanded compensation for damage from the defendant (subcontractor) on the basis of Section 115 (1) of the LOA and Section 81 (2) of the LOA. The Harju County court dismissed the action, finding that the plaintiff does not have a claim under Section 81 (2) of the LOA, because otherwise the extension of the subcontractor's liability to the customer would cripple the economic turnover. However, the district court referred the case to the county court for reconsideration, finding that Section 81 of the LOA may apply to the case, according to which the plaintiff, as the customer, may have a claim against the defendant as a subcontractor, since the subcontract is a contract protecting the plaintiff as a third party.

The Supreme Court annulled the decision of the district court and clarified the prerequisites for the application of Section 81 of the LOA. In particular, the position of the Supreme Court was that a third party should not be able to rely on a contractual obligation to protect if his or her

interests are otherwise sufficiently protected. This claim has narrowed the scope of Section 81 of the LOA even further, excluding the right of the third party to choose against whom to file a contractual claim. For legal theory and those who apply the law, there are several exciting questions in this case, such as why Section 81 of the LOA should not be applied in the relationship between the customer and the subcontractor, and on what legal arguments is the position of the Supreme Court based, since Section 81 of the LOA does not contain such a restriction.

Neither previous Estonian case law (in particular, the relevant practice of the district court) nor the legal literature provides an exhaustive answer as to how and within the framework of which relationships it is possible for a third party to rely on Section 81 of the LOA. In addition, there is also no proper scheme for the implementation of the norm and the application of the prerequisites of the provision.

The extent of the damage to be compensated in the event of a breach of the obligation to protect a third party is unclear. The wording of Section 81 (2) of the LOA, according to which a third party may claim compensation for the damage caused to it, does not give direct instructions and does not directly exclude compensation for various types of damage. The commentary on Section 81 of the LOA states that the purpose of the provision should be primarily to compensate for purely economic damage, but it is not entirely clear whether and when positive or negative damage should be compensated.

The aim of the Master's thesis is to find an answer to the question in which cases a third party should be able to file a claim for damage under Section 81 of the LOA against a person with whom he or she does not have a contractual obligation, considering the last case law of the Supreme Court and the dogmatics of law. In order to meet the above general objective, three main research questions were formulated:

1. How to justify the need for a third-party protection contract as a law institution in civil law?
2. How to furnish the prerequisites for a contract that protects a third party?
3. What damage can a third party claim on the basis of a breach of the duty to protect?

The comparative-empirical methodology used in the work has also led to the selection of sources used. For comparison, German sources are used because the institute of the contract with protective effect for third party originated from German jurisprudence. Thus, to answer

the research questions, the relevant Estonian and German case law, legal literature, current legislation are analysed and compared.

The first chapter of the thesis analysed whether the theoretical and practical need for the contract with protective effect for third party is still justified. The dogmatic need of said institute was identified largely based on the reasoning given in German legal literature and case-law for the protection of an analogous institute. German case-law and legal literature were used because Section 81 of the LOA originates from German law and performs the same function in German law.

It was found that at least the theoretical need for the existence of Section 81 of the LOA has been preserved. A contract with protective effect for third party covers the gap between so-called tort law and contract law, which may be necessary for certain third parties to effectively protect their rights. The purpose of Section 81 of the LOA is to place the interests of certain third parties in a better legal position. A third party is protected by the applicable liability standard, since in the case of a contractual claim, the debtor is, as a rule, released from liability only if he proves that the damage occurred due to force majeure. Similarly, it is unreasonable to restrict the rights or interests of certain third parties in such a way that they cannot claim compensation for purely economic damage (which Section 81 of the LOA allows as one of the advantages over tort law).

Compared to German law, the author considers that it is not justified to extend Section 81 of the LOA to pre-contractual negotiations. In Estonian law, the wording of the provision, which explicitly refers to "contract", and not to obligations in general, should be followed. The difference from German law stems from the fact that, in Germany, the contract with protective effect to third party is not codified, which allows the institute to be applied more widely. In Estonia, the wording of the legislator should be followed, according to which a third party may be protected by a contract only on the basis of a concluded contract. Extending the provision beyond the contract would require a valid reason, which is not apparent from both theoretical and practical perspective. Nevertheless, the aforementioned question needs to be analysed further to give an exhaustive conclusion.

The second chapter examined how the prerequisites set out in Section 81 of the LOA should be provided. Also, whether the criterion of need for protection addressed by the Supreme Court in decision No. 2-20-18112, is justified and necessary. The findings in legal literature and case-law were compared with those in German case-law and legal literature. The prerequisites for

the emergence of the obligation to protect were analysed and examples were given through contracts for services. In the only Supreme Court decision containing a need for protection clause, Section 81 of the LOA has been analysed mostly regarding the contract for services. However, case-law on other types of contracts was also examined and findings are not limited only to the contract for services.

In the case of the presumption provided for in Section 81 (1) 1) of the LOA, it can be inferred, for example, from Estonian case law that if a creditor undertakes to perform a performance under a contract for services on a plot of land owned by, among others, a third party, this is sufficient to presume the proximity of the third party to the performance owed under the contract. However, in the assumption of closeness of performance, ownership should have arisen before the conclusion of the contract. The regulation of a contract protecting a third party should not be invoked by those (co-)owners whose ownership has arisen after the conclusion of the contract between the creditor and the debtor.

It was found that the equivalent threat to interests does not extend to the point where the contractual partners of the company must always take into account the extended obligation to protect the owner(s) of the company. In principle, it can be conceded that their interests and rights are threatened through their ownership, but such a broad interpretation would go beyond the purpose of a third-party contract.

The 'transfer of housing' thesis, which has been confirmed in German law, can also be used to assess the closeness of performance. If the contract is performed on the customer's residential area, it can be assumed that there is sufficient proximity to the performance in the case of persons permanently staying on the same residential area. The author further considered that a family bond may also be suitable for assuming closeness to performance. However, the extension of contractual protection should be denied, for example, in a situation where the customer's son files a claim for damages against the contractor when he purchased the apartment after the contract was concluded, relying on Section 81 of the LOA and arguing that closeness of performance can be assumed due to family ties with the customer. In the context of the identification of a family bond, it must also be established, in the context of closeness of performance, that the family connection is of decisive importance for the inclusion in the protected area of the contract concluded.

In examining the substantive scope of Section 81 (1) 2) of the LOA, the author found that the presumption that the creditor and third party's interests are parallel can be assumed if the

performance of the debtor's obligation should potentially also benefit a third party. Although the approach taken in German law of a contract to third parties with protective effects has served as a model for the formulation of Section 81 of the LOA (which is why the basic principles should presumably also be analogous), the principles for establishing the parallel interest of the creditor and the third party are different. Under German law, the departure from the imperative nature of the parallel interests of the will stems from the fact that the expert's liability vis-à-vis a third party falls within the scope of the institute in question. In Estonian law, there is a special composition for the liability of an expert (Section 1048 of the LOA), which allows a third party to claim purely economic damage, if the creditor's intention was not to protect a third party. There is no provision in German law to that effect on the liability of an expert. Thus, according to the author, Triin Uusen-Nacke's approach to the imperative nature of parallel interests of the creditor and the third party is justified. There is no good reason for a different approach in the opinion of the author.

Examining the scope of Section 81 (1) 3) of the LOA, the so-called "recognizability" must be based on the principle that the debtor should understand the potential circle of protected persons (e.g. creditor, children of the creditor) and not a specific person. However, that does not mean that the debtor is under an obligation not to harm the legal interests of any third party if it is affirmed in the affirmative of recognisability.

In addition to the assumptions set out in Section 81 (1) clauses 1-3 of the LOA, the author examined an additional prerequisite arising from the decision of the Supreme Court, which could be described as "identifying the need for protection of a third party". The subsidiarity of Section 81 of the LOA in relation to a third party's own contractual claim is, in the light of the decision of the Supreme Court and in the light of German legal literature and case-law, a prerequisite that is consistent with the objective pursued by the institute. For a third party to be able to file a claim for compensation for damage based on Section 81 of the LOA, it is necessary to determine whether the third party may have other claims for the same damage. The need for protection should be interpreted broadly: there is no need for protection for a third party if the third party has a claim with the same content not only against the creditor, but also against the debtor himself or other persons. According to Section 81 of the LOA, a third party needs protection if he or she does not have other equivalent claims - regardless of against who.

Author finds that it would be more effective if the identification of the need for protection is the first prerequisite for the application of Section 81 of the LOA. The establishment of a

contractual claim is generally a finding of fact, and if the court finds that a third party has a contractual claim, there is no need to start interpreting the contract between the debtor and the creditor and analysing the prerequisites set out in clauses 1-3 of Section 81 (1) of the LOA. In any event, these are cumulative provisions, which is why, if a third party does not have a need for protection to be included in the contractual protected area, the analysis of the application of Section 81 of the LOA also ends.

Lastly, the author examined what are the prerequisites and scope for filing a claim for damages arising from Section 81 (2) of the LOA. In Estonian law, it does not follow from law or doctrine that a third party, to rely on Section 81 (2) of the LOA, must prove that in addition to him or her, damage has also occurred to the creditor. The prerequisites for compensation for damage must be checked from the point of view of the creditor.

In applying Section 81 (2) of the LOA, a situation should be avoided in which a third party is suddenly in a better position than the creditor thanks to the contractual protection. In view of the objective of the infringed obligation, the extension of the debtor's contractual obligation to protect a third party's interests should not go beyond the objective of the principal or ancillary obligation towards the creditor.

As for compensation for positive and negative damage, the author considered that there are no problems with compensating positive damage to a third party. However, in the case of compensation for negative damage, the interests or rights of a third party should be covered by the obligation to protect in a way that covers not only the obligations relating to the performance of the contract but also those relating to the validity of the contract. According to the author, such an extension of the content and purpose of the obligation to protect (protection against trust) seems rather artificial and very exceptional. In such a case, it must be clearly established, in the light of the objective pursued, whether, on the basis of the principle of good faith, if the third party's compromised legal interest may also be its trust in the validity of a foreign contract. The author considers that such an approach should rather be denied, but the final answer is formed on the basis of each individual case.

## KASUTATUD LÜHENDID

VÕS	Võlaõigusseadus
PS	Eesti Vabariigi Põhiseadus
TsMS	Tsiviilkohtumenetluse seadustik
TsÜS	Tsiviilseadustiku üldosa seadus
RKTKo	Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus
TlnRnKo	Tallinna Ringkonnakohtu otsus
HMKo	Harju Maakohtu otsus
BGH	Bundesgerichtshof
OLG	Oberlandesgericht

## KASUTATUD MATERJALID

### Kasutatud kirjandus

1. T. Brockmann, S. Künnen. Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte und Drittschadensliquidation. JA, 2019.
2. S. Grundmann, M. Renner. Vertrag Und Dritter - Zwischen Privatrecht Und Regulierung. JuristenZeitung, vol. 68, no. 8, 2013. –  
<http://www.jstor.org/stable/23467188> (23.04.2024).
3. R.-A. Hirth. Die Entwicklung der Rechtsprechung zum Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter in ihrer Bedeutung für den Ausgleich von Drittschäden im Zahlungsverkehr. Berlin: 1991.
4. K. Klein. Der Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter im deutschen Recht. Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2021. -  
<https://openaccess.tau.edu.tr/xmlui/handle/20.500.12846/590> (23.04.2024).
5. P. Krebs. Sonderverbindung und Außerdeliktischen Schutzpflichten. München, 2000.
6. I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn, Juura: 2004.
7. V. Kõve jt (koost). Tsiviilkohtumenetlus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, Juura: 2017.
8. J. Lahe. Subjective Fault as a Basis of Delictual Liability. Juridica International, 2001/6.
9. K. Larenz. Lehrbuch des Schuldrechts. Allgemeiner Teil. München, Berlin, 1953.
10. S. Lorenz. Grundwissen: Der Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte. JuS 2021.
11. B. S. Markesinis, jt (koost). The German Law of Contract. A Comparative Treatise. 2<sup>nd</sup> edition. Hart Publishing, Oxford and Portland, Oregon, 2006.
12. B.S. Markesinis, jt (koost). Volume I. The Law of Contracts and Restitution: A Comparative Introduction. Clarendon Press, Oxford, 1997.
13. W. Pinger, C. Behme: Der Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte als Rechtsgrundlage der Gutachterhaftung gegenüber Dritten. JuS, 2008.
14. I. Pärnamägi. Saksa mõju Eesti õiguses. Õiguskeel 1/2014.

15. P. Schlechtriem. Völaõigus. Üldosa. Tallinn, Juura 1999.
16. F.J. Säcker jt (koost). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 9. Auflage 2022 München: C. H. Beck.
17. A. Zenner. Der Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter – Ein Institut im Lichte seiner Rechtsgrundlage. NJW 2009.
18. K. Zweigert, H. Kötz. Introduction to Comparative Law. Third edition. Clarendon Press: 1998.
19. K. Unger. Kolmandad isikud ja käsundita asjaajamine. Eraõigus. I osa. Abimaterjal kohtunike ja prokuröride Järelkoolituse eraõiguse õppegrupile. Tallinn: 2001.
20. T. Uusen-Nacke. Kolmandat isikut kaitsev leping. Asjatundja vastutus kolmandate isikute ees. Juridica VIII/2003.
21. P. Varul jt (koost). Völaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Juura 2016.
22. P. Varul jt (koost) Völaõigusseadus IV. Komm vlj. Tallinn, Juura: 2020.
23. U. Volens. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid. Doktoritöö. Juhendaja Paul Varul. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011.
24. Völaõigusseadus 116 SE. Seletuskiri. –  
<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0d9390ea-974c-35ab-a6c7-cb14062c3ad3/volaoigusseadus> (20.04.2024).

### **Kasutatud õigusaktid**

25. Völaõigusseadus<sup>1</sup>. – RT I, 06.07.2023, 116.
26. Bürgerliches Gesetzbuch. - <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>. (23.04.2024).
27. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 06.07.2023, 98.
28. Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT I, 15.05.2015, 2.
29. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I, 22.03.2024, 7.
30. Handelsgesetzbuch. <https://www.gesetze-im-internet.de/hgb/>. (23.04.2024).

## **Kasutatud kohtupraktika**

### **Eesti kohtupraktika**

31. RKTko 2-20-18112
32. RKTko 3-2-1-106-03
33. RKTko 3-2-1-145-04
34. RKTko 3-2-1-89-06
35. RKTko 3-2-1-2-08
36. RKTko 3-2-1-8-08
37. RKTko 3-2-1-5-12
38. RKTko 3-2-1-173-12
39. RKTko 3-2-1-80-13
40. RKTko 3-2-1-182-13
41. RKTko 3-2-1-48-15
42. RKTko 3-2-1-127-16
43. TlnRnKo 2-03-145
44. TlnRnKo 2-05-20603
45. TlnRnKo 2-10-59953
46. TlnRnKo 2-14-62044
47. HMKo 2-05-17146
48. HMKo 2-16-8206

### **Saksa kohtupraktika**

49. RG 10.02.1930 – VI 270/39, RGZ 127, 218.
50. BGH, 06.07.1965 - VI ZR 47/64, NJW 1965, 1955.
51. BGH, 25.04.1956-VI ZR 34/55, NJW 1956, 1193.
52. BGH, 17.11.2016 - III ZR 139/14, NJW-RR 2017, 888.

53. BGH, 11.01.1977 - VI ZR 261/75, NJW-RR 1977, 2073.
54. BGH, 10.01.1968 - VIII ZR 104/65, MDR 1968, 402.
55. BGH, 28.01.1976 – VIII ZR 246/74, BGHZ 66, 51.
56. BGH, 04.12.1975 – III ZR 41/74, NJW 1976, 1149.
57. BGH, 28.04.1994 - VII ZR 73/93, NJW 1994, 2231.
58. BGH, 24.01.2006 - XI ZR 384/03, NJW 2006, 830.
59. BGH, 20.03.1995 - II ZR 205/94, NJW 1995, 1739.
60. BGH, 21.07.2010 – XII ZR 189/08, NJW 2010, 3152.
61. BGH 23.06.1965 – VIII ZR 201/63, NJW 1965, 1757.
62. BGH, 26.11.1968 – VI ZR 212/66, NJW 1969, 269.
63. BGH, 30.04.1968 - VI ZR 29/67, NJW 1968, 1323.
64. BGH, 22.01.1968 – VIII ZR 195/65, BGHZ 49, 350.
65. BGH, 23.01.1985 – IVa ZR 66/83, NJW-RR 1986, 484.
66. BGH, 15.02.1978 – VIII ZR 47/77, NJW 1978, 883.
67. BGH, 19.09.1973 – VIII ZR 175/72, NJW 1973, 2059.
68. BGH, 10.11.1994 – III ZR 50/94, NJW 1995, 392.
69. BGH, 02.07.1996 – X ZR 104/94, NJW 1996, 2927
70. BGH, 14.11.2006 - VI ZR 48/06, NJW 2007, 989.
71. BGH, 24.04.2014 – III ZR 156/13, NJW 2014, 2345.
72. BGH, 20.04.2004 – X ZR 250/02, NJW 2004, 3035.
73. BGH, 09.07.2020 – IX ZR 289/19, NJW 2020, 3169.
74. OLG Hamm, 04.09.2006 – 17 U 31/06, NJW-RR 2007, 736.
75. OLG Nürnberg, 02.10.1973 - 7 U 251/70, MDR 1974, 401.
76. OLG Celle, 15.02.2007 - 3 W 5/07, WM 2007, 740.
77. OLG Hamburg, 17.08.1988 – 4 U 151/87, NJW-RR 1988, 1481.
78. OLG Köln, 10.02.1988 – 2 W 216/87, NJW-RR 1988, 832.