

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
ERAÕIGUSE OSAKOND

Triin Tiru

**ÕIGUSLIK AUDIT ÄRIÜHINGU OSALUSTE
VÕÕRANDAMISELE SUUNATUD TEHINGUTES**

Magistritöö

Juhendaja

dr. iur. M. Käerdi

Tallinn 2016

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	3
1. ÕIGUSLIKU AUDITI LÄBIVIIMINE JA SELLE SISU	9
1.1 Äriühingu osaluse omandamise regulatsioon Eesti õiguses.....	9
1.2 Õigusliku auditi läbiviimise vajadus	11
1.2.1 Ostja motiivid õigusliku auditi teostamiseks.....	11
1.2.2 Müüja motiivid õigusliku auditi teostamiseks.....	14
1.3 Õigusliku auditi sisu.....	16
1.3.1 VÕS § 14 lg-st 2 tulenev oluliste asjaolude avaldamise kohustus	16
1.3.2 Äriühingu ja selle osalusega seotud asjaolud	25
1.3.3 Sihtettevõttega seotud asjaolud	30
1.3.4 VÕS § 14 lg-st 1 tulenev tõeste asjaolude avaldamise kohustus.....	32
1.3.5 Kellele laienevad teatamiskohustus ja tõekohustus?	34
2. ÕIGUSLIKU AUDITI MÕJU LEPINGULE NING POOLTE VASTUTUSELE...37	
2.1 Õigusliku auditi tulemuste mõju äriühingu osaluse müügilepingule	37
2.2 Müüja vastutus äriühingu osaluse ja sihtettevõtte lepingutingimustele mittevastavuse korral.....	43
2.2.1 Äriühingu osaluse ja sihtettevõtte lepingutingimustele vastavuse kontrollimine	43
2.2.2 Müüja vastutus äriühingu osaluse ja sihtettevõtte lepingutingimustele mittevastavuse eest	46
2.3 Müüja vastutus VÕS §-ist 14 tulenevate kohustuste rikkumise korral	48
2.3.1 Teatamiskohustuse rikkumine	48
2.3.2 Tõekohustuse rikkumine	50
2.3.3 Müüja vastutus lepingueelsete kohustuste rikkumise eest	54
2.4 Vastutust välistavad ja piiravad asjaolud	56
2.4.1 Ostja teadmine või teadma pidamine lepingutingimustele mittevastavusest	56
2.4.2 Müüja vastutust piiravad kokkulepped.....	58
KOKKUVÕTE	60
LEGAL DUE DILIGENCE IN SHARE SALE TRANSACTIONS	63
KASUTATUD LÜHENDID	66
KASUTATUD KIRJANDUS.....	67

SISSEJUHATUS

Õiguslik audit (ing k *legal due diligence* ehk *LDD* või *DD*) kujutab endast ostu- või müügiobjektiks oleva äriühingu osaluse ja äriühingu majandatava ettevõtte (edaspidi sihtettevõtte, ing k *target business*, *target company* või *target*) majandustegevuse ning finantsaruannete analüüsi, mida tehakse reeglina ettevõtte omanike ringi või kapitali struktuuri oluliselt muutvate tehingute eel. Peamiselt tavaõiguse (ing k *common law*) õigussüsteemide eeskujul on Eestis õigusliku auditi läbiviimine äriühingu osaluste võõrandamistehingutes muutunud tavapäraseks osaks müügiprotsessist. Õiguslikke auditeid viiakse üldjuhul läbi ühinemiste ja ülevõtmiste (ing k *mergers & acquisitions* ehk *M&A*) tehingute juures. Siiski on õiguslikul auditi tähtis roll ka tehingutes, millega kaasatakse äriühingusse kapitali, rahastatakse investeringuid või viiakse äriühing börsile ja viiakse läbi esmane avalik pakkumine (ing k *initial public offering* ehk *IPO*). Sageli nõuavad ka pangad õigusliku auditi läbiviimist, et saadud tulemuste pinnalt otsustada, kas äriühinguga seotud tehingut või äriühingut ennast finantseerida või mitte. Erinevat liiki tehingute puhul on õigusliku auditi läbiviimise protseduur sarnane, selle sisu sõltub aga sellest, mis ulatuses ja millise põhjalikkusega klient õigusliku auditi läbiviimist soovib.

Üldistavalt võib väita, et õigusliku auditi kui kontseptsiooni juured ning vajadus ulatuvad Rooma õigusesse, kus isikutevahelistes võõrandamistehingutes kohaldus *caveat emptor* ("ostja vaadaku ette"; ing k *(let the) buyer beware*) põhimõte.¹ See tulenes turul kauplemise praktikast, st ostja ostab asja sellisena, nagu see lepingu sõlmimise hetkel on (ing k *sold as is*), ning kannab seega ise riski, et asi võib olla puudus(t)ega.² Seega müüja asja puuduste eest ei vastutanud. Sellest kujunes omakorda välja ostja soov asi enne lepingu sõlmimist põhjalikult üle vaadata, et tuvastada kõik asjaga seotud olulised asjaolud.

Caveat emptor-i põhimõte on juurdunud *common law* riikide õigussüsteemides³, sh Inglise lepinguõiguses. Inglise õiguse kohaselt kohaldub müügilepingut reguleeriv *Sale of Goods Act 1979* (mida täiendab hilisem *Sale and Supply of Goods Act 1994*) üksnes kaupade kui

¹ R. Thompson (ed.). *Sinclair on Warranties and Indemnities on Share and Asset Sales*. 7th edition, London: Sweet & Maxwell Ltd 2008, lk 1.

² Encyclopaedia Britannica. - <http://www.britannica.com/topic/caveat-emptor> (10.04.2016).

³ W. L. Burdick. *The Principles of Roman law and their relation to modern law*. Clark, New Jersey: The Lawbook Exchange, Ltd 2004, lk 446. (edasi viidatud: New York case of *Wright v. Hart*, 18 Wend. 449; *Waring v. Mason*, 18 Wend. (N.Y.) 425; *Eagan v. Call*, 34 Pa. St. 236; *Bulkley v. Honold*, 19. How. (U. S.) 390; Co. Lit. 102 a.)

kehaliste esemete müügile ega kohaldu õiguse võõrandamistingutele, st ei kohaldu äriühingu osaluse müügitehingutele. Seda saab teoreetiliselt kohaldada ettevõtte ülemineku tehingutele, kuivõrd tegemist on sisuliselt vara, st kehaliste esemete müügiga, kuid sellest tulenev kaitse on ostja jaoks siiski väga piiratud.⁴ Seega jätab Inglise õigus äriühingu osaluse müügilepingute puhul ostja suuresti kaitseta. *Caveat emptor*-i põhimõtte väljendub Inglise õiguses eelkõige selles, et võimalused enda õiguste kaitseks nt müügilepingu objekti puuduste korral on ostja enda kujundada, kuivõrd seadus neid ette ei näe.⁵ Sellest on välja kujunenud õigusliku auditi läbiviimise kontseptsioon müügilepingute puhul.

Kontinentaaleuroopa riikides on vastupidiselt *common law* riikide õigussüsteemidele üldiseks müügiõiguses kohalduvaks põhimõtteks *caveat venditor*; ka on see põhimõtte olnud 1980. aasta Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute (CISG) artikkel 35 aluseks⁶. Erinevalt Inglise õigusest on Eesti õiguse kohaselt ostja võrdlemisi kaitstud müügilepingu objekti puuduste korral, kuna VÕS § 218 lg 1 kohaselt vastutab müüja peaaegu alati asja lepingutingimustele mittevastavuse eest ning VÕS § 217 ning VÕS § 77 lg 1 kohaselt peab müüdud asi olema eesmärgipäraselt kasutatav ja vastama vähemalt keskmisele kvaliteedile ka juhul, kui müüja seda eraldi ostjale ei lubanud ega kinnitanud. Äriühingu osaluste võõrandamisele suunatud tehingutes on aga müügilepingu objektiks osalus ise, mitte aga ettevõtte, mille kaudu äriühing tegutseb.⁷ Selleks, et selle ettevõtte omadused loetaks müüdava osaluse omadusteks, tuleb vastavad omadused müügilepingus eraldi tingimustena kokku leppida (v.a enamusosaluse müügi korral⁸). Kuivõrd müüja ja ostja teadmised sihtettevõttest on väga erinevad ning müüja vastutab sihtettevõtte omaduste eest ainult ulatuses, millises osas need müügilepingus kokku on lepitud, siis on ostja jaoks oluline omada sihtettevõtte kohta piisavalt teadmisi, et läbi-rääkimistel müüjaga saavutada müüja kinnituste ja garantiide ning hüvitiskokkulepete näol müüja vastutus sihtettevõtte omaduste osas. Seepärast on ka Eestis õiguslike auditite läbiviimisest saanud äriühingu osaluse müügiprotsessi iseseisev osa, millega

⁴ A. Evans, Due diligence: the English way. *International Company and Commercial Law Review*, 1995, 6(6), lk 195.

⁵ R. Thompson, lk 1.

⁶ R. F. Henschel. Conformity of Goods in International Sales Governed by CISG Article 35: Caveat Venditor, Caveat Emptor and Contract Law as Background Law and as a Competing Set of Rules. *Nordic Journal of Commercial Law* (2004/1).

⁷ RKTko 3-2-1-17-12, p 14; RKTkm 3-2-1-56-14, p 11.

⁸ *Ibid.*

advokaadibüroodes ühinemistele ja omandamistele spetsialiseerunud juristid tegelevad ning mille osas on aastate jooksul kujunenud välja arvestatav ja ilmselt üha enam ühtlustuv praktika.

Eestisse jõudis õiguslike auditite praktika seoses erastamise, välisinvestorite mõjul tekkinud teadlikkuse tõusu ja suurenenud tehingute arvuga. Akadeemilises kirjanduses ennustati 1990ndate keskel, et õiguslike auditite läbiviimine muutub olulisemaks – seda hakatakse kasutama strateegiliselt ning sellest saab eelis läbirääkimistel.⁹ Nii on see ka läinud, kuivõrd enamused advokaadibüroosid pakuvad muude teenuste hulgas ka õiguslike auditite läbiviimise teenust. Sõltuvalt sihtettevõtte tegevusalast ning spetsiifikast viiakse sageli lisaks õiguslikele audititele läbi ka finantsauditeid, maksuauditeid, tehnilisi auditeid ja ka nt keskkonnaauditeid. Neid auditeid teostavad nendele valdkondadele spetsialiseerunud eksperdid (nt audiitorid, finantsnõustajad, keskkonnaekspertid jt). Õigusliku auditi läbiviijaks on üldjuhul advokaadibüroo. Õigusliku auditi raames keskendutakse vaid sihtettevõttega seotud õiguslike asjaolude uurimisele – tähelepanu pööratakse nt ettevõtte äriõiguslikele küsimustele, ettevõtte lepingulistele suhetele klientide ja tarnijatega, ettevõtte varadele, ettevõtte laenudele jt finantskohustustele, kohtuvaidlustele. Erinevate auditite tulemuste pinnalt on ostjal võimalik saada terviklik ettekujutus sellest, mida ta omandada soovib.

Viimase paarikümne aasta jooksul on õigusliku auditi läbiviimine Eesti äripraktikas muutunud tavaliseks. Kõik Eesti suuremad advokaadibürood pakuvad õiguslike auditite läbiviimise teenust ning ettevõtjad oskavad hinnata, millal nad õigusliku auditi läbiviimist vajavad ning on üldjuhul teadlikud selle ligikaudsest läbiviimise protsessist, sisust, ajakulust ja maksumusest. Peamiselt on eeskujuks võetud *common law* riikide, Inglismaa¹⁰ ja Ameerika Ühendriikide praktika ehk riigid, kus õiguslike auditite traditsioon on välja kujunenud, kuid väga sarnaselt teostatakse õiguslike auditeid ka meie jaoks olulise õiguskorra ja traditsiooniga riikides nagu Saksamaa¹¹ ja Rootsi¹².

Küll aga ei ole tähelepanu pööratud sellele, kuidas *common law* riikidele omane õiguslik audit sobitub Eesti õigussüsteemi ning millised on selle teostamisega kaasnevad õiguslikud

⁹ C. Davis. Is legal due diligence to become a science? *Company Lawyer*, 1997, 18(6), lk 184.

¹⁰ A. Evans, lk 195-202.

¹¹ A. Diem, S. Rajani. Chapter on Germany in *International Mergers and Acquisitions. Due Diligence*. American Bar Association 2007, p 1.1-1.8.

¹² C. Svernlöv. Due diligence, Swedish style. *International Company and Commercial Law Review*, 2001, 12(10/11), lk 276-283.

tagajärjed. Käesoleva magistritöö keskseks teemaks on õigusliku auditi läbiviimise uurimine äriühingu osaluste võõrandamisele suunatud tehingutes¹³. Õigusliku auditi läbiviimisega Eesti õiguses seonduvad mitmed küsimused, mille vastustele tihti ei selle läbiviimise käigus ei mõelda – miks seda üleüldse tehakse, mis on selle täpsem õiguslik sisu, kuidas see asetub Eesti õigussüsteemi ja mis mõju on õiguslikul auditil sõlmitavale äriühingu osaluse müügilepingule ning poolte vastutusele.

Sellest tulenevalt on käesolev magistritöö jaotatud kahte suuremasse peatükki. Magistritöö esimeses peatükis uuritakse, milline on õigusliku auditi läbiviimise tähtsus Eesti õiguses tehtavate äriühingu osaluste võõrandamistehingute puhul, millised on Eesti õiguse erisused ning mida auditi läbiviimine pooltele annab. Seejärel käsitletakse õigusliku auditi läbiviimise vajadust nii ostja kui ka müüja vaatevinklist ning analüüsitakse kummagi poole motiive õigusliku auditi teostamiseks. Kõige olulisem on õigusliku auditi sisu – millist informatsiooni peab müüja ostjale õigusliku auditi käigus avaldama. Magistritöö teine peatükk keskendub õigusliku auditi läbiviimise järgsele perioodile. Analüüsitud on, kuidas mõjutavad õigusliku auditi käigus saadud teadmised poolte vahel sõlmitava äriühingu osaluse müügilepingu sisu. Ka on eraldi tähelepanu pööratud sellele, kuidas sõltub müüja vastutus õigusliku auditi tulemustest.

Eestis on õigusliku auditi läbiviimine välja kujunenud praktikas ning tugevat teooriakirjandust meil selle valdkonna kohta ei ole. Küll on kirjutatud äritegevuses vajalikke käsiraamatuid, kuid põhjalikumat õiguslikku uurimust õigusliku auditi sobivusest Eesti õiguse konteksti käesoleva töö autor ei leidnud.

Käesoleva magistritöö küsimuste uurimisel on autor võrrelnud Eesti õiguse regulatsiooni ja praktikat *common law* riikide, eelkõige Inglise õiguse regulatsiooni ja praktikaga. Magistritöö põhiallikateks on müügilepingute kohalduv võlaõigusseadus (VÕS)¹⁴ ning Riigikohtu praktika ning teooriakirjandus Inglise õiguse ning *common law* riikide õiguslike auditite

¹³ Väljendi „äriühingu osaluste võõrandamisele suunatud tehingud“ all on käesolevas magistritöös mõeldud osatühingu osa või aktsiaseltsi aktsiatega tehtavaid müügitehinguid. Käesolev magistritöö ei käsitle tehinguid, mille üheks pooleks on tarbija. Ostja näol ei saaks nimelt olla tegemist tarbijaga VÕS § 1 lg 5 tähenduses, kuivõrd äriühingu osalustega seotud tehingud seonduvad alati iseseisva majandus- või kutsetegevuse läbiviimisega. Sellest tulenevalt ei ole käesolevas magistritöös analüüsitud lepingueelse teabe andmise kohustust tarbijaga sõlmitava lepingu puhul VÕS § 14¹ tähenduses.

¹⁴ Võlaõigusseadus – RT I 2001, 81, 487; RT I, 11.03.2016, 2.

praktika kohta¹⁵. Magistritöö näol on tegemist teoreetilise uurimusega, milles on kasutatud võrdlev-analüütilist meetodit.

Käesoleva magistritöö eesmärgiks on kontrollida, miks õiguslikke auditeid läbi viiakse Eestis ja *common law* riikides ning mis on auditi läbiviimise motiiviks ostja ja müüja puhul. Seejuures tuleb tuvastada, millised on poolte kohustused õigusliku auditi läbiviimise käigus ning millist informatsiooni peab müüja ostjale auditi käigus avaldama. Magistritöös on analüüsitud, kas vajadus õigusliku auditi läbiviimise järgi ja sellise auditi läbiviimise tagajärjed on Eesti õiguses samad või vähemalt sarnased kui *common law* õiguskorraga riikides, kust õigusliku auditi kontseptsioon on aluse saanud. Magistritöö eesmärgiks on ka kontrollida, kuidas mõjutab õigusliku auditi läbiviimine pooltevahelist müügilepingut ning selle tingimusi, st kas õigusliku auditi kontseptsiooni ülevõtmine Eesti praktikasse tingib ka *common law* õiguskorraga riikides kasutatavate lepinguõiguslike konstruktsioonide ja vastutuspõhimõtete ülevõtmise vajaduse Eesti õigusesse. Loomulikult tekitab selline ülevõtmine küsimuse, kas praktikas Inglise õigusest üle võetud või nendega sarnased lepinguõiguslikud lahendused töötavad ka Eesti õiguse tingimustes samamoodi.

Hüpoteesina püstitab töö autor, et kehtima peaks põhimõte, et kuigi õigusliku auditi läbiviimise praktika ja meetodid on suures osas ühtlustunud, toovad erinevused õiguskordade vahel kaasa selle, et õigusliku auditi läbiviimise motiivid, auditi eesmärk ning selle tagajärjed on õiguskordade vahel erinevad ning seda isegi juhul, kui õiguskordade vahel on ühtlustunud ka ühinemis- ja ülevõtmistehingute raames sõlmitavate lepingute sisu ning lepingulised põhikonstruktsioonid. Hüpoteesina peaks samuti kehtima eeldus, et *common law* õiguskorraga riikides ühinemis- ja ülevõtmistehingute juures kasutatavate lepinguliste konstruktsioonide puhul, mille laialdane kasutuselevõtt selle valdkonna tehingute juures on toonud kaasa vastavasisulise praktika ühtlustumise laiemalt, on tõenäoliselt vajalik ja põhjendatud ka nende ülevõtmine Eesti praktikasse. Auditi motiivide ja eesmärgi osas toovad erinevused õiguskordade vahel hüpoteesina kaasa selle, et kui *common law* õiguskorraga riikides on õigusliku auditi läbiviimise peamiseks funktsiooniks kaitsta ostjat talle omandatava sihtettevõtte kohta vajaliku informatsiooni kättesaadavaks tegemise kaudu, siis Eesti õiguses toob müüja vastutuse õiguslikult märksa rangem sisustamine kaasa selle, et õigusliku auditi läbiviimisel muutub ostja huvidega samaväärseks müüja huvide kaitsmine, eelkõige

¹⁵ Peamiselt R. Thompson (ed.). *Sinclair on Warranties and Indemnities on Share and Asset Sales*. 7th edition, London: Sweet & Maxwell Ltd 2008.

sihtettevõttega seotud asjaolude võimalikult ulatusliku avaldamise teel müüja vastutuse võimalikult laiaulatuslik ning efektiivne välistamine.

Käesolevat magistritööd iseloomustavad märksõnad Eesti märksõnastikust: lepinguõigus, tsiviilõigus, eraõigus.

1. ÕIGUSLIKU AUDITI LÄBIVIIMINE JA SELLE SISU

1.1 Äriühingu osaluse omandamise regulatsioon Eesti õiguses

Äriühingu osaluste võõrandamisele kohaldatakse Eesti õiguse kohaselt võlaõigusseadust (VÕS), täpsemalt müügilepingu kohta sätestatud. VÕS § 208 lg 1 kohaselt kohustub müüja asja müügilepinguga andma ostjale üle asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu. VÕS § 208 lg 3 kohaselt kohaldatakse asja müügi kohta seaduses sätestatud vastavalt õiguse ja muu eseme müügile, kui seadusest ei tulene teisiti ja see ei ole vastuolus eseme olemusega. Kuivõrd aktsiate ja osade puhul on tegemist õigustega ning need saavad olla müügilepingu objektiks¹⁶, siis kohaldub Eesti võlaõigusseaduse müügilepingu regulatsioon ka äriühingu osaluste võõrandamisele¹⁷.

Äriühingu osaluse võõrandamise kontekstis tähendab see, et müügilepingu objektiks on õigus, mis esindab osalust äriühingus – vastavalt kas osahinguga osa või aktsiaseltsi aktsiad, mitte aga äriühingu majandatav sihtettevõtte. Seega peab müüja tagama, et äriühingu osalusel kui müügilepingu objektil ei esineks puudusi. Küll aga ei vastuta müüja võlaõigusseaduse müügilepingu regulatsiooni kohaselt sihtettevõtte omaduste ja puuduste eest, kui tegemist on äriühingu osaluse võõrandamistehinguga. Riigikohus on leidnud, et üldjuhul ei saa äriühingu osaluse müümisel omistada müüdavale osalusele äriühingu poolt majandatava ettevõtte omadusi.¹⁸ Näiteks, osaluse müümisel ei saa üldjuhul hinnata müüdü osa lepingutingimustele mittevastavuse raames sihtettevõtte majanduslikku seisundit.¹⁹ Seega, sihtettevõtte omadused ei ole võõrandatava osaluse omadusteks.

Riigikohus on jaatanud sihtettevõtte omaduste lugemist müüdava osaluse omadusteks, kui tegemist on enamusosaluse müümisega. Kui osaluse müügiga kaasneb kontroll äriühingu majandustegevuse üle ning kui sisuliselt võõrandatakse osaluse kaudu äriühingu ettevõtet kui

¹⁶ P. Varul jt. VÕS II komm. väljaanne, § 208, p 3.4.3.a).

Äriseadustiku (ÄS; RT I 1995, 26, 355; RT I, 30.12.2015, 73) kohaselt on aktsiaseltsi aktsiate ja osahinguga osade puhul tegemist omanikuõiguste kogumiga ehk õigustega. ÄS § 148 lg 5 kohaselt annab osa osanikule õiguse osaleda osahinguga juhtimises ning kasumi ja osahinguga lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti annab osa osanikule muud seaduse ja põhikirjas ettenähtud õigused. ÄS § 226 kohaselt annab aktsia aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses sätestatud ja põhikirjaga ettenähtud õigused.

¹⁷ Erinevalt nt CISG-ist, mille artikkel 2(d) kohaselt CISG ei kohaldu osaluste müügitehingutele.

¹⁸ RKTKo 3-2-1-17-12, p 14; RKTKm 3-2-1-56-14, p 11.

¹⁹ RKTKm 3-2-1-56-14, p 11.

majandusüksust, mille kaudu äriühing tegutseb, siis saab lugeda sihtettevõtte omadusi ja seisundit võõrandatava osaluse (vastavalt kas osa või aktsiate) omadusteks. Seeläbi saavad sihtettevõtte omadustest äriühingu osaluse kui müügilepingu objekti kokkulepitud omadused ning neid saab hinnata müügilepingu objekti lepingutingimustele mittevastavuse raames.²⁰

Tihti peale ei ole aga müügilepingu objektiks äriühingu enamusosalus. Äriühingu osaluse müügileping ning võlaõigusseadusest tulenev regulatsioon ei paku aga ostjale piisavalt kaitset, kuivõrd ostja huvi on tehingu tegemisel suunatud justnimelt sihtettevõtte omandamisele – selle omadustele ning seisundile. Selleks, et sihtettevõtte omadused ja seisund saaksid müügilepingu tingimusteks, peavad pooled nendes tingimustes lepingus kokkulepitud omaduste näol eraldi kokku leppima. Sellisel juhul ei oma müüdava osaluse suurus tähtsust ning müüja vastutab, et müügilepingu objektile esineksid kokkulepitud omadused VÕS § 217 lg 2 p 1 tähenduses.²¹ Praktikas tähendab see, et müüja annab ostjale kinnitusi sihtettevõtte omaduste kohta, mis on oma olemuselt kokkulepitud omadused VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes²², millele peab sihtettevõtte, mille osalust võõrandatakse, vastama.²³

Mõnevõrra tekitab segadust Riigikohtu 18. juuni 2014. a määrus nr 3-2-1-56-14, mille punktis 11 leidis Riigikohus, et „Kui osaühingu 100%-lise osa müüja kinnitab müügilepingus, et osaühingul ei ole rohkem kohustusi, kui on ostjale teada antud, kuid hiljem esitab võlausaldaja osaühingu vastu nõude, millest ostjat müügilepingut sõlmides ei teavitatud, on müüja andnud ostjale üle lepingutingimustele mittevastava osa /.../“. Sellest Riigikohtu määrusest võib jääda mulje, et kinnituste rikkumine toob kaasa müüja vastutuse vaid siis, kui tegemist on enamusosaluse võõrandamisega. Sellise seisukohaga ei saa aga nõustuda. Ilmselt on tegemist Riigikohtu eksliku argumentatsiooniga, kuivõrd põhjendamatu oleks müüja mittevastutamine tema poolt antud kinnituste rikkumise korral, kui tegemist on osaluse võõrandamisega, mis ei moodusta enamusosalust. Sellega piirataks alusetult poolte lepinguvabadust. Vastupidi, kui pooled on omistanud müüdavale osalusele, millega ei kaasne kontroll sihtettevõtte majandustegevuse üle, teatud omadused sihtettevõtte kohta müüja kinnituste

²⁰ RKTko 3-2-1-17-12, p 14; RKTkm 3-2-1-56-14, p 11; RKTko 3-2-1-50-15, p 14.

²¹ RKTko 3-2-1-17-12, p 15.

²² RKTko 3-2-1-50-15, p 21.

²³ Ka Rootsi õiguse kohaselt loetakse äriühingu osaluse võõrandamistehingu käigus müüja antud kinnitused lepingutingimusteks. Kui mõni müüja kinnitustest osutub ebaõigeks, siis loetakse osalus lepingutingimustele mittevastavaks (st osalus on puudusega). - C. Svernlöv. Due diligence, Swedish style. *International Company and Commercial Law Review*, 2001, 12(10/11), lk 276.

näol, siis tuleks siiski lähtuda Riigikohtu 28. märtsi 2012. a kohtuotsusest nr 3-2-1-17-12. Selle lahendi p 15 kohaselt ei ole müüdava osaluse suurusel tähtsust olukorras, kus müüja on kinnitanud sihtettevõtte teatud omaduste olemasolu. Sellisel juhul loeme müüja poolt antud kinnitused müüdava osaluse omadusteks. Nende kinnituste rikkumisel peaks olema tegemist lepingu rikkumisega ja see peaks omakorda tooma kaasa müüja vastutuse müügilepingu objekti lepingutingimustele mittevastavuse eest.²⁴

1.2 Õigusliku auditi läbiviimise vajadus

1.2.1 Ostja motiivid õigusliku auditi teostamiseks

Õigusliku auditi läbiviimise põhjused sõltuvad sellest, kas õiguslikku auditit teostab ostja või müüja. Üldjuhul on õigusliku auditi läbiviijaks ostja, kuid sõltuvalt tehingu olemusest ja sisust võib seda teha ka müüja.

Ostja jaoks on õigusliku auditi läbiviimise peamiseks põhjuseks soov kontrollida lepingu sõlmimise tahte aluseks olevate asjaolude paikapidavust ning saada rohkem teada müügilepingu objekti kohta, kaitstes niimoodi oma huve. Ostja on lepingueelsetel läbiraakimistel tunduvalt nõrgemal positsioonil võrreldes müüjaga, kellel on detailsed teadmised müüdava äriühingu osaluse, äriühingu ja sihtettevõtte kohta. Kuivõrd enamasti on ostja huvi suunatud sihtettevõttele, siis ostja jaoks on sihtettevõtte kohta õigusliku auditi läbiviimine vajalik, et omada ülevaadet selle tegelikest omadustest ja õiguslikust seisundist ja seeläbi saavutada müüjaga võrdsem positsioon läbiraakimistel. Õigusliku auditi käigus saadavad teadmised aitavad ostjal paremini hinnata, kas tehinguga on üldse mõistlik edasi minna ning millistel tingimustel – st kas ostja, pärast sihtettevõtte tegelike omaduste ja seisundi teadasaamist, on veel huvitatud vastava äriühingu osaluse omandamisest.

Õigusliku auditi mõtteks on selgitada välja sihtettevõtte õiguslikult siduvad õigused, kohustused, vastutus ning nõuded²⁵ ja jagada poolte vahel tehinguga seonduvaid riske. Õigusliku auditi teostamisel omandatud informatsioon võimaldab ostjal omandada parem arusaam sihtettevõtte toimimisest ja selle väärtusest, planeerida tehingu struktuuri ja

²⁴ T. Ploomipuu. Müüja vastutusest osaluse müügi korral (03.12.2014). - <http://rup.ee/uudised/oigus/muuja-vastutusest-osaluse-muugi-korral> (14.04.2016).

²⁵ R. Vandrill. Legal due diligence in private equity transactions. International Company and Commercial Law Review, 2002, 13(8), lk 291.

finantseerimist, tuvastada omandatava sihtettevõttega seonduvad riskid ja hinnata neid paremini. Ka annavad õigusliku auditi tulemused (eelkõige avastatud puudused) ostjale võimaluse mõjutada olulisi äriühingu osaluse eest tasutava hinna ja hindamisega seonduvaid küsimusi.²⁶

Õigusliku auditi käigus saadud informatsioon annab ostjale võimaluse maandada tehinguga seonduvaid riske. Ostja saab vältida erinevate riskide võtmist nii palju, kui suures ulatuses võimaldab õigusliku auditi läbiviimine ostjal probleemseid valdkondi avastada enne tehingu tegemist.²⁷ Kui ostja on teadlik sihtettevõttega seotud negatiivsetest asjaoludest, on tal võimalik lepinguliste instrumentidega suurendada müüja vastutust ja maandada enda võetavaid riske. Kuna Eesti õiguse kohaselt ei ole sihtettevõtte omadused müüdava äriühingu osaluse omadusteks, siis kasutatakse praktikas selleks peamiselt eeltingimusi (ing k *conditions precedents* ehk *CPs*) ja müüja kinnitusi ja garantiisid sihtettevõtte omaduste ja seisundi kohta, mis Eesti õiguse tähenduses kujutavad endast sisuliselt kokkulepitud omadusi (VÕS § 217 lg 2 p 1). Mida teadlikum on ostja, seda rohkem on ta suuteline mõjutama kinnituste kui lepingu tingimuste sisu ja seeläbi kaitsma enda huve. Sellega kaasneb parem lepingu kvaliteet²⁸ – mida detailsemad ja selgemad on pooltevahelised läbirääkimised ja sellest tulenevalt müügilepingu tingimused, seda ebatõenäolisem on hilisema pooltevahelise vaidluse tekkimine äriühingu osaluse ja sihtettevõtte omaduste ja seisundi üle. Ka on ostja jaoks turvalisem olla teadlik sihtettevõtte puudustest enne tehingu tegemist ning nendega algusest peale arvestada. Kui puudused selguvad pärast müügilepingu sõlmimist, ei pruugi leppetrahvi või muud hüvitisenõuded müüja vastu olla piisavad, lisaks ei pruugi aidata müüja kinnituse rikkumisele tuginemine (eriti nt olukorras, kus puuduse ilmsikstulek pärast tehingu tegemist on kaasa toonud sihtettevõtte maine languse). Riskikapitalistid lähtuvad põhimõttest: „Olla hoiatatud tähendab olla relvastatud“.²⁹ Seega, õigusliku auditi käigus saadud teadmised mõjutavad otseselt pooltevahelise õigusliku suhte sisu ja kvaliteeti.

Lisaks, õigusliku auditi käigus saadud teadmised aitavad põhjendada potentsiaalse ostja otsust läbirääkimised katkestada ja tehingut mitte sõlmida.³⁰ VÕS § 14 lg 3 teise lause kohaselt ei

²⁶ K. Kontor (toim.). Advokaadibüroo Tark & Co. Ühinemised ja omandamised – alternatiiv äri orgaanilisele kasvule. Greif, Äripäev 2007, lk 126.

²⁷ C. Svernlöv, lk 277.

²⁸ C. Davis. Is legal due diligence to become a science? *Company Lawyer*, 1997, 18(6), lk 183.

²⁹ Inglise keeles: „*For venture capitalists “forewarned is forearmed”*“. R. Vandrill, lk 291.

³⁰ R. Vandrill, lk 291.

või isik pidada läbirääkimisi pahausksest, eelkõige lepingu sõlmimise tahteta, samuti ei tohi isik neid pahausksest katkestada. Kui ostja on õigusliku auditi käigus tuvastanud sellised asjaolud, mille tõttu on ta kaotanud tehingu tegemise soovi, aitavad õigusliku auditi tulemused põhjendada ostja poolt läbirääkimiste katkestamist ega võimalda müüjal väita, et ostja oleks pidanud läbirääkimisi pahausksest.

Common law õigussüsteemides on õigusliku auditi teostamine vajalik eelkõige ostja jaoks, kuna seadus ei kaitse ostjat piisavalt ning seepärast on ostja huvitatud põhjalikust lepingust, mis pakuks talle lepingulist kaitset müügilepingu objekti osas.³¹ Kui ostja ise ei tutvu ostetava sihtettevõttega piisavalt, siis ta ostab müügilepingu objekti sellisena, nagu see lepingu sõlmimise hetkel on, ega saa hiljem selle suhtes müüja vastu pretensioone esitada.³² Seepärast on Inglise õiguse kohaselt ostja poolt õigusliku auditi teostamine muutunud iseenesest mõistetavaks ning ostjad üldjuhul pikalt ei kaalutle, kas teostada ostetava sihtettevõtte kohta õiguslik audit või mitte.

Eesti õiguse kohaselt ei ole ostjal kohustust müügilepingu objekti enne lepingu sõlmimist üle vaadata. Sellest järelduvalt ei ole ka ostjal kohustust viia sihtettevõtte kohta läbi õiguslikku auditit. Eesti õiguse eripära *common law* õigussüsteemide kõrval seisneb müüja lepingueelsetes kohustustes. Kui ostja on müüjale väljendanud, et tema huvi on suunatud sihtettevõtte omandamisele, mitte ainult äriühingu osalusele, siis saab ostja tugineda VÕS § 14 lg-st 2 tulenevale müüja kohustusele avaldada ostjale kõik olulised asjaolud sihtettevõtte kohta ning VÕS § 14 lg 1 teisest lausest tulenevale kohustusele, et kõik müüja poolt ostjale avaldatavad andmed peavad olema tõesed. Need kohustused muudavad müüja lepingueelsete läbirääkimiste käigus nõ aktiivsemaks pooleks, erinevalt Inglise õigusest, kus ostja on reeglina aktiivsem pool.³³ Sellest nurgast vaadatuna ei ole Eesti õiguse kohaselt ostjal nii suurt vajadust õigusliku auditi läbiviimise järele kui Inglise õiguses.

Küll aga on õigusliku auditi läbiviimine vajalik ostja juhatuse liikmete hoolsuskohustuse täitmise seisukohast.³⁴ Äriühingu juhatuse liikmetele on õigusliku auditi teostamine ostetava

³¹ D. J. Cooke. *Private Equity: Law and Practice*. London: Sweet & Maxwell 2011, lk 149-150.

³² K. Kontor, lk 123.

³³ Äriühingu enamusosaluse müügi korral kaitsevad ostjat Eesti õiguses täiendavalt ka VÕS § 217 lg 2 p 2 ja VÕS § 77 lg 1 teine lause, mille kohaselt peab sihtettevõtet saama ettevõtete tavapärasest kasutusviisi arvestades eesmärgipäraselt kasutada ning lisaks peab sihtettevõtte vastama ka vähemalt keskmisele kvaliteedile. Seda on käsitletud lähemalt käesoleva magistritöö punktis 2.2.

³⁴ K. Kontor, lk 124.

äriühingu osaluse ja sihtettevõtte kohta vajalik, et täita oma kohustusi korraliku ettevõtja hoolsusega. Äriühingu ostmisel peetakse vajalikuks hoolsuseks seda, kui ostja viib läbi ostetava äriühingu *due diligence*.³⁵ Õigusliku auditi läbiviimine aitab vähendada võimalust tekitada äriühingule planeeritava tehinguga kahju ning kahju tekkimise puhuks tagada, et kahju ei olnud tekitatud juhatuse liikme kohustuste rikkumisega.³⁶

Siiski, kuna sihtettevõtte omadused ei saa automaatselt müüdava äriühingu osaluse omadusteks, on ostja huvi suunatud sellele, et vastavad sihtettevõtte omadused müügilepingus eraldi tingimustena fikseeritaks. Selleks, et ostja saaks müüja poolt antavate kinnituste sisu osas tugevamalt kaasa rääkida ning mõjutada kinnituste sisu, peab ostja paremini kursis olema sihtettevõttega – selle omaduste ja seisundiga. Seetõttu on ka Eestis muutunud õiguslike auditite läbiviimine üha tavapärasemaks.

1.2.2 Müüja motiivid õigusliku auditi teostamiseks

Kui õigusliku auditi läbiviijaks on müüja (ing k *vendor's due diligence* ehk *VDD*), on selle sisu ja läbiviimise viis põhimõtteliselt sama mis olukorras, kus õigusliku auditi läbiviijaks on ostja. Müüja motiivid õigusliku auditi teostamiseks on aga ostja omadest erinevad.

Müüja on huvitatud talle kuuluva äriühingu osalusega esindatud sihtettevõtte kohta õigusliku auditi läbiviimisest üldjuhul siis, kui tal on tarvis sihtettevõtet presenteerida. Kõige tihedamini juhtub see siis, kui müüja soovib oma osalust äriühingus müüa, kuid ei oma ise piisavalt informatsiooni äriühingu ja sihtettevõtte kohta, nt kui tegemist on aktsionäriaga või osanikuga, kes ei ole kokku puutunud äriühingu ja sihtettevõtte igapäevase majandustegevusega ega ole sellesse ka süvenenud. Ometigi, Eesti õiguse kohaselt on müüja kohustatud ostjale teatama kõigist asjaoludest, mille vastu ostjal on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi (VÕS § 14 lg 2). Seejuures peavad kõik esitatud andmed olema tõesed (VÕS § 14 lg 1 teine lause). Selleks, et müüja saaks ja suudaks neid seadusest tulenevaid kohustusi täita, peab tal endal vastav informatsioon olema olemas. Seepärast on õigusliku auditi läbiviimine vajalik müüjale endale.

³⁵ Harju Maakohtu 14.03.2006 otsus nr 2-05-1349-1.

³⁶ Juhatuse liikme vastutus on reguleeritud osaühingu puhul ÄS §-is 187 ja aktsiaseltsi puhul ÄS §-is 315, juhtorgani liikme üldine kohustus tegutseda juhtorgani liikmelt tavaliselt oodatava hoolega tuleneb TsÜS §-ist 35.

Ka annab müüjapoolse õigusliku auditi läbiviimine müüjale võimaluse küsida äriühingu osaluse ja vastava sihtettevõtte eest maksimaalset hinda. Nimelt, kui müüja viib õigusliku auditi läbi piisavalt aegsasti enne planeeritavat müügitehingut, on müüjal võimalik õigusliku auditi käigus ilmnenuid probleeme ja riskid kõrvaldada enne, kui algavad pooltevahelised lepingueelsed läbirääkimised. Nõnda on müüjal võimalik välistada mitmed puudused, millele tuginedes oleks ostjal võimalik hinda alla tingida või nende alusel nõuda lepingusse enda jaoks soodsamaid tingimusi.³⁷ Kuigi probleemide kõrvaldamine on ilmselt kulukas, võib see müüjale hiljem kaasa tuua õiguse küsida tunduvalt suuremat müügihinda.³⁸ Alternatiivselt võimaldavad teadmised puudustest müüjal end ette valmistada läbirääkimisteks ostjaga ning arvestada puudustega hinna kalkuleerimisel. Kui müüja end enne läbirääkimisi äriühingu ja sihtettevõttega seotud informatsiooniga kurssi ei vii, kuid seejuures võimaldab ostjal teostada äriühingu ja sihtettevõtte kohta õiguslikku auditit, võib müüja läbirääkimiste käigus avastada end olukorras, kus ostja teab müügilepingu objekti kohta rohkem kui müüja. Sellises olukorras jääks müüja nõrgemale positsioonile, kuivõrd ostja saaks temale teadaolevat informatsiooni äriühingu ja sihtettevõtte kohta kasutada müügihinna või müügilepingu muude tingimuste muutmiseks.³⁹ Müüja soov viia läbi õiguslik audit seisneb sellisel juhul eelkõige selles, et saada ise paremini aru äriühingu ja sihtettevõtte olemusest ning vältida üllatusi ja muid takistusi läbirääkimiste käigus.

Kui müüjal on soov võõrandada talle kuuluv äriühingu osalus enampakkumise teel, on müüja huvitatud õigusliku auditi läbiviimisest, et esitada selle tulemused enampakkumisel osalejatele. Müüjapoolne õigusliku auditi raport aitab sihtettevõtet paremini esitleda ning seeläbi kiirendada müügiotsust. Sellisel juhul on õigusliku auditi raportil sihtettevõtet tutvustav ning mingil määral ka reklaamiv tähendus. Müüja võib advokaadibüroole suunised anda, et õigusliku auditi raport näeks välja kui infobrošüür, millega müüja soovib püüda nii paljude potentsiaalsete ostjate tähelepanu kui võimalik. Ka on osaluse müümisel enampakkumise teel mõistlikum, kui õiguslikku auditit teostab müüja, kuna niimoodi häiritakse vähem sihtettevõtte igapäevast majandustegevust, võrreldes olukorraga, kus igal potentsiaalsel ostjal oleks võimalus esitada sihtettevõtte kohta küsimusi, käia kohapeal sihtettevõttega tutvumas jms.

³⁷ C. Davis. Is legal due diligence to become a science? *Company Lawyer*, 1997, 18(6), lk 183-184.

³⁸ R. Vandrill, lk 292.

³⁹ K. Kontor, lk 126.

Ka olukordades, kus müüja soovib äriühingusse kaasata kapitali, rahastada mõnd äriühingu poolt planeeritavat investeringut või viia äriühing esmakordselt börsile, on selleks müüja, kes teostab õigusliku auditi äriühingu ja sihtettevõtte kohta. Ka võib olla selleks pank, kes nõuab õigusliku auditi läbiviimist, et otsustada laenuandmise üle. Kuigi selliste näidete puhul ei ole otseselt tegemist äriühingu osaluse müümisega ning õiguslikku auditit läbiviiva isiku puhul ei ole otseselt tegemist müüjaga, nimetatakse selliseid õiguslikke auditeid siiski VDD-deks. Peamiseks põhjuseks on asjaolu, et õiguslikku auditit teostatakse äriühingu ja sihtettevõtte kohta, millega seotud informatsioonile ja dokumentatsioonile on õigusliku auditi läbiviijal endal ligipääs nagu üldise müügiprotsessi puhul müüjalgi.

Müüja jaoks on õigusliku auditi läbiviimine ja raporti esitamine ostjale ka vahendiks, kuidas enda vastutust piirata. Kui müüjapoolne õigusliku auditi raport sisaldab müüja hinnangul kõiki olulisi asjaolusid VÕS § 14 lg 2 tähenduses, siis potentsiaalsele ostjale raporti esitamise teel on müüjal võimalik piirata oma vastutust VÕS § 218 lg 4 kaudu⁴⁰. Selle sätte kohaselt ei vastuta müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma. Seega, kogu informatsiooni osas, mis sisaldub müüja esitatud õigusliku auditi raportis, saab lugeda ostja teadlikuks või teadma pidanuks ning seeläbi on müüja vastutus äriühingu, selle osaluse ja sihtettevõtte osas raportis sisalduva informatsiooni ulatuses lepingutingimustele mittevastavuse eest välistatud.

Ka on müüja motiveeritud ostjale õigusliku auditi läbiviimise võimaldamisest, kuivõrd ka seeläbi on müüjal võimalik enda vastutust piirata. Lubades ostjal teostada õiguslikku auditit ning avaldades selle käigus ostjale asjaolusid, saab müüja täidetud ka enda lepingueelsed kohustused VÕS § 14 lg 1 teise lause ja § 14 lg 2 tähenduses.

1.3 Õigusliku auditi sisu

1.3.1 VÕS § 14 lg-st 2 tulenev oluliste asjaolude avaldamise kohustus

Kuivõrd õiguslik audit viiakse üldjuhul läbi enne äriühingu osaluse müügilepingu sõlmimist, kohaldub õigusliku auditi läbiviimise ajal pooltevahelisele suhtele lepingueelsete läbirääkimiste kohta käiv regulatsioon. Lepingueelseid läbirääkimisi reguleerib peamiselt VÕS § 14. Asjaolud, mida üks pool peab teisele poolele õigusliku auditi käigus avaldama, ja

⁴⁰ Vt lähemalt p 2.4.1.

selle informatsiooni ulatus on sisustatud VÕS § 14 lg-st 2 tuleneva oluliste asjaolude avaldamise kohustusega ning VÕS § 14 lg 1 teisest lausest tuleneva tõeste asjaolude avaldamise kohustusega ehk nn. tõekohustusega. Kuigi eelnevalt nimetatud kohustused on mõlemal läbirääkimiste poolel kogu lepingueelsete läbirääkimiste perioodi kestel, siis õigusliku auditi kontekstis on need siiski müüja kohustusteks. Ka õiguskirjanduses on kinnitatud, et üldjuhul ei ole ostjal teatamiskohustust müüja ees⁴¹ välja arvatud erandlike asjaolude esinemise korral. Näiteks võib selline ostjapoolne teavitamiskohustus tekkida olukorras, kus ostja on õigusliku auditi käigus avatanud olulise riski või asjaolu, mis kavandatud kujul lepingu sõlmimise korral tooks kaasa müüja vastutuse või muu müüja jaoks olulise tagajärje, nt kokku lepitud ostuhinna olulise korrigeerimise alla poole. Sellisel juhul võib erandina VÕS § 14 lg 2 alusel tekkida ka ostja poolne teatamiskohustus müüja suhtes. Õigusliku auditi raames VÕS § 14 alusel tekkivad teatamiskohustused jäävad siiski eelkõige müüja kohustusteks. Seejuures ei ole võimalik ega ka vajalik piiritleda, millist informatsiooni peab müüja avaldama õigusliku auditi käigus ning millist üldiselt lepingueelsete läbirääkimiste käigus. Seepärast on järgnevalt käsitletud kõiki asjaolusid, mis võivad ostja jaoks olla äriühingu osaluste võõrandamistingutes olulise tähtsusega.

VÕS § 14 lg 2 kohaselt peab lepingueelseid läbirääkimisi pidav või muul viisil lepingu sõlmimist ettevalmistav isik teisele poolele teatama kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärgi arvestades äratuntav oluline huvi (edaspidi nimetatud kui teatamiskohustus). Neist asjaoludest, mille teatamist teine pool ei saa mõistlikult oodata, ei pea teatama.

Täiendavalt aitab teatamiskohustuse sisu tõlgendada tsiviilseadustiku üldosa seadus. TsÜS § 92 lg 3 p 1 kohaselt võib ostja olulise eksimuse mõjul tehtud tehingu tühistada, kui eksimuse põhjustas müüja poolt asjaoludest teatamata jätmine, kui asjaolude teatavaks-tegemine oli vastavalt hea usu põhimõttele nõutav. TsÜS § 94 lg 2 kohaselt loetakse ebaõigete asjaolude avaldamisega võrdseks nendest asjaoludest teatamata jätmine, millest vastavalt hea usu põhimõttele oleks tulnud teatada. Seda, millised on need asjaolud, millest müüja peaks ostjat kindlasti teavitama, täpsustab lisaks VÕS § 14 lg-le 2 ka TsÜS § 95.⁴²

⁴¹ P. Varul jt. VÕS I komm. väljaanne, § 14, p 4.3.

⁴² RKTko 3-2-1-17-12, p 15; P. Varul jt. TsÜS komm. väljaanne, § 95, p 3.2.

TsÜS § 95 kohaselt tuleb selleks, et kindlaks teha, kas asjaolu tuleb teisele poolele teatavaks teha, et olukord ei langeks pettuse või eksimuse koosseisude alla, eelkõige arvestada:

- 1) kas asjaolu on teisele poolele ilmselt tähtis;
- 2) millised eriteadmised on pooltel;
- 3) millised on teise poole mõistlikud võimalused vajalike andmete saamiseks ja
- 4) kui suured on teise poole poolt nende andmete saamiseks tehtavad vajalikud kulutused.

Osaluse võõrandamise tehingute puhul on tulevase tehingu pooled on enne tehingut eelduslikult ebavõrdsetel positsioonidel, kuna müüjal on äriühingu osaluse ja sihtettevõtte kohta tavaliselt tunduvalt rohkem informatsiooni kui ostjal. Müüjal äriühingu kohta informatsiooni olemasolu eeldamisel ei saa siiski tähelepanuta jätta asjaolu, et müüja on ühingu osanikuks või aktsionäriks ning seetõttu ei saa äriühingul olemasolevat teadmist äriühingu või selle majandustegevusega seotud spetsiifilistest asjaoludest automaatselt müüjale omistada. Sellist informatsiooni alast eelist võib eelkõige eeldada juhul, kus müüakse äriühingu üle kontrolli võimaldavat enamusosalust äriühingus, mille juhtorgani liikmete näol on sageli tegemist müüja enda või tema osanike või aktsionäridega (kui müüja või vastav osanik või aktsionär on füüsiline isik) või müüja töötajate või muul viisil müüjaga seotud isikutega. Sellisel juhul on vastavate juhtorgani liikmete poolne teadmine äriühinguga seotud asjaoludest omistatav müüjale juba TsÜS § 133 alusel. Kontrolli mittevõimaldava vähemusosaluse müügi korral ei pruugi seevastu müüja olla äriühinguga seotud asjaoludest sugugi rohkem teadlik kui ostja, eelkõige arvestades, et ÄS §-de 166 ja 287 kohaselt on osanike ja aktsionäride õigus teabele äriühingu tegevuse kohta suhteliselt piiratud. Tavaolukorras seonduvad osaluse võõrandamise tehingud siiski kontrolli võimaldava enamusosaluse müügiga, mille põhjal võib eeldada müüjapoolset olulist informatsioonilist edumaad ostjaga võrreldes. Seetõttu on ostja huvitatud sellest, et ta saaks müüjalt enne tehingu tegemist võimalikult palju informatsiooni äriühingu osaluse ja sihtettevõtte kohta ning et ta saaks nii objektiivse ettekujutuse tehingu sisust kui võimalik. Mida olulisemas osas müüja omab ostja suhtes informatsioonilist edumaad äriühinguga seotud asjaolude suhtes, seda suuremad on TsÜS § 95 kohaselt ka temapoolsed teavitamiskohustused ostja suhtes.⁴³ Seejuures tuleb teisele poolele oluliste asjaolude avaldamisel lähtuda ka hea usu põhimõttest ning üldisest kohustusest toimida heas usus oma õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel

⁴³ P. Varul jt. TsÜS komm. väljaanne, § 95, p 3.3.

(VÕS § 6; TsÜS § 138).⁴⁴ Teatamiskohustuse sisu tõlgendamisel tuleb hinnata, kas hea usu põhimõtet ja käibetasid arvesse võttes oleks võinud teiselt poolelt teatamist oodata.⁴⁵

Müüjal on kohustus anda küsimata ostjale teavet, kui teabe määrav tähendus ostja jaoks on müüjale äratuntav.⁴⁶ See tähendab, et müüja teatamiskohustuse sisustamisel tuleb arvesse võtta oluliste asjaolude objektiivset äratuntavust – milliste asjaolude vastu võib teisel poolel ehk ostjal olla oluline huvi. Arvesse tuleb võtta lepingu olemust ja eesmärki, lepingupoolte positsiooni ja poolte omadusi (nt eriteadmiste või vastava kogemuse olemasolu).⁴⁷ Ostja äratuntavat huvi tuleb igal juhul jaatada, kui asjaolu on niisuguse tähtsusega, et ilma selleta kaoks ära tehingu tegemise mõte.⁴⁸ Kõik sellised asjaolud peab müüja küsimata ostjale avaldama. Asjaolud, millest teatamist ei saa ostja mõistlikult oodata (VÕS § 14 lg 2 teine lause), seonduvad eelkõige TsÜS §-is 95 väljatoodud olukordadega.

See, millised asjaolud on ostjale ilmselt tähtsad ja mille vastu eksisteerib ostjal äratuntav oluline huvi, sõltub konkreetse juhtumi asjaoludest. Teavitamiskohustuse ulatus sõltub esmalt sellest, millise lepinguga on tegemist, mis on lepingu eesmärk ning kes on ostja ja millised on tema omadused. Äriühingus kontrolli võimaldava enamusosaluse võõrandamise korral eeldatakse kohtupraktikas, et omandaja huvi on eelõige suunatud kontrolli saavutamisele sihtettevõtte üle.⁴⁹ Sellisel juhul on vähemalt olulisemad sihtettevõttega seotud asjaolud ühtlasi olulisteks asjaoludeks § 14 lg 2 tähenduses, mille avaldamise kohustust saab ostja müüjalt oodata. Vähemusosaluse omandamise korral võivad olulised asjaolud seevastu pigem seonduda osanike või aktsionäride vaheliste suhetega ning küsimusega, milliseid õigusi vähemusosalus konkreetse sihtäriühingu puhul omandajale võimaldab, st teavitamiskohustused ei pruugi sellisel juhul üleüldse seonduda sihtettevõtte ja selle majandustegevusega seotud detailsete asjaoludega.

Kui müüja ja ostja on võõrandamistehingu pooltena sihtäriühinguga seotud informatsiooni omandamise võimaluste osas sarnastel positsioonidel, on müüja teatamiskohustuse ulatus võrdlemisi piiratud. Selline olukord eksisteerib eelkõige siis, kui nii müüja näol on tegemist

⁴⁴ P. Varul jt. TsÜS komm. väljaanne, § 95, p 3.1.

⁴⁵ P. Varul jt. VÕS I komm. väljaanne, § 14, p 4.3.

⁴⁶ RKTko 3-2-1-93-05, p 17.

⁴⁷ P. Varul jt. VÕS I komm. väljaanne, § 14, p 4.3.

⁴⁸ K. Saare, K. Sein, M.A. Simovart. Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine. *Juridica* 2007/10, lk 711.

⁴⁹ RKTko 3-2-1-17-12, p 14.

sihtäriühingus vähemusosalust omava isikuga, kes ei kontrolli äriühingu juhatustega oma ÄS § ÄS §-de 166 ja 287 kohaselt võimalusi nõuda sihtäriühingu poolt sellise informatsiooni ostjale kättesaadavaks tegemist. Sihtäriühingu kohta omatava informatsiooni maht võib sõltuda ka müüja ja ostja isikust, näiteks kui müüja näol on tegemist finantsinvestoriga, kes ei ole lähemalt kursis sihtettevõtte igapäevase majandustegevusega kursis olemisele. Sellistel juhtudel on müüja teadmised sihtettevõttest piiratud ning ostja ei saa eeldada müüja detailseid teadmisi sihtettevõtte kohta ega ka nende kättesaadavaks tegemist auditi käigus..

Kui müüja puhul on tegemist sihtäriühingu kohta spetsiifilisi eriteadmisi omava isikuga, on müüja teatamiskohustuse ulatus lai. Sellisel juhul võib ostja mõistlikult oodata müüjalt seda ulatuslikumat teavitamist, mida suuremad on müüja eriteadmised sihtäriühingust ja tehinguga seonduvatest asjaoludest.⁵⁰ Ka Riigikohus on kinnitanud, et see, millistest asjaoludest müüja ostjale teatama peaks, sõltub müüja professionaalsusest. Selleks, et hinnata, millistest asjaoludest teatamist võib ostja mõistlikult oodata, tuleb Riigikohtu arvates arvestada ka ostja omaduste ja kogemustega.⁵¹ Kui nt äriühingu, mille majandatavaks ettevõtteks on kaubanduskeskus, enamusosaluse ostjaks on äriühing, kes ei ole spetsialiseerunud kinnisvarale ning müüja saab aru, et ostja ei kasuta igapäevaselt kinnistusraamatut ning ehitisregistrit, peaks ostja saama mõistlikult eeldada, et müüja avaldab talle muuhulgas detailselt ka kõik kinnisasja ning sellel asuva hoonega seotud olulised asjaolud, sõltumata sellest, et need on avalikult kättesaadavad. Sama näite korral, kus ostja puhul oleks aga tegemist kinnisvarale spetsialiseerunud äriühinguga, peaks müüja teatamiskohustuse sisu olema küll sama, kuid kui arvestada ostja omadusi ja kogemust, siis võib järeldada, et kinnisvarale spetsialiseerunud ostja ei saa mõistlikult oodata, et müüja avaldaks talle asjaolusid, mis nähtuvad nt kinnistusraamatust, ehitisregistrist ning Maa-ameti geoportaalist. Järelikult sõltub müüja teatamiskohustuse sisu ja ulatus sellest, kes on läbirääkimiste pooled, millised on nende omadused ja eriteadmised ning sellest tuleneb omakorda, mis on ostja jaoks lepingu eesmärki arvestades tähtsad ja olulised asjaolud.

Ostja ei saa mõistlikult oodata, et müüja avaldaks talle andmeid, mille saamiseks müüja on teinud kulutusi, kui ka ostjal endal on samal ajal objektiivne võimalus hankida samu andmeid kulutusi tehes. Sellisel juhul tuleb pigem eitada müüja kohustust need asjaolud ostjale

⁵⁰ P. Varul jt. TsÜS komm. väljaanne, § 95, p 3.3.

⁵¹ RKTko 3-2-1-171-14, p 14.

avaldata.⁵² Äriühingu osaluse võõrandamistehingu puhul saab pidada sellisteks andmeteks nt müüja poolt tellitud hinnangut sihtettevõtte turuosa suuruse kohta ning üldise positsiooni kohta turul. Müüjal ei peaks olema kohustust hinnangu tulemusi ostjale avaldada, kuivõrd ka ostjal on võimalik tellida ekspertidelt sarnane hinnang. Sama on olukord ka müüja tellitud äriühingule kuuluvate kinnisasjade hindamisaktide ning nendest tuleneva informatsiooni puhul, kuna ka ostjal on võimalus kulutusi tehes hankida samu andmeid muust allikast. Ka ei peaks müüja ostjale edastama tema poolt tellitud sihtettevõtte tegevusega seotud keskkonnauuringu tulemusi, kui müüja võimaldab ostjal ja tema ekspertidel sarnase uuringu läbiviimist sihtettevõttes (st müüja võimaldab neile ligipääsu kõigele, mida on tarvis uuringu läbiviimiseks). Kuna teistkordse keskkonnauuringu läbiviimine võib olla sihtettevõtte töötajate jaoks koormav ning takistada sihtettevõtte igapäevast tegevust, on müüjal mõttekas piirduda ühekordse uuringu läbiviimisega. Sellisel juhul peaks müüja siiski ostjale avaldama need keskkonnauuringu tulemused, mille vastu on ostjal huvi ning mis võivad mõjutada ostja tehingu tegemise soovi või tehingu tingimusi. Kui pooled on alustanud lepingueelseid läbirääkimisi ning selge on mõlema poole huvi keskkonnauuringu läbiviimise vastu (kui uuringut pole läbirääkimiste alguseks veel läbi viidud), siis sellisel juhul on pooltel mõistlik kohe kokku leppida uuringu teostamisega seotud kulude jagamises, et vältida hilisemaid vaidlusi.

Küsitavusi võib tekitada olukord, kus müüja on lasknud ise läbi viia õigusliku auditi müüdava äriühingu, selle osaluse ning sihtettevõtte kohta. Sellise õigusliku auditi teostamise eest müüja poolt advokaadibüroole tasutav summa on enamasti üpris suur. Eelneva analüüsi põhjal ei ole müüjal kohustust avaldada oma õigusliku auditi raportit ostjale, kuivõrd müüja tagab ka ostjale õigusliku auditi läbiviimise võimaluse. Sellisel juhul on ka ostjal objektiivne võimalus hankida samu andmeid kulutusi tehes. Kuigi müüja ei pea ostjale avaldama enda tellitud õigusliku auditi raportit, on müüjal siiski oluliste asjaolude avaldamise kohustus – st müüja peaks ostjale avaldama need asjaolud, mis õigusliku auditi koostamise käigus ilmsid ning mille vastu ostjal on äratuntav oluline huvi. Praktikas on müüja üldjuhul valmis ostjale enda õigusliku auditi raporti avaldama pärast seda, kui õigusliku auditi käigus tuvastatud probleemid on kõrvaldatud. Sellisel juhul saab müüja õigusliku auditi raportist pigem informatiivne dokument, mis sisaldab endas äriühingut ning sihtettevõtet tutvustavat

⁵² P. Varul jt. TsÜS komm. väljaanne, § 95, p 3.3.

informatsiooni. Pooled lepivadki enamasti kokku, et tegemist on informatiivse raportiga, mitte müüja lubadustega, ning ostja ei saa sellele raportile hiljem tugineda.⁵³

Asjaolud, millest müüja peaks ostjat õigusliku auditi käigus teavitama, sõltuvad ka sellest, kas ka ostjal endal on mõistlikud võimalused vajalike andmete saamiseks. VÕS § 14 lg-st 2 ja TsÜS §-st 95 ei tulene äriühingu osaluse müüja kohustust teavitada ostjat kõikidest asjaoludest, mida müüja äriühingu osalusest ning sihtettevõttest teab või mida ostja otsuse tegemiseks või tingimustest arusaamiseks võiks vajada.⁵⁴ Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes on väljendatud seisukohta, et läbirääkimiste poolel lasub kohustus avaldada eelkõige niisugused andmed, mis ei ole teisele poolele kättesaadavad.⁵⁵ Sellised on asjaolud, millele on ainult müüjal ligipääs ning ostjal ei ole mitte kuidagi teisiti võimalik nendest teada saada kui ainult müüja käest (nt müüja on osalenud äriühingu üldkoosolekutel, suhelnud juhatusega ning saanud sel viisil teadlikuks asjaoludest, ostjal selline ligipääs infole aga puudub). Muude asjaolude osas on ostjal endal samuti kohustus teavet hankida, et kaitsta oma huve.⁵⁶

Müüja teatamiskohustuse olemus ja sisu õigusliku auditi raames ei peaks siiski alati olema sõltuvuses sellest, kas ostjal on võimalik vajalikud andmed ise kuidagi hankida või mitte. Müüjal peaks lasuma kohustus avaldada ostjale kõik asjaolud, mille olulisus ostja jaoks on lepingu eesmärki arvesse võttes müüjale äratuntav ning mis ei ole ostja jaoks ebamõistlike pingutusteta kättesaadavad. Nt kui müüja ei ole ostjale edastanud kinnistusraamatu väljavõtteid äriühingule kuuluvate kinnistute kohta, ei peaks olema tegemist müüjapoolse teatamiskohustuse rikkumisega, sest kinnistusraamatus sisalduvad andmed on avalikult kättesaadavad. Kui ostjal on seevastu mõistlikud võimalused tema jaoks vajalike andmete saamiseks, eriti kui vaidlusaluse teabe puhul on tegemist avalikult kättesaadava teabega, ei peaks ostja saama müüjale ette heita teatamiskohustuse rikkumist ka juhul, kui müüja ei avalda talle teadaolevat olulist asjaolu. Müüja teatamiskohustuse rikkumist tuleks jaatada siis, kui ostjal on küll teoreetiliselt ligipääs vajalikele andmetele, kuid nende kättesaamiseks peaks

⁵³ K. Kontor (toim.). Advokaadibüroo Tark & Co. Ühinemised ja omandamised – alternatiiv äri orgaanilisele kasvule. Greif, Äripäev 2007, lk 128, F. Kästle, D. Oberbracht, Unternehmenskauf – Share Purchase Agreement, München: Beck 2010, lk 14.

⁵⁴ P. Varul jt. VÕS I komm. väljaanne, § 14, p 4.3; RKTko 3-2-1-50-15, p 18.

⁵⁵ *Ibid*, § 14, p 4.3.

⁵⁶ *Ibid*, § 14, p 4.3.

ostja tegema ebaproportsionaalselt suuri pingutusi võrreldes müüjaga või kandma märkimisväärselt suuremaid kulutusi kui müüja.

Millised asjaolud on olulised võib tuleneda ka pooltevahelistest kokkulepetest ning õigusliku auditi käigust. Kui osaluse võõrandamise tehingu ettevalmistamiseks ei viida läbi mitme pakkuja osalusega oksjoni tüüpi pakkumismenetlust, on praktikas tavapärane, et õiguslik audit viiakse läbi ostja poolt koostatud küsimustiku (ing k *checklist*) põhjal⁵⁷, milles sisaldub nimekiri andmetest, mille avaldamist ostja auditi käigus müüjalt taotleb⁵⁸. Ka sellise õigusliku auditi puhul, kus andmeruumi valmistab algselt ette müüja antakse tavapäraselt ostjale võimalus täiendavate andmete taotlemiseks ning küsimuste esitamiseks⁵⁹.

Sellises ostja poolt koostatud küsimustikus olemasolul tuleks seda tõlgendada kui nimekirja asjaoludest, mille vastu on ostjal müüja jaoks äratuntav oluline huvi VÕS § 14 lg 2 tähenduses. Selline auditi läbiviimise viis võib olla ka poolte vahel eraldi kokku lepitud, nt võib lepingueelsete läbirääkimiste alguses allkirjastatud kavatsuste protokoll sisaldada auditi läbiviimise kohta põhimõtet, mille kohaselt kohustub müüja auditi käigus ostjale avaldama asjaolud, mille avaldamist ostja ise on spetsiifiliselt taotlenud. Niimoodi saavad pooled välistada võrdlemisi suures ulatuses potentsiaalsed vaidlused pärast lepingu sõlmimist selle üle, millistest asjaolude vastu oli ostjal oluline huvi ning milliste vastu mitte.

Ka nimekirja koostamisel jääb müüja siiski kohustatuks avaldada asjaolud, mida ostja ei oska küsida tulenevalt puuduvatest eriteadmistest, eelkõige ostja teadmatuses sihtettevõtte spetsiifika osas, või muul põhjusel, kuid mis võivad ostja jaoks olla olulise tähtsusega.⁶⁰ Oluliste asjaolude mitteavaldamise korral ei saa müüja tugineda sellele, et ostja ei küsinud müüja käest teatud asjaolude kohta või ei väljendanud sõnaselgelt oma olulist huvi mingite konkreetsete asjaolude vastu. Sellisel juhul tuleb jaatada müüja kohustust vastav informatsioon ise ostjale avaldada.

Kui ostja ei esita müüjale ostjale auditi käigus avaldamisele kuuluvate asjaolude nimekirja ei esita, on müüja otsustada, millised asjaolud ta ostjale teatavaks teeb. Sarnane olukord

⁵⁷ W. B. E. Davis. The Importance of Due Diligence Investigations: Failed Mergers and Acquisitions in the United States' Companies. Ankara Bar Review 2009/5, lk 10.

⁵⁸ F. Kästle, lk 15.

⁵⁹ F. Kästle, lk 14.

⁶⁰ "Kui informatsiooni määrav tähendus teise poole jaoks on äratuntav, siis peab pool andma teavet ilma küsimata." - P. Varul jt. VÕS I komm. väljaanne, § 14, p 4.3.

eksisteeribki praktikas sageli ka müüja poolt korraldatava enampakkumise korral. Sellisel juhul hindavad müüja ja tema nõustajad, milliste asjaolude vastu võiks ostjal olla lepingu eesmärki arvestades oluline huvi. Müüja teeb vastavad dokumendid ostjale kättesaadavaks kas elektroonilise andmeruumi (ing k *data room*) kaudu või annab ostjale vastavad dokumendid üle (nt mälupulgal)⁶¹. Pärast müüja poolt avaldatud dokumentide läbitöötamist on ostjal peaaegu alati võimalus esitada müüjale täiendavaid küsimusi (Q&A) asjaolude ning dokumentide kohta⁶². Samamoodi on ka siis, kui õiguslik audit algab ostjapoolse nimekirja esitamisega müüjale. Õigusliku auditi läbiviimise käigus müüjale täpsustavate küsimuste esitamist ning täiendavate dokumentide küsimist tuleks samuti tõlgendada kui ostja poolt enda olulise huvi väljanäitamist vastavate asjaolude vastu.

Eelnevat analüüsi arvesse võttes peaks müüja ostjat informeerima ka sellest, kui müüjal endal puuduvad teadmised ostja jaoks oluliste asjaolude kohta, eelkõige kui müüja ei suuda anda vastust ostja esitatud küsimusele või ei ole vastutuse õiguses kindel.

VÕS § 14 lg 2 teisest lausest tuleneb, et asjaoludest, mille teatamist teine pool ei saa mõistlikult oodata, ei pea teatama. Ostja ei saa eeldada, et müüja avaldab talle lepingueelsete läbirääkimiste käigus asjaolusid, mille avaldamine võib kahjustada äriühingut ning sihtettevõtet või müüja enda huve. Selline on olukord nt siis, kui müüja soovib müüa äriühingu osaluse enampakkumisel. Sageli võtavad enampakkumise esimestest etappidest osa ka müüja konkurendid, kelle huvi on suunatud müüja äri kohta rohkem teadasaamisele. Nende osalemist enampakkumisel ei tohiks saada lugeda koheselt pahauskselt, st lepingu sõlmimise tahteta, läbirääkimiste pidamiseks (VÕS § 14 lg 3), kuivõrd enampakkumisel avaldatud asjaolude pinnalt võib konkurendil kujuneda tegelik soov omandada äriühingu osalus. Kuna aga müüja ei saa kõigi enampakkumisel osalejate eesmärkides kindel olla ja VÕS § 14 lg 4 ei paku talle piisavat kaitset, ei soovi ta koheselt avaldada kõiki äriühingu ja sihtettevõttega seotud asjaolusid, vaid üksnes nii palju, kui on vajalik⁶³. Seetõttu ei saa ka enampakkumisel osalejad ehk potentsiaalsed ostjad mõistlikult oodata, et müüja avaldaks kõik asjaolud kohe läbirääkimiste alguses. Üldjuhul valib müüja enampakkumise esimeste etappide käigus välja üks-kaks potentsiaalset ostjat, kellega jätkatakse läbirääkimisi ning kellele müüja avaldab rohkem asjaolusid täiendava õigusliku auditi läbiviimiseks.

⁶¹ F. Kästle, lk 13.

⁶² *Ibid*, lk 14.

⁶³ C. Parr. Due Diligence: Worth a Look? Business Law Review, Volume 27/10. October 2006, lk 232.

Sõltumata sellest, kas tegemist on enampakkumisega või mitte, ei saa ostja mõistlikult oodata, et müüja avaldaks talle oma ärisaladusi ja/või mingit muud konfidentsiaalselt informatsiooni. Reeglina ei soovi müüja avalikustada ostjale klientide nimesid, tegelikke hindu ning muud konkurentsitundlikku infot.

Inglise õiguses ei ole müüjal lepingueelsete läbirääkimiste käigus sellist teatamiskohustust nagu Eesti õiguses. Inglise õiguses ei pea müüja ostjale müügilepingu objekti kohta asjaolusid avaldama. Müüjal on kohustus avaldada ostjale asjaolusid vaid siis, kui müüja on andnud ostjale müügilepingu objekti kohta garantiisid. See tekitab müüjale lepingueelse informatsiooni avaldamise kohustuse ning paneb müüja lepinguliselt vastutama, kui antud garantiid peaksid osutama valeks. Et vältida lepingulist vastutust, peaks müüja enne lepingu sõlmimist avaldama ostjale müügilepingu eseme kohta kogu informatsiooni, mis tal on.⁶⁴

Inglise kohtud peavad lepingueelsete läbirääkimiste käigus tehtud avalduste osas hindama, kas tegemist on müüja poolt antud garantiiga või mitte.⁶⁵ See juures võivad müüja antud garantiid olla otsesed või kaudsed.

1.3.2 Äriühingu ja selle osalusega seotud asjaolud

Äriühingu osaluse võõrandamise kontekstis on ostja huvi suunatud eelkõige:

- (1) äriühingule ja selle osaluse omadustele (sh selle omandamise võimalikkusele) ning
- (2) äriühingu ettevõttele ehk sihtettevõttele, selle omadustele ja seisundile.

Ka on ostja huvitatud müüjaga seotud asjaoludest – nt müüja majanduslikust olukorrast, mis võib oluliseks osutada siis, kui pärast lepingu sõlmimist soovib ostja müüja vastu esitada rahalisi nõudeid. A. Evans on asunud seisukohale, et hoolas ostja kontrollib ka müüjaga seonduvaid asjaolusid.⁶⁶ Käesoleva magistritöö raames ei ole neid müüja isikuga seonduvaid asjaolusid käsitletud, mille vastu ostjal võib olla huvi, kuid teoreetiliselt võib kõne alla tulla ostja soov viia enne tehingu tegemist õiguslik audit läbi ka müüja kohta. Eelnevast liigitusest lähtuvalt on järgnevalt kõigepealt käsitletud VÕS § 14 lg-st 2 tuleneva teatamiskohustuse sisu

⁶⁴ P. Giliker. Formation of Contract and Pre-contractual Information from an English Perspective. - S. Grundmann, M. Schauer (eds.). The architecture of European codes and contract law. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International 2006, lk 306.

⁶⁵ P. Giliker, lk 306 (edasi viidatud: Heilbut, Symons & Co v. Buckleton, [1913] A.C. 30 (51)).

⁶⁶ A. Evans, lk 201.

analüüsimisel neid asjaolusid, mis on seotud võõrandatava äriühingu osalusega ja selle omandamisega.

Enne analüüsi, millised äriühingu ja selle osaluse omadustega seotud asjaolud peab müüja ostjale avaldama, tuleks käsitleda seda, kas äriühingu osaluse võõrandamine on üldse võimalik ning kas tehingu endaga seoses esineb asjaolusid, mille vastu võib ostjal olla äratuntav oluline huvi ning millest müüja peab ostjat teavitama. Riigikohtu seisukoha kohaselt peab müüja potentsiaalsele ostjale teatama kindlasti asjaoludest, mis võivad takistada müüjal müügileping täita, mh anda üle müügiesemeks oleva asja valdus või omand. Valduse üleandmine ja omandi ülemineku võimaldamine on VÕS § 208 lg 1 järgi müüja põhi kohustused, mille täitmise vastu on ostjal eelduslikult alati oluline huvi. Seega on ostjal huvi saada teavet asjaolude kohta, mis võivad takistada müüjat neid kohustusi täitmast.⁶⁷ Äriühingu osaluse võõrandamise kontekstis tähendab see, et ostjal on eelduslikult alati oluline huvi asjaolude vastu, mis võivad takistada ostjale äriühingu osaluse ülekandmist – st takistaksid ostja poolt vastavate õiguste omandamist ja õigustatud isikuks saamist.⁶⁸ VÕS § 208 lg-st 1 ja VÕS §-ist 209 tulenev valduse üleandmise kohustus ei tule äriühingu osaluse võõrandamise korral kõne alla⁶⁹.

Ostjale äriühingu osaluse ülekandmist võivad takistada järgmised asjaolud:

- 1) kui müüjale kuulub küll äriühingu osalus, kuid äriühingu osaluse käsutustehing ei ole kehtiv;
- 2) kui müüjale kuulub küll äriühingu osalus, kuid tal puudub käsutusõigus;
- 3) kui äriühingu osalus ei kuulu müüjale, st müüjal puudub omandisarnane õiguspositsioon⁷⁰.

Esmalt, äriühingu osaluse ostjale ülekandmist võib takistada kehtiva üleandmise (võõrandamise) lepingu kui käsutustehingu puudumine⁷¹. Käsutustehing oleks kehtetu siis, kui sellele on ettenähtud vorminõue, mida pole järgitud. Näiteks, kui võõrandatavad osahinguga osad ei ole Eesti väärtpaberite keskregistris (EVK) registreeritud, peavad osahinguga osa võõrandamise kohustus- ja käsutustehing olema notariaalselt tõestatud

⁶⁷ RKTko 3-2-1-62-13, p 15.

⁶⁸ P. Varul jt. VÕS II komm. väljaanne, § 208, p 3.2.2.d).

⁶⁹ *Ibid*, p 3.4.1.c).

⁷⁰ *Ibid*, § 208, p 3.2.2.d).

⁷¹ RKTko 3-2-1-96-13, p 30.

(ÄS § 149 lg 4).⁷² Järelikult on ostjal oluline huvi Riigikohtu otsuse nr 3-2-1-62-13 valguses selle vastu, kas tegemist on EVK-s registreeritud osäühingu osadega või mitte, kuivõrd sellest sõltub käsutustehingu vorminõue ning sellest omakorda nende ostjale ülekandmise viis.

Müüja peab ostjat teavitama asjaolust, kui kolmandale isikule kuulub asjaõiguslikku toimet omav ostueesõigus äriühingu osaluse võõrandamise korral ning ta soovib seda teostada. See takistaks ostja poolt äriühingu osaluse omandamist ja õigustatud isikuks saamist.

Kui müüja puhul on tegemist füüsilise isikuga, kes on abielus ning võõrandatav äriühingu osalus kuulub ühisvara hulka, siis müüja peaks ka sellest ostjat teavitama. Seda, kas võõrandatav äriühingu osalus kuulub ühisvara hulka või mitte, ostja ise kontrollida ei saa. Perekonnaseaduse⁷³ (PKS) § 31 lg 1 sätestab, et abikaasa nõusolekuta ühisvara hulka kuuluvate esemetega tehtud mitmepoolne tehing on tühine, välja arvatud juhul, kui abikaasa, kelle nõusolekuta või osaluseta tehing tehti, selle hiljem heaks kiidab. Nõusoleku puudumine toob kaasa ta käsutustehingu kehtetuse.⁷⁴ Kuna müüdava äriühingu osaluse kuulumine ühisvara hulka võib takistada ostja poolt äriühingu osaluse omandamist ja õigustatud isikuks saamist, siis tuleb ka seda informatsiooni käsitleda kui olulist asjaolu, mille vastu on ostjal oluline huvi. Kui ostja on sellega kursis, on tal võimalik läbirääkimiste käigus nõuda müüjalt lepingu sõlmimise eeltingimuseks ka seda, et müüja abikaasa annaks müüjale äriühingu osaluse müügitehingu sõlmimiseks eelnevalt nõusoleku.

Müüjal puudub võimalus äriühingu osalust käsutada, kui talle kuuluva äriühingu osaluse näol on tegemist aktsiatega⁷⁵ või EVK-s registreeritud osadega ning kui need on arestitud.

Ostja poolt vastavate õiguste omandamist ja õigustatud isikuks saamist takistaks ka see, kui äriühingu osalus ei kuulu müüjale, st müüjal puudub omandisarnane õiguspositsioon. Seega on ostjal VÕS § 14 lg 2 tähenduses oluline huvi ka selle vastu, kas müüdav äriühingu osalus

⁷² Aktsiaseltsi aktsia võõrandamise puhul ei ole ette nähtud vorminõuet ei kohustus- ega käsutustehingule (RKTKo 3-2-1-96-13, p 31). Mis puudutab osäühingu osade võõrandamist, siis ÄS § 149 lg 5 sätestab, et notariaalset tõestamise nõuet ei kohaldata, kui võõrandatavad osad on EVK-s registreeritud. Sellisel juhul toimub osa võõrandamine Eesti väärtpaberite keskregistri seaduse (Eesti väärtpaberite keskregistri seadus (EVKS) – RT I 2000, 57, 373; RT I, 23.12.2014, 25) sätete kohaselt. Seega, osäühingu osa võõrandamise kohustus- ja käsutustehing on vormivabad (K. Saare jt. Ühinguõigus I. Kapitaliühingud. Tallinn: Juura 2015, lk 229) ning osa ülekandmine ostjale toimub väärtpaberikonto kaudu väärtpaberikonto halduri juures pangas (RKÜKo 3-4-1-3-12, p 59).

⁷³ Perekonnaseadus – RT I 2009, 60, 395; RT I, 12.03.2015, 99.

⁷⁴ RKTKo 3-2-1-127-13, p 22.

⁷⁵ Eestis registreeritud aktsiaseltsi aktsiad peavad EVKS § 2 lg 1 p 3 järgi olema igal juhul EVK-s registreeritud.

kuulub ikka müüjale. Sõltuvalt asjaoludest võib seega osutada vajalikuks, et müüja esitaks ostjale täiendavalt ka lepingu, mille alusel ta ise äriühingu osaluse eelnevalt omanikult ostis (võimalusel koos vastavate dokumentide kogumiga alates äriühingu asutamise hetkest) või dokumentatsiooni, mis tõendab, et müüja omandas väärtpaberid äriühingu asutamisel. Selline teavitamiskohustus ei ole oluline EVK-s registreeritud väärtpaberite võõrandamisel, millele EVKS § 9 lg 2 kohaselt on antud avalik usaldatavus. EVK-s registreeritud osaluste võõrandamisel puudub ostjal seega nii huvi kui vajadus osade kuuluvuse ning selle aluseks oleva osade võõrandamise keti kontrollimise järgi.

Riigikohtusse jõudis vaidlus, kus ostja ostis müüjalt seadmed ning liisis need seadmed müügi-lepinguga samal päeval välja. Ostja seadmete otseseks valdajaks kordagi ei saanud, kuna seadmed asusid tehingute tegemise ajal mujal. Hiljem selgus, et müüjal puudus seadmete omandiõigus, kuna vastavad seadmed olid enne ostjaga müügilepingu sõlmimist juba kolmandale isikule müüdud ning valdus üle antud. Seetõttu ei läinud seadmete omand ostjale üle. Selle vaidluse juures oli oluline, et nii müüja kui ka liisinguvõtja esindajana tegutses sama isik (kes oli mõlemas äriühingus juhatuse liikmeks). Seega, ostja/liisinguandja ja liisinguvõtja vahel sõlmitud leping ei olnud majanduslikus mõttes tavapärane liisinguleping. Riigikohus leidis, et majanduslikult viitas juhatuse liikme käitumine müüja ja liisinguvõtja tegevuse korraldamisel soovile saada liisinguvõtjale ostjalt/liisinguandjalt finantseeringut (krediiti), mille tagatisena kasutati seadmeid, mis tegelikult tagatise nõuetele ei vastanud (kuna müüja ei saanud ostjale nende omandit üle anda).⁷⁶ Riigikohus tuvastas, et mingeid täiendavaid dokumente ostjale müüja omandiõiguse kohta ei esitatud, ka ei tundnud ostja seadmete õigusliku seisundi vastu huvi enne, kui sõlmitud liisingumaksete laekumine lakkas. Riigikohtu hinnangul ei saanud ostja asjaolude pinnalt eeldada, et seadmed on müüja omandis ning ostja oleks pidanud müüjalt seadmete omandi kohta täiendavaid andmeid küsima ning nende saamisel oleks ta võinud jätta lepingud sõlmimata ja kahju oleks jäänud tekkimata.⁷⁷

Kuigi need Riigikohtu järeldused on tugevalt seotud antud vaidluse asjaoludega, võib siiski üldpõhimõttena järeldada, et ostja ei ole kaitstud siis, kui ta ise käitub ükskõikselt. Äriühingu osaluste võõrandamisele suunatud tehingutes peaks ostja sama siiski eeldada, et müüjal on nii osaluse omandi- kui ka käsutusõigus. Kui aga asjaolud viitavad kas või natukene sellele, et osalus ei pruugi müüjale kuuluda, kannab ostja ise kahju tekkimise riski, kui ta osaluse

⁷⁶ RKTko 3-2-1-62-13.

⁷⁷ *Ibid*, p 23.

õigusliku seisundi, sh müüja omandiõiguse olemasolu vastu ise üldse huvi välja ei näita. Erinevalt vallasasjadest, mille kohta üldjuhul ei peeta registreid ning seetõttu on ostjal ka keerulisem ise nende õiguslikku seisundit kontrollida, on äriühingu osaluse müügitehingute puhul ostjal mõistlik võimalus hankida ise EVK-st ja äriregistrist informatsiooni osaluse kuuluvuse kohta. Seega, ostja ei tohi jääda passiivseks äriühingu osaluse kuuluvuse küsimuse osas, vastasel juhul jääb sellest tekkida võiv kahju ostja enda kanda.

Inglise õiguses peab ostja ise kontrollima seda, kas müüdav osalus ka müüjale kuulub. Selleks peaks ostja kontrollima, kas müüja on registreeritud omanikuna (ing k *register of members*). Omanikustaatust on näha Inglise õiguses registrikandest, see ei tulene osaluse omandit kinnitavast tõendist (ing k *share certificate*). A. Evans on seejuures asunud seisukohale, et hoolas ostja mitte ainult ei tugine registrikandele, vaid kontrollib ka võõrandatava osaluse omandi ülekandmise ahelat kuni äriühingu osaluse esmakordse emissioonini välja.⁷⁸

Lisaks VÕS § 208 lg-st 1 tulenevate põhikohustuste täitmisega seonduvatele asjaoludele on teiseks laiemaks alajaotuseks asjaolud, mis seonduvad **äriühingu** endaga ning mille müüja peab ostjale avaldama. Eelkõige sisaldavad sellist infot Äriregister ja EVK. Kuivõrd tegemist on avalike registritega ning ka ostjal on nendele andmetele ligipääs, ei peaks müüjale eksisteerima kohustust sellise informatsiooni ostjale kättesaadavaks tegemise kohta. Äriühinguga seonduvad olulised asjaolud, mis ei ole avalikest registritest kättesaadavad, tuleb seevastu müüjal ostjale reeglina eraldi ja individuaalselt teatavaks teha. Sellisteks dokumentideks on muuhulgas aktsionäride või osanike vaheline leping, juhatuse (ja nõukogu) protokollid ning vastuvõetud otsused, informatsioon äriühingu tütarettevõtete ja/või emaettevõtte kohta ning kontsernisisesed suhted ja tehingud, ka tuleks teavitada äriühingu finantsolukorrast⁷⁹.

Kolmanda suurema blokina saab välja tuua müüja kohustust avaldada ostjale ka äriühingu osaluse kui müügilepingu objektiga seotud olulised asjaolud. Need seonduvad võõrandatavate osade või aktsiate omadustega. Objektiivselt äratuntav on ostja huvi asjaolude vastu, mis võiksid hiljem kaasa tuua äriühingu osaluse lepingutingimustele mittevastavuse VÕS § 217 järgi. Kõne alla saab eelkõige tulla kolmanda isiku nõue või muu õigus müüdava osaluse

⁷⁸ A. Evans, lk 197.

⁷⁹ „Saksamaa kohtupraktikas on ettevõtte või osahinguga osade müügi puhul selliseks [äratuntavaks] asjaoluks peetud äriühingu katastroofilist finantsolukorda.“ - K. Saare, K. Sein, M.A. Simovart. Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine. *Juridica* 2007/10, lk 711 (edasi viidatud: Saksamaa Liitvabariigi Ülemkohtu 04.04.2001 otsus. – NJW 2001, lk 2163).

suhtes, mida ta võib esitada, nt pandiõigus või ostueesõigus (VÕS § 217 lg 2 p 4), mida on käsitletud eelnevalt. Muid VÕS § 217 lg-s 2 esinevaid olukordi on äriühingu osaluse puhul raske ette kujutada.⁸⁰ Mis puudutab äriühingu osaluse kokkulepitud omadusi (VÕS § 217 lg 2 p 1), siis seda on käsitletud käesoleva magistritöö teises peatükis.

ÄS § 151 lg 1 ja ÄS § 232 lg 1 kohaselt on võimalik vastavalt osade ning aktsiate pantimine, kui äriühingu põhikirjaga pole ette nähtud teisiti. Aktsiate ja EVK-s registreeritud osade pantimisel tekib väärtpaberi pant selle registreerimisest EVK-s ja selle kohta tehakse registrisse vastav mäрге (EVKS § 16 lg 2). EVK-s registreerimata osade pantimisel tehakse mäрге äriregistrisse (ÄS § 151 lg 2). Panditud aktsia või osa võõrandamisel jääb pandiõigus kehtima (EVKS § 16 lg 4 ja ÄS § 151 lg 5).⁸¹ Asjaõiguses kehtivast publitsiteedipõhimõttest tulenevalt on ostjal võimalik äriühingu osalusele seatud pandist ise registritest teada saada. Seega on ostja enamasti teadlik või peab teadlik olema äriühingu osalusele seatud pandiõigusest, mis välistab vastavalt VÕS § 218 lg-le 4 müüja vastutuse osaluse lepingutingimustele mittevastavuse eest. Eeldatakse, et kui ostja teab kolmandate isikute õigusest osalusele ja sõlmib ikkagi lepingu, siis loetakse ta nõustunuks kolmandate isikute õiguste edasikestmisega tema enda suhtes.⁸²

1.3.3 Sihtettevõttega seotud asjaolud

Vähemalt sihtäriühingu üle kontrolli võimaldava enamusosaluse võõrandamise korral peab müüja olema teadlik sellest, et ostja huvi äriühingu osaluse omandamisel on suunatud peamiselt sihtettevõtte, mille kaudu äriühing tegutseb, ja selle omaduste kindlaks tegemisele. Sellisel juhul on VÕS § 14 lg-st 2 tuleneva müüja teatamiskohustuse sisuks ka ostja teavitamine sihtettevõttega seotud asjaoludest, mille vastu on ostjal lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi.

Ostja huvi sihtettevõtte vastu on objektiivselt äratuntav eelkõige seoses järgmiste valdkondadega⁸³:

⁸⁰ Teisiti on lood aga sihtettevõttega. Selle kohta vt lähemalt p 1.3.3 ja 2.2.

⁸¹ Siinjuures on üks erand. ÄS § 151 lg 5 kohaselt on võimalik, et EVK-s registreerimata osa võõrandamisel, millele on seatud pant, ei jää pandiõigus kehtima, kui osa omandaja tõendab, et pandiõigusest ei olnud võõrandamise ajaks äriregistri pidajale teatatud ja ta ei teadnud pandiõigusest ega pidanudki sellest teadma.

⁸² P. Varul jt. VÕS II komm. väljaanne, § 217, p 3.3.4.

⁸³ Mis puudutab sihtettevõtte majandusnäitajaid, maksuküsimusi ning finantseerimisega seonduvat, siis need valdkonnad on enamasti süvitsi kaetud finantsauditiga, kui sihtettevõtte puhul on oluline tootmine, siis selle

- 1) sihtettevõtet majandava äriühinguga seotud küsimused (käsitletud punktis 1.3.2);
- 2) sihtettevõtte majanduslik olukord (selle jätkamise võimalikkus ning perspektiivikus);
- 3) sihtettevõtte majandustegevuse läbiviimiseks sõlmitud peamised lepingud ning millised õigused ja kohustused tulenevad sihtettevõttele nendest lepingutest (eelkõige klientide ja tarnijatega);
- 4) finantseerimine (nt laenulepingud, krediidiinfo, makseraskused);
- 5) intellektuaalne omand (nt sihtettevõtte kaubamärgid, patendid, litsentsid, veebilehed);
- 6) sihtettevõttele kuuluvad varad (vallasvara, nt masinad, seadmed, aga ka kõik kinnisvaraga seonduv, lisaks ka sihtettevõtte kohustused ja nõuded);
- 7) kindlustus;
- 8) tegevusload ja muud regulatiivsed nõuded, sh suhtlus ametiasutustega;
- 9) keskkond (tegevuse läbiviimiseks vajalikud keskkonnaloa, pakendite ja jäätmetega seonduv, keskkonnakahju põhjustamisega seonduv vastutus, registreeringud muudes registrites);
- 10) töötajatega seonduv (sh juhatuse liikme lepingud, lepingud sihtettevõtte jaoks oluliste töötajatega, kollektiivlepingud, pensioni- ja boonussüsteemid, hüvitised lepingu lõpetamisel);
- 11) vaidlused (poolleiolevad ja potentsiaalsed vaidlused, täitemenetlus);
- 12) konkurentsioigusega seonduv (nt vajalik võib olla koondumise luba Konkurentsiametilt, erisused siis, kui ostja puhul on tegemist börsiettevõttega);
- 13) maksud (nt maksuvõlad).⁸⁴

Seega on müüjal reeglina kohustus avaldada nende valdkondadega seonduvad olulised asjaolud ostjale. Teatamiskohustus hõlmab ka negatiivseid asjaolud ning tehinguga kaasneva võivaid riske. Oluliste asjaolude sisustamisel nende temade valguses peab müüja lähtuma eelnevalt punktis 1.3.1 analüüsist. Müüja poolt avaldatava informatsiooni sisu sõltub suuresti sellest, mis on sihtettevõtte majandustegevuseks. Kui tegemist on mõne spetsiifilise valdkonnaga tegeleva sihtettevõttega, tuleks jaatada ostja huvi sihtettevõtte spetsiifikat puudutavate asjaolude osas. Näiteks, kui tegemist on IT-teenuseid osutava ettevõttega, siis võib eeldada ostja suuremat huvi sihtettevõttes kasutatavate IT-süsteemide, tarkvara ning riistvara vastu. Kui ettevõtte näol on tegemist kaubanduskeskusega, siis selle suurimaks

nõuetelevastavust kontrollitakse tehnilise auditi käigus ning seega ei tule need küsimused üldjuhul õigusliku auditi raames analüüsimisele.

⁸⁴ R. Thompson, lk 377-387; M-E. Tirkkonen, lk 182-185; A. Evans, lk 195-202.

väärtuseks on üürilepingud ning nendest saadav üüritulu. Seega sõltuvad asjaolud, mida müüja peab ostjale avaldama, peamiselt sellest, millega sihtettevõtte tegeleb. Sellest sõltuvad omakorda ettevõtte tegevusele kohalduvad õigusaktid ja nõutavad (tegevus)load ning sellest omakorda ostja jaoks olulised asjaolud. Eelkõige tuleks jaatada ostja olulist huvi sihtettevõttega seotud asjaolude vastu, mis võivad otseselt mõjutada seda, kas ostja lõpuks üldse soovib äriühingu osalust osta.

Õigusliku auditi teostamise käigus otsitakse eelkõige sihtettevõttega seotud riske – nt milliseid riskantseid tehinguid ja toiminguid on sihtettevõtte igapäevases majandustegevuses tehtud ning kas sõlmitud lepingutest tuleneb sihtettevõttele kahjulikke tingimusi, kas sihtettevõtte tegevus on õigusaktidega kooskõlas, millised on sihtettevõtte õiguslikud suhted teiste õigussubjektidega, milline on sihtettevõtte võimekus täita oma kohustusi.

Tavaliselt tuleb õigusliku auditi läbiviimise käigus kontrollida ka seda, kas sihtettevõtte on teinud tehinguid, mille lepingupartnerid võivad sihtettevõtte äriühingu enamusosaluse võõrandamise korral lõpetada (ing k *change of control clauses*).⁸⁵ Selliste tehingute vastu on ostjal oluline huvi, millest müüja peaks ostjat kindlasti teavitama.

1.3.4 VÕS § 14 lg-st 1 tulenev tõeste asjaolude avaldamise kohustus

VÕS § 14 lg 1 teine lause sätestab, et kui isikud esitavad üksteisele lepingu sõlmimise ettevalmistamise käigus andmeid, peavad need olema tõesed (edaspidi tõekohustus).

Kui müüja on esitanud ostjale ebaõigeid asjaolusid või jätnud teatud asjaoludest teatamata, võib muude eelduste täitmise korral tegemist olla ka pettuse (TsÜS § 94) või eksimusega (TsÜS § 92). Tõekohustuse rikkumist nende sätete tähenduses on analüüsitud käesoleva magistritöö punktis 2.3.2.

Tõekohustus tähendab, et müüja poolt ostjale lepingueelsete läbirääkimiste käigus avaldatav informatsioon peab olema tõene, sõltumata sellest, kas avaldatava informatsiooni hulk on ostja jaoks täielik või mitte. Seejuures ei ole vahet, kas tegemist on asjaoludega, mida müüja peab VÕS § 14 lg 2 kohaselt ostjale avaldama, või tegemist on asjaoludega, mille müüja

⁸⁵ A. Evans, lk 200.

avaldab ostjale omal initsiatiivil (lisaks asjaoludele, mille vastu on ostjal äratuntav oluline huvi).

Kindel on see, et tõe peavad vastama kõik müüja poolt ostjale auditi käigus esitatavad faktiväited. Kui aga ostjale esitatava informatsiooni puhul on tegemist müüja või kolmanda isiku arvamuse ja hinnanguga, on küsitav, kuidas hinnata nende tõe vastavust. Kui müüjaks on asjatundja või ekspert, siis peaks ostjal olema õigus tugineda müüja esitatud arvamuste ja hinnangute tõesusele, kuivõrd sellisel juhul peaksid müüja teadmised olema objektiivsed ning välja kujunenud tema arvamust toetavate faktide pinnalt⁸⁶. Ostja ei peaks saama tugineda müüja tõekohustuse rikkumisele, kui ostja on aru saanud, et tegemist on müüja enda poolt tehtud järeldustega või müüja hinnanguga, millel ei pruugi olla objektiivset tõeväärtust. Müüjal on ka võimalik presenteerida enda arvamusi ja hinnanguid kui faktiväiteid. Kui ostja on neile põhjendatult tuginenud ning need hiljem osutuvad ebaõigeteks, peaks tegemist olema müüjapoolse tõekohustuse rikkumisega. Lõpuks võib tõekohustuse hindamisel oluliseks osutada ka küsimus, kas lisaks ostale auditi käigus avaldatud dokumentide autentsusele võks müüja vastutada ka dokumentides kajastatud informatsiooni õiguse eest. Näitena võib vaadelda juhtumit, kus õigusliku auditi tegemiseks kasutatavas andmeruumis on kättesaadavaks tehtud ekspertarvamus, mille kohaselt puudub sihtettevõttele kuuluval kinnistul keskkonnareostus. Müüja vastutuselasse kuuluva tõekohustuse hulka kuulub kindlasti see, et ekspertarvamus on tegelikult välja antud selle allkirjastanud isiku poolt ning et andmeruumis kättesaadavaks tehtud dokument kajastab ekspertarvamuse sisu õigesti. Kui pärast tehingu teostamist selgub, et ekspertarvamus oli oma sisu poolest väär s.t kui kinnistul avastatakse reostuse olemasolu, on siiski kaheldav, kas see toob ühtlasi automaatselt kaasa müüja poolse tõekohustuse rikkumise. Pigem tuleks seda eitada – dokumentide auditi käigus avaldamise korral ei peaks müüja võtma endale vastutust ka vastavate dokumentide sisu õigsuse eest. Ülaltoodud näite puhul võiks tõekohustuse rikkumisega seega tegemist olla üksnes juhul, kui müüja ekspertarvamuse andmeruumi lisamisel teadis või pidi teadma, et eksperdi järeldused on ebaõiged.

⁸⁶ P. Giliker, lk 312.

1.3.5 Kellele laienevad teatamiskohustus ja tõekohustus?

Riigikohus on asunud seisukohale, et VÕS § 14 lg-te 1 ja 2 järgsed kohustused ei laiene mitte üksnes isikutele, kelle nimel läbirääkimisi peetakse, st ostjale ja müüjale, vaid ka nende esindajatele või muudele lepingueelsetest läbirääkimistest osa võtvate isikutele isiklikult.⁸⁷ Kui ostja või müüja puhul on tegemist juriidilise isikuga, peavad läbirääkimisi tema esindajad, füüsilisest isikust pool võib läbirääkimisi pidada ise, kasutab aga samuti sageli esindaja abi. Õigusliku auditi läbiviimisesse võivad olla kaasatud ka sihtettevõtte juhtkond ning olulised töötajad. Lepingueelsetest läbirääkimistest võtavad sageli osa ka juristid ja muud nõustajad, kes lepingu sõlmimist ette valmistavad.

Küsitav on, kas ja kuidas on teatamis- ja tõekohustuse sisu sõltuv isikust, kes lepingueelsetest läbirääkimistest osa võtab, ning kuidas laieneb neile teatamis- ja tõekohustuse rikkumisega kaasnev vastutus. Müüja lepinguelse teatamis- ja tõekohustuse sisu ning vastavate kohustuste intensiivsus sõltub teataval määral ka müüja isikust, eelkõige sellest kui suur osalus kuulub müüjale sihtäriühingus ning kui palju on müüja või temaga seotud isikud osa võtnud sihtäriühingu juhtimisest ja majandustegevuse korraldamisest (st osalenud sihtäriühingu juhtorganites või selle osanike või aktsionäride koosolekutel). Kui müüja näol on tegemist vähemusaktsionäriaga, kes ei oma kontrolli sihtäriühingu üle, puuduvad tal eelduslikult ka ulatuslikud teadmised ühingu tegevuse, seisundi ja sihtettevõtte omaduste kohta. Vähemusosaluse omajana puuduvad müüjal reeglina ka õiguslikud võimalused, et mõjutada ostjat huvitavat informatsiooni omavat sihtettevõtja juhtkonda avaldama ostjale ühingu tegevusega seonduvaid asjaolusid, võimaldades ostjal läbi viia ühingu õiguslikku auditit. Seda asjaolu tuleb arvesse võtta ka teatamis- ja tõekohustuse sisu hindamisel: nimetatud kohustuste intensiivsus on VÕS § 14 ning TsÜS § 95 kohaselt seda madalam, mida väiksem on müüja informatsiooni alane eelis ostja ees. Vähemusosaluse võõrandamise korral ei ole õigusliku auditi läbiviimine seega tihti juba praktilistel põhjustel võimalik, sellisel juhul on ilmselt väga piiratud ka müüja VÕS § 14 lg-st 2 tulenevad teavitamiskohustused ostja suhtes, piirdudes sisuliselt üksnes müüjale tegelikult teadaolevate oluliste asjaolude ostjale avaldamisega. Ka enamusosaluse müügi korral tuleb arvesse võtta, et müüjaks oleva osaniku või aktsionäri informeeritud sihtäriühingu või selle ettevõttega seotud asjaoludest ei pruugi olla suur, eriti juhul, kui osaniku või aktsionäri näol on tegemist finantsinvestoriga, kes ei osale isiklikult ning aktiivselt sihtäriühingu igapäevase majandustegevuse juhtimisel. Sellisel juhul

⁸⁷ RKTko 3-2-1-62-13, p 16.

seonduvad müüja lepingueelset teavitamiskohustused eelkõige sellega, et müüja peab oma mõju sihtäriühingu üle ära kasutades võimaldama ostjal teostada õiguslikku auditit. Seepärast on praktikas tavaline, et õigusliku auditi läbiviimisesse kaasatakse enamasti ka sihtäriühingu juhtkonna liikmed ja olulisimad töötajad, kuivõrd need on need isikud, kellel on kõige laiemad ja detailsemad teadmised äriühingu, mille osalust võõrandatakse, ja selle sihtettevõttega seotud asjaolude kohta. Riigikohus on väljendanud seisukohta⁸⁸, et VÕS §-ist 14 tulenevad teatamis- ja tõekohustus võivad laieneda ka õigusliku auditi läbiviimisest osa võtvatele isikutele, kes ei ole tulevase lepingu poolteks ning kelle isiklik vastutus ostja ees ebaõigete andmete edastamise eest peaks seetõttu olema lepinguväline ehk deliktiline vastutus, mis ei põhine VÕS §-l 115, vaid VÕS §-l 1043 ja § 1045 lg 1 p-1 7, st on vähemalt eelduslikult leebem.⁸⁹ Riigikohtu lahendis viidatud esindaja isiklik vastutus peaks jääma siiski pigem erandlikuks juhtumiks. Isiklik vastutus tuleks kohaldamisele siis, kus rikkumine on põhjustatud justnimelt esindaja isikust endast (nt teise poole eriline usaldus tema vastu) ja tema subjektiivsest majanduslikust huvist tehingu õnnestumise või ebaõnnestumise vastu⁹⁰. Müüja ja ostja vahelise müügilepingu tasandil on pigem oluline küsimus, milliste eelduste olemasolu korral saab sihtäriühingu juhtkonna liikmete ja oluliste töötajate poolt õigusliku auditi käigus oluliste asjaolude teatavaks tegemata jätmise või ebaõigete andmete edastamise omistada müüjale.

Selles osas kehtib ilmselt põhimõte, et kui müüjal on tema poolt sihtäriühingu suhtes omatava kontrolli tõttu võimalik kasutada sihtäriühingu juhtkonda ja võtmetöötajaid õigusliku auditi läbiviimisel kasutab ta neid isikuid TsÜS §-de 132 lg 2 ja 133 lg 2 tähenduses oma lepingueelsete kohustuste täitmisel, mistõttu peaks müüja teistsuguse kokkuleppe puudumise korral vastutama nimetatud isikute poolsete kohustuste rikkumise eest nagu enda kohustuste rikkumise eest ning nendepoolse teadmise õigusliku auditiga seotud asjaoludest saab sellisel juhul ilmselt omistada ka müüjale.

Lõpuks mõjutavad lepingueelsete teavitamis- ja tõekohustuse sisu ja ulatust ka ostja isik ning tema poolt lepingueelses faasis või õigusliku auditi läbiviimisel kasutatavad esindajad ja nõustajad. Kui ostja on ka ise sihtäriühingu osanik või aktsionär, puuduvad müüjal reeglina lepingueelset teavitamiskohustused sihtäriühinguga seotud asjaolude osas, sest ostjal on

⁸⁸ RKTko 3-2-1-62-13, p 16.

⁸⁹ *Ibid*, p 16.

⁹⁰ P. Schlechtriem. Võlaõigus. Üldosa. Teine, ümbertöötatud trükk. Tallinn: Juura 1999, lk 13.

sellisel juhul reeglina müüjaga samasugused võimalused teda huvitava olulise informatsiooni saamiseks. Erandina võivad sellised müüjapoolsed teavitamiskohustused siiski kõne alla tulla ka osanike ja aktsionäride omavahelistes tehingutes, nt kontrolli omava enamusosaniku või – aktsionäri poolt talle kuuluva osaluse võõrandamisel vähemusosanikule või –aktsionärile. Kui ostja kasutab DD läbiviimiseks professionaalseid nõustajaid, ei eksisteeri teavitamiskohustust asjaolude suhtes, mille sellised isikud neilt oodatava professionaalsuse juures saaksid avastada.

2. ÕIGUSLIKU AUDITI MÕJU LEPINGULE NING POOLTE VASTUTUSELE

2.1 Õigusliku auditi tulemuste mõju äriühingu osaluse müügilepingule

Õigusliku auditi tulemustest sõltub see, kas pooled jätkavad sihtäriühingu osaluse müügilepingu läbirääkimisi – st kas ostjal on pärast õigusliku auditi läbiviimist ning selle käigus saadud teadmisi veel soov ja huvi äriühingu osaluse ja selle sihtettevõtte vastu. Kui tehingu tegemise soov ei ole kadunud, kuid õigusliku auditi käigus on ilmnunud äriühingu ja sihtettevõttega seotud negatiivseid asjaolusid (erinevad puudused ja riskid), on pooltel tarvis kokku leppida, kuidas nimetatud asjaolud mõjutavad kavandatava tehingu ettevalmistamist ning tingimusi. Selleks on mitmeid võimalusi. Pooled võivad kokku leppida, et müüja peab enne müügilepingu sõlmimist kõrvaldama sellised puudused, mis on kõrvaldatavad. Ka on võimalik, et pooled lepivad kokku lepingu sõlmimise eeltingimustes, mille mittetäitmise korral müügilepingut ei sõlmita. Sellisteks tingimusteks võivad näiteks olla konkurentsiametilt nõusoleku saamine tehingu tegemiseks, lepingupartnerilt tehingu tegemiseks nõusoleku saamine, kui õigusliku auditi käigus on tuvastatud, et nendega sõlmitud lepingutes sisaldub tingimus, mis võimaldab lepingu sihtäriühingu suhtes toimuva kontrolli muutumise korral lõpetada, sihtettevõtte tegevuse jätkamiseks vajalike ent müüjaga seotud isikutele kuuluvate varade sihtettevõtjale võõrandamine või üle andmine või õigusliku auditi käigus ilmnunud puuduste kõrvaldamine. Ka võib lepingu sõlmimine olla sõltuvuses ostja poolt pangast laenu saamisest või ostueesõigust omavate isikute soovist seda teostada. Õigusliku auditi tulemuste alusel tekib ostjal seega nimekiri toimingutest, mille tegemist ostja ootab tehingu teostamise eeldusena müüjalt või sihtettevõttelt.

Õigusliku auditi tulemustel on ka otsene ja oluline mõju sellele, millist hinda on ostja valmis äriühingu osaluse eest müüjale tasuma. Kui ostja on tuvastanud äriühingu ja sihtettevõttega seotud riskid ja negatiivsed asjaolud, on tal võimalik nendele tuginedes mõjutada lõplikult tasumisele kuuluvat hinda. Eelkõige kehtib see selliste õigusliku auditi käigus avastatud riskide ja puuduste osas, mida ei ole võimalik enne tehingu teostamist kõrvaldada või heastada.

Üldjuhul koostab esimese lepinguprojekti ostja, oksjoni tüüpi müügiprotsessi puhul, kus peetakse paralleelseid läbirääkimisi mitme ostja kandidaadiga on esimese lepinguprojekti koostajaks seevastu müüja⁹¹. Enne, kui ostja nõustajad alustavad selle koostamist, peaks ostjal

⁹¹ F. Kästle, D. Oberbracht, Unternehmenskauf – Share Purchase Agreement, München: Beck 2010, lk 15.

olema olemas kogu teda huvitav sihtettevõtet puudutav informatsioon.⁹² Praktikas käivad aga õigusliku auditi läbiviimine ning müügilepingu tingimuste läbirääkimised sageli paralleelsest, et aega kokku hoida – kohe, kui õigusliku auditi käigus selgub ostja jaoks midagi olulist, võetakse see ka läbirääkimistel teemaks. Müügilepingu läbirääkimiste juures on poolte jaoks kõige keerulisem saavutada kokkulepe tingimuste osas, millele äriühing ning sihtettevõtte peavad vastama.

Kuigi Eesti õiguses on ostja üldjuhul müügilepingute puhul tunduvalt rohkem kaitstud kui Inglise õiguses, siis äriühingu osaluste võõrandamisele suunatud tehingute puhul, kus ostja huvi on suunatud sihtettevõttele, on õiguslike auditi läbiviimisel nii Eesti kui ka Inglise õiguses sarnased põhjused ja tagajärjed. Inglise õiguses kehtiva *caveat emptor* põhimõtte kohaselt ei vastuta müüja äriühingu osaluse müügilepingu korral osaluse omaduste eest ning lepinguline kaitse on ostja enda teha (kui tegemist pole just müüja poolt väärandmete esitamisega või pettusega).⁹³ Hoolimata müügilepingut reguleerivate sätete erinevusest on lõppkokkuvõttes sarnane on seis ka Eesti õiguses. Kuigi Eesti õiguses puudub *caveat emptor* põhimõtte ning müüjal lasub ka müügilepingus selle eseme omaduste kohta erikokkulepete puudumise korral kohustus tagada lepingu eseme vastavus teatud tavapäraselt eeldatavatele omadustele nagu keskmine kvaliteet (VÕS § 77 lg 1) ja eesmärgipärane kasutatavus (VÕS § 217 lg 2 p 2), eksisteerib ostjal võimalus sihtettevõtte lepingutingimustele mittevastavusele tugineda praktiliselt üksnes müüja poolt sihtettevõtte spetsiifiliste omaduste kohta garantiide andmise korral. See tuleneb eelkõige asjaolust, et kuna osaluse müügi korral on müügilepingu objektiks sihtäriühingus osalust esindavad õigused s.t vastavad aktsiad või osad, ei saa **sihtettevõtte omadusi lugeda müügilepingu objektiks oleva äriühingu osaluse omadusteks** (enamusosaluse müügi korral kehtivatest eranditest on juttu allpool).⁹⁴ Kui sihtettevõtte omadused ning sellega seotud asjaolud ei ole osaluse müügi korral müügilepingu objekti omadusteks, piirduvad müüja kohustused osaluse müügi korral seega suure osas üksnes lepingu esemeks olevate aktsiate või osade ostjale koormamata kujul ülekandmise tagamise kohustusega. Sellest saab järeldada, et Eesti õiguses on müüja kohustuste ja vastutuse regulatsioon äriühingu osaluse müügitehingutes väga sarnane Inglise õiguses kohalduvale *caveat emptor* põhimõttele, mille kohaselt ei kanna osaluse müüja üldjuhul

⁹² A. Evans, lk 195.

⁹³ R. Thompson, lk 1.

⁹⁴ RKTKo 3-2-1-17-12, p 14. Sarnane on olukord Eesti lepinguõiguse kohaldamisel sageli eeskujuks võetavas Saksa õiguses, vt. Münchener Kommentar zum BGB / Westermann, 7. Auflage 2016, § 453 BGB Rn. 19.

vastutust sihtäriühingu omaduste ja seisundi eest ning sellised kohustused ja vastutus tekivad üksnes juhul ja ulatuses, kus müüja on lepingus sisalduvate erikokkulepete kohaselt lubanud ostjale tagada teatud sihtäriühingu omaduste või seisundi olemasolu. Kui ostja soovib lepingulist kaitset sihtettevõtte omaduste ja seisundi eest, on see seega suuresti tema enda kujundada. Selleks saab ostja kasutada lepingulisi instrumente.

Sellest tulenevalt on põhjendatud Eesti õiguses Inglise õigusele omaste lepinguliste konstruktsioonide kasutamine. Inglise õiguses, kus müüja üldpõhimõttena müüdava osaluse ja sihtettevõtte omaduste eest ei vastuta, on ostjal võimalik nõuda müüjalt õigusliku auditi käigus kogutud informatsioonile tuginedes erinevaid kinnitusi ja garantiisid sihtettevõtte kohta (ing k *representations and warranties*) ning leppida müüjaga kokku hüvitistes (ing k *indemnities* või *indemnifications*), millega sisuliselt kujundatakse müüja vastutuse ulatus, vastasel juhul müüja võõrandatava äriühingu osaluse ja sihtettevõtte omaduste ja seisundi eest ei vastuta. Inglise õiguses on müügilepingu sisu ja sellest tulenev ostja lepinguline kaitse suuresti ostja enda kujundada⁹⁵ ning müüja vastutuse ulatus ning sisu sõltub seega eelkõige ostja läbirääkimispositsioonist. Kuna ostja seadusest tulenevale kaitsele loota ei saa⁹⁶, üritab ostja jõuda selleni, et ta oleks juba enne lepingu sõlmimist läbiviidava õigusliku auditi tulemusena võimalikult hästi informeeritud kõikvõimalikest tehinguga kaasneva võivatest riskidest ning sihtettevõtte omadustest ja seisundist, mille olemasolu on olnud ostja äriühingu osaluse ostuotsuse aluseks. Õigusliku auditi tulemusi arvestades on müüja sooviks ka see, et auditi käigus ilmnenuid sihtettevõttega seotud puudused ja riskid, mille kõrvaldamine ei ole enne tehingu teostamist võimalik, saaksid maandatud müügilepingus vastavasisuliste müüja poolsete kinnituste ja garantiide (*representations and warranties*) kaudu, mille rikkumisega kaasneb müüja lepinguline vastutus või müüja kohustuse kaudu hüvitada sõltumata lepingu rikkumisest või vastutusest teatava riski realiseerumisel seetõttu sihtäriühingule tekkiv kahju või kulutused (*indemnity*). Sellega lepivad pooled õigusliku auditi tulemusi ja seejuures identifitseeritud riske arvestades sisuliselt kokku müüja vastutuse ulatuse, vastavate asjaolude lepingus reguleerimata jätmise korral jäävad riskid ostja kanda. Õigusliku auditi läbiviimine on seega ostja seisukohast vajalik eelkõige selleks, et teada, millised osaluse omandamise tehinguga seotud teemad ja riskid vajavad lepingulist reguleerimist ja maandamist.

⁹⁵ R. Thompson, lk 1.

⁹⁶ N. Sinclair. *Warranties and Indemnities on Share and Asset Sales*. Fourth Edition. London: FT Law & Tax 1996, lk 3.

Seetõttu on Inglise õiguses kasutatavad äriühingu osaluse müügilepingud muutunud aina pikemaks ja põhjalikumaks, eriti võrrelduna kontinentaaleuroopa praktikaga.⁹⁷ Sarnaseid lahendusi on samadel põhjustel hakatud kasutama Eesti praktikas sõlmitavates äriühingu osaluse müügilepingutes. Vastavate konkreetsete lepingutingimuste sisu läbi rääkides on ostja jaoks hädavajalikud õigusliku auditi teostamise käigus saadavad teadmised sihtettevõtte kohta, et saavutada ostjale sobivad lepingutingimused. Müüja kinnituste ja garantiide ning hüvitiste sisu üle läbirääkimisi pidades peavad pooled otsustama, milliste sihtettevõtte omaduste olemasolu eest on müüja valmis vastutama ning ilma milliste müüja kinnitusteta ei ole ostja nõus tehingut sõlmima. Seega on õigusliku auditi läbiviimisel nii Inglismaal kui ka Eestis üpriski sarnane mõju hiljem sõlmitavale müügilepingu sisule ning selle tingimustele.

Inglise õiguses puudub müüjal üldine lepingueelne teavitamiskohustus ostja suhtes (ing k *general duty of disclosure*), mistõttu ei saa ostja oodata müüja poolt sihtettevõttega seotud olulise teabe ostjale avaldamist. Samuti ei kaasne selliste oluliste asjaolude ostjale avaldamata jätmisega müüja poolset vastutust, kohustus informeerida ostjat olulistest asjaoludest (ing k *duty to inform*) tõusetub vaid kindlaks määratud, pigem erandlikes olukordades.⁹⁸ Lepingu eelses faasis, eelkõige õigusliku auditi käigus, müüja poolt ostjale teatavaks tehtud asjaolude osas eksisteerib Inglise õiguses müüja poolne vastutus üksnes juhul ja ulatuses, kus vastavaid asjaolusid saab pidada müüja poolseteks kinnitusteks (*representation*).

Representation-i instituut Inglise õiguses kujutab endast müüja poolt antavaid kinnitusi müügilepingu eseme (osaluse võõrandamise tehingutes ka sihtettevõtte) omaduste olemasolu kohta, mis on eelnevalt kontrollitud ja peavad olema tõesed. Kinnitused tähendavad faktiväiteid, mida müüja annab müügilepingu objekti kohta lepingueelses faasis. Inglise õiguses ei ole müüjal teise poole teavitamise kohustus. Alles siis, kui pool avaldab teisele poolele informatsiooni, tekib talle kohustus, et see peab kindlasti vastama tõele, vastasel juhul on tegemist *misrepresentation*-iga⁹⁹ ehk kinnituse rikkumisega. Vastutus väärandmete esitamise eest kaasneb, kui pool on esitanud teisele poolele ebaõige faktiväite ning teine pool on sellele põhjendatult tuginenud (vastutus ei laiene müügijutule, poole kavatsustele ja

⁹⁷ A. Evans, lk 202.

⁹⁸ R. Sefton-Green (ed.). *Mistake, Fraud and Duties to Inform in European Contract Law*. New York: Cambridge University Press 2005, lk 25, 28.

⁹⁹ Eesti keeles vastav mõiste puudub. Seda tuleks tõlkida kui väärandmete esitamist ning seeläbi tegeliku olukorra moonutamist.

arvamustele¹⁰⁰). Ebaõigete faktiväidete esitamine ei piirdu ainult verbaalse või kirjaliku viisiga, müüja saab kinnitust rikkuda ka käitumisega, pooltõe avaldamisega, aga ka tahtlikult asjaolude varjamisega.¹⁰¹ Poole vaikimine ja tegevusetus ei too aga otseselt kaasa vastutust. Vastutus kaasneks alles siis, kui pool suudab ära näidata, et teisel poolel oli kohustus teatud teave avaldada.¹⁰² Seega saab Inglise õiguse *representation*-i instituuti pidada kontseptsiooni poolest sarnaseks VÕS § 14 lg 1 teisest lausest tuleneva tõekohustusega lepingueelsete läbirääkimiste puhul.

Inglise õiguses tulenevad kinnituste rikkumise (*misrepresentation*) tagajärjed eraldi seadusest (*Misrepresentation Act 1967*)¹⁰³, seega vastutab müüja rikkumise korral seaduse alusel ning tegemist ei ole lepingulise vaid lepinguvälise vastutusega. Kui müüja esitab ostjale väärandmeid, on ostjal sõltuvalt müüja rikkumise liigist õigus leping lõpetada ja/või nõuda kahju hüvitamist.¹⁰⁴ *Misrepresentation Act*-ist tulenev müüja vastutus ostjale andmete avaldamise eest on kitsam kui VÕS § 14 lg-st 2 tuleneva teatamiskohustuse korral.

Mõiste *warranties* all mõeldakse Inglise õiguses müüja lubadusi ehk garantiisid selle kohta, millistele tingimustele ja omadustele müügilepingu objekt peaks vastama. Läbirääkimised garantiide sisu osas aitavad välja tuua kõikvõimalikke asjaolusid, mille vastu ostjal võib huvi olla ning seeläbi vältida hiljem poolte vahel potentsiaalselt tekkivaid vaidlusi müügilepingu eseme omaduste osas. Garantiide eesmärgiks on fikseerida müüja vastutus juhtudeks, kus mõni müüja poolt antud lubadus müügilepingu eseme kohta ei vasta tõe ja anda seeläbi ostjale võimalus enda õiguste kaitsmiseks (üldjuhul läbi kahju hüvitamise nõude).¹⁰⁵ Seega on garantii rikkumise korral tegemist lepingu rikkumisega, millega kaasneb lepinguline vastutus. Garantii rikkumise korral kohaldatavaks õiguskaitsevahendiks on reeglina kahju hüvitamine, erandina võib kõne alla tulla ka lepingu lõpetamine (lepingust taganemine).¹⁰⁶

¹⁰⁰ P. Giliker, lk 311 (edasi viidatud: *Maddison v. Addison* (1883) 8 App Cas 467; *Bisset v. Wilkinson* (1927) A.C. 177).

¹⁰¹ Sefton-Green, lk 25; P. Giliker, lk 311 (edasi viidatud: *Curtis v. Chemical Cleaning & Dyeing Co Ltd* [1951] 1 K.B. 805, 808; *Spice Girls Ltd v. Aprilia World Service BV* [2002] E.M.L.R. 27, CA).

¹⁰² P. Giliker, lk 310-311.

¹⁰³ R. Thompson, lk 18.

¹⁰⁴ *Ibid*, lk 18.

¹⁰⁵ *Ibid*, lk 1-2.

¹⁰⁶ *Ibid*, lk 18.

Inglise õiguses välja kujunenud *indemnity* instrumenti ehk hüvitiskokkuleppeid kasutatakse eelkõige nendel puhkudel, kus õigusliku auditi käigus on selgunud mõni selline asjaolu, mille potentsiaalsete negatiivsete tagajärgede eest soovib ostja end kaitsta¹⁰⁷. Tegemist võib olla riskiga, mis pärineb lepingu-eelsest ajast ja mis võib realiseeruda, kuid ei pruugi. Samuti võib tegemist olla lepingutingimustele mittevastavusega, millest ostja teab lepingu sõlmimise hetkel, kuid teada ei ole kaasneva kahju suurus. Ka võib *indemnity* kasutamisel olla ebaselge, kas vastava riski realiseerumisel olek tegemist on müüjapoolse rikkumisega või mitte. Kui ostja avastab õigusliku auditi käigus spetsiifilise puuduse või riski, on ostjal esmalt võimalik taotleda selle kõrvaldamist müüja poolt enne tehingu teostamist. Kui see ei ole puuduse või riski olemuse tõttu võimalik, ei ole ostjal teadaoleva puuduse või riski suhtes võimalik taotleda ka *warranty* (garantii) andmist, sest ulatuses, milles ostja on juba lepingu sõlmimise hetkel teadlik vastava garantii rikkumisest, ei saa sellega kaasneda müüja lepingulist vastutust (Eesti õiguses tuleneks sarnane põhimõte VÕS § 218 lg-st 4). Selliste ostjale enne lepingu sõlmimist teadaolevate puuduste ja riskide maandamiseks ei sobi lepingu rikkumise reeglistik ning *warranty* kasutamine lepingus. *Warranty* asemel taotleb ostja müüjalt sellises situatsioonis *indemnity* andmist, mille sisuks on müüja kohustus hüvitada riski realiseerumisel seeläbi sihtäriühingule või ostjale tekkiv kahju või kulutused sõltumata sellest, kas tegemist on müügilepingu müüjapoolse rikkumisega ja kas sellega kaasneb müüja vastutus. Hüvitiskokkuleppeid kasutatakse peamiselt siis, kui teadaoleva puuduse korral ei ole teada sellega kaasneva kahju suurus või kui seda ei saa eelnevalt kuigi täpselt hinnata. Puudusega kaasneva kahju suuruse teadmise korral on lihtsam vastav summa lihtsalt müüjale maksmisele kuuluvast ostuhinnast maha arvata.

Inglise õiguses välja kujunenud ning rahvusvahelises praktikas osaluste omandamise tehingutes valdavalt üle võetud ja ühtlustunud praktikas kasutatavad lepinguõiguslikud lahendused on põhimõtteliselt sarnasel kujul jõudnud ka Eesti õiguspraktikasse ning Eesti õigusele allutatud lepingutesse. Hoolimata materiaalsoiguse erinevustest töötavad need ülevõetud lahendused ka Eesti õiguse tingimustes sarnaselt ning täidavad põhimõtteliselt samu funktsioone ja maandavad sarnaseid riske kui Inglise õiguses. Materiaalsoiguse erinevuste tõttu tuleb siiski arvestada spetsiifiliste erisustega, mis lõppastmes ei ole siiski eriti suured. Erisuseks võib lugeda, et Eesti õiguses ei ole põhjust eristada kinnitusi ja garantiisid. Äriühingu osaluse müügilepingus müüja poolt esitatavad faktiväited ning müüja antavad

¹⁰⁷ A. Evans, lk 196.

lubadused äriühingu ja sihtettevõtte kohta loetakse Eesti õiguse tähenduses müüja lepingulisteks lubadusteks ostjale, mis olemuslikult kujutavad endast müügilepingu esemeks olevate aktsiate või osade kokkulepitud omadusi VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes ning mille rikkumine toob endaga kaasa müügilepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse ning sellega kaasneva lepinguõigusliku vastutuse. Kui kinnituse tõesus ei ole müüja jaoks ilmne, tuleks kinnituse andmisest hoiduda.¹⁰⁸ Siinjuures ei ole tarvis eristada, kas tegemist on müüja poolt esitatud faktiväidetega (Inglise õiguse tähenduses *representation*) või müüja garantii või sarnase lubadusega (Inglise õiguse tähenduses *warranty*) sihtettevõtte omaduste kohta. Eesti õigusele allutatud lepingus sisalduvad „kinnitused ja garantiid“ käituvad seega lepinguõiguslikult sarnased nagu Inglise õigusele allutatud lepingus sisalduvad garantiid (*warranties*). Ulatuses kus Eesti õigusele allutatud osaluse müügileping müüja kinnitusi või garantiisid ei sisalda, on ostjal alternatiivselt võimalik tugineda ka müüja lepingueelsete kohutuste rikkumisele, eelkõige oluliste asjaolude avaldamise kohustuse rikkumisele (VÕS § 14 lg 2) ning tõekohustuse rikkumisele (VÕS § 14 lg 1 teine lause). Inglise õiguses esineb sarnane *misrepresentation* instituut, mis on küll sisu poolest mõnevõrra piiratum, seondudes eelkõige ebaõigete andmete avaldamise ehk tõekohustuse rikkumise spetsiifiliste vormidega, eelkõige pettusega ning toob kaasa lepinguvälise (deliktilise) vastutuse, on aga lõpptulemuse poolest võrdlemisi sarnane Eesti õiguses eksisteeriva lepingueelsete kohustuste instituudile.

Enne lepingu sõlmimist ostjale teadaolevate puuduste ja riskide maandamiseks kasutatakse ka Eesti õiguses hüvitiskokkuleppeid, mis ei allu lepingu rikkumise regulatsioonile ning mis võimaldavad ostjal maandada potentsiaalseid negatiivsed tagajärgi, mis võivad tuleneda riskide realiseerumisest, millest ostja lepingu sõlmimise hetkel teadlik oli. Selline lahendus vastab üldjoontes Inglise õigusest tuntud *indemnity* instituudi sisule ja kasutusalaale.

2.2 Müüja vastutus äriühingu osaluse ja sihtettevõtte lepingutingimustele mittevastavuse korral

2.2.1 Äriühingu osaluse ja sihtettevõtte lepingutingimustele vastavuse kontrollimine

Õigusliku auditi läbiviimine ning selle tulemused mõjutavad eelkõige müüja lepingulist vastutust ostja ees. Eesti õiguse kohaselt vastutab müüja lisaks müügilepingu objekti ostjale

¹⁰⁸ RKTko 3-2-1-50-15, p 21; RKTko 3-2-1-17-12, p 15.

üleandmisele ka müügilepingu objekti nõuetekohase seisundi s.t lepingutingimustele vastavuse eest (VÕS § 217 koos § 218 lg-ga 1). Kuna osaluse võõrandamise lepingute puhul on müügilepingu objektiks äriühingu osalust väljendavad õigused s.t aktsiad või osad, siis seondub ka müüja vastutus müügilepingu objekti nõuetekohase seisundi tagamise eest nimetatud õiguste s.t lepingu objektiks olevate aktsiate või osade puuduste eest. Kuna müügilepingu objektiks ei ole sihtäriühingule kuuluv ettevõtte, ei vastuta müüja osaluse võõrandamise tehingu raames sihtettevõtte puuduste eest. Äriühingu osaluse võõrandamise tehingu kontekstis võib seega väita, et müüja ainsaks kohustuseks on tagada, et ostja saaks äriühingu osaluse omanikuks ning et osalus oleks vaba kolmandate isikute õigustest.

Selleks, et sihtettevõtte omadused saaksid lepingu tingimusteks, peavad pooled need tingimused lepingus ükskhaaval kokku leppima müüja kinnituste näol ning seejärel loetakse need sihtettevõtte omadused müügilepingu objektiks olevate aktsiate või osade omadusteks. Selliste müüja poolt antavate kinnituste puhul sihtettevõtte omaduste kohta on tegemist müüdava osaluse kokkulepitud omadustega VÕS § 217 lg 2 p 1 tähenduses.¹⁰⁹ Õigusliku auditi läbiviimise käigus saadud teadmised äriühingu ja sihtettevõtte omaduste ja seisundi kohta aitavad pooltel kokku leppida müügilepingu objekti täpsetes omadustes müüja kinnituste näol ning seeläbi aitavad müüja poolt vaadatuna piiritleda, millises ulatuses müüja vastutab äriühingu osaluse ja sihtettevõtte lepingutingimustele mittevastavuse eest.

Kui pärast müügilepingu sõlmimist selgub, et sihtettevõtte ei vasta nendele kokkulepitud omadustele, on tegemist äriühingu osaluse kui müügilepingu objekti lepingutingimustele mittevastavusega ning see toob kaasa müüja vastutuse. Järelikult saab müügilepingu objektiks oleva osaluse ja äriühingu majandatava sihtettevõtte lepingutingimustele vastavust või mittevastavust üldjuhul hinnata üksnes müüja poolt müügilepingus antud kinnituste ja garantiidega määratletud ulatuses. Sihtettevõtte puuduseid ja muid nõ negatiivseid omadusi, mis ei ole kaetud müüja kinnituste või garantiidega, ei saa lugeda äriühingu osaluse omaduseks ega saa seega käsitleda sihtettevõtte lepingutingimustele mittevastavuse hindamisel.

Selline lähenemine on väga sarnane Inglise õigusele omasele *caveat emptor* põhimõttele, kus lepingu tingimused on ostja kujundada ning müüja vastutab vaid selles ulatuses, milles pooled on lepingus kokku leppinud.

¹⁰⁹ RKTko 3-2-1-50-15, p 21.

Nimetatud põhimõttest tuleb Riigikohtu arvates teha erand juhul, kui müüakse äriühingu **enamusosalust**, sellisel juhul tuleb Riigikohtu arvates sihtettevõtte omadusi ja seisundit lugeda samaaegselt ka võõrandatavate aktsiate või osade omadusteks, mistõttu toovad sihtettevõttel esinevad puudused endaga kaasa lepingu objektiks olevate aktsiate või osade lepingutingimustele mittevastavuse.¹¹⁰ Enamusosaluse müümisel, millega sisuliselt võõrandatakse osaluse kaudu äriühingu ettevõtet kui majandusüksust (sihtettevõtet), tuleb lepingu objekti lepingutingimustele vastavuse hindamisel seega hinnata ka sihtettevõtte võimalikke puudusi ja kvaliteeti, kasutades selleks VÕS § 217 lg-s 2 (eriti selle p-s 2) ning VÕS § 77 lg-s 1 sätestatud üldisi standardeid. Kui poolte vahel puudub kokkulepe sihtettevõtte spetsiifiliste omaduste kohta (st müüja pole andnud kinnitusi) võib sihtettevõtte lepingutingimustele vastavust hinnata selle järgi, kes ettevõtte sobib selle tavaliseks kasutusviisiks ehk kas ettevõtte moodustavat varakogumit saab selle tavapärasest kasutusviisi arvestades eesmärgipäraselt kasutada. Kui seda tuleb eitada, siis loetakse, et sihtettevõtte ei vasta lepingutingimustele VÕS § 217 lg 2 p 2 tähenduses.¹¹¹

Sellisteks puudusteks võivad teoreetiliselt olla tegevusloa puudumine tegevusloakohustuslikul tegevusalal, kui tegevusloa puudumine ei ole hõlpsasti kõrvaldatav (see olukord langeks ka VÕS § 217 lg 2 p 3 alla¹¹²), või näiteks olukord, kus selgub, et ettevõtte on tegelikult maksevõimetu. Seega peaks tegemist olema sellise puudusega, mis takistab sihtettevõtte igapäevase majandustegevuse jätkamist, et ostja saaks sellele sättelegitime tugineda ning väita, et tegemist on lepingutingimustele mittevastava ettevõttega. Sellised olukorrad on aga pigem erandlikud.

Kui sihtettevõtte eesmärgipärane kasutamine ei ole välistatud ning tegemist ei ole lepingutingimustele mittevastavusega VÕS § 217 lg 2 p 2 mõttes, saab lepingu objekti lepingutingimustele vastavuse kontrollimisel täiendavalt hinnata ka sihtettevõtte keskmist kvaliteeti VÕS § 77 lg 1 teise lause tähenduses.¹¹³ See tähendab, et sihtettevõtte peaks oma vara ja omaduste poolest vastama vähemalt samale kvaliteedile, mida tavaliselt omavad

¹¹⁰ RKTko 3-2-1-17-12, p 14.

¹¹¹ P. Varul jt. VÕS II komm. väljaanne, § 217, p 3.3.2.b).

¹¹² VÕS § 217 lg 2 p 3 sätestab, et asi ei vasta lepingutingimustele, kui asja kasutamist takistavad õigusakti sätted, mida müüja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma. Tegevusloakohustuslikud tegevusalad on ettenähtud erinevate seadusega. Tegevusloa puudumisel, lisaks sellele, et sihtettevõtet ei saa eesmärgipäraselt kasutada, takistavad selle kasutamist ka õigusakti sätted, kui võrd tegutsemine on lubatud vaid tegevusloa olemasolu korral. Seega ei vastaks sihtettevõtte lepingutingimustele nii VÕS § 217 lg 2 p 2 kui ka § 217 lg 2 p 3 järgi.

¹¹³ P. Varul jt. VÕS II komm. väljaanne, § 217, p 3.3.2.b).

sarnased ettevõtted ning sellel ei tohiks olla negatiivseid omadusi, mida sarnastel ettevõtetel tavaliselt ei esine.¹¹⁴ Keskmise kvaliteedi hindamiseks on seega vajalik võrrelda sihtettevõtet temaga sarnaste ettevõtetega. Kui ettevõtte raamatupidamine on täiesti korrast ära või kui näiteks tootmisega tegeleva ettevõtte majandustegevuses kasutatavad masinad on amortiseerunud ning seetõttu ei saa neid enam edasi kasutada, siis sellisel juhul saaks eitada ettevõtte keskmise kvaliteedi olemasolu VÕS § 77 lg 1 teise lause tähenduses. See, milline on ühe ettevõtte keskmine kvaliteet ning millistele tingimustele peab ettevõtte vähemalt vastama, sõltub suuresti ka ettevõtte tegevusvaldkonnast ning muudest iseärasustest. Seega, kui müüja ei anna müügilepingus kinnitusi sihtettevõtte omaduste kohta, saab ostja äriühingu enamusosaluse müügitehingu korral tugineda sihtettevõtte lepingutingimustele mittevastavuse hindamisel VÕS § 217 lg 2 p-le 2 ja VÕS § 77 lg-le 1.

Kuna aga ostja huvi on suunatud sellele, et müüja vastutaks rohkemate sihtettevõtte omaduste eest kui ainult keskmise kvaliteediga ettevõttele omaste omaduste eest, tegutseb ostja selle nimel, et müüja annaks sihtettevõtte omaduste ja seisundi kohta kinnitusi ka siis, kui tegemist on enamusosaluse müügitehinguga. Niimoodi saavad pooled vältida hiljem potentsiaalselt tekkivaid vaidlusi ettevõtte eesmärgipärase kasutamise võimalikkuse ning ettevõtte keskmise kvaliteedi üle. Sihtettevõtte lepingutingimustele mittevastavust tuleb ka sellisel juhul kontrollida müüja kinnitustega määratletud ulatuses.

2.2.2 Müüja vastutus äriühingu osaluse ja sihtettevõtte lepingutingimustele mittevastavuse eest

Kui müügilepingu objekt ei vasta lepingu tingimustele, eelkõige kui sellel ei ole kokkulepitud omadusi VÕS § 217 lg 2 p 1 tähenduses, vastutab müüja müügilepingu objekti lepingutingimustele mittevastavuse eest (VÕS § 218). Müüja vastutus tähistab eelkõige tema suhtes lepingu rikkumisele tuginedes õiguskaitsevahendi kohaldamise võimalust¹¹⁵. Võimalike ostja õiguskatisevahenditena tuleb osaluse võõrandamise tehingu puhul eelkõige kõne alla kahju hüvitamise nõude esitamine müüja vastu (VÕS § 115 lg 1), muude

¹¹⁴ P. Varul jt. VÕS II komm. väljaanne, § 217, p 3.3.2.c).

¹¹⁵ *Ibid*, § 218, p 1.

õiguskaitsevahendite kohaldamine, s.h eelkõige hinna alandamise võimalus (VÕS § 112) ning lepingust taganemise õigus sageli praktikas välistatakse¹¹⁶.

Õigusliku auditi tulemusena ostjale teatavaks saanud puuduste ja riskide puhul ei saa ostja nende maandamiseks kasutada müüja kinnitust või garantiid, sest ostja poolne teadmine välistab võimaluse tugineda vastavas ulatuses lepingu rikkumisele (vt. VÕS § 218 lg 4 ning allpool 2.4). Nagu ülalpool punktis 2.1 välja toodud on ka Eesti õiguspraktikas sellistel juhtudel üle võetud algselt Inglise õigusest tuntud indemnity instituut, mis ei allu lepingu rikkumise regulatsioonile ning kujutab endast müüja poolset lubadust, hüvitada ostja poolt õigusliku auditi käigus identifitseeritud puuduse või riski realiseerumise tagajärjel ostjale või sihtäriühingule tekkiv kahju või kulutused. Sellise iseseisva ning lepingu rikkumisest ja sellega seotud vastutusest lahtiseotud hüvitamiskohustuse ette nägemine on vajalik eelkõige sellisel juhul kui ostjale teadaoleva puuduse tagajärjel tekkiva kahju suurus ei ole lepingu sõlmimise hetkel määratletav või ostja poolt identifitseeritud riski realiseerumine tulevikus on ebaselge¹¹⁷.

Inglise õiguses saab müüja vastutus lepingu objekti lepingutingimustele mittevastavuse eest tekkida üksnes *warranty* ehk müüjapoolse garantii rikkumise tagajärjel, garantii rikkumisega kaasneb müüja lepinguline vastutus. Garantii algse kontseptsiooni juures kuulus rikkumise korral hüvitamisele ostjale tekkinud kahju, mille mõõtmise aluseks oli tavapäraselt „*loss of bargain*“ s.t kahju suurus määrati garantii rikkumise tagajärjel vähenenud ostja poolt omandatud aktsiate või osade väärtuse vähenemise alusel¹¹⁸. Seejuures võib aga ostja jaoks osutada keeruliseks ostjale tekkinud kahju suuruse tõendamise, kuna garantii rikkumine ei pruugi mõjutada ostjale kuuluva äriühingu osaluse väärtust ning garantii rikkumise tagajärjel sihtäriühingule tekkiv kahju ja kulutused ei ole seetõttu käsitletavad ostja kahjuna, sest need ei too kaasa sihtäriühingu ettevõtteväärtuse vähenemist samas ulatuses.¹¹⁹ Näitena võib vaadelda olukorda, kus garantii (*warranty*) rikkumise tagajärjel on sihtäriühingu vastu esitatud 10 000 euro suurune maksunõue. Sellise nõude olemasolu ei tähenda, et ostjale oleks garantii (*warranty*) rikkumise tagajärjel tekkinud sama suur s.t 1000 euro suurune kahju. Sellise kahju olemasolu eeldaks Inglise õiguses valitseva kahju arvestamise meetodika

¹¹⁶ Selles osas on Eesti õiguspraktika võrdlemisi sarnane Saksamaal ülevõtmistehingute osas välja kujunenud praktikale, vt. F. Kästle, lk 224.

¹¹⁷ Vägagi sarnane praktika on välja kujunenud ka Saksa õiguses, vt. F. Kästle, lk 244, 245.

¹¹⁸ R. Thompson, lk 2 ja 21.

¹¹⁹ *Ibid*, lk 2.

kohaselt, et vastava maksunõude olemasolu vähendaks sihtettevõtte ettevõtteväärtust ja seeläbi ka ostja poolt omandatud osaluse väärtust. Sõltuvalt sihtettevõtte ettevõtteväärtuse arvestamise metoodikast ei pruugi ühekordse maksunõude esinemine äriühingu osaluse väärtus üleüldse vähendada. Praktikast kasutatakse seetõttu ka kokkuleppeid, kus garantii (*warranty*) rikkumise tagajärjel ostjale hüvitamisele kuuluv kahju võrdsustatakse seeläbi sihtäriühingule tekkiva kahju või kuludega, sellisel juhul võrdsustatakse ostjale tekkiva kahju arvestus *indemnity* instituudi juures kasutatava hüvitise suuruse arvestamise metoodikaga¹²⁰.

Nagu ülalpool punktis 2.1 märgitud on Inglise õiguses garantiide (*warranties*) kõrval kasutatavad hüvitiskokkulepped (*indemnities*) reeglina seotud õigusliku auditi tulemusena ostjale teada olevate puuduste ja riskide maandamisega ning need on suunatud äriühingul ja sihtettevõttel pärast müügilepingu sõlmimist tekkiva kahju või kulutuste hüvitamisele müüja poolt¹²¹. Sellisel juhul kuuluks müüja poolt hüvitamisele täpselt see summa, mis summa ulatuses on äriühing ja/või sihtettevõtte kohustatud kulutusi tegema. Müüja peab vastava summa tasuma aga otse äriühingule, mitte ostjale, kuivõrd ostjale endale sellest kulutusi ega kahju ju ei teki. Hüvitiskokkulepete näol ei ole tegemist kahju hüvitamise kui sellisega, vaid pigem tuleks seda mõista Eesti õiguse kontekstis kui heastamist – asetada ostja sellesse olukorda, kus ta oleks pidanud olema, kui vastav risk ei oleks realiseerunud.

2.3 Müüja vastutus VÕS §-ist 14 tulenevate kohustuste rikkumise korral

2.3.1 Teatamiskohustuse rikkumine

Olukorras, kus sihtettevõtte, selle omadused ja seisund ei ole vastuolus müüja poolt antud kinnitustega või olukorras, kus on tegemist enamusosalusega müügiga ehk sisuliselt äriühingu ettevõtte omandamisega, vastab sihtettevõtte lisaks kooskõlale müüja antud kinnitustega ka VÕS § 217 lg 2 p-s 2 ja § 77 lg 1 teises lauses sätestatud tingimustele, ei saa ostja tugineda müügilepingu objekti lepingutingimustele mittevastavusele. Küll aga võib sellisel juhul tegemist olla müüja poolt VÕS §-ist 14 tulenevate teatamis- ja/või tõekohustuse rikkumisega.

VÕS § 14 lg 2 kohaselt peaks müüja informeerima lepingueelsete läbirääkimiste käigus ostjat kõigist sihtettevõttega seotud olulistest asjaoludest, eelkõige punktides 1.3.1-1.3.3 kirjeldatud

¹²⁰ R. Thompson, lk 2.

¹²¹ *Ibid*, lk 3-4.

asjaoludest. Kui müüja ei ole ostjale lepingueelsete läbirääkimiste käigus, st õigusliku auditi läbiviimise käigus, avaldanud kõiki asjaolusid, mille vastu ostjal on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi, on tegemist VÕS § 14 lg-st 2 tuleneva teavitamiskohustuse rikkumisega. Seejuures saavad kõne alla tulla kaks varianti – kas müüja on tahtlikult jätnud mingid asjaolud ostjale avaldamata või müüja jaoks ei olnud ostja oluline huvi vaidlusaluste asjaolude vastu äratuntav.

Esimese variandi puhul saaks tegemist olla ka eksimuse või pettusega, kui nende koosseisude muud eeldused on täidetud. Kuivõrd TsÜS § 94 lg 2 seob ebaõigete asjaolude avaldamise ka asjaoludest teatamata jätmisega, on pettust ja eksimust käsitletud käesoleva töö punktis 2.3.2 tõekohustuse rikkumise juures. Teatamiskohustuse rikkumisega oleks tegemist ka siis, kui müüja on teadlikult jätnud ostjale mingid asjaolud avaldamata, kuid see ei tooks kaasa pettuse ega eksimuse koosseisu esinemist. Sellisel juhul oleks tehingut tervikuna vaadates tegemist pigem vähemoluliste asjaoludega, mille tõttu poleks ostja lõppastmes jätnud tehingut tegemata.

Teisel juhul seisneb teatamiskohustuse rikkumine müüja poolt ostjale asjaolude avaldamata jätmises, kuna müüja ei tundnud ära ostja huvi teatud asjaolude vastu. Vaidluse tulemus selle üle, kas ostja huvi oli äratuntav või mitte ning kas ostja sai mõistlikult oodata nendest asjaoludest teatamist, sõltub käesoleva magistr töö punktides 1.3.1-1.3.3 analüüsitud tingimustest. Kindel on see, et ostja poolt nimekirja (*checklist*) koostamine asjaoludest, mille vastu on ostjal oluline huvi, ning müüjale kirjalikult küsimuste esitamine äriühingu ja sihtettevõttega seotud asjaolude kohta aitab vähendada poolte vahel tekkida võivaid vaidlusi ostja äratuntava huvi olemasolu ja sellega seotud teatamiskohustuse rikkumise üle. Ka teeb *checklist*-i koostamine ostja jaoks enda olulise huvi tõendamise lihtsamaks. Seejuures peab müüja ostja küsimustele hea usu põhimõttest tulenevalt vastama ausalt. Kehtib eeldus, et müüja kui äriühingu osaluse ning sihtettevõtte kohta teavet jagav pool kannab teabe mittetäielikkusest tulenevaid riske.¹²²

Küsitav on, kas müüja on täitnud oma VÕS § 14 lg-st 2 tuleneva teatamiskohustuse, kui ta on õigusliku auditi läbiviimiseks kasutatava andmeruumi kaudu teinud ostjale kättesaadavaks kõikvõimalikud äriühingu ja sihtettevõttega seotud dokumendid, millest paljud ei pruugi olla üldse asjakohased s.t ei pruugi sisaldada ostja jaoks olulist teavet. Sellisel juhul peaks

¹²² P. Varul jt. VÕS I komm. väljaanne, § 14, p 4.3.

müüjapoolse teatamiskohustuse täitmine sõltuma ka sellest, kas ostja kasutab õigusliku auditi läbiviimise käigus professionaalseid nõustajaid või mitte. Kui ostja neid kasutab, siis tuleks lugeda müüja teatamiskohustus täidetuks, kuivõrd ostja õigusnõustajad peaksid enda professionaalsuse juures oskama ja suutma tuvastada ka suure informatsiooni koguse hulgast olulised dokumendid ning leidma ostja jaoks vajaliku informatsiooni. Kui ostja ei kasuta professionaalseid nõustajaid, võtaks ostjal kogu avaldatud dokumentatsiooni läbitöötamine ebaoproportsionaalselt palju aega ning see takistaks omakorda läbirääkimiste käiku. Seega peaks kõigepealt müüja ise tegema teatud selektsiooni dokumentide seas ning jätma ostjale avaldamata need dokumendid, mille vastu ostjal ilmselt olulist huvi ei ole. See oleks kooskõlas hea usu põhimõttega ning VÕS § 14 lg 1 esimesest lausest tuleneva kohustusega arvestada teise poole huvide ja õigustega.

Ostjal ei ole õigust nõuda müüjalt, et müüja igas avaldatud dokumendis ostjale kõige tähtsamad kohad alla jooniks või kuidagi teisiti eraldi välja tooks. Selline lahendus oleks müüja suhtes ebaoproportsionaalne ning müüja jaoks liiga koormav. Seega peaks müüja poolt VÕS § 14 lg-st 2 tuleneva teatamiskohustuse täitmiseks olema piisav, kui müüja avaldab ostjale kõik asjaolud, mille vastu on ostjal oluline huvi. Ometigi läheks hea usu põhimõttega ning kohustusega arvestada teise poole huvide ja õigustega (VÕS § 14 lg 1 esimene lause) vastuollu olukord, kus müüja avaldab ostjale väga suure koguse dokumente, millest enamus dokumente ei ole relevantset, ning nõ peidab selle informatsiooni sekka mõned ostja jaoks olulised dokumendid, mida ostja ei pruugi andmeruumi läbi vaadates avastada (nt oluline dokument on paigutatud kausta, kust ostja ei taipa sellise sisuga dokumenti otsida; ka võib failinimi olla eksitav või mittemidagiütlev). Kõikvõimalike äriühingu ja sihtettevõtte tegevusega seotud dokumentide andmeruumi üleslaadimine ja niimoodi nende ostjale kättesaadavaks tegemine kujutab endast küll müüja poolt faktiliselt ostjale asjaolude avaldamist, küll aga ei saaks seda käsitleda VÕS § 14 lg-st 2 tuleneva teatamiskohustuse kohase täitmisenä.

2.3.2 Tõekohustuse rikkumine

Müüjal on kohustus esitada ostjale vaid tõeseid andmeid (VÕS § 14 lg 1 teine lause). Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes on asutud seisukohale, et ebaõigete andmete edastamine on alati kohustuse rikkumine VÕS § 100 tähenduses ja ostja ei pea kahju hüvitamise nõude esitamisel tõendama teatamiskohustuse tekkimist, piisab ainult tõenda-

misest, et talle lepingueelsete läbirääkimiste käigus edastatud andmed ei vastanud tõele.¹²³ Käesoleva töö autor ei ole nõustu sellise absoluutse lähenemisega tõekohustusele ning on seisukohal, et mitte igasugune ebaõigete asjaolude avaldamine õigusliku auditi käigus ei pruugi tähendada lepingueelse tõekohustuse rikkumist. Ka tõekohustust tuleks sisustada hea usu põhimõttest lähtudes. Sellest tulenevalt oleks tõekohustuse rikkumisega tegemist siis, kui müüja avaldab süüliselt ebaõigeid andmeid (nt võltsitud dokumente) või varjab aktiivselt teatud asjaolusid. Tõekohustuse rikkumisega ei peaks olema tegemist siis, kui müüja heas usus avaldab ostjale dokumente, mille õigsusesse ta ise usub (nt eksperdilt tellitud arvamus), kuid mis hiljem osutuvad sisult ebaõigeteks.

Tõekohustuse rikkumine saab esineda kahel järgneval juhul:

- 1) müüja on esitanud ostjale ebaõigeid andmeid;
- 2) müüja on jätnud ostjale asjaoludest teatamata.

Ostjale ebaõigete asjaolude avaldamise juures saab eristada kolme juhtu:

- 1) müüja teadis avaldatavate asjaolude ebaõigsusest;
- 2) müüja ei teadnud avaldatavate asjaolude ebaõigsusest;
- 3) müüja ei teadnud, kas avaldatav informatsioon vastab tõele või mitte.

Kui müüja teadis, et tema poolt ostjale avaldatud asjaolud on ebaõiged, on kindlasti tegemist tõekohustuse rikkumisega. Täiendavalt võib tegemist olla ka **pettusega** TsÜS § 94 lg 1 või **eksimusega** TsÜS § 92 lg 2 tähenduses, kui vastava koosseisu muud eeldused on täidetud.

Kui müüja ei teadnud avaldatavate asjaolude ebaõigsusest, siis sõltub tõekohustuse rikkumine sellest, kas müüja pidi sellest teadma või mitte. Ilmselt ei saa pidada tõekohustuse rikkumiseks olukorda, kus müüja **ei teadnud ega olekski pidanud teadma** enda poolt ostjale avaldatud asjaolude ebaõigsusest. Selliseks näiteks on olukord, kus müüja on võimaldanud ostjale ligipääsu keskkonnaekspertilt tellitud keskkonnauuringule, mille kohaselt sihtettevõttele kuuluval kinnistul keskkonnareostust ei esine. Pärast tehingu lõpuleviimist aga selgub, et keskkonnareostus eksisteeris uuringu läbiviimise hetkel vastaval kinnistul ning selles valdkonnas pädev keskkonnaekspert ei tuvastanud seda. Sellisel juhul on vaieldav juba see, kas uuringu tulemusi kajastava dokumendi ebaõige sisu toob endaga kaasa müüja poolt ostjale ebaõigete asjaolude avaldamise. Keskkonnauuringu tulemusi sisaldava dokumendi avaldamisega teavitab müüja ostjat asjaolust, et selline keskkonnauuring on tellitud ning

¹²³ P. Varul jt. VÕS I komm. väljaanne, § 14, p 4.2.2.

ekspert on andnud uuringu tulemuste kohta dokumendis sisalduva arvamuse. Küsitav on, kas dokumendi ostjale avaldamisega võtab müüja endale vastutuse ka dokumendi sisu õiguse eest s.t mitte lihtsalt ei teavita ostjat vastava dokumendi olemasolust vaid annab ostjale sisuliselt ka garantii vastava dokumendi sisu õigsuse suhtes. Sellise garantii andmist õigusliku auditi käigus avaldatud dokumentide sisu suhtes ei saa müüjalt siiski oodata, seetõttu ei peaks ka ainuüksi auditi dokumentides sisalduva informatsiooni ebaõigsus endaga veel kaasa tooma **VÕS § 14 lg 1 teisest lausest tuleneva tõekohustuse rikkumise**.¹²⁴ Müüjale peaks jääma õigus tugineda temale sihtäriühingu poolt auditi läbiviimiseks kättesaadavaks tehtud dokumentide sisu õigsusele, välja arvatud juhul, kui müüjale teadaolevad asjaolud viitavad asjaolule, et dokumendis kajastatud andmed ei vasta tegelikkusele. Praktikas tahab müüja sageli välistada enda vastutuse selliste dokumentide tõesuse eest, mille sisu ei ole olnud müüja mõjuulatuses, ning ostjale avaldatud asjaolude eest, mille ebaõigsusest müüja ise ei saanud ega pidanudki teada. Selleks annab müüja ostjale kinnituse umbes järgmises sõnastuses: „Müüjale teadaolevalt on [andmeruumis sisalduvad] / [müüja poolt ostjale esitatud] dokumendid tõesed.“ Sellega ütleb müüja, et tal endal puuduvad teadmised ostjale esitatud andmete ebaõigsuse kohta. Küll aga ei võta müüja sellega vastutust, et dokumentide sisu tõesuse eest.

Kui müüja ei teadnud avaldatavate asjaolude ebaõigsusest, kuigi **ta oleks sellest pidanud teadma**, siis tuleks tõekohustuse rikkumist ilmselt jaatada. Müüjapoolse tõekohustuse rikkumisega on tegemist siis, kui müüja poolt ostjale kättesaadavaks tehtud dokument sisaldab ebaõigeid asjaolusid, kuid asjaolude ebaõigsus ei ole põhjustatud müüja enda poolt või on olnud müüja mõjuulatuses. Näiteks saab tuua olukorra, kus müüja on esitanud ostjale ebaõigeid järeldusi sisaldava keskkonnaekspertiisi olukorras, kus müüjal on tekkinud kahtlusi selle järelduste õigsuses.

Kui müüja ei tea, kas avaldatav informatsioon vastab tõele või mitte, siis peaks müüja pigem vältima ostjale asjaolude avaldamist ilma märketa, et müüja ei ole nende tõele vastavust kontrollinud. Kui müüja esitab ostjale lepingu sõlmimise ettevalmistamise käigus andmeid, peavad need VÕS § 14 lg 1 teise lause järgi olema tõesed. Sätet võib tõlgendada ka selliselt, et müüja peaks alati enne ostjale ükskõik milliste asjaolude avaldamist **kontrollima**, kas tema poolt avaldatav informatsioon ka tõele vastab ning kui müüja ei ole avaldatava teabe tõesuses

¹²⁴ Näiteks Rootsi õiguse kohaselt ei sõltu müüja vastutus sellest, kas müüja teadis või mitte, et tema poolt ostjale avaldatav informatsioon ei vasta tõele, ning seetõttu vastutab müüja igal juhul. – C. Svernlöv, lk 276.

kindel, peaks ta seda ostjale niimoodi ka väitma. Tõekohustuse niivõrd lai sisustamine ning automaatne laiendamine ka õigusliku auditi käigus avaldatud dokumentide sisule ei ole siiski ilmselt põhjendatud.

Kui müüja on avaldanud ostjale tõesena asjaolusid, mille tõlevastavust müüja ei ole kontrollinud ning mis hiljem osutuvad ebaõigeks, siis TsÜS § 94 lg 2 järgi võrdsustatakse see ebaõigete asjaolude avaldamisega. Kui täidetud on ka muud **pettuse** koosseisu eeldused, võib müüja vastutada ka pettuse eest. Pettuse koosseisu jaoks oluline element, petmistahet, väljendub selles, et müüja kui asjaolusid avaldav läbirääkimiste pool on teadlik, et nimetatud asjaolude tõlevastavust ei ole kontrollitud või et see on ebaselge, ent väidab ostjale vastupidist.¹²⁵ Selleks oleks näiteks müüja poolt ostjale ebakorreksete raamatupidamis-dokumentide esitamine, mille sisu müüja ise ei tea, kuid kinnitab ostjale dokumentide korrektsust. Ka langeks TsÜS § 94 lg 2 alla olukord, kus ostja on küsinud müüjalt sihtettevõtte suurimate ning olulisemate klientide nimekirja ning nende osatähtsust sihtettevõtte viimastes majandustulemustes ning mille peale müüja esitab ostjale vastava nimekirja, kuid mille sisu pärineb aga varasemast ajaperioodist ega vasta ostjale avaldamise hetkel enam tegelikule olukorrale. Seejuures väljendaks müüja oma käitumisega, st ostja küsimusele aktuaalse nimekirja kohta vastava vastuse esitamisega, et tegemist on justkui tõese ja aktuaalse informatsiooniga. Kui müüja aga ei kinnita ega väljenda kuidagi teisiti (nt oma käitumisega) ostjale avaldatud asjaolude tõesust ja seeläbi kontrollitust, langeb olukord TsÜS § 92 lg 3 p 1 koosseisu alla¹²⁶.

Kui müüja tegi ostjale õigusliku auditi läbiviimise käigus teatavaks (ebaõigeid) asjaolusid, mis omakorda tõid kaasa ostja poolt tehingu tegemise olulise **eksimuse** mõjul, siis on ostjal õigus tehing tühistada, v.a siis, kui TsÜS § 92 lg 5 järgi kandis ostja vastavalt tehingu tegemise asjaoludele ja tehingu sisule eksimuse riisikot (nt kui müüja väljendas selgelt, et ta ei ole andmeid kontrollinud ega võta endale vastutust nende andmete õigsuse eest¹²⁷). Seejuures ei ole vahet, kas müüja teadis teatavaks tehtud asjaolude ebaõigsusest või mitte.¹²⁸ Seega, kui müüja on esitanud ostjale ebaõigeid andmeid, siis on ostjal võimalik valida – kas kasutada õiguskaitsevahendeid, mis tulevad kõne alla siis, kui müüja on rikkunud VÕS § 14

¹²⁵ P. Varul jt. TsÜS komm. väljaanne, § 94, p 3.1.1.

¹²⁶ *Ibid*, p 3.1.1.

¹²⁷ P. Varul jt. TsÜS komm. väljaanne, § 92, p 3.3.2.a).

¹²⁸ *Ibid*, p 3.3.2.a).

lg 1 teisest lausest tulenevat tõekohustust, või tühistada tehing TsÜS § 92 lg 3 p 1 alusel (kui täidetud on ka teised eksimuse eeldused).¹²⁹

Tõekohustuse rikkumise teiseks alaliigiks on olukorrad, kus müüja on jätnud ostjale asjaoludest teatamata. Pettuse koosseisu kontekstis on **asjaoludest teatamata jätmine**, millest vastavalt hea usu põhimõttele oleks tulnud teatada, võrdsustatud ebaõigete asjaolude avaldamisega (TsÜS § 94 lg 2). Ka TsÜS 92 lg 3 p 1 käsitleb asjaoludest teatamata jätmist, kui asjaolude teatavakstegemine oli vastavalt hea usu põhimõttele nõutav ning selle põhjustatud eksimust. Seda, milliseid asjaolusid on seejuures mõeldud, millest müüjal tulnuks ostjat teavitada, sisustab **TsÜS § 95**, mida on käesolevas magistritöös analüüsitud punktis 1.3.1. Siit saab järeldada, et asjaolude avaldamata jätmise korral võib olla tegemist nii VÕS § 14 lg-st 2 tuleneva teatamiskohustuse kui ka VÕS § 14 lg 1 teisest lausest tuleneva tõekohustuse rikkumisega (st asjaoludest teatamata jätmine võib tähendada ka ebaõigete asjaolude avaldamist). Nende piiritlemine võib küll osutada keeruliseks, kuid ostja jaoks ei too see kaasa erinevusi, kumma kohustuse rikkumise eest müüja vastutab. Ostja poolt vaadatuna on ostjal lihtsam **tõendada** tõekohustuse rikkumist – sellisel juhul peaks ostja lihtsalt ära näitama müüja poolt avaldatud asjaolude ebaõigsuse, sh millised oleksid olnud tõesed asjaolud. Teatamiskohustuse rikkumise tõendamine võib osutada keerulisemaks, kuivõrd ostja peaks ära näitama, et müüja jaoks pidi olema ostja huvi mingite asjaolude vastu äratuntav. See on aga tunduvalt subjektiivsem kriteerium.

2.3.3 Müüja vastutus lepingueelsete kohustuste rikkumise eest¹³⁰

Riigikohus on korduvalt rõhutanud, et kui lepingueelsete kohustuste rikkumine selgub pärast lepingu sõlmimist, tuleb pooltevahelist suhet vaadelda ühtse lepingulise suhtena, mille sisuks on lisaks lepingust tekkinud kohustustele ka kohustused, mis on tekkinud juba enne lepingu sõlmimist.¹³¹ Seega olukorras, kus ostja suudab ära näidata, et müüja on rikkunud teatamis- või tõekohustust, saab seda käsitleda kui lepingulise kohustuse rikkumist. Seega müüjal lasub lepinguline vastutus mitte seetõttu, et sihtettevõtte ei vasta lepingutingimustele, vaid seetõttu, et müüja on rikkunud VÕS §-ist 14 tulenevaid kohustusi.

¹²⁹ P. Varul jt. TsÜS komm. väljaanne, § 92, p 3.3.2.a), 3.7.

¹³⁰ Käesolevas magistritöös ei käsitle autor lepingueelset vastutust (lad k *culpa in contrahendo*), mis tuleks kõne alla siis, kui pooled pärast lepinguelseid läbirääkimisi lepingut ikkagi ei sõlmi.

¹³¹ RKTKo 3-2-1-43-15, p 14; RKTKo 3-2-1-50-15, p 17; RKTKo 3-2-1-171-14, p 12; RKTKo 3-2-1-62-13, p 14; RKTKo 3-2-1-111-07, p 14.

Lepingueelse faasi käsitlemine ühtse lepingulise suhte osana annab lepingupooltele võimaluse lepingueelsete kohustuste rikkumise korral kasutada õiguskaitsevahendeid, mis on nimetatud VÕS § 101 lg 1 p-des 4 ja 5, millele muidu oleks võimalik tugineda vaid lepingu olemasolu ning sellest tulenevate kohustuste rikkumise korral.¹³² Käesoleva magistritöö kontekstis tähendab see, et VÕS § 14 lg-st 2 ja § 14 lg 1 teisest lausest tulenevate kohustuste rikkumisel on lepingupooltel pärast äriühingu osaluse võõrandamislepingu sõlmimist võimalik tugineda kõigile VÕS § 101 lg-s 1 nimetatud õiguskaitsevahenditele, eeldusel, et müüja rikkumise eest ka vastutab.

Müüja vastutus lepingueelsete kohustuste rikkumise eest põhineb garantiivastutusel ehk VÕS §-il 103, st müüja vastutab igal juhul kohustuse rikkumise eest, v.a kui rikkumine on vabandatav. Teatamis- ja tõekohustuse rikkumise vabandatavus VÕS § 103 lg 2 tähenduses pigem kõne alla tulla ei tohiks. Vääramatü jõu kontseptsioon ei sobi olemuslikult informatsiooni edastamise kohustuse konteksti, kuivõrd raske on ette kujutada olukordi, mis objektiivselt takistaksid müüjal informatsiooni edastamist, seega on ka müüja võimalus tugineda VÕS § 14 tulenevate kohustuste rikkumise korral vääramatü jõu esinemisele ebatõenäoline. Teatamis- ja tõekohustuse täitmine on müüja mõjusfääris ning kui selle täitmise osas tõesti esineb takistusi, siis on võimalik need takistused müüjal ületada.¹³³ Näiteks saaks müüja eest ostjale vajalikku informatsiooni avaldada mõni teine juhatuse liige või sihtettevõtte töötaja. Seega üldreeglina ei peaks saama nende lepingueelsete kohustuste rikkumine müüja poolt olla vabandatav ning müüja vastutaks nende rikkumise eest igal juhul. Järelikult, õiglase lõpplahenduse tagamiseks tuleb sisustada lepingueelsed teatamis- ja tõekohustus nii, et rikkumise vabandatavust ja vääramatü jõu esinemist ei tuleks müüja vastutuse juures üldse hinnata – st õiglase lahendus sõltuks ja tuleneks sellest, kas tegemist on üleüldse lepingueelse kohustuse rikkumisega või mitte.

Lepingueelsete kohustuste rikkumise ja müüja vastutuse korral tuleks õiguskaitsevahenditena kõne alla hinna alandamine või kahju hüvitamine. Kahjuhüvitise suurust ja summat, mille võrra soovib ostja hinda alandada, tuleks arvutada ühtmoodi – selleks oleks summa, mille võrra on ostja poolt omandatud äriühingu osaluse väärtus väiksem ostja poolt müüjale selle eest tasutud summast. Selles ulatuses peaks müüja ostjale kas kahju hüvitama või tuleks ostja

¹³² P. Varul jt. VÕS I komm. väljaanne, § 14, p 4.6.1.

¹³³ K. Sein. Mis on vääramatü jõud? *Juridica* 2004/8, lk 514-515; O. Lando, H. Beale (eds.). *Principles of European Contract Law. Parts I and II*. The Hague: Kluwer Law International 2000, lk 380-381.

poolt tehtud hinna alandamise avalduse alusel alandada müügihinda. Ostja jaoks oleks lõpptulemus nende õiguskaitsevahendite kasutamise korral sama, erineksid õiguskaitsevahendite kohaldamise alused ning tõendatavad asjaolud. Seejuures võib aga ostja jaoks osutada keeruliseks tõendada, kuidas täpselt mõjutas müüja poolt asjaoludest teatamata jätmine või ebaõigete asjaolude avaldamine ostjale tekkinud kahju suurust või milline oli nendel juhtudel mittekohase täitmise väärtus.

2.4 Vastutust välistavad ja piiravad asjaolud

2.4.1 Ostja teadmine või teadma pidamine lepingutingimustele mittevastavusest

Õigusliku auditi läbiviimisest või sellest loobumine sõltub eelkõige see, millistest sihtäriühinguga ja sellele kuuluva ettevõttega seotud asjaoludest loetakse ostja müügilepingu sõlmimisel teadvaks või teadma pidanuks. Eesti õiguses sõltub sellest eelkõige müüja vastutuse ulatus müügilepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse korral (VÕS § 218 lg 4). Seejuures tuleb arvestada, et võlaõigusseaduse kohaselt ei ole ostjal kohustust müügilepingu objekti enne lepingu sõlmimist üle vaadata ega üle vaadata lasta. Ostja ei pea eeldama, et talle tarnitakse lepingutingimustele mittevastav asi, mis võiks kaasa tuua vajaduse see enne lepingu sõlmimist üle vaadata.¹³⁴ Osaluse omandamise tehingute puhul kujutab lepingu objekti lepingu sõlmimisele eelnev ülevaatus endast reeglina sihtäriühingu suhtes läbiviidavat õiguslikku auditit.

Kui ostja on müügilepingu objekti enne müügilepingu sõlmimist üle vaadanud, st teostanud õigusliku auditi sihtäriühingu ja sellele kuuluva ettevõtte kohta, tõusetub küsimus selle kohta, millistest äriühingu ja sihtettevõttega seonduvatest asjaoludest saab lugeda ostja teadlikuks või teadma pidanuks VÕS § 218 lg 4 tähenduses. Kuna müüja vastutus lepingutingimustele mittevastava lepingu eseme üleandmise eest piirdub osaluse võõrandamise tehingute korral reeglina üksnes müüja poolt müügilepingu raames sihtäriühingu või sellele kuuluva ettevõtte kohta antud spetsiifiliste kinnituste või garantiide rikkumisega (mis kujutavad endast lepingu objekti kokkuleppelisi omadusi VÕS § 217 lg 2 p 1 tähenduses), piiravad asjaolud, mille ostja õigusliku auditi käigus teada sai või millest ta pidanuks teada saama, eelkõige müüja vastutust selliste lepinguliste garantiide kui kokkuleppeliste omaduste eest. VÕS § 218 lg 4 kohaselt ei

¹³⁴ P. Varul jt. VÕS II komm. väljaanne, § 218, p 3.5; RKTKo 3-2-1-50-06, p 19.

vastuta müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma. Säte rakendub ka juhul, kui pooled on hilisemas müügilepingus kokku leppinud teatud omaduste olemasolus, kui tegelikult need puuduvad ning ostja teab sellest.¹³⁵

Sellega seoses on Riigikohus asunud seisukohale, et kui müügilepingus märgitakse, et ostja on asja enne müügilepingu sõlmimist üle vaadanud, siis tuleb eeldada, et ostja nõustus asja ostma koos ülevaatamisel avastatud puudustega, ilma et neid puudusi oleks müügilepingus märgitud.¹³⁶ Küsitav on, milliseid toiminguid peab ostja tegema asja ülevaatamise korral enne müügilepingu sõlmimist ning millised on need puudused, mille ostja peaks ülevaatuse käigus avastama. Üldpõhimõtteks peaks jääma, et kui pooled lepivad kokku asja ülevaatamise ostja poolt enne müügilepingu sõlmimist, siis ei saa ostjalt eeldada rohkemat, kui asja tavapärase välise ülevaatuse läbiviimist, st ostja loetakse müügilepingu sõlmimisel VÕS § 218 lg 4 tähenduses teadlikuks üksnes nendest puudustest, mida eriteadmisi mitteomav ostja võinuks avastada tavapärasel ülevaatamisel asja temalt eeldatava hoolsusega üldiselt väliselt üle vaadates.¹³⁷ Vastavad seisukohad on kohtupraktikas siiski kujunenud välja kehaliste esemete kohta sõlmitud müügilepingute kontekstis. Küsitav on, kas samu standardeid on võimalik samal kujul kohaldada ka osaluse võõrandamise tehingutega seoses läbi viidava õigusliku auditi suhtes. Seejuures tekitab eelkõige kahtlusi asjaolu, kas ja millisel viisil on õigusliku auditi puhul kohaldatav kehaliste esemete puhul välja kujunenud välise ülevaatuse standard, mille kohaselt ei loeta asja üle vaadanud ostja teadlikuks sellistest puudustest, mis ei ole asja välisel (visuaalsel) vaatlusel avastatavad ning mis eeldavad asja või selle omaduste uurimist, katsetamist või puuduste spetsiifilist otsimist¹³⁸. Õiguste müügilepingute puhul enne lepingu sõlmimist läbiviidava ülevaatuse käigus ostja poolt minimaalselt tehtavad toimingud ning ülevaatuse üldise standardi peaks kujundama kohtupraktika.

Siiski, õigusliku auditi läbiviimine on oma olemuselt tunduvalt põhjalikum uurimine kui kohtupraktikas kehaliste esemete müügi korral rakendatav „asja väline ülevaatus“. Seega, kui pooled on kokku leppinud õigusliku auditi läbiviimise, ei ole tegemist asja välise ülevaatusega sarnase olukorraga, kuivõrd ostjapoolne pingutus informatsiooni hankimiseks on

¹³⁵ P. Varul jt. VÕS II komm. väljaanne, § 218, p 3.5.

¹³⁶ RKTko 3-2-1-71-07, p 13.

¹³⁷ RKTko 3-2-1-100-15, p 31; RKTko 3-2-1-50-06, p 19.

¹³⁸ RKTko 3-2-1-50-06, p 19.

tunduvalt suurem. Seega muutub õigusliku auditi kontekstis ka VÕS § 218 lg 4 tähendus. Asjaolude hulk ja ulatus, mille osas saab ostja lugeda teadlikuks või teadma pidanuks, laieneb õigusliku auditi korral märkimisväärselt ning seega ei peaks selles osas kohaldamisele tulema Riigikohtu poolt seni kehaliste esemete ülevaatuse osas väljakujunenud praktika¹³⁹. Arvestada tuleb eelkõige asjaoluga, et õigusliku auditi olemusest tulenevalt ei ole selle sisuks sihtäriühingu, sellele kuuluva ettevõtte või vara väline (visuaalne) ülevaatus vaid audit seondubki nimelt sihtäriühingu või sellele kuuluva ettevõtte omaduste uurimise ning riskide ja võimalike puuduste olemasolu otsimise ja analüüsimisega.

Õigusliku auditi kontekstis tuleks ilmselt lugeda, et ostja teadis või pidi lepingu sõlmimisel teadma faktilistest asjaoludest, mis ilmnevad müüja poolt ostjale kättesaadavaks tehtud dokumentidest andmeruumis¹⁴⁰ ning mille avastamist saab tavapärase hoolsuse rakendamisel õigusliku auditi läbiviimise käigus oodata. Mis puudutab müüja poolt avaldatud informatsiooni pinnalt tehtavaid järeldusi, siis tuleb objektiivselt hinnata, kas ostjaga sarnane mõistlik isik oleks objektiivselt võttes antud informatsiooni pinnalt teinud teatud järelduse või mitte. Kui vastus on eitav, siis pigem ei tohiks omistada ostjale teadmist või teadma pidamist sellisest järeldusest. Kõrgendatud nõuete esitamine näib olevat põhjendatud siis, kui ostja kasutab õigusliku auditi läbiviimisel professionaalseid nõustajaid, mis praktikas peaks olema reegeljuhiks. Sellisel juhul tuleks ostja lugeda teadlikuks asjaoludest, mille avastaks õiguslikku auditit läbi viiv vastava valdkonna professionaal.

2.4.2 Müüja vastutust piiravad kokkulepped

Äriühingu osaluste müügilepingute praktikas on tavapärane, et müügileping sisaldab ka välistavat tingimust (VÕS § 31 lg 1). Kui lepingupooled on kirjalikus lepingus kokku leppinud, et lepingus on ette nähtud lepingu kõik tingimused, ei loeta lepingu osaks

¹³⁹ Riigikohus on leidnud (RKTKo 3-2-1-50-15, p 18 ja RKTKo 3-2-1-50-06, p 19), et nii müüja kinnituste kui ka VÕS § 14 lg 2 kohaldamisel tuleb arvestada sellega, kas ostja võinuks saada andmeid müügilepingu objekti kohta (mh avastada puudusi) temalt eeldatava hoolsusega müügilepingu objekti üldiselt väliselt ja müüja esitatud andmeid üle vaadates ehk kas puudused, mida ostja oleks saanud ise avastada, olid varjatud puudused või mitte. Teisisõnu, kas tegemist on asjaoludega (st puudustega), mida ostja oleks saanud tavalist hoolsust rakendades ise asja ülevaatamisel mõistlikult avastada.

¹⁴⁰ Tänapäevased digitaalsed andmeruumid jätavad enamasti jälje selle kohta, milliseid dokumente on ostja ja ostja nõustajad avanud. Seeläbi on müüjal vaidluse korral lihtsam tõendada, et vastav informatsioon on ostjale avaldatud, ostja on dokumendi avanud, sellega tutvunud ning ei saa seega väita, et ta ei teadnud ega pidanudki vastavatest asjaoludest teadlik olema.

lepingupoolte varasemaid tahteavaldusi ega kokkuleppeid, mis ei sisaldu lepingus. Samuti ei oma lepingu suhtes tähendust lepingupoolte varasem käitumine.

Välistavat tingimust kasutatakse selleks, et vältida poolte vahel potentsiaalselt tekkivaid vaidlusi selle üle, kas lepingueelsete läbirääkimiste käigus esitatud asjaolude osas on poolte vahel saavutatud kokkulepe ning kas need on saanud müügilepingu tingimusteks või mitte¹⁴¹. Selliste vaidluste vältimiseks lepivad pooled kokku, et kõik äriühingu ja sihtettevõttega seotud asjaolud ning tingimused (st kokkulepitud omadused) on fikseeritud nendevahelises müügilepingus.

Välistava tingimuse kasutamine äriühingu osaluse müügilepingus toob eelkõige kaasa selle, et pooled välistavad kokkuleppeliselt müüja vastutuse lepingueelsete läbirääkimiste käigus avaldatu eest ulatuses, milles see ei ole fikseeritud lepingus sisalduvate kinnituste ja garantiidena¹⁴². Ostja jaoks väljendub välistava tingimuse kasutamine lepingus selles, et müüjapoolne lepingu rikkumine ja sellel põhinev ostja nõue müüja vastu saab kõne alla tulla vaid siis, kui müüja rikub mõnda kokkulepitud omadust ehk enda antud kinnitust (st tegemist on § 217 lg 2 p 1 järgi lepingutingimustele mittevastavusega). Välistava tingimuse kasutamine müügilepingus ei tähenda aga alati lepingueelsete kohustuste ning nende rikkumisega kaasneva müüja vastutuse täielikku välistamist. Tavapärane on, et müüja kinnitab müügilepingus sisalduva spetsiifilise garantii kaudu ka õigusliku auditi käigus ostjale avaldatud informatsiooni tõesust ja piisavust.¹⁴³ Niimoodi tuleneb müüja vastutus lepingu-eelse perioodi, st õigusliku auditi käigus avaldatu eest, mitte VÕS §-ist 14, vaid läbi müüja kinnituste ehk läbi VÕS § 217 lg 2 p-i 1. Selliselt muudetakse praktikas õigusliku auditi käigus ostjale kättesaadavaks tehtud informatsiooni õigsus ning ammendavus müügilepingu objekti kokkulepitud omaduseks, mille eest müüja vastutab nagu muude lepingu raames antud garantiide s.t kokku lepitud omaduste eest.

¹⁴¹ P. Varul jt. VÕS I komm. väljaanne, § 31, p 4.1.

¹⁴² *Ibid*, p 4.1.

¹⁴³ R. Thompson, lk 19.

KOKKUVÕTE

Õigusliku auditi läbiviimine äriühingu osaluse omandamise tehingu ettevalmistamise faasi loomuliku osana on kujunenud välja *common law* õigussüsteemiga riikides, kuid sellest on tänapäeval saanud äriühingu osalustega tehtavate tehingute tavapärase osa ka muudes õigussüsteemides. Sealhulgas on selline praktika viimaste aastate jooksul muutunud üha tavapäraseks ka Eestis tehtavate äriühingu osaluse omandamise tehingute puhul.

Sissejuhatuses sai püstitatud küsimus, kuidas mõjutavad erinevused õigussüsteemides ning osaluste omandamise tehingutele kohalduv erinev õiguslik regulatsioon õigusliku auditi läbiviimise praktikat ning õigusliku auditi tagajärgi ning mõju tehingu osapoolte õigustele ja kohustustele.

Õigusliku auditi läbiviimise vajadus on *common law* õiguskorraga riikides ning Eesti õiguses mõnevõrra erinev. *Common law* riikides on õigusliku auditi läbiviimine eelkõige ostja huvides. Õigusliku auditi läbiviimise eesmärk ostja jaoks on omandada sihtettevõtte kohta piisavalt informatsiooni, et hinnata sellega seonduvaid riske ning taotleda nende maandamiseks müüjalt garantiisid (*warranties*). Müügiõiguses kehtiva *caveat emptor* põhimõtte kohaselt kannab müüja osaluse müügi korral vastutust sihtettevõtte omaduste ja seisundi eest üksnes siis, kui pooled on kokku leppinud müüja poolt antavates lepingulistes garantiides ning müüja vastutus on piiritletud garantiidega määratletud ulatuses. Äriühingu osaluse võõrandamist kavandaval müüjal puuduvad ostja suhtes lepingueelsed kohustused, mis kohustaksid müüjat avaldama ostjale sihtettevõtte kohta informatsiooni ja sunniksid teda nende kohustuste täitmiseks ise õiguslikku auditit läbi viima. Sisuliselt piirduvad müüja lepingueelses faasis eksisteerivad kohustused ostjale teadvalt ebaõige informatsiooni edastamise keeluga (*misrepresentation*), mis toob endaga kaasa seaduse alusel tekkiva lepinguvälise vastutuse.

Eesti õiguses on õigusliku auditi läbiviimise motiivid sarnased. Eelkõige on auditi läbiviimisest huvitatud ostja. Kuigi Eesti õiguses ei põhine *caveat emptor* põhimõttel ning müüjal lasub ka erikokkulepete puudumise korral kohustus tagada müügilepingu eseme vastavus teatud tavapäraselt eeldatavatele omadustele nagu keskmine kvaliteet ja eesmärgipärane kasutatavus, eksisteerib ostjal võimalus sihtettevõtte lepingutingimustele mittevastavusele tugineda praktiliselt üksnes müüja poolt sihtettevõtte spetsiifiliste omaduste kohta garantiide andmise korral. Erinevus õiguslikust olukorrast *common law* õiguskorraga riikidest seondub eelkõige asjaoluga, et Eesti õigusest tuleneb müüjale olulisi lepingueelseid

teavitamiskohustusi ostja suhtes. Osaluse müügi korral seonduvad sellised teavitamiskohustused nimelt muuhulgas ka sihtettevõtte seisundi ja omadustega. Kuna müüjalt võib eeldada informatsioonilist edumaad ostja suhtes, lasub müüjal lepingueelses faasis reeglina ka ostjale aktiivselt sihtettevõtte kohta oluliste andmete edastamise kohustus. Selliste andmete edastamata jätmise korral saab ostja tugineda müüja kohustuste rikkumisele, millega kaasneb lepinguline vastutus. Erinevus *common law* süsteemist seondub eelkõige asjaoluga, et müüja kohustused ei piirdu üksnes ostjale teadvalt ebaõigete andmete edastamise keeluga, vaid nende sisuks on ise aktiivselt ostjale sihtettevõtte kohta andmete edastamise kohustus. Selliste andmete edastamiseks peaks müüja võimaldama ostjal viia läbi õiguslik audit. Õigusliku auditi läbiviimine on müüjal lasuvaid lepingueelseid kohustusi arvestades ka müüja huvides, võimaldades müüjal sihtettevõtte kohta piisava informatsiooni avaldamise kaudu piirata oma vastutust ostja ees ning vältida lepingueelsete kohustuste rikkumisest tuleneva vastutuse tekkimist. Õigusliku auditi käigus ostjale avaldatud informatsiooni osas lasub müüjal Eesti õiguses tõekohustus, mis on sisu poolest võrdlemisi sarnane *common law* riikides tuntud *misrepresentation* kontseptsioonile.

Õigusliku auditi sisu ja läbiviimise põhimõtted *common law* riikides ja Eesti õiguses on seevastu võrdlemisi sarnased. Sisuliselt on Eesti õiguspraktika vastavad põhimõtted üle võtnud ning rakendab neid sarnasel kujul. Eesti õiguses eksisteerivate lepingueelsete teavitamiskohustuste tõttu on Eesti õiguses müüjal ilmselt suurem roll sihtettevõttega seotud oluliste asjaolude identifitseerimisel ning nende ostjale teatavaks tegemisel: müüja ei saa reeglina piirduda üksnes ostja poolt taotletud informatsiooni edastamise ja esitatud küsimustele vastamisega, vaid peab ise aktiivselt sihtettevõttega seotud olulised riskid tuvastama ning ostjale teatavaks tegema.

Auditi läbiviimise tagajärgede osas mõjub õiguslik audit Eesti õiguses põhimõtteliselt sarnaselt *common law* õiguskorraga riikidele. Erinevalt *common law* arusaamast võib Eesti õiguse kohaselt müüja lepinguline vastutus tekkida ka juhul, kui ta jätab ostjale õigusliku auditi käigus või muul viisil teatavaks tegemata sihtettevõttega seotud olulised asjaolud või riskid. Seega on müüja huvi ning roll õigusliku auditi läbiviimisel ning ostjat potentsiaalselt huvitavate oluliste asjaolude tuvastamisel Eesti õiguses suurem kui *common law* riikides, kus müüja peab auditi puhul tagama eelkõige selle, et ta ei edastaks ostjale teadvalt ebaõigeid andmeid. Ostjal auditi läbiviimise võimaldamist võib Eesti õiguses seega pidada isegi müüja kaudseks kohustuseks. Konkreetse osaluse müügilepingu tasandil ei ole siiski erinevused Eesti õiguse ning *common law* õiguskorrale sarnase õiguse kohaldamise korral eriti suured.

Common law riikides välja kujunenud lepingute praktika ülevõtmine Eesti õiguspraktikas on seega hoolimata põhimõttelistest erinevustest õiguskordade vahel põhjendatud ning seda ei saa pidada taunitavaks. Pigem on see tunnistus sellest, et hoolimata olulistest erinevustest materiaalõiguses on osaluste võõrandamise tehingute puhul arusaamad lepingutes reguleerimist vajavatest küsimustest ning nendest oodatavatest lahendustest vägagi sarnased.

LEGAL DUE DILIGENCE IN SHARE SALE TRANSACTIONS

Abstract

This master thesis concentrates on carrying out legal due diligence investigations in shares sale transactions.

The purpose of this master's thesis was to examine how the differences in legal systems (i.e. in Estonia and in *common law* countries, namely in England) affect the way due diligence audits are carried out. Additionally, as legal regulations that are applicable to transactions with shares of a company are different, a question was proposed how they affect the results of the transaction - how the parties' rights and obligations are affected by the results of the legal due diligence.

Performing legal due diligence as a natural part of the preparation for the share transactions originate from common law states, but nowadays this has become a common stage of the share transactions also in other legal systems. During the previous years, that kind of practice has become common also for share transactions made in Estonia.

In the introduction part of the Master's thesis a question was raised how the differences in legal systems and different regulation applicable for share transactions influence the practice of performing due diligence and the consequences of due diligence and the influence on the rights and obligations of the parties to the transaction.

The need for performing due diligence differs to some extent in common law states and in Estonia. In common law states, performing the due diligence is foremost in the interests of the purchaser. The aim of performing due diligence for the purchaser is to get sufficient information about the target company in order to assess the risks related to it and to requests for warranties from the seller to reduce the risks. According to the *caveat emptor* principle valid in sales law, in case of share transactions, a seller is responsible for the status and qualities of the target company only when giving such contractual warranties and to the extent determined by such contractual warranties. A seller who is planning to sell the shares does not have any contractual obligations towards the purchaser which would obligate the seller to disclose to the purchaser information about the target company and which would force it to perform due diligence to perform the obligations. In substance, the seller's obligations at the

pre-contractual stage are limited to the prohibition to give knowingly wrong information to the purchaser (misrepresentation), which leads to non-contractual liability under the law.

In Estonia, the motives for performing due diligence are similar. Foremost, due diligence is in the interests of the purchaser. Even though in Estonia caveat emptor principle does not exist and without any special agreement, the seller has an obligation to guarantee the correspondence of the object of the purchase to commonly assumed qualities, such as an average quality and purposeful usability, the purchaser can practically rely on the non-compliance of the target company to the contract terms only in case the seller has provided warranties for the specific qualities of the target company. The difference from the common law states is related to the fact that the Estonian law foresees to a seller important pre-contractual duties to disclose information to the purchaser. In case of share transaction, such duties to disclose also relate to the status and the qualities of the target company. As it may be assumed that a seller holds more information than the purchaser, the seller, as a rule, is obliged in the pre-contractual stage to actively disclose important information about the target company to the purchaser. In case such data is not disclosed to the purchaser, the purchaser can rely on the breach by the seller, which leads to contractual liability. The difference from common law system is foremost related to the fact that the seller's obligations are not limited only to the prohibition to give knowingly wrong information to the purchaser, but the substance of them is the obligation to actively disclose to the purchaser information about the target company. For disclosing such data, the seller should allow the purchaser to perform due diligence. The performance of due diligence is also in the interests of the seller, considering the pre-contractual obligations of the seller, as it allows the seller to restrict its liability towards the purchaser by disclosing sufficient information about the target company and avoid the liability from the infringements of the pre-contractual obligations. Regarding the information disclosed to a purchaser in due diligence process, according to Estonian law, the seller has the duty to disclose only truth, which in substance is quite similar to misrepresentation conception known from common law states.

The content and the principles for performing due diligence in common law states and in Estonian law are quite similar. In substance, in Estonian legal practice the relevant principles have been adopted and they are applied in a similar way. Due to pre-contractual duties to disclose information existing in Estonian law, the seller in Estonia probably has a more important role in identifying the important facts related to the target company and disclosing them to the purchaser: the seller cannot, as a rule, limit itself to disclose information requested

by the purchaser and responding to the questions, but instead it has to itself actively identify the risks related to the target company and disclose them to the purchaser.

The consequences of due diligence are in principle similar in Estonia and in common law states. Unlike in common law, according to Estonian law the contractual liability of the seller may also arise in case it does not disclose in the due diligence procedure or in other way, important facts or risks related to the target company. Therefore, the seller's interests and role in performing due diligence and identifying the facts which could potentially be in the interests of the purchaser, is bigger in Estonia than in common law states where the seller foremost has to guarantee that it will not disclose knowingly wrong information to the purchaser. Allowing the purchaser to perform due diligence in Estonian law may even be considered indirect obligation of the seller. On the level of concrete share transaction, the differences between the application of Estonian law and common law are not significant. The transfer of the contracts practice developed in common law states to the Estonian practice is therefore reasoned despite the conceptual differences between the legal systems. Rather it confirms that despite the differences in the material law, the understanding of the questions that need to be regulated for share transactions and the expected solutions are very similar.

KASUTATUD LÜHENDID

eesti k	eesti keeles
EVK	Eesti väärtpaberite keskregister
EVKS	Eesti väärtpaberite keskregistri seadus
ing k	inglise keeles
jj	ja järgnevad
lad k	ladina keeles
nt	näiteks
PKS	Perekonnaseadus
RKTKm	Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi määrus
RKTKo	Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi otsus
RKÜKo	Riigikohtu Üldkogu otsus
RT	Riigi Teataja
sh	sealhulgas
st	see tähendab
TMS	Täitemenetluse seadustik
TsÜS	Tsiviilseadustiku üldosa seadus
VÕS	Võlaõigusseadus
ÄS	Äriseadustik

KASUTATUD KIRJANDUS

I. Kasutatud kirjandus

1. Burdick, W. L. The Principles of Roman law and their relation to modern law. Clark, New Jersey: The Lawbook Exchange, Ltd 2004.
2. Cooke, D. J. Private Equity: Law and Practice. London: Sweet & Maxwell 2011.
3. Davis, C. Is legal due diligence to become a science? *Company Lawyer*, 1997, 18(6).
4. Davis, C. New dimensions in due diligence. *International Company and Commercial Law Review*, 1997, 8(7).
5. Davis, W. B. E. The Importance of Due Diligence Investigations: Failed Mergers and Acquisitions in the United States' Companies. *Ankara Bar Review* 2009/5.
6. Diem, A., Rajani, S.. Chapter on Germany in International Mergers and Acquisitions. Due Diligence. American Bar Association 2007.
7. Evans, A. Due diligence: the English way. *International Company and Commercial Law Review*, 1995, 6(6).
8. Grundmann, S., Schauer, M. (eds.). The architecture of European codes and contract law. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International 2006.
9. Henschel, R. F. Conformity of Goods in International Sales Governed by CISG Article 35: Caveat Venditor, Caveat Emptor and Contract Law as Background Law and as a Competing Set of Rules. *Nordic Journal of Commercial Law* (2004/1).
10. Kästle, F., Oberbracht, D. Unternehmenskauf – Share Purchase Agreement, München: Beck 2010.
11. Kontor, K (toim.). Advokaadibüroo Tark & Co. Ühinemised ja omandamised – alternatiiv äri orgaanilisele kasvule. Greif, Äripäev 2007.
12. Lando, O., Beale, H. (eds.). Principles of European Contract Law. Parts I and II. The Hague: Kluwer Law International 2000.
13. Parr, C. Due Diligence: Worth a Look? *Business Law Review*, Volume 27/10. October 2006.
14. Ploomipuu, T. Müüja vastutusest osaluse müügi korral (03.12.2014). - <http://rup.ee/uudised/oigus/muuja-vastutusest-osaluse-muugi-korral> (14.04.2016).
15. Saare, K. jt. Ühinguõigus I. Kapitaliühingud. Tallinn: Juura 2015.

16. Saare, K., Sein, K., Simovart, M.A. Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine. *Juridica* 2007/10.
17. Schlechtriem, P. Võlaõigus. Üldosa. Teine, ümbertöötatud trükk. Tallinn: Juura 1999.
18. Sefton-Green, R. (ed.). *Mistake, Fraud and Duties to Inform in European Contract Law*. New York: Cambridge University Press 2005.
19. Sein, K. Mis on vääramatu jõud? *Juridica* 2004/8.
20. Sinclair, N. *Warranties and Indemnities on Share and Asset Sales*. Fourth Edition. London: FT Law & Tax 1996.
21. Svernlöv, C. Due diligence, Swedish style. *International Company and Commercial Law Review*, 2001, 12(10/11).
22. Thompson, R. (ed.). *Sinclair on Warranties and Indemnities on Share and Asset Sales*. 7th edition, London: Sweet & Maxwell Ltd 2008.
23. Tirkkonen, M.-E. (toim.). *Tark Grunte Sutkiene, Redgate Capital. Ühinemised ja omandamised: ettevalmistusest jõustumiseni*. Tallinn: Greif, Äripäev 2011.
24. Vandrill, R. Legal due diligence in private equity transactions. *International Company and Commercial Law Review*, 2002, 13(8).
25. Varul, P. jt. *Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne*. Tallinn: Juura 2010.
26. Varul, P. jt. *Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne*. Tallinn: Juura 2006.
27. Varul, P. jt. *Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne*. Tallinn: Juura 2007.
28. Westermann, H. P. (Red.) *Münchener Kommentar zum BGB / Westermann, Band 3, Schuldrecht – Besonderer Teil I §§ 433-534. Finanzierungsleasing. CISG. 7. Auflage*. München: Beck, 2016.

II. Kasutatud õigusaktid

a. Eesti õigusaktid

1. Eesti väärtpaberite keskreistri seadus - RT I 2000, 57, 373; RT I, 23.12.2014, 25.
2. Perekonnaseadus - RT I 2009, 60, 395; RT I, 12.03.2015, 99.

3. Tsiviilseadustiku üldosa seadus - RT I 2002, 35, 216; RT I, 12.03.2015, 106.
4. Täitemenetluse seadustik - RT I 2005, 27, 198; RT I, 17.12.2015, 81.
5. Võlaõigusseadus - RT I 2001, 81, 487; RT I, 11.03.2016, 2.
6. Äriseadustik - RT I 1995, 26, 355; RT I, 30.12.2015, 73.

b. Teised õigusaktid

1. 1980. aasta Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute (CISG)
2. *English Sale of Goods Act 1979*
3. *English Sale and Supply of Goods Act 1994*
4. *English Misrepresentation Act 1967*

III. Kasutatud kohtupraktika

1. RKTko 3-2-1-50-15, 25. mai 2015.
2. RKTko 3-2-1-43-15, 27. mai 2015.
3. RKTko 3-2-1-171-14, 18. märts 2015.
4. RKTkm 3-2-1-56-14, 18. juuni 2014.
5. RKTko 3-2-1-127-13, 13. november 2013.
6. RKTko 3-2-1-96-13, 23. oktoober 2013.
7. RKTko 3-2-1-62-13, 5. juuni 2013.
8. RKTko 3-2-1-17-12, 28. märts 2012.
9. RKÜko 3-4-1-3-12, 6. juuli 2012.
10. RKTko 3-2-1-111-07, 19. november 2007.
11. RKTko 3-2-1-71-07, 26. september 2007.
12. RKTko 3-2-1-50-06, 12. juuni 2006.
13. Harju Maakohtu 14.03.2006 otsus nr 2-05-1349-1.
14. RKTko 3-2-1-93-05, 19. oktoober 2005.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, **Triin Tiru**

(sünnikuupäev: 20.06.1990)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Õiguslik audit äriühingu osaluste võõrandamisele suunatud tehingutes

mille juhendaja on *dr. iur.* Martin Käerdi,

1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, 02.05.2016