

TARTU ÜLIKOOL

ÕIGUSTEADUSKOND

Äriõiguse- ja intellektuaalse omandi õppetool

**Kaspar Koppel**

VASTUVÄITED GLOBAALSE TAGATISKOKKULEPPE REALISEERIMISNÕUDELE

Magistritöö

Juhendaja: prof Irene Kull

Tartu

2014

## Sisukord

<b>Sisukord</b> .....	2
<b>Sissejuhatus</b> .....	3
<b>1. Globaalse tagatiskokkuleppe mõiste ja kasutamine</b> .....	8
1.1. Globaaltagatise mõiste ja globaalne tagatiskokkuleppe lepingutingimusena.....	8
1.2. Tagatiskokkuleppe mõiste võlaõiguslik ja asjaõiguslik aspekt .....	13
1.3. Globaaltagatise kasutamise eesmärgid ja poolte huvid sellise tagatiskokkuleppe sõlmimisel.....	20
<b>2. Globaalse tagatiskokkuleppe tühisus vastuolu tõttu heade kommetega</b> .....	25
2.1. Piisavalt määratlemata tulevikus tekkivate nõuete tagamine (piisava määratletuse puudumine).....	25
2.2. Majandusvabadust või toimetulekut ebamõistlikult piiravalt määratlemata nõuete tagamine <sup>29</sup>	
2.3. Kolmanda isiku vastu esitatavate hüpoteegipidaja nõuete piiramatu tagamine.....	34
<b>3. Globaalse tagatiskokkuleppe tühisus tüüptingimusena ja vastuolu hea usu põhimõttega</b> .....	42
3.1. Globaalse tagatiskokkuleppe tühisus tüüptingimusena .....	42
3.2. Globaalse tagatiskokkuleppe vastuolu hea usu põhimõttega.....	50
3.3. Täitemenetlusega seonduvad asjaolud globaalse tagatiskokkuleppe tühisuse korral	54
Kokkuvõte .....	59
<b>Limits to enforcing global security contract</b> .....	63
<b>Kasutatud allikad</b> .....	67
<b>Kasutatud kirjandus</b> .....	67
<b>Kasutatud normatiivaktid</b> .....	69
<b>Kasutatud Euroopa Liidu õigusaktid</b> .....	69
<b>Kasutatud mudelseadused</b> .....	69
<b>Kasutatud kohtupraktika</b> .....	70
<b>Muud allikad</b> .....	70

## Sissejuhatus

Riigikohus asus 2008. aastal kohtuasjas 3-2-1-104-08 seisukohale, et määratlemata nõuete tagamine on vastu olus heade kommetega.<sup>1</sup> Mõistet globaalne tagatiskokkulepe kasutas Riigikohus 2012. aastal kahes kohtuotsuses, kus tagatiseandjad proovisid peatada sundtäitemenetlusi, mis olid algatatud kolmanda isiku vastu esitatud täitmata nõuete tagamiseks.<sup>2,3</sup> Globaalne tagatiskokkulepe ei ole defineeritud Eesti õiguskorras, kuid asjaõigusseadusest §-st 279 lg 3 tulenevalt saab tagada tulevikus tekkivaid nõudeid. Samuti võivad pooled kokku leppida tulevaste kohustuste tagamises käendusega vastavalt VÕS § 142 lg-le 1 Nõuete tagamisel tuleb arvestada sellega, et tagatiseks antud ese võidakse võõrandada tagatud kohustuse täitmiseks. Tulevikus võetavate laenude tagamine peab olema kaalutletud otsus.

Finantsinspektsiooni koostatud Eesti Finantsteenuste turu 30.06.2013. a analüüsi kohaselt 2013. aasta I poolaastal jäi pankade laenuportfelli maht Eestis praktiliselt muutumatuks, kasvades aasta algusega võrreldes 0,4% ehk 54 miljoni euro võrra ning ulatudes 2013. aasta juuni lõpuks 14, 18 miljardi euroni, millest laenud äriühingutele moodustasid 44% ja laenud eraisikutele 48%.<sup>4,5</sup> Valdava osa eraisikutele väljastatud laenudest on eluasemelaenud, kokku 85% ehk 5,8 miljardit eurot. Igapäevaste kulutustega seotud laenud (tarbimislaenud, krediitkaartide kasutatud osa, arvelduskrediit) moodustavad kokku 0,6 miljardit eurot.<sup>6</sup> Võrdluseks võib tuua Statistikaameti 09.12.2013. a pressiteate, mille kohaselt 2013. a III kvartalis oli SKP jooksevhindades 4,7 miljardit eurot<sup>7</sup> või Rahandusministeeriumi prognoosi, mille kohaselt on riigieelarve tulude maht 7,5 miljardit eurot.<sup>8</sup> Eesti laenuurg on stabiilne ning jaotatud peamiselt nelja suurema panga vahel, kellele kuulub kokkuvõttes 91% laenuurust. Suurimat turuosa omab Swedbank – 41% kogu koondlaenuportfelist. Järgnevad SEB Pank 23%, Nordea Bank Finland Eesti filiaal 19% ning Danske Bank Eesti filiaal 8%-ga. Ülejäänud 9% turust jagavad

---

<sup>1</sup> RKTk 3-2-1-104-08

<sup>2</sup> RKTk 3-2-1-64-12 p 1

<sup>3</sup> RKTk 3-2-1-66-12 p 1

<sup>4</sup> Finantsinspektsiooni ülevaate lugemisel tuleb tähelepanu pöörata sellele, et finantsinspektsioon eristab äriühinguid ja eraisikuid, kelle hulka loetakse ka MTÜ-d. Käesoleva magistritöö autor on seisukohal, et mõiste „eraisik“ kasutamine on eksitav ning selle asemel võiks kasutada mõistet „füüsiline isik“. MTÜ-de kohta võiks kasutada eraldi terminit „MTÜ-d“, sest seadusest tulenevate mõistete ebatäpne kasutamine kahjustab analüüsi üheselt mõistetavust.

<sup>5</sup> Finantsinspektsioon. Eesti finantsteenuste turg seisuga 30.06.2013.Lk 29; Arvutivõrgus: 05.05.2014: [http://www.fi.ee/public/turg\\_seisuga\\_2013\\_06\\_eeesti.pdf](http://www.fi.ee/public/turg_seisuga_2013_06_eeesti.pdf)

<sup>6</sup> Finantsinspektsioon (viide 5) lk 32;

<sup>7</sup> Statistikaamet. III kvartalis jätkus majanduskasvu aeglustumine. Arvutivõrgus 05.05.2014: [www.stat.ee/65229](http://www.stat.ee/65229)

<sup>8</sup> Rahandusministeerium. Riigieelarve 2013. Arvutivõrgus 05.05.2014: <http://www.fin.ee/riigieelarve-2013>

omavahel 12 turuosalist, kellest suurima turuosaga on DNB Pank 4%-lise turuosaga.<sup>9</sup> Eelviidatud statistikast saab järeldada seda, et laenuturg on küllaltki suur võrreldes näiteks Eesti riigieelarvega, mistõttu on laenudel suur mõju ja oluline tähtsus Eesti majanduses. Seega on käesoleva magistritöö teema aktuaalne, sest laenude võtmine on üks populaarsemaid finantsteenuseid, mida kasutatakse Eestis. Globaalsete tagatiskokkulepete aktuaalsus seisneb, selles et Riigikohus on seda küsimust pidanud hiljuti käsitlema. Eluaseme laenude suurust arvestades on õiguspraktikas tavapärane, et nende tagamiseks sõlmitakse hüpoteek. Kahjuks puudub statistika selle kohta, et kui paljud laenudest on tagatud globaalse tagatiskokkuleppega. Käesolevas magistritöös laenuandja ja krediidiandja mõiste kasutamisel peab autor silmas konkreetselt suuremaid pankasid, sest nendega sõlmitud laenulepingutel sh globaalse tagatiskokkuleppe mõju ja osakaal on lepingute arvu tõttu vaieldamatult suurim. Kuigi ei ole välistatud ka see, et väiksemad krediidiasutused või füüsilised isikud kasutaksid laenulepingutes kõikide tulevaste kohustuste tagamist, siis vaieldamatult on selliste lepingute maht oluliselt väiksem suurte pankade võrreldes. Käesolev töö keskendub hüpoteegiga seonduva analüüsimisele, sest need tagatiskokkulepped mõjutavad isikute õigusi oma rahalise suuruse tõttu kõige enam.

Kohtupraktikas ei ole näiteid, et võlgnikel oleks õnnestunud takistada globaalsest tagatiskokkuleppes tulenevate õiguste teostamist ja vältida varade müüki. Kõikides kohtuasjades on tagatud kolmandast isikust põhivõlgniku nõudeid ja majanduslike sidemete ja mõistlikkuse tõttu on olnud lubatud teostada tagatiskokkuleppes tulenevaid õigusi. Käesoleval ajal tagatiseandjad ei ole suutnud tõendada tühisuse tuvastamiseks olulisi faktilisi asjaolusid nagu näiteks tüüptingimustel lepingu sõlmimist. Kohtupraktika analüüsis on selgelt jõutud järeldusele, et TsÜS § 86 vähese kohaldamise põhuseks on asjaolu, et ei ole suudetud tõendada tehing tegemist sundolukorras.<sup>10</sup> Lisaks sellele on kõik tagatiseandjad olnud tihedalt seotud põhivõlgnikuga, mistõttu on puudunud alused tühistada globaalne tagatiskokkulepe. Eeltoodust tulenevalt tõusetud küsimus, kas Eestis on võimalik tõendada globaalse tagatiskokkuleppe tühisusele viitavaid asjaolusid, millised kriteeriumid on tühisuse tuvastamiseks vaja täita. Kohtupraktikast tulenevalt on võimalik järeldada, et globaalne tagatiskokkulepe on tühine, sest

---

<sup>9</sup> Finantsinspeksioon (viide 5) lk 30;

<sup>10</sup> M. Vutt. Tehingu heade kommete vastasus TsÜS § 86 alusel. Kohtupraktika analüüs. Riigikohus. Õigusteabe osakond. Tartu. 2012. 04.05.2013, lk 25.

see on vastuolus heade kommetega, seatud tühise tüüptingimusega või tagatiskokkulepeest tulenevate õiguste kasutamine on takistatud hea usu põhimõttega.

Magistritöö eesmärgiks on analüüsida, millistel eeldustel võib takistada globaalse tagatiskokkuleppe realiseerimist. Täiendavalt on analüüsitud seda, et mis on tulevaste nõuete tagamise sõlmimiseks huvi. Magistritöö üheks hüpoteesiks on see, et tagatiskokkulepetega seonduvat seadusandlust tuleks täiendada ja muuta. Magistritöös lahendatakse küsimust, et millistel kaalutlustel sõlmitakse niivõrd koormavaid tagatiskokkuleppeid ja mis on menetluslikud vahendid tagatiseandaja õiguste tagamiseks. Kuna Eesti õiguskorras ei ole globaalne tagatiskokkulepe seaduses sätestatud, siis üheks ülesandeks on selle tagatiskokkuleppe defineerimine ja piiritlemine. Autor soovib lahendada õiguspraktikas esitatud väiteid, et notariaalse tõestamisega välistatakse tüüptingimuste regulatsiooni kohaldumine õigussuhtele. Analüüsiga soovib autor täpsustada kriteeriumid, millal tagatiskokkulepe on tühine ning anda juhiseid osapooltele, et vältida tühise tehingu sõlmimist.

Töö eesmärkide lahendamiseks ja tõstatud küsimustele vastamiseks kasutab autor kombineeritud uurimismeetodeid. Esimeses osas lähtub probleemide käsitus põhiliselt võrdlev-analüütilisest meetodist, võrreldes Eesti kohtupraktikas kasutatud globaalse tagatiskokkuleppe mõistet ja DCFR's kasutatud mõistet. Töö autor analüüsib Riigikohtu ja alamaastmete kohtute kohtuotsuseid tehes järeldusi induktiivseid järeldusi tõstatud probleemide lahendamiseks. Töö autor lähtub töö kirjutamisel teatud osas ka enda kogemustest seoses käesoleva teemaga. Magistritöös on süntees õigusteooriast ja õiguspraktikas esinevatest probleemidest, millele autor proovib pakkuda omapoolseid lahendusi.

Magistritöö on jaotatud kolmeks peatükiks, mis omakorda jagunevad kolmeks alapeatükiks. Magistritöö esimese peatüki esimene alajaotus keskendub globaalse tagatiskokkuleppe mõistele. Kuna tagatiskokkuleppega seonduv on Eesti õiguskorras küllaltki vähe reguleeritud ja globaalse tagatiskokkuleppe mõiste puudub seaduses, siis on ühe olulise allikana kasutatud Draft Common Frame of Reference'i, kus on selgelt esile toodud globaalse tagatiskokkuleppe erisused võrreldes teiste tagatiskokkulepetega. Lisaks analüüsib autor globaalse tagatiskokkuleppe näidistingimusi, millega tagatakse kõiki tulevikus tekkivaid nõudeid ning praktilist vajadust teatud ulatuses tagada ka lepinguväliseid nõudeid. Seega tuleb anda selged

vastused tagatiskokkuleppe eristamise kohta ja võrrelda, milline mõju võib olla tulevikus tekkivate nõuete tagamisel.

Magistritöö esimese peatüki teises alajaotuses on käsitletud tagatiskokkuleppe võlaõigusliku ja asjaõigusliku aspekti Eesti õiguskorras. Kohtupraktikast tulenevalt seatakse tagatiskokkuleppe sõlmimisel tagatiseks hüpoteek laenuandja kasuks, mistõttu oluline osa sellest alajaotusest käsitleb laenusuhte, hüpoteegi ja globaalse tagatiskokkuleppe seoseid. Selles osas on käsitletud Eesti hüpoteegi aktsessoorsust tekke, suuruse, lõppemise ja sundtäitmise aspektist ning abstraktsiooni ja spetsiaalsuse printsiibi mõju globaalsele tagatiskokkuleppele. Globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimise võimaldamiseks peab olema teatud seadusandlik alus ja seega peab olema selge, millised seaduslikud alused peavad olema selle lepingu sõlmimiseks.

Magistritöö esimese peatüki kolmandas alajaotuses on käsitletud selle kohta, millistest huvidest lähtuvalt sõlmitakse. Globaalne tagatiskokkuleppe on koormav ja tagatavate nõuete hulka on raske prognoosida, mistõttu tuleb vastata küsimusel kelle huvides ja millistel põhjustel globaalseid tagatiskokkuleppeid sõlmitakse.

Magistritöö teise peatükki teine alajaotus keskendub tagatiskokkuleppe heade kommetega vastuolu analüüsimisele. Lepinguvabaduse põhimõttest tulenevalt on isikutel õigus vabalt valida milliseid tehinguid sõlmida ja määrata ka nende sisu, mistõttu tuleb hinnata selle põhiõiguse piiramise aluseid. Enamikes riikides on seadusandjad ja kohtud liikunud selles suunas ja kujundanud õiguspoliitikat, et suurendada tagatise andja kaitsmise taset.<sup>11</sup> Riigikohus on selgelt sedastanud, et piisavalt määratlemata tulevikus tekkivate nõuete tagamine on keelatud, mistõttu töö autor selgitab õigusteooriast ja kohtupraktikast lähtuvalt millal võib tulevase nõudeid pidada piisavalt määratletuteks.

Magistritöö teise peatüki kolmas alajaotus käsitleb globaalse tagatiskokkuleppe tühisust põhjustel, et see piirab isikute põhiõigusi. Kuna globaalse tagatiskokkuleppe kasutamisel on

---

<sup>11</sup> Bar, C, von, Clive, E. Schulte-Nölke, H. Beale, H. Herre, J. Huet, J. Strome. M, Swann, S. Varul, P. Veneziano, A. Zoll, F. Principles Definitions and Model Rules of European Private Law Draft Common Frame of Reference (DCFR). Oxford University Press. Oxford. 2010, p 2490.

oluline mõju ka isikute varalisele sfäärile, siis tuleb sisustada globaalse tagatiskokkuleppe tühisuse alusena majandusvabaduse ja edasise toimetuleku ebamõistlikku piiramist. Globaalse tagatiskokkuleppe korral tuleb kontrollida, et isiku tahe sai vabalt kujuneda, sest selle tegemata jätmisel on rasked majanduslikud tagajärjed, mis võivad isegi põhjustada tagatiseandja laostumise ja pankroti (nii füüsilise kui ka juriidilise isiku puhul).<sup>12</sup> Olukorras, kus isik laostub ja pankrotistub globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimise tagajärjel omab tugevat negatiivset mõju ühiskonnale. Järelikult tõusetub küsimus, et millal peaks sekkuma ja takistama heade kommete vastase lepinguga põhivabaduste piiramist.

Selle peatüki viimases alajaotuses on käsitletud kolmanda isiku tulevaste nõuete piiramatut tagamine, sest õiguspraktikas (mida näitavad kõik asjasse puutuvad kohtulahendid) on vaidlused just selliste nõuete tagamisega seoses. Magistritöös analüüsitakse perekondlikel ja majandustegevusest näiteks juhatuse liikme poolt antud tagatise tulevaste kohustuste täitmiseks. Oluline on mõista, et millisel juhul on kolmanda isiku nõuete tagamine lubatav ja millisel juhul mitte.

Magistritöö kolmas peatükk esimene alajaotus käsitleb notariaalse tõestamise ja tüüptingimustel sõlmitud globaalse tagatiskokkuleppe tühistamise problemaatikat. Globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel on tähtis teada, kas notariaalse tõestamise nõue välistab igasugused väited selle kohta, et tingimused on üllatuslikud või eelnevalt läbi rääkimata.

Kolmanda peatüki teises alajaotuses on selgitatud, millal globaalset tagatiskokkulepet võib pidada hea usu põhimõttega vastuolus olevaks. Hea usu põhimõtte vastasus ei tingi kaasa teingu tühisust, vaid hea usu põhimõttest lähtudes kujundatakse ümber kohustuste täitmine ja õiguste teostamine.<sup>13</sup> Järelikult kerkib küsimus, kuidas ja millisel viisil on võimalik kujundada ümber kohustuste täitmine ja õiguste teostamine hea usu põhimõttest lähtudes.

---

<sup>12</sup> Kask, L. Sõltuvussuhtes sõlmitud käendusleping. Magistritöö. Tartu. 2013, lk 54

<sup>13</sup> P. Varul. Tühine Tehing. Juridica I/2011, lk 38

Viimases alajaotuses keskendutud sellele, milline on sundtäitemenetluse käik, algatamise eeldused ja võimalikud kulud. Täitemenetlusega seonduva temaatika juures on oluline mõista just menetluslike võimalusi, mis tagatiseandjal on, et kaitsta oma õigusi.

## **1. Globaalse tagatiskokkuleppe mõiste ja kasutamine**

### **1.1. Globaaltagatise mõiste ja globaalne tagatiskokkuleppe lepingutingimusena**

Globaalne tagatiskokkuleppe on selline tagatiskokkuleppe, millega tagatiseandja annab nõusoleku tagada kõiki olemasolevaid ja tulevasi kohustusi. Globaalse tagatiskokkuleppe mõiste tuleneb Saksa õigusest- *Globalbürgschaft* ning analoogset terminit kasutatakse ka Austrias.<sup>14</sup> Järelkult eesti keelne termin on ülevõetud saksa keelest. „Eesti Õigekeelsussõnaraamat. ÕS 2013“ kohaselt on globaal+ ja globaalne definitsioon „kogu Maad hõlmav“.<sup>15</sup> Termin globaalne tagatiskokkuleppe mõjub käesoleva magistritöö autori hinnangul eesti keeles kohmakalt ning seda võib pidada mõneti isegi ebatäpseks, sest definitsiooni kohaselt peaks see termin tähendama „kogu Maad hõlmav“ tagatiskokkulepet. Riigikohus on kasutanud globaalse tagatiskokkuleppe kohta terminit laiaulatuslik tagatiskokkuleppe<sup>16</sup>, mis on paremini mõistetav termin, kuid liialt lai, sest laiaulatuslik tagatiskokkuleppe võib tähendada mitmete tagatiste andmist või mitmete kohustuste tagamist. Käesoleva töö autor on seisukohal, et võiks kasutada terminit „universaalne tagatiskokkuleppe“, mis annaks paremini edasi seda tüüpi kokkuleppe olemust, sest ühe lepinguga võib tagada küllaltki erinevaid kohustusi. Tagatisesaaja saab sama tagatist kasutada erinevate kohustuste täitmata jätmisel enda nõuete rahuldamiseks, milles seisnebki globaalse tagatiskokkuleppe universaalsus, kuid selguse huvides kasutatakse käesolevas töös levinumat mõistet „globaalne tagatiskokkuleppe“.

Globaalne tagatiskokkuleppe on selline mõiste ja termin, mis ei piirdu üksnes Eesti või Saksamaa õiguskordadega. Eesti õiguses on tagatiskokkuleppega seonduv reguleeritud üsna napilt.<sup>17</sup> Järelkult on asjakohane uurida teistes õiguskordades või lepinguõigust ühtlustavates dokumentides globaalse tagatiskokkuleppega seonduvat, et mõista paremini selle tagatiskokkuleppe liigi olemust ja mõistet.

---

<sup>14</sup>Kask, L, (viide 12) lk 54.

<sup>15</sup> Erelet, T. Leemets, T. Mäearu, S. Raadik, M. Eesti Õigekeelsus sõnaraamat. Eesti Keele Instituut. Eesti Keele Sihtasustus. Tallinn. 2013, lk 25.

<sup>16</sup> RKTk 3-2-1-64-12, p 27.

<sup>17</sup> Tiivel, R. Hüpoteeegi aktsessoorsusest ja muustki hüpoteeigiga seonduvast. *Juridica I/2006*; lk 46.

Draft Common Frame of Reference (edaspidi: **DCFR**) reguleerib globaalse tagatiskokkuleppega seonduvaid küsimusi. DCFR rolliks on olla mudelseadus, mida võiks kasutada näite või alusena siseriikliku õiguse ja Euroopa Liidu õigusaktide õigusloome protsessis, ja seda võiks sarnaselt *lex mercatoria*'ga kasutada poolte poolt lepingus.<sup>18</sup> Järelikult on DCFR heaks abistavaks allikaks, sest Eesti õiguskorras on globaalse tagatiskokkuleppega seonduv vähe reguleeritud.

DCFR osas G artiklis 1:101 (f): „*globaalne tagatis*“ on *aktsessoorne isiklik tagatis, mis sõlmitakse eesmärgiga tagada kõiki võlgniku kohustus võlausaldaja ees või tagada krediidiliini või muu sarnase ulatusega tagatis*<sup>19</sup>;“. Eeltoodud definitsioonist tuleneb võlgniku kohustus tagada kõiki kohustusi võlausaldaja ees. Samas DCFR sätestab mitmeid erandeid võlgnikute, kui nõrgema poole kaitseks ning mõiste avamisel oleks oluline mõista seda, millisel viisil on võlgniku kui nõrgema osapoole õigused kaitstud.

Eeltoodud küsimusele vastamiseks ja globaalse tagatiskokkuleppe mõiste avamiseks on oluline analüüsida alljärgnevat DCFR sätet. DCFR osa G artikkel 1:102 (3): „*Välja arvatud globaalse tagatiskokkuleppe korral juhul, kui tagatavate kohustuste määr ei ole fikseeritud ja seda ei saa määrata poolte vahel sõlmitud lepingust, siis tagatiseandja vastutus on piiratud tagatud kohustuse määraga tagatiskokkuleppe jõustumise hetkel.*“<sup>20</sup> Globaalse tagatiskokkuleppe korral võib tagatavate nõuete suurus olla avatud, määratlemata, eriti kui tagatakse jooksevkonto nõudeid.<sup>21</sup> Eeltoodu näitlikustab ilmekalt seda, et globaalset tagatiskokkulepet õigusteoorias eristatakse teistest tagatiskokkulepetest. Lisaks sellele annab eelviidatud säte hästi edasi globaalse tagatiskokkuleppe olulise tunnuse, et kohustuste määr tagatiskokkuleppe jõustumise hetkel ei ole oluline ning tagatise täpne suurus on kõikuv. DCFR osa G artikli 1:102 (3) sätestatud ei kohaldata globaalsele tagatiskokkuleppele, sest vastasel korral kaotaks globaalne tagatiskokkuleppe täielikult oma sisu. Jooksevkonto tagamine või kõikide tulevaste võlgade tagamisel ei ole kokkuleppe sõlmise ajal teada nõuete suurus, olemus ja tüüp.<sup>22</sup> Globaaltagatise sisuks on tagada kõiki võlgniku kohustusi ja jooksvalt tekkivaid kohustusi, ning kitsa

---

<sup>18</sup> Kõve, V. Draft Common Frame of Reference and Estonian Law of Obligations Act: Similarities and Differences in the System of Contractual Liability, *Juridica International* XIV/2008 lk 199

<sup>19</sup> Draft Common Frame of Reference, p 283. 05.05.2014; available at: <https://www.law.kuleuven.be/web/mstorme/DCFRInterim.pdf>

<sup>20</sup> Draft Common Frame of Reference p 286

<sup>21</sup> Bar, C, von. Clive, E. (viide 11), lk 2473.

<sup>22</sup> Bar, C, von. Clive, E. (viide 11), lk 2476

sõnastusega lepingutingimus võib olla, kas liialt keerukas koostada, kuna kõiki kohustuste tekkimise aluseid ei suudeta ette näha lepingu sõlmimisel või liialt piirav, kuna globaaltagatise eesmärk on anda tagatis kõikide kohustuste tagamiseks. DCFR sisaldab veel erandeid seoses globaalse tagatiskokkuleppega. Nimelt DCFR osa G artikkel 1:102 (4) sätestab: „*Välja arvatud globaalse tagatiskokkuleppe korral, ükskõik milline kokkulepe võlausaldaja ja võlgniku vahel, millega lepatakse kokku tagatava kohustuse varasem täitmine, või kokkulepe millega võlausaldaja muudab kohustuse täitmise koormavamaks valides, milline kohustus on muutunud täidetavaks, või suurendatakse tagatavat summat, siis see ei mõjuta tagatise tagatiseandja kohustusi juhul, kui kokkulepe sõlmiti pärast tagatiseandja kohustuse jõustumist.*“<sup>23</sup> Globaalse tagatiskokkuleppe kehtivus ei sõltu sellest, kas pooled on või ei ole leppinud kokku maksimaalses tagatise suurus. Tagatiskokkulepe on globaalne tagatiskokkulepe, mitte siis kui selles ei ole kokkulepitud vastutuse maksimaalses ulatuses, vaid siis kui nõude liik, alus või tekkimise aeg on jäetud poolte vahel avatuks.<sup>24</sup> Globaalse tagatiskokkuleppe peamiseks iseloomustavaks jooneks on see, et tagatise andmiseks ei ole sõlmitud mingit ajalimiiti.<sup>25</sup> Seega kõik üldise sõnastusega tagatiskokkulepped ei ole globaalsed tagatiskokkulepped ning nende eristamiseks on vajalik tõlgendada lepinguteksti. Eeltoodust saab järeldada, et globaalne tagatiskokkulepe on võimalik sellises õiguskorras, kus on saab muuta tagatava kohustuse suurust ja tagatislepingu kehtivus ei ole seatud tugevasse sõltuvusse tagatavast nõudest. Teine väga oluline järeldus on see, et globaalse tagatiskokkuleppega on tegemist ainult siis, kui nõuete tekkimise alus, liik ja aeg on jäetud avatuks. Seega tõusetub küsimus, milliseid kohustusi katab tagatislepingu kohaselt globaalne tagatiskokkulepe.

Eeltoodud küsimus on reguleeritud DCFR osas G artiklis 2:104 (3): „*Globaalne tagatiskokkulepe katab ainult kohustusi, mis tulenesid lepingutest võlgniku ja võlausaldaja vahel.*“ Samas on pooltele jäetud õigus leppida kokku teisiti.<sup>26</sup> Globaalne tagatiskokkulepe ei taga üldjuhul lepinguvälistest suhetest tulenevaid nõudeid. Samuti ei kata globaalne tagatiskokkulepe nõudeid, mis võiksid tuleneda võlgniku ja kolmanda isiku vahelisest lepingust. Eesti õiguskorras on selgelt asutud seisukohale, et võimalus, et tagatud tulevaste nõuete käsitletakse ka võimalikke tulevikus loovutatavaid nõudeid, peab olema tagatiskokkuleppes selgelt kokku lepitud.<sup>27</sup> Käesoleva töö autor on seisukohal, et tegemist on

---

<sup>23</sup> DCFR pp 287 ; 05.05.2014 available at: <https://www.law.kuleuven.be/web/mstorme/DCFRInterim.pdf>

<sup>24</sup> Bar, C, von. Clive, E. (viide 11), lk 2477

<sup>25</sup> Kask, L. (viide 12), lk 54.

<sup>26</sup> Bar, C, von. Clive, E. (viide 11), lk 2593

<sup>27</sup> RKTk 29.03.2004 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-41-04, p 21.

äärmiselt olulise piiranguga, mis puudutab globaalseid tagatiskokkuleppeid. Juhul, kui selline piirang puuduks, siis saaks tagatiseaaja osta võrdlemisi odavalt vähe tagatud kohustusi ja muuta need paremini tagatud kohustuseks. Samas puuduks tagatiseandjal igasugune ülevaade, et milliste kohustuste eest vastutab tagatiseks antud ese. Vaatamata piirangutele saavad pooled tagada lepinguväliseid nõudeid või lubada tulevikus loovutatud nõuete tagamist.

Globaaltagatis kokkuleppe ulatus sõlmitakse alati konkreetse tagatiskokkuleppega ning selle ulatus ja maht sõltuvad poolte vahelisest kokkuleppest või ühe poole väljatöötatud praktikast, sest majandus- ja kutsetegevuses tegutsevad laenuandjad kasutavad tüüplepinguid- ja tingimusi. Kuna tagatiskokkuleppe ulatus ja maht erinevad, siis alljärgnevalt on toodud mõned näited tavapärase globaalse tagatiskokkuleppe sõnastuse kohta lepingutes. Esimene näide on lepingutingimus, mille sarnast sõnastust kasutatakse kõige enam:

1. Hüpoteegiga on tagatud hüpoteegipidaja kõik nõuded tagatiseandja vastu, mis tulenevad hüpoteegipidaja ja tagatiseandja vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest lepingutest.

Tegemist on globaalse tagatiskokkuleppega, sest hüpoteek tagab kõiki hüpoteegipidaja lepingutest tulenevaid nõudeid. Krediidiasutused kasutavad sageli üldiselt sõnastatud tagatiskokkuleppeid.<sup>28</sup> Näiteks kohtuasjas 3-2-1-104-08, milles Riigikohus käsitles tagatavate kohustuste ettenähtavuse nõuet, oli pooltevahelise lepingutingimuse tekst: „*Hüpoteegiga on tagatud kõik hüpoteegipidaja nõuded, mis tulenevad hüpoteegipidaja ja omaniku vahel sõlmitud laenulepingust, samuti kõik teised tulevikus tekkivad hüpoteegipidaja nõuded omaniku vastu summas kuni neli miljonit viissada tuhat (4 500 000.-) krooni intressiga 15% aastas ning nende nõuete sissenõudmisest tulenevad kulutused ja hüpoteegi sissekandmisest ning omanikule tagasiloovutamise tulenevad kulutused, notaritasud ja riigilõivud.*“ Antud lepingutingimuse kohaselt kinnisasja omanik kontrollib nõuete tekkimist, sest tema otsustab, kas võtta täiendavaid kohustusi või mitte. Riigikohus leidis tsiviilasjas 3-2-1-104-08 p-s 19: „*Hüpoteegi seadmise lepingu p-s 2 lepitati kokku, et hüpoteek tagab ka tulevikus tekkivaid kostja nõudeid hageja vastu. Iseenesest on see AÕS § 279 lg 3 järgi lubatud. Samas märgib kolleegium, et heade kommetega võib olla vastuolus ja tühine tagatiskokkulepe osas, mis ei määratle tagatavaid tulevikus tekkivaid nõudeid piisavalt või millega tagatakse kõikvõimalikke hüpoteegipidaja nõudeid kinnisasja omaniku või kolmanda isiku vastu ja piiratakse sellega*

---

<sup>28</sup> Lentsius, M. Lõhmus, D. Kõo, K. Tagatised ettevõtluses. Käendus, garantii, käsiraha, leppetrahv, võlatunnistus, omandireservatsioon. Hüpoteek ja muud pandiõigused. Äripäeva kirjastus. Tallinn. 2010, lk 118.

*ebamõistlikult kinnisasja omaniku majandusvabadust või edasist toimetulekut.*<sup>29</sup> Järelikult võib teatud juhul tagatavate nõuete liialt laia määratlemise korral olla tagatisesaajal risk, et tagatiskokkulepe on vastuolus heade kommetega. Tehingu tühisuse korral kerkib esile põhjendatud küsimus, et mis saab tagatisesaaja alusetust rikastumisest tulenevast nõudest tagatiseandja vastu?

Eeltoodud küsimusele vastamiseks tuleb igal erineval üksikul juhul analüüsida tagatiskokkuleppe sõnastust. Globaalsed tagatiskokkulepped, mis käsitlevad üksnes lepingulistest suhetest tulenevaid nõudeid, on kindlam sõlmida, kuid samas jäävad sellisel juhul kaitse alt välja kõik lepinguvälised nõuded, mis võib tegelikult osutada tagatisesaajale tõsiseks majanduslikuks probleemseks. Nimelt võib sõnastusest ja täpsest tekstist sõltuda, kas tagatava lepingu tühisuse korral on hüpoteegipidajal ka tagatis laenuandja tagastamisnõude (s.o alusetu rikastumise nõude) suhtes.<sup>30</sup> Alljärgnev on näide lepingutingimusest, mille kasutamist võiks kaaluda tagatisesaaja huvide paremaks kaitsmiseks:

1. Hüpoteegiga on tagatud hüpoteegipidaja kõik nõuded tagatiseandja ja/või kolmanda isiku vastu, mis tulenevad hüpoteegipidaja ja tagatiseandja ja/või kolmanda isiku vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest või hüpoteegipidaja nõuded tagatiseandja vastu, mis tekivad poolte vahel sõlmitud lepingute tühisuse korral.

Antud lepingutingimus on samuti globaalne tagatiskokkulepe, sest tagatud on kõik võlaõiguslikud nõuded koos ühe konkreetse lepinguvälise nõudega. Tagatisesaaja positsioon on oluliselt parem sellepärast, et ka tehingu tühisuse korral jääb hüpoteek kehtima ja on võimalik alustada sundtäitemenetlust lepinguväliste nõuete tagamiseks. Erilist tähelepanu tuleb pöörata sõnaühendile „ja/või“, mille kohaselt koormatud kinnisasja tagatisel saavad hüpoteegipidajalt (sh krediidasutusest) krediiti nii kinnistu omanik ja kolmas isik (näiteks kinnistu omaniku äripartner, minia, sõber vms) ühiselt kui ka mõlemad eraldi. Oluline on mees pidada, et krediidasutus tugineb mainitud juhul notari juures vormistatud tagatiskokkuleppe sõnastusele. Kuna tagatiskokkuleppes on kinnistu omanik andnud nõusoleku, et ka kolmas isik võib tema omandis oleva kinnisasja tagatisel laene võtta, siis hüpoteegipidaja ei ole hüpoteegipidaja (sh krediidasutus) kohustatud kinnisasja omanikult enam uut nõusolekut küsima.<sup>31</sup> Kõige ekstreemsem kokkulepe oleks tagada tulevasti

---

<sup>29</sup> RKTk 05.11.2008 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-104-08, p 19.

<sup>30</sup> Blumfeld, E. Mis saab hüpoteegist kui tagatav laenuleping on tühine? Tallinn. 2011. 05.05.2014 arvutivõrgus: <http://ee.triniti.ee/archives/1771>.

<sup>31</sup> Lentsius, M. Lõhmus, D. (viide 28), lk 118.

määratlemata kolmanda isiku kohustusi. Oluline risk on see, et kinnisasja omanikule võivad teatavaks saada üllatavad nõuded, mille olemasolust ta ei teadnud.

Tagatiskokkuleppes tagatavate nõuete määratlemine ja täpsustamine võib sisaldada tehingu osapoolte jaoks mõlemal juhul arvestataval määral riske. Üks aspekt, millega tuleb arvestada on see, et tagatiskokkulepe võib osutuda tühiseks, kui tagatavate nõuete ring on piiramatu, samas võib nõuete piiramisel tekkida olukord, kus antav tagatis osutub majanduslikus tähenduses sisutuks.<sup>32</sup> Seega tuleb globaalset lepingutingimust kasutaval lepingupoolel tõsiselt kaaluda lepingutingimuse täpset sõnastust ja ulatust. Tagatiseaaja peab arvestama tagatiseandja isikust ja tehingu eripärast tulenevate asjaoludega ning vastukaaluks hindama ka majanduslikke aspekte mh seda kuivõrd usaldusväärne ja maksejõuline on tagatiseandja.

## 1.2. Tagatiskokkuleppe mõiste võlaõiguslik ja asjaõiguslik aspekt

Tagatiskokkulepete analüüsimisel on oluline eristada tagatavat kohustust, milleks võib olla laenu- või krediidileping, ja tagatiskokkulepet. Tagatise andmine võib toimuda tagatava lepingu sees, kus pooled lepivad ühes lepingupunktis kokku, et tagatiseks antakse teatud ese või õigus. Tagatiskokkuleppele ei ole võlaõigusseaduses pühendatud eraldi peatükki ning seda lepingut reguleeritakse mitmetes võlaõigusseaduse osades eraldi. Näiteks VÕS § 11 lg 3 kohaselt kui leping tuleb sõlmida teatud vormis, tuleb selles vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta ning VÕS § 187 lg 2 kohaselt tuleb kohustuse lõppemisel nõude tagamiseks antud tagatis tagasi anda.<sup>33</sup> Tagatis on igasugune põhikohusetäitmist tagav õigus, sõltumata selle õiguse esmasest eesmärgist. Tagatiseks muudab õiguse tagatiskokkulepe, mis seob õiguse realiseerimise või kasutamise põhikohustuse täitmise või täitmata jätmisega. Tagatiseks on mh pandiõigused, käendus ja garantii, aga ka nõuete tagatisloovutamine, omandireservatsioon jms. Tagatised jagunevad oma olemuselt nõudega seotud ehk aktsessoorsed (nt käsipant ja käendus) või nõudega mitteseotud ehk mitteaktsessoorsed, mille eesmärk ei ole primaarselt tagatise pakkumine (omand, nõue, garantii) – selle eesmärgi

---

<sup>32</sup> Blumfeld, E. (viide 30).

<sup>33</sup> Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.

omandab õigus tagatiskokkuleppe kaudu.<sup>34</sup> Järelikult tuleb globaalse tagatiskokkuleppe käsitlemisel ja rakendamisel õiguspraktikas lähtuda eeldusest, et tagatis on mitteaktsessoorne.

Võlaõiguskokkuleppe puudumine ei takista hüpoteegi tekkimist ja püsimist. Seetõttu ei ole eriti tekkinud ka küsimust, mis on hüpoteegi *causa*. Õiguskirjanduses ei ole sellest siiski mööda mindud. Hüpoteegi seadmise võlaõigusliku kohustustehinguna on nimetatud mitte laenu-, vaid tagatislepingut. Tagatislepingu tühisus ei mõjuta abstraktse hüpoteegi püsimist, kuid see võib kaasa tuua pantija tagasinõudeõigus alusetu rikastumise sätete järgi (VÕS § 1028 jj). Seda tuleb silmas pidada sundtäitemenetluse alustamisel, sest hüpoteegiga on tagatud ainult tagatislepingus kokku lepitud nõuded.<sup>35</sup> Nii aktsessoorse kui mitteaktsessoorse tagatisõiguse seadmise *causa* ei tulene tagatav nõude (nt laenuleping) sõlmimisest, vaid selle aluseks on võlaõiguslik tagatisleping (*Sicherungsvertrag*).<sup>36</sup> Arvestades eeltoodut kerkib põhjendatud küsimus, et milline on hüpoteegi aktsessoorsus ja seos aluseks oleva tagatiskokkuleppega. Globaalne tagatiskokkulepe on üheks tagatiskokkuleppe liigiks, mille kehtivusele, tekkimisele ja lõpetamisele kehtivad samasugused reeglid nagu tavapärastele tagatiskokkulepetele. Tagatiskokkuleppe korral tuleb hinnata tagatiskokkuleppe aktsessoorsust või mitteaktsessoorsust, sest sellest sõltub seos tagatava nõude ja tagatise vahel. Arvestades seda, et käesoleva magistritöö teemaks on globaalne tagatiskokkulepe, siis on kõige asjakohasem peatuda hüpoteegi aktsessoorsuse analüüsil.

Tagatiseks võib olla vara pantimine, hüpoteegi seadmine või käendus ning tagatise valik toimub poolte vahel läbirääkimiste teel. Globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel on poolte eesmärk reguleerida tulevikus tekkivat olukorda, mistõttu on oluline valida sobiv ja stabiilse väärtusega tagatis. Arvestades seda, et laenuandjal on laenulepingu sõlmimisel võimalik otsustada tagatise valikul, kas pakutav tagatis tagab piisavalt nõudeid, siis valitakse tagatiseks üldjuhul hüpoteek. Seda kinnitab ka globaalset tagatiskokkulepet käsitlev kohtupraktika. Seega keskendub käesolev osa sellistele tagatislepingutele, mis on sõlmitud hüpoteegiseadmise eesmärgil. Kuna tagatise seadmine on tagatisesaajale olulise tähendusega, siis tuleb esmalt tähelepanu pöörata tagatislepingu kehtivuse seostele hüpoteegi kehtivusega. Lahtiseletatult annab hüpoteek –

---

<sup>34</sup> Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Võlaõigusseadus I: kommenteeritud väljaanne. Juura. Tallinn. 2006, lk 620.

<sup>35</sup> Tiivel. R. (viide 17) lk 46.

<sup>36</sup> Kõve, V. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Villu Kõve doktoritöö. Doktoritöö. Tartu. 2009, lk 21.

rahalise nõude üks paremaid tagatise – teatud kokkulepitud tingimuste saabumisel (näiteks kui võlgnik on laenumaksetega viivituses enam kui 3 kuud vms) hüpoteegipidajale õiguse nõuda kinnisasja müüki ning rahuldada oma nõue müügist laekunud summast.<sup>37</sup> Eesti õiguspraktikas peetakse hüpoteeki põhjendatult parimaks tagatiseks ning seda mitmel põhjusel. Tulenevalt pankrotiseaduse §-st 153 lg-st 1 p-st 1 rahuldatakse võlausaldajate nõuetest esimese järgus pandiga tagatud tunnustatud nõuded.<sup>38</sup> Pandiga tagatud nõudega võlausaldaja on pankrotimenetluses eristaatus ja pandiga tagatud nõudega võlausaldaja on eelistatud võrreldes tagamata nõuetega võlausaldajatele.<sup>39</sup> Täitemenetluse seadustiku kohaselt on notariaalselt tõestatud kokkulepe täitedokument TMS § 2 lg 19, 19<sup>1</sup> ja 19<sup>2</sup>.<sup>40</sup> Hüpoteegiga võib tagada igasugust nõuet, seega mitte ainult laenuõuet. Hüpoteegiga võib tagada iseenda või kolmanda isiku nõuet, juba tekkinud või tulevast, tingimuslikku või tähtajalist kohustust.<sup>41</sup> Seega keskendub antud osa põhiliselt hüpoteegiga seonduvate küsimuste analüüsimisele.

Üheks oluliseks küsimuseks, millele tuleb keskenduda tagatiskokkuleppe ja hüpoteegi seoste analüüsimisel õiguskorras, on hüpoteegi kehtivuse eeldused ja sõltuvus tagatavate nõuetest. Asjaõigusseaduse regulatsioon hüpoteegi kohta on lähtunud eesmärgist, et teha hüpoteek võimalikult käibevoimeliseks, mis seisneb selles, et hüpoteegi tekkimiseks ja püsimiseks ei ole vaja tagatava nõude eksisteerimist, st hüpoteek on mitteaktsessoorne.<sup>42</sup> Kuna sundtäitmise toimub mitte hüpoteegi, vaid nõude alusel, on hüpoteek sundtäitmist silmas pidades aktsessoorne. Sellist aktsessoorsust nimetatakse õiguse maksmapaneku aktsessoorsuseks. Hüpoteek on n-õ poolaktsessoorne tagatis, st selle kehtivus õigusena ei sõltu põhikohustusest, kuid samas ei saa seda ilma tagatava põhikohusteta realiseerida, st sellel ei ole iseseisvat tagatisväärtust.<sup>43</sup> Eeltoodust tuleneb see, et kõige olulisem küsimuses, milleks on kinnisvara müümine võlgade katteks, on hüpoteek aktsessoorne nõudega, mille tagamiseks hüpoteeki realiseeritakse. Õiguse maksmapaneku aktsessoorse tõttu esitatakse globaalse tagatiskokkuleppega seotud vaidlustes sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagnosisid TMS § 221 alusel, sest täitemenetlust on võimalik peatada juhul, kui tagatavat nõuet ei ole tekkinud

---

<sup>37</sup> Lentsius, M. Lõhmus, D. (viide 28), lk 107.

<sup>38</sup> Pankrotiseadus. RT I 2003, 17, 95 ... RT I, 13.03.2014, 94.

<sup>39</sup> Bome, V. Pandiga tagatud nõudega võlausaldaja nõude rahuldamine pankrotimenetluses, Magistritöö, Tallinn. 2013, lk 11.

<sup>40</sup> Täitemenetluse seadustik. RT I 2005, 27, 198 ... RT I, 13.03.2014, 105.

<sup>41</sup> Pärna, P. Asjaõigusseadus: kommenteeritud väljaanne. Juura. Tallinn. 2004, lk 503.

<sup>42</sup> Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Juura. Tallinn. 2004. Lk 503.

<sup>43</sup> Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Võlaõigusseadus I: kommenteeritud väljaanne. Juura. Tallinn. 2006, lk 620.

või see on tühine. Kinnisasjas müümiseks peab tagatav nõue eksisteerima ja olema õiguslikult sissenõutav ning vastupidise tõestamisel täitemenetlus lõpeb.

Eeltoodud aktsessoorsuse kriteeriumile on nimetatud veel teisigi kriteeriume. Lisaks on nimetatud veel tekke, suuruse, lõppemise ja õigusjärgluse aktsessoorsust. Tavapäraselt hüpoteek ei vaja tekkimiseks nõuet (AÕS § 325 lg 4) ja on seega tekkimise aspektist mitteaktsessoorne.<sup>44</sup> AÕS § 325 lg 4 tuleneb sisuliselt see, et kinnistusraamatu kandena hüpoteek kestab edasi ka pärast näiteks võla tagastamist. Kuna hüpoteegi kandelega lisaks peab eksisteerima ka tagatav nõue, siis kinnisasjas omanikule selle mingeid riske kaasa ei too. Pigem selline regulatsioon loob võimaluse kasutada sama tagatist uute laenude saamisel. Sisuliselt loob AÕS § 325 lg 4 võimaluse globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimiseks, sest tagatav nõue võib olla rahuldatud, kuid uut lepingute sõlmimisel saab tagatise andja kasutada tagatisena juba hüpoteegikandega koormatud kinnisasja. Juhul, kui hüpoteek vajaks tekkimiseks nõuet, siis tulevaste kohustuste tagamine võiks olla problemaatiline, kui esialgne kohustus täidetakse ja jäädaks ootama uute nt uute laenude väljastamist.

Suuruse aktsessoorsuse all mõistetakse seda, et kinnispandi suuruse määrab tagatava nõude suurus. AÕS § 327 kohaselt on hüpoteegi kande kohustuslikuks elemendiks, see et hüpoteegi kandes on täpsustatud hüpoteegipidaja andmed ja hüpoteegisumma.<sup>45</sup> Järelikult ei ole hüpoteegi kandes vaja märkida selgitusi tagatavate nõuete kohta. Kuna Eesti hüpoteek ei eelda oma tekkimisel (ja ka püsimisel) nõude olemasolu, siis puudub sel ka suuruse aktsessoorsus. Hüpoteegi suuruse määrab kinnistusraamatusse kantav hüpoteegisumma (AÕS § 327). Hüpoteegi seos nõudega ilmneb vaid selles, et koormatud kinnisasi tagab nõuet ainult hüpoteegisumma ulatuses. Kui nõue on hüpoteegisummast väiksem, on võlausaldajal õigus nõuda rahuldust nõude, mitte aga hüpoteegisumma ulatuses.<sup>46</sup> Globaalse tagatiskokkuleppe juures on oluline tähelepanu pöörata sellele, et hüpoteegisumma on tegelikult see summa mille ulatuses tagatakse tulevikus tekkivaid kohustusi. Isik võib anda suure hüpoteegi ning võtta sellest hüpoteegisummast oluliselt väiksemas ulatuses laenu globaalse tagatiskokkuleppega. Selline vajadus võib eriti ilmekalt esineda olukordades, kus äritegevuses on laenusid vaja

---

<sup>44</sup>Tiivel, R. (viide 17), lk 43

<sup>45</sup>Pärna, P. (viide) 41, lk 503.

<sup>46</sup> Tiivel, R. (viide 17), lk 43

perioodiliselt näiteks põhivara liisingumaksete tasumisel või kauba osamaksete tasumisel. Globaalse tagatiskokkuleppe juures on ülioluline hinnata tagastatud laenukohustusi, sest tegelikult saab tagatisesaaaja esitada nõudeid ikkagi üksnes tagatava nõude rahuldamata osas.

Lõppemise aktsessoorsuse all mõistetakse seda, et koos tagatud nõude lõppemisega lõpeb ka pandiõigus. Kui nõue lõpeb, võib omanik nõuda hüpoteegi kandmist oma nimele või selle kustutamist, kui varem ei olnud kokkulepitud hüpoteegi püsijäämises senise võõrhüpoteegina (AÕS § 349 lg 1) ning ka sellest aspektist on Eesti hüpoteek mitte seotud tagatavate nõuetega.<sup>47</sup> Hüpoteegipidaja võib nõuda hüpoteegi kustutamist või oma nimele kandmist. Kui hüpoteegipidajast võlausaldaja rahuldatakse, siis tekib isikul, kes võlausaldaja rahuldab, õigus nõuda hüpoteegi kustutamist või omale kandmist ulatuses, milles ta võlausaldaja nõude rahuldab.<sup>48</sup> Hüpoteek on asjaõiguslikult seega mitteaktsessoorne ja abstraktne, st asjaõigusena kehtib see sõltumata tagatavast nõudest, kuid on siiski tagatava nõudega seotud. Hüpoteegi suurus asjaõigusena ehk hüpoteegisumma, mis kantakse AÕS § 327 järgi kinnistusraamatusse, ei sõltu iseenesest samuti tagatava nõude olemasolust ega suurusest. Seega on hüpoteek mitteaktsessoorne nii tekkimise, püsimise kui suuruse osas.<sup>49</sup> Hüpoteek kehtib edasi sõltumata tagatava nõude lõppemisest. Globaalse tagatiskokkuleppe korral ei ole üldjuhul pooltel huvi nõuda hüpoteegi kandmist oma nimele, sest tavapäraselt peaks tehingu tegemise eesmärgiks olema soov võtta tulevikus uusi kohustusi, mille tagamiseks on hüpoteek seatud.

Globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel annab tagatiseandja nõusoleku hüpoteegi seadmiseks, mis on asjaõiguslik tehing. Kas ka hüpoteegi seadmine võib olla tühine? TsÜS § 6 lg 4 kohaselt käsutustehingu kehtivus ei sõltu õiguse ja kohustuse üleandmiseks kohustava tehingu kehtivusest.<sup>50</sup> Paragrahvi 6 lg-s 4 väljendatud abstraktsioonipõhimõtte kohaselt ei sõltu käsutustehingu (s.o vahetult õiguse üleandmisele suunatud tehingu kehtivus selles, kas käsutuse tegemiseks on olemas ka kehtiv õiguslik alus. Täpsemalt tähendab käsutustehingu abstraktsus nii seda, et õiguse või kohustuse üleandmise eesmärk ehk *causa* ei pea olema käsutustehinguga defineeritud ja määratletud (nn sisemine abstraktsus), kui ühtlasi seda, et käsutustehingu

---

<sup>47</sup> Tiivel, R. (viide 17), lk 44

<sup>48</sup> Pärna, P. (viide 41), lk 536.

<sup>49</sup> Kõve, V. (viide 36), lk 232

<sup>50</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 2002, 35, 216 ... RT I, 13.03.2014, 103.

tagajärgede saabumine või püsimine ei sõltu kohustustehingu sõlmimise või selle täitmise eesmärgi saavutamisest, sh ka kohustustehingu kehtivusest (nn väline abstraktsus).<sup>51</sup> Tagatise ja võlaõigusliku tehingu lahutamise vajalikkus ilmneb selles, et välistatakse hulk vaidlusi, mis võiksid vastasel juhul esile kerkida. Välistades kausaal- ehk kohustustehingu võimalike puuduste toime õiguste kuuluvusele, on abstraktsioonipõhimõtte ülesandeks tagada õiguskindluse ja õigusselguse huve.<sup>52</sup> Järelikult on ülioluline eristada kohustus ja käsutustehingut tagatise seadmisel, kuna globaalse tagatiskokkuleppega antakse tagatiseks üldjuhul kinnisasi, siis on oluline mõista abstraktsioonipõhimõtte seoseid hüpoteegiga. Globaalse tagatiskokkuleppe tühisusele tuginetakse kohtupraktika kohaselt ühe põhilise argumendina sellele, et tehing on vastuolus heade kommetega. Arvestades abstraktsioonipõhimõtet, siis on vajalik selgitada heade kommetega vastuolu sellest aspektist.

Eeltoodud küsimust on kohtupraktikas korduvalt lahendatud. Riigikohus on kohtuasjas 3-2-1-80-05 p-s 26 leidnud: „*Asjaõiguslepingu kehtivust tuleb abstraktsiooniprintsiibist lähtudes hinnata lahutatuna selle aluseks olevast kohustustehingust. Käsutusena on asjaõigusleping omandi üleandmise kohta reeglina õiguslikult neutraalne ja ei saa seetõttu olla vastuolus heade kommetega ja sel põhjusel tühine. Siiski on võimalik ka asjaõiguslepingu vastuolu heade kommetega, kui heade kommete vastane on nimelt käsutustehingu eesmärk või käsutustehing ise.*“<sup>53</sup> Eeltoodust tuleneb selgelt see, et tagatiseandja saab üldjuhul vaidlustada võlaõiguslikku tehingut, kuigi teatud olukordades on ka asjaõiguslepingu vaidlustamine võimalik. Kuna hüpoteegi sundtäitmise eelduseks on tagatava nõude olemasolu, siis saavutab tagatiseandja oma põhilise eesmärgi, milleks on kinnisvara müümise takistamine, sellega, et saavutab võlaõigusliku tehingu tühisuse tuvastamist.

Õigusjärgluse aktsessoorsuse põhimõtte tõttu tuleb kinnisasja igakordsel omanikul arvestada sellega, et kinnisasi vastutab põhivõlgniku kohustuste täitmise eest ja kohustuste uute kohustuste tekkimist kontrollib põhivõlgnik. Sellises olukorras võib olla praktiliselt prognoosimatu see, millal võetakse ja millises mahus uusi kohustusi. Olukorras, kus

---

<sup>51</sup> Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Tsiivilseadustiku Üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne. Juura. Tallinn. 2010 lk 22

<sup>52</sup> Varul, P. Kull, I. (viide 51) lk 23.

<sup>53</sup> RKTK 23.09.2005 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-80-05 p 26.

põhivõlgnik võtab teadlikult uusi laene ja tagatiseandja ei kontrolli laenude võtmist võiks kõne alla tulla tehingu tühistamine sellepärast, et see on vastuolus hea usu põhimõttega ja/või heade kommetega. Ostja peaks kindlasti ostuhinna tasumisel arvestama võimalike lisa kuludega ja hoolega kaaluma tehingu tegemist. Sama seisukohta on Riigikohus tsiviilasjas nr 3-2-1-8-10 p-s 10 kinnitanud ja leidnud, et tagatiskokkulepe on võlaõiguslik kokkulepe, millel on AÕS § 346 lg 2 teise lause järgi toime kinnisasja igakordse omaniku suhtes.<sup>54</sup>

Riigikohus on abstraktse käsutustehingu ja hüpoteegi kehtivusega seotud küsimustes võtnud seisukoha tsiviilasjas nr 3-2-1-18-14 p-s 40: „*Isegi kui hüpoteegiga ei tagatud tegelikke nõudeid, ei muuda see hüpoteegi seadmise lepingut ega hüpoteegi loovutamise lepingut kui abstraktseid käsutustehinguid näilisteks.*“<sup>55</sup> Mitteaktsessoorse kinnispandiga seoses tähendab abstraktsioonipõhimõtte rakendamine seda, et *causa* (ajutine) puudumine ei takista kinnispandi püsimist. Kausaalsuspõhimõtte kohaselt muutuks õigusaluseta pandiõigus ja, kui lõpeb tagatav nõue, mis tuleneb tagatislepingust, siis lõpeks ka pandiõigus. Õiguse kaotamise oht muudaks selle õiguse omandamise soovi küsitavaks.<sup>56</sup> Eelviidatu kohaselt hüpoteegi seadmisel jääb see kehtima ega ole seotud aluseks olevate võlaõigusliku lepinguga, mistõttu on võimalik kasutada sama tagatist korduvalt erinevate (ka tulevaste) kohustuste tagamiseks. Hüpoteegi käibekindluse tagamiseks on vajalik lahutada see tagatavate nõuetest. Tagatavatest nõuetest hüpoteegi lahutamine kehtivuse osas annab võimaluse sõlmida globaalseid tagatiskokkuleppeid. Eesti õiguskorras on abstraktsioonipõhimõttest tulenevalt võimalik kasutada sama tagatist korduvalt ning tagatisesaaja ei pea muretsema tagatise kehtivusega seonduva problemaatika pärast. Autori hinnangul on kinnisasja omaniku nõuded tagatud sellega, et sundtäitmise alustamiseks peab olema sissenõutav nõue.

Arvestades tagatiskokkuleppe tühisuse olulist mõju tehingupoolte huvidele, siis on pooltel vajalik mõista tagatislepingu sisu, vorminõudeid ja kehtivuse tingimusi. Võlaõigusseaduses ega asjaõigusseaduses ei ole tagatislepinguga seonduvat eriti põhjalikult reguleeritud. Asjaõigusseaduses 8. osa reguleerib pandiõigust. AÕS § 279 lg 4 kohaselt pandiga on tagatud ka nõudega seotud kõrvalnõuded, sealhulgas intressid ja leppetrahv, kui seaduses või lepinguga

---

<sup>54</sup> RKTk 05.03.2010 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-8-10 p 10.

<sup>55</sup> RKTk 09.04.2014 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-18-14

<sup>56</sup> Tiivel, R. (viide 17), lk 45.

ei ole sätestatud teisiti.<sup>57</sup> Eeltoodust tulenevalt on näha seda, et seadusandja on lähtunud lepinguvabaduse põhimõttest tagatislepingu sõlmimise küsimuse juures. Samas on seadusandja asunud kaitsema tagatisesaaaja huve sellega, et on laiendanud tagatavate nõuete ulatust tagatisesaaaja kõrvalnõuetele, kuid ka seda saavad pooled leppida kokku erinevalt seaduses sätestatust. Arvestades seda, et tagatiseandjad on üldjuhul nõrgemal positsioonil lepinguliste läbirääkimiste ajal, siis võiks kaaluda ka vastupidise eelduse sätestamist asjaõigusseadusesse. Lisaks sellele on tavapärane see, et tagatiskokkulepe sõnastatakse võimalikult üldiselt, mistõttu enamikel juhtudel saaks tagatiskokkulepet tõlgendada nii, et tagatud on ka kõikvõimalikud kõrvalnõuded, mis tagatisesaajal tagatiseandja vastu on või võivad tekkida. Seega oleks mõistlik kaaluda ka vastupidise eelduse seadmist, kuigi selline põhimõtteline muutus võib omakorda olla vastuolus õiguskindluse põhimõttega, kuid see küsimus vajaks juba eraldi analüüsi. Töö autori hinnangul puudub käesoleval ajal vajadus seadusandluse muutmiseks, sest probleemseid küsimusi saab lahendada üldiste õigusprintsipiide alusel.

### 1.3. Globaaltagatise kasutamise eesmärgid ja poolte huvid sellise tagatiskokkuleppe sõlmimisel

Globaalse tagatiskokkuleppe kasutamiseks on mitmeid kaalutlusi ning sellistel tingimustel tagatislepingu sõlmimine on erinevatel põhjustel mõlema osapoolle huvides. Alljärgnev on loetelu põhjustest ja kaalutlustest, miks osapooled valivad globaalse tagatiskokkuleppe.

RLS § 346 lg 1 kohaselt hüpoteegi seadmisel on tehinguväärtuseks 2/3 hüpoteegisummast.<sup>58</sup> Ostu-müügilepingu sõlmimisel ja hüpoteegi seadmisel (laen eluaseme ostuks) olukorras, kus laenusumma on 100 000 eurot ja otsetava eluaseme hind on 100 000 eurot, siis notaritasu on 569,04 eurot ja riigilõiv 157,21 eurot ehk kokku 726,25 eurot.<sup>59</sup> Järelikult on tagatise seadmisel oluline arvestada kuludega, mis tekkivad tagatise seadmisel. Rangest vorminõude poolt tingitud aja- ja rahakulu silmas pidades püütakse tagatisleping sõnastada võimalikult generaalselt, kehtivana igaks elujuhtumiks (ja mõnikord mõtlemata võimalikele tagajärgedele).<sup>60</sup> Seega tehingu notariaalse tõestamise vorminõude tõttu on loomulik, et soovitakse vorminõuete täitmisega seotud kulusid vähendada. Olukorras, kus pooled kavatsevad sõlmida uusi võlaõiguslikke lepinguid, siis on tagatiseandja huvides vähendada tagatise andmisega seotud

<sup>57</sup> Asjaõigusseadus RT 1993, 39, 590 ... RT I, 13.03.2014, 82.

<sup>58</sup> Riigilõivuseadus RT I 2010, 21, 107 ... RT I, 21.03.2014, 16.

<sup>59</sup> Arvutuse tegemisel on kasutatud SEB Panga poolt pakutavat kalkulaatorit. 05.05 arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.seb.ee/sites/default/files/web/calc/calc\\_notari\\_ja\\_riigilõivu.html](http://www.seb.ee/sites/default/files/web/calc/calc_notari_ja_riigilõivu.html)

<sup>60</sup> Tiivel, R. (viide 17), lk 46.

kulusid. Krediidiasutused viitavad sellele võimalusele ning kasutavad seda eelist, et põhjendada globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimise otstarbekust ja kasulikkust. Järelikult on põhjendatud uurida, kas tegemist on ainsa põhjusega, miks tagatisesaajad tahavad globaalseid tagatiskokkuleppeid sõlmida.

Tagatise seadmisel võib eristada mitut etappi. Tagatise võib seada nii enne põhilepingu sõlmimist (tavaline pangalaenu tagamisel) kui ka pärast, mis tähendab seda, et tagatav põhikohustus tekkib pärast tagatise seadmist tulevikus kas lepingulisel või seaduslikul alusel.<sup>61</sup> Kõige levinum on sõlmida globaalseid tagatiskokkuleppeid kui tagatakse rahalisi kohustusi. Laenuleping ja krediidlepingud on reguleeritud VÕS 22. peatükis ning defineeritud VÕS §-s 396, mille kohaselt on laenulepingust tulenev peamine laenuandja kohustus on laenu anda, millele vastab laenuaaja kohustus laen tagastada.<sup>62</sup> Krediidleping on reguleeritud VÕS §-s 401, mille kohaselt krediidiandja kohustub andma krediidisaja käsutusse krediiti ning krediidisaja kohustub tasuma tasu ja krediidi tagasi maksuma<sup>63</sup>. Mõlema lepingu korral on laenu- ja krediidiandja põhiliseks huviks esialgselt antu tagastamine ja selle eest intressi või tasu nõudmine. Intressil võib olla kaks eesmärki ehk tasu raha kasutamise eest – kasutusintress – või rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral õiguskaitsevahend – viivitusintress.<sup>64</sup> Intressi kujunemine ja lõplik määr lepingus sõltub eelkõige sellistest majanduslikest faktoritest nagu võimalus saada kasu, inflatsioonitase (nii olemasolev kui ka eeldatav), raha ostmise võimalused, raha tagasisaamise riisiko ning ajalised eelised raha laenamisel.<sup>65</sup> Intresside suurus kujuneb lepinguliste läbirääkimiste jooksul ning kindlasti mõjutab intressi suurust ka tagatis, sest see vähendab raha tagasisaamise riisikot. Globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimise üheks põhjuseks võib olla soov maksta väiksemat intressi, sest tagatis on piisavalt lai, et rahuldada erinevaid võimalikke tagatisesaaja nõudeid ja nõuete rahuldamata jäämise riskitase on väiksem. Tavapäraselt ei tagata krediitkaartide, autoliisingute jmt lepingutekorral neid kinnisasjast tagatisega. Laenuandja kannab laenu- või krediidlepingu sõlmimisel riski, sest üldjuhul täidab laenuandja oma kohustuse vahetult pärast lepingu sõlmimist, kuid võlgnik täidab oma kohustust tasuda tagasi laen ja intressid või tasu perioodiliselt kogu lepingu kestvuse perioodi jooksul. Järelikult on tagatiste nõudmine ja lepingust tuleneva nõude võimalikult kiire täitmine laenuandja põhilisteks huvideks. Tagatise seadmisel on põhimõtteliselt kaks eesmärki:

---

<sup>61</sup> Kull, I. Käerdi, M. Kõve, V. , Võlaõigus I. Üldosa. Juura. 2004, lk 350.

<sup>62</sup> Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.

<sup>63</sup> Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.

<sup>64</sup> Varul, P. Kull, I. (viide 43), lk 288.

<sup>65</sup> Kull, I. Lahe, J. Ots, J. Torga, M. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi praktika seadusandja mõjutajana, Juridica VIII/2009, lk 563-564.

primaarne eesmärk on tagatiskokkuleppes tuleneva kohustuse täitmine, sekundaarne eesmärk on põhinõude tagamine.<sup>66</sup> Seega on kinnisasja omanik huvitatud globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisest seepärast, et nii saab vähendada enda kulutusi, mis on tehtud intresside maksmiseks. Tagatisesaaja omakorda teab, et kinnisasja omanik on motiveeritud kinnisasja kaotamise võimaluse pärast täitma nõuet ning lisaks on võimalikud riskid maandatud tagatise saamisega.

Võlaõigusseadus ei reguleeri konkreetselt seda, millal tuleb tagatis anda laenu- või krediitdilepingu sõlmimisel. VÕS § 98 lg 1 ls 1 kohaselt kui isik peab oma kohustuse täitmiseks andma tagatise, ilma et tagatis oleks täpselt määratletud, või kui tagatise andmine on õiguslike tagajärgede tekkimise tingimus, võib tagatise andja valida tagatise liigi<sup>67</sup>. Paragrahvi 98 lg 1 tuleb kohaldamisele üksnes olukorras, kus tagatise andmise kohustus on eksisteerib, kuid konkreetne tagatise liik ei tulene seadusest ja pooled ei ole selles kokku leppinud.<sup>68</sup> Kuna laenuturul domineerivad põhiliselt pangad, siis tuleb arvestada seda, et tagatise liigi osas esitab pank kindlasti oma seisukoha ning seda küsimust ei saa otsustada tagatiseandja ainuisikuliselt. Samuti on seadusega vastuolus ebakohase või liialt väikse tagatise andmine, sest VÕS § 98 lg 1 ls 2 kohaselt peab tagatis piisavalt tagama kohustust ja vajadusel ka intressi ja kulutusi ning võlausaldajal peab olema võimalus tagatis raskusteta realiseerida teha<sup>69</sup>. Piisav on tagatis siis, kui kogu kohustus on tagatud, vajadusel ka intressid ja kulutused ning võlausaldajal peab olema võimalus tagatis raskusteta rahaks teha. Rahaks tegemine ei piirdu vaid pandieseme müügiga, vaid tagatiseandja saab oma nõude rahuldada ka teiste tagatiseliikide kaudu, näiteks käendaja või garandi käes nõude rahuldamise nõudmine.<sup>70</sup> Seega tuleb arvestada sellega, et globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel on tagatiseks kinnisasi, sest tagatakse tulevikus tekkivaid nõudeid ja kinnisvara on üldjuhul suurima väärtusega vara, mis isikutele kuulub. Isik peab arvestama, et tagatis peab olema piisav. Kuna tagatisesaajal on õigus nõuda piisavat tagatist oma nõuete rahuldamiseks, siis on nende eesmärgiks saada võimalikult laia tagatist.

Tulenevalt asjaõigusseadusest ja pankrotiseadusest, siis see on paremini realiseeritavaid ja kindlaimaid tagatiseid, mida võlausaldaja võib nõuda võlgnikult, hüpoteegi seadmine kinnistule.

---

<sup>66</sup> Kõve, V. (viide 36), lk 21

<sup>67</sup> Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.

<sup>68</sup> Varul, P. Kull, I. (viide 51) lk 306

<sup>69</sup> Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.

<sup>70</sup> Varul, P. Kull, I. (viide 51) lk 306

Suure mahuliste tehingute korral on tegemist kõige levinuma tagatisega, sest võla tasumise eest vastutab konkreetne kinnisasi. Kinnisvara hinnad on küllaltki stabiilsed ja prognoositavad, mis teeb sellest atraktiivse tagatise, sest tagatise väärtuse määramine on võimalik üsna täpselt. Lisaks saab kinnisvara omandada üksnes pärast omandiõiguse kinnisturaamatusse kandmist ja kinnisvara on seotud konkreetse asukohaga, mistõttu on tegemist turvalise tagatisega võlausaldajate jaoks. Hüpooteegi seadmisel on kinnisasi koormatud ning võlausaldaja saab olla kindel selles, et võla maksmist tagab konkreetne kinnisasi. Hüpooteegi mitteaktsessoorsus toob kaasa selle, et hüpoteek jääb kinnistut koormama sõltumata tehingu aluseks oleva nõude kehtivusest. Tagatisesaaja üheks suurimaks huviks globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel on see, et tagatiskokkulepe kestab sõltumata ajalisest kriteeriumist. Tagatisesaaja võib kindel olla selles, et tagatiskokkulepe koormab tagatiseandjat ja mingite täiendavate nõusolekute või muu taolise küsimine on ebavajalik.

Lisaks eelnevale võib tagatiseandja huviks olla VÕS §-s 143 lg-st 2 sätestatud nõudest kõrvale hiilimine. VÕS § 143 lg 2 kohaselt on tarbijakäendusleping tühine, kui ei ole kokku lepitud käendaja vastutuse rahalises maksimumsummas.<sup>71</sup> Samas globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel ei lepita kokku rahalises maksimumsummas, vaid seatakse hüpoteek kinnistule. Hüpooteegi suurus ongi maksimumsumma, millega tagatiseandja tagatisesaaja ees vastutab, kuid tagatavate kohustuste hulk on ajas muutuv. Olukord, kus tagatiseandja vastutab kolmanda isiku kohustuste eest võib samuti tulevaste notari tasude vähendamise soovist lähtudes sõlmida kokkuleppe, kus ta annab tagatiseks kinnisasja, mille väärtus ületab oluliselt tagatavat kohustust. Tagatiseandja jätab sellisel juhul arvesse võtmata asjaolu, et globaalse tagatiskokkuleppe korral saab põhivõlgnik suurendada kohustusi tehes kokkuleppeid tagatisesaajaga. Esmapilgul väikse kohustuse n.ö „ületagamisest“ võib saada täiesti proportsionaalne tagatis. Sellises olukorras on ilmselge, et tagatiseandjat on eksitatud, kuid selle hilisem tõestamine võib kohtumenetluses osutuda küllaltki raskeks, sest tagatiskokkulepe on sõlmitud notariaalselt tõestatud vormis, allkirjad on antud pädevate isikute poolt ja laenusumma on põhivõlgnikule väljamakstud.

Seega tuleb globaalse tagatiskokkuleppe ehk kõikide tulevaste kohustuste tagamisel arvestada, et igakordne kulu, mis tekib notari poolsest tehingu tõestamisest võib olla põhjendatud, sest iga täiendava kohustuse võtmisele kuluv aeg annab võimaluse kaaluda alternatiive. Kuigi globaalse

---

<sup>71</sup> Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.

tagatiskokkulepe sõlmimise eelduseks võib olla soov, et vähendada tavapäraselt vähem tagatud võlakohustuse intressimäära. Näiteks võib isik tahta sõlmida globaalse tagatiskokkuleppe, et maksta väiksemat intressi krediitkaardilt või autoliisingult, mis tavapäraselt on kõrgema intressimääraga võrreldes eluasemelaenuga, siis isik võib sõlmida kodulaenu tagamiseks globaalse tagatiskokkuleppe. Tagatiseandja peab sellises olukorras kindlasti arvestama sellega, et tavapäraselt saab isik valida millist kohustust ta täidab prioriteetselt olukorras, kus vahendeid napib. Tagatiseandja eeldatavasti eelistab eluasemelaenu edasimaksmist ja on nõus loobuma näiteks liisitud auto kasutamisest, kuid globaalse tagatiskokkuleppe korral selline planeerimine ei aita ja olukorras, kus isiku maksevõime peaks vähenema, saab müüa sundtäitemenetluses tema eluaset. Eluaseme müük on globaalse tagatiskokkuleppe korral võimalik just täpselt krediitkaardi intressimaksete või liisingumaksete hilinemise korral, sest odavamal intressimääral on põhjus – kergem ja kiirem võimalus tagada nõude täitmine. Tagatisesaaja põhiliseks huviks globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel on see, et tagatiskokkulepe kehtiks ja määratleks tagatavad nõuded piisavalt. Seega tuleks globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimist hoolega kaaluda ja veenduda oma maksevõimelisuses. Autori hinnangul ei ole tagatiseandjal põhjendatud sõlmida globaalne tagatiskokkuleppe sõlmimiseks puudub reaalne majanduslik vajadus ja isik teeb seda üksnes soovist hüpoteetiliselt säästa notaritasudelt ja riigilõivult. Intressimäärade vähendamiseks võib sellise kokkuleppe sõlmimine olla põhjendatud, kuid see ei ole tarbijatest võlgnikele üldjuhul võimalik. Järelikult kerkib esile küsimus, et millal on vajalik sekkuda poolte lepingulistesse suhetesse ja tühistada globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimine.

## 2. Globaalse tagatiskokkuleppe tühisus vastuolu tõttu heade kommetega

### 2.1. Piisavalt määratlemata tulevikus tekkivate nõuete tagamine (piisava määratletuse puudumine)

Lepinguvabaduse põhimõtte kohaselt tuleb tagada isikute vabadus ja võimalus teenida lepingutest tulu, kasutada ära enda jaoks soodsaid olukordi ning määrata lepingutingimusi oma äranägemise järgi.<sup>72</sup> Globaalse tagatiskokkuleppe korral tuleb kontrollida, isiku tahte kujunemist, sest majanduslikud riskid on suured ja nende realiseerumine võib kaasa tuua laostumise ja pankroti nii füüsilise kui ka juriidilise isiku puhul.<sup>73</sup> Globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel saab tagatisesaaja kohustuse, et sõltumata sõlmitava lepingu liigist, tagab kõiki kohustusi näiteks tagatiseandja kinnistu. Enamikes riikides on seadusandjad ja kohtud muutnud oma seisukohti selles suunas, et suurendada tagatise andja kaitsmise taset.<sup>74</sup> Alljärgnevalt on toodud kriteeriumid ja argumendid, mida on Eesti kohtupraktikas kasutatud globaalse tagatiskokkulepete tühisuse tuvastamise menetlustes. Tuleb arvestada seda, et käesoleval ajal ei ole kohtupraktikast tuua näiteid selle kohta, et globaalne tagatiskokkulepe on tühine, kuid sellele vaatamata on toodud konkreetset tingimused, millede esinemisel võib tagatiskokkulepe osutada tühiseks.

AÕS § 279 lg 1 kohaselt võib pandiga tagada iga rahaliselt hinnatavat nõuet. AÕS § 279 lg 2 kohaselt võib pandiga tagada ka tingimuslikku nõuet ja AÕS § 279 lg 3 kohaselt võib pandiga tagada tulevikus tekkivat nõuet.<sup>75</sup> Seega seadusandja on teinud võimalikuks tagada tulevikus tekkivaid nõudeid. Sama seisukohta on kinnitanud kõik kohtuastmed globaalset tagatiskokkulepet puudutavates asjades. Tulevikus tekkivate nõuete tagamisega kaasneb alati risk, sest tulevikus tekkivate nõuete tagamise kohustus ei ole üheselt selge, mistõttu tuleb põhjalikult kaaluda selliste kohustuste tagamist. Kuna seadusandja on kinnitanud, et sellised tehingud on aktsepteeritavad, siis saab sellise tehingu tühisus olla võimalik üksnes väga erandlikel asjaoludel. Järelikult tekib põhjendatud küsimus – mis põhjusel või alusel globaalne tagatiskokkulepe võib tühine olla? Tähtis on mõista ka globaalse tagatiskokkuleppe tühisuse ulatust.

<sup>72</sup> Kull, I. Lahe, J. (viide 65) lk 561.

<sup>73</sup> Kask, L (viide 12), lk 54

<sup>74</sup> Bar, C, von. Clive, E. (viide 11), lk 2490

<sup>75</sup> Asjaõigusseadus RT 1993, 39, 590 ... RT I, 13.03.2014, 82.

Riigikohus on leidnud tsiviilasjas nr 3-2-1-104-08 p-s 19, et heade kommetega võib olla vastuolus ja tühine tagatiskokkulepe osas, mis ei määratle tagatavaid tulevikus tekkivaid nõudeid piisavalt või millega tagatakse kõikvõimalikke hüpoteegipidaja nõudeid kinnisasja omaniku või kolmanda isiku vastu ja piiratakse sellega ebamõistlikult kinnisasja omaniku majandusvabadust või edasist toimetulekut.<sup>76</sup> Eeltoodud kohtulahendile ja selles sisalduvale seisukohale on Riigikohus viidanud Riigikohus globaalset tagatiskokkulepet puudutanud kohtuasjades veel kahes kohtuasjas.<sup>77,78</sup> Tühise tehingu puhul on tegemist sellega, et pooled on lepingu allkirjastanud ja tahteavaldusi vahetanud, kuid tehing on siiski sellise puudusega, mis tingib tehingu kehtetuse selle tegemisest alates. Seega tühine tehing ei too kaasa õiguslikke tagajärgi.<sup>79</sup> Arvestades tehingu tühisuse olulist mõju ja seda, et globaalne tagatiskokkulepe puudutabki tulevikus tekkivaid ehk teatud määral määratlemata nõudeid, siis pooltel tuleb tehingu kehtivuseks tegutseda kooskõlas heade kommetega. Järelikult on oluline mõiste heade kommete kui õigusmõiste sisu.

Häid kombeid on seostatud ennekõike moraali ja õiglusega ehk kõik, mis on ebamoraalne ja ebaõiglane, on ühtlasi vastuolus heade kommetega. Seega tuleb heade kommete mõiste sisustamisel arvestada laia ulatusega ja erinevate moraalsete väärtustega<sup>80</sup>. Eelviidatud lahendites Riigikohus loetleb mitu eeldust, millal võib tagatiskokkulepe tühine olla ja üheks tühisuse aluseks on vastuolu heade kommetega. Heade kommetega vastuolus olevad tehingud on tühised TsÜS § 86 alusel. TsÜS § 86 täiendatud redaktsioon jõustus 01.05.2009. a.<sup>81</sup> TsÜS § 86 lg 2 p-de 1 ja 2 kohaselt on tehing heade kommetega vastuolus muu hulgas, kui pool teab või peab teadma tehingu tegemise ajal, et teine pool teeb tehingu tuleneval oma erakorralisest vajadusest, sõltuvussutest, kogenematusel või muus sellisest asjaolust, kui tehing on tehtud teise poole jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel või pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas. Vaatamata sellele, et varem kehtinud sätte sõnastus oli üldisem, siis TsÜS § 86 lg 1 võimaldab jätab endiselt ruumi erinevateks tõlgendusteks kohtutele. Riigikohus on kohtusüsteemi kõrgeim instants, kelle esimeseks ülesandeks kohtuasjade lahendamisel on hinnata, kui korrektselt on madalama astme kohtud saanud hakkama seaduse tõlgendamise ja rakendamise. Teisalt saab kõrgeim

<sup>76</sup> RKTK 05.11.2008 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-104-08 p 19.

<sup>77</sup> RKTK 29.05.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-64-12 p 27.

<sup>78</sup> RKTK 06.06.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-66-12 p 11.

<sup>79</sup> Varul, P. (viide 13), lk 35.

<sup>80</sup> Varul, P. (viide 13), lk 35

<sup>81</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 2002, 35, 216 ... RT I, 13.03.2014, 103.

kohtuinstants mõjutada ühiskonnas toimuvat suunata, kas olemasolevate õiguslünkade täitmise, seaduste täpsustamise või määratlemata õigismõistete sisustamise teel.<sup>82</sup> Järelikult on kohtusüsteemi, aga eriti Riigikohtu roll ülioluline selles küsimuses, kas teatud tehing on vastuolus heade kommetega või mitte. Headele kommeteale saab tugineda siis, kui on vaja kaitsta ühiskonna jaoks olulisi väärtusi ja tuvastatakse vastuolu ühiskonnas kujunenud objektiivsetele standarditele, mille hindamisel on määrav liikmete ülekaaluka enamuse väärtushinnangud, mitte üksikisiku moraal. Konkreetse asja lahendamisel on oluline kohtuniku moraalitunnetus headele kommeteale hinnangu andmisel.<sup>83</sup> Eeltoodust kerkivad ülesse küsimus, et millistest kaalutlustest lähtuvalt kohtunik leiab, et konkreetne globaalne tagatiskokkulepe on tühine? Lisaks sellele on oluline mõista asjaolusid, millistest põhjustest lähtuvalt peaks Eesti ühiskond pidama globaalset tagatiskokkulepet heade kommetega vastuolus olevaks?

Nagu eelpoolt öeldud, siis pandiga võib tagada põhimõtteliselt igasugust rahaliselt hinnatavat nõuet, sealhulgas ka tingimuslikku või tulevikus tekkivat nõuet. Tulevikus tekkiva nõude tagamiseks pandiga on vajalik üksnes see, et nõue tulevikus tekiks ja vähemalt tekkimise aluse osas määratletav oleks.<sup>84</sup> Käesoleva töö autor ei saa nõustuda selle seisukohaga, sest üksnes tekkimise aluse määramine jätab endiselt mitmeid küsimusi lahtiseks. Põhiline probleem on näiteks isiku, kelle kohustusi tagatakse, nimetamata jätmise. Tulevaste nõuete piisava määratletuse nõue tuleneb asjaolust, et tagamise korral on tegemist käsutustehinguga, mis peab olema määratletud tulenevalt TsÜS § 6 lg-st 3 kehtivast spetsiaalsuse põhimõttest. TsÜS § 6 lg 3 sätestab õigused ja kohustused antakse üle üleandmise tehinguga (käsutustehing) ning iga õigus ja kohustus antakse üle eraldi, seadusest ei tulene teisiti.<sup>85</sup> Määratletuse põhimõte ehk spetsialiteedipõhimõte lähtub reeglist, et iga eseme käsutamine toimub eraldi ning ka õigused ja kohustused saavad iga eseme suhtes tekkida eraldi. Põhimõtte sisuks on tagada, et iga eseme üleminek toimuks antud eseme käsutamist reguleerivas seaduses sätestatud nõudeid järgides. Väärrib rõhutamist, et määratletuse põhimõte puudutab nimelt käsutustehingut ega sea piiranguid esemete kogumeid hõlmavate kohustustehingute sõlmimisele.<sup>86</sup> Seega tuleb tulevase nõude tagamisel see piisavalt määratleda, kuid globaalse tagatiskokkuleppe korral ei määratleta nõudeid alati täpselt. Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-64-12, et osas milles tagatiskokkulepe hõlmab aga määratlemata tulevase kohustusi, on sarnaselt käendusega tegemist

---

<sup>82</sup> Kull, I. Lahe, J. (viide 65), lk 555.

<sup>83</sup> Varul, P. (viide 13), lk 36.

<sup>84</sup> Pärna, P. (viide 28) lk 440.

<sup>85</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 2002, 35, 216 ... RT I, 13.03.2014, 103.

<sup>86</sup> Varul, P.Kull, I. (viide 43), lk 22.

kestvuslepinguga.<sup>87</sup> Alljärgnevalt on analüüsitud tulevikus tekkivate nõuete määramist globaalses tagatiskokkuleppes ning sellest nõudest kõrvale kaldumise tagajärgi.

Riigikohus eelviidatud kohtuasjades leidnud, et tagatiskokkulepe on tühine selles osas, mis ei määratle tagatavaid tulevikus tekkivaid nõudeid piisavalt täpselt. Riigikohtu seisukohast tulenevalt võib asuda seisukohale, et tagatiseandja ei saa anda tagatist selliselt, et tagab kõiki tulevikus tekkivaid nõudeid sõltumata nende tekkimise alusest (nt lepingulised ja lepinguvälised nõuded või määramata kolmanda isiku). Olukord, kus isik vastutaks laenulepingu sõlmimisel antud tagatise näiteks samale pangale õigusvastase kahju tekitamise eest (näiteks varalise kahju hüvitamise nõue autoõnnetuse korral), on ilmselt heade kommetega vastuolus olev. Sellega hoitakse ära olukord, kus tagatislepingu ja tagatava nõude vaheline majanduslik seos puudub, kuid kuna mõlemas õigussuhtes on osapooleks sama isik, siis kohustuste täitmist tagab kinnisasi. Erandjuhtudel võib loomulikult lepinguvälise kahju tagamine vajalik, kuid sellisel juhul võib jällegi olla küsitav kõikide tulevaste lepingute tagamine. Samas jääb lahtiseks see, et kas lepingutingimus, kus tagatakse kõikidest võlaõiguslikest lepingutest tulenevate nõuete täitmist, on heade kommetega vastuolus või mitte, kusjuures globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel on selline sõnastus tavapärane. Kindlasti tuleks asuda seisukohale, et lepingutingimus, mille kohaselt tagatakse kõiki poolte vahel sõlmitud laenusuhtest tulenevaid nõudeid, on piisavalt täpselt määratletud. Kohtupraktikast on võimalik järeldada seda, et tulevikus tekkivate nõuete tagamisel peab tagatiseandja mõistma milliseid nõudeid tagatakse. Tagatavad nõuded võiks olla lepingus määratletud piisavalt täpselt s.t. rahaliselt või varaliselt määratav, sest isikul, kes tagab kohustust, peab olema tagatavate kohustuste suuruse kohta ülevaade. Kõige suuremaid probleeme tulevaste nõuete määramise juures on olukord, kus tagatakse kolmanda isiku kohustusi.

Nii Eesti kui ka Saksa õiguskirjanduses on autoreid, kes on positsioonil, et tulevikus tekkiva õiguse määramise kriteerium loetakse täidetuks, kui see on tulevikus nõude tekkimise hetkel, piisavalt määratletav võlgniku, võlgnevuse aluse ja sisu osas.<sup>88</sup> Samas kohtupraktikas eeltoodud seisukohta kinnitatud ei ole. Seega on võimalik, et eeltoodud seisukoht muutub või täieneb tulevases kohtupraktikas. Käesoleva töö autor nõustub eelviidatud kriteeriumitega ning leiab, et nendele tingimustele peaks minimaalselt vastama kehtiv globaalne tagatiskokkulepe.

---

<sup>87</sup> RKTk 29.05.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-64-12 p 29.

<sup>88</sup> Kärson, S. Õigused tagatise esemetena, *Juridica* V/2009, lk 299

## 2.2. Majandusvabadust või toimetulekut ebamõistlikult piiravalt määratlemata nõuete tagamine

„Ületagamise“ tõttu võib tekkida küsimus kinnisasja omaniku majandusvabaduse heade kommete vastasest piiramisest või „võlaorjusse seadmisest“ ja sellise tagatiskokkuleppe tühisusest TsÜS § 86 alusel, millele on juhtinud tähelepanu ka Riigikohus.<sup>89</sup> Riigikohus nimetab ühe tagatiskokkuleppe tühisuse alusena kohtuasjades 3-2-1-104-08 p-s 19, 3-2-1-64-12 p-s 27 ja 3-2-1-66-12 p-s 11 olukorda, kus tagatiskokkuleppega tagatakse kõikvõimalikke võlausaldaja nõudeid kinnisasja omaniku või kolmanda isiku vastu ja piiratakse sellega ebamõistlikult kinnisasja omaniku majandusvabadust või edasist toimetulekut. Isiklikku ja majandusvabadust piiravad tehingud liigituvad ühte gruppi teiste põhiõiguste ja –vabadustega vastuolus olevate tehingutega.<sup>90</sup> Iga finantskohustuse võtmisega piirab isik oma võimalusi, kuid oluline on just eristada ebamõistlikku ja mõistlikku majandusvabaduse või toimetuleku piiramist. Ebamõistlik piiramine peab olema vastuolus põhiõiguste ja –vabadustega ja tagatiseandja peab saama tehinguga rohkem kui see oleks asjaoludest lähtuvalt mõistlik. Järelikult tuleb kõikvõimalike nõuete tagamisel arvestada tagatise andja majandusvabaduse ja edasise toimetuleku piiramise ulatusega, kuid kuidas sisustada eelnimetatud mõisteid ja piiritleda tühist globaalset tagatiskokkulepet kehtivast?

On oluline märkida, et klassikaline privaatautonomia põhimõte ei võimalda õiglaselt lahendada olukordi, kus võlasuhetes osalejad asuvad ebavõrdsetel positsioonidel ning neil ei ole võrdseid võimalusi mõjutada lepingu sisu. Kui poolte õigused ja kohustused ei ole tasakaalus peab sellele reageerima seadusandja ja poole taotlusel tuleb võlasuhtesse sekkuda kohtul, eesmärgiga tagada võimaluste võrdsus või kontrollida lepingu sisu.<sup>91</sup> Globaalne tagatiskokkulepe võib olla tühine sellepärast, et tagatavate kohustuste hulk ületab ebaproportsionaalselt tagatiseandja vara. Tagatiseandja võimekuse ja tagatava kohustuse märgatav suuruste vahe viitab tugevalt asjaolule, et lepingu sõlmimisel võis esineda poolte vaheline ebavõrdsus, mistõttu tagatiseandja ei tegutsenud kohustust võttes vabatahtlikult.<sup>92</sup> Samas ainuüksi poolte vaheliste suhete ebaproportsionaalsus ei ole aluseks, et tühistada leping. Juhul, kui teenused on turul liiga kõrge hinnaga, siis loob see eelduse konkurentsi tekkimiseks,

---

<sup>89</sup> Kõve, V. (viide 36), lk 232.

<sup>90</sup> Varul, P. (viide 13), lk 39.

<sup>91</sup> Freivald, D. Pereliikme võetud käenduskohustuse heade kommete vastasus. *Juridica* VIII/2006, lk 545.

<sup>92</sup> Freivald, D. (viide 93), lk 546.

pakkumise kasvuks ja hinna langemiseks.<sup>93</sup> Seega ei piisa tagatiskokkuleppe tühistamiseks üksnes sellest, et tõendatakse asjaolu, et tagatiskokkulepe oli antud väga suures ulatuses võrreldes tagatiseandja vara suurusega. Järelikult peab esinema veel täiendavaid kriteeriume, mille alusel saaks asuda seisukohale, et tehing on tühine.

Globaalne tagatiskokkulepe kolmanda isiku kohustuste tagamiseks võib olla vastuolus heade kommetega ka sellele põhjusel, et krediidiandja võib seada näiteks laenu andmise eelduseks globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimise. Sellisel juhul on tehingu tegemisest huvitatud pool kohustatud sõlmima ka koormava tagatiskokkuleppe vaatamata sellele, et ta mõistab tehingust tulenevaid tagajärgi, kuid teeb seda näiteks erakorralisest vajadusest. Juhul, kui isik teeb tehingu erakorralisest vajadusest, kogenumatusest või sõltuvussuhtest ja kui tehing on tehtud äärmiselt ebasoodsatel tingimustel või pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastasel tasakaalust väljas, siis on tegemist TsÜS § 86 lg 2 p-de 1 ja 2 kohaselt heade kommetega vastuolus oleva tehinguga. Järgnevalt tuleb analüüsida TsÜS § 86 lg 2 p-des 1 ja 2 nimetatud tehingu tühisuse kriteeriumeid seoses notariaalse globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisega.

Majandusvabadus koosneb mitmetest elementidest. Riigikohtu põhiseaduse järelevalve kolleegium on kohtuasjas 3-4-1-3-04 leidnud, et PS §-st 19 tuleneva üldise vabaduspõhiõiguse kaitse alas on nt lepinguvabadus.<sup>94</sup> Lepinguvabadus tähendab valikuvabadust sõlmida või mitte sõlmida mis tahes sisuga leping. Seetõttu on üldine vabaduspõhiõigus privaatautonomia alus. Subsidiaarsuse tõttu on lepinguvabadus üldise vabaduspõhiõigusega hõlmatud siiski ainult osas, mille puhul ei ole teisi spetsiaalsed põhiõigusi (§-d 32, 29, 31, 48 ja 27).<sup>95</sup> PS § 29 lg 1 kohaselt on Eesti kodaniku õigus vabalt valida tegevusala, elukutset ja töökohta.<sup>96</sup> PS § 31 lg 1 kohaselt on Eesti kodanikel õigus tegeleda ettevõtlusega ning koonduda tulundusühingutesse ja –liitudesse.<sup>97</sup> PS § 32 lg 2 kohaselt on igal inimesel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Isiku majandusvabaduse suurima piiramisena võiks näha globaalset tagatiskokkulepet, kus isik lisaks kõikide tulevaste kohustuste tagamisel võtab kohustuse küsida

---

<sup>93</sup> Kötz, H. Flessner, H. European contract law. Volume one: Formation, Validity, and Content of Contracts; Contract and Third parties. Oxford University Press. Oxford. 1997, p 135.

<sup>94</sup> PSJVK 30.04.2004 kohtuotsus tsiviilasjas 3-4-1-3-04

<sup>95</sup> Madise, Ü. Aaviksoo, B. Kalmo, H. Mälksoo, L. Narits, R. Pruks, P. Vinkel, P. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kolmas, täiendatud väljaanne. Kirjastus Juura. Tallinn. 2012, lk 249.

<sup>96</sup> Eesti Vabariigi põhiseadus. RT 1992, 26, 349 ... RT I, 27.04.2011, 2.

<sup>97</sup> Eesti Vabariigi põhiseadus. RT 1992, 26, 349 ... RT I, 27.04.2011, 2.

eelnevat nõusolekut varaga tehingute tegemiseks ja töö- või elukoha vahetamiseks. Teine näide majandusvabaduse piiramisest oleks olukord, kus isik võtab lepinguga sellises mahus kohustusi, et ta võtab sellega endalt võimaluse tulevikus võtta uusi kohustusi või juhtida enda tehinguid. Eelnimetatud olukorrad tunduvad ebaõiglased. Majandusvabaduse üheks osaks on kindlasti sõltumatus teha tehinguid. Globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimine on ilma ajalise piirita ja tagatakse kõiki tulevikus tekkivaid nõudeid. Kohustuste suurus muutub jooksvalt. Seega on tegu õigusinstituutsiooniga, mille puhul majanduslik sõltumatus on tugevalt piiratud, kuna tagatava kohustuse suurus on siiski ebamäärane.<sup>98</sup> Järelikult tõusetub küsimus, et millisel alusel ja mis kaalutlustest lähtuvalt on eeltoodud näidetes kirjeldatud tehingud keelatud. Keskne mure, millele sellistes olukordades keskendutakse on avalik huvi tagada kodaniku õigused vabale eneseteostusele ja elukutse valikule, lisaks sellele soovitakse kaitsta majanduslikult nõrgemat või kogenematumat tehingu osapoolt.<sup>99</sup> Seega on majandusvabadus lai mõiste, mille alused on sätestatud Põhiseaduses §-des 19, 31 ja 32. Majandusvabaduse ülemäärane piiramine leiab aset olukordades, kus isiku võimalus teha otsuseid on vähenenud praktiliselt nullini, sest ta on sõlminud globaalse tagatiskokkuleppe. Samas kohtupraktikas ei ole antud küsimust väga põhjalikult käsitletud, mistõttu kaugemale ulatuvate järelduste tegemine ei ole põhjendatud.

Riigikohtu poolt viidatud edasise toimetuleku piiramine on isegi ulatuslikum piirang ning viitab pigem millelegi, mida rahva suus nimetatakse „võlaorjuseks“. Toime tulema tähendab grammatiliselt hakkama saamist.<sup>100</sup> Järelikult edasise toimetuleku kahjustamine tähendab, seda et isikult võetakse võimalus saada üldse eluks vajalikku. Inimese igapäevase toimetuleku kahjustamine mõjutab selle isiku inimväärikust. Inimväärikuse rikkumisel kannatab ühiskonna stabiilsus ja ühtsus.<sup>101</sup> Globaalse tagatiskokkuleppe korral võib see aspekt osutada ülioluliseks, sest tagatud laenude maht on suur ja mõjutab suurt hulka ühiskonnast.

Tulenevalt sellest, et põhiseadus lähtub isiku autonoomsusest ja vabadusest, vastutab põhiseaduse järgi inimene endale inimväärsel elu kindlustamise eest eelkõige ise. Kui isik siiski ei saa enda toimetuleku kindlustamisega hakkama, peab isikut tulenevalt PS § 27 lõigetest 3 ja 5 esmajärjekorras aitama teda tema pere. Kui ka pere ei suuda oma abivajajat piisaval määral

---

<sup>98</sup> Kask, L. (viide 12), lk 55.

<sup>99</sup> Kötz, H. Flessner, H. (viide 95), lk 157.

<sup>100</sup> Erelet, T. Leemets, T. (viide 15), lk 343.

<sup>101</sup> Madise, Ü. Aaviksoo, B. (viide 97), lk 361.

aidata, siis peab sekkuma riik ja osaliselt või täielikult rahuldada selle isiku abivajaduse.<sup>102</sup> Järelikult on isikul keskne roll tagamaks enda toimetulek, kuid kui tema ja tema lähedased seda teha ei suuda, tuleb kulud kanda riigil. Seega on kogu ühiskonna huvides takistada selliste tehingute tegemist, millega isik annab niivõrd suuri tagatise, et ta ei suuda isegi eluks vajalikku hankida.

Mõlemad eelkäsitletud mõisted on küllaltki avatud ning selliste avatud õigusmõistete kasutamine Riigikohtu poolt võib olla põhjendatav sellega, et soovitakse jätta piisavalt lai võimalus tõlgenduseks, et kohtud saaksid analüüsida igat konkreetset vaidlust sõltuvalt faktilistest asjaoludest. Riigikohtu sellisel eesmärgile viitab eriti selgelt sõna „ebamõistlik“ kasutamine, sest isikute tahteavaldused ja faktilised asjaolud võivad erineda sõltuvalt olukorrast – mis on mõistlik ühes olukorras ei pruugi seda olla teises. VÕS § 7 tuleneb mõistlikkuse põhimõte. Mõistlikkuse põhimõte on sarnaselt hea usu põhimõttega normatiivne põhimõte, mille sisu kujuneb kohtupraktikas olevate õigusvaidluste lahendamise pinnalt. Mõistlikkuse põhimõttest rakendamisel lähtutakse neutraalse isiku käitumismudelist ning arvestatakse konkreetse võlasuhte asjaolusid eesmärgiga tagada vaidluse lahendamisel võlasuhet majanduslikku efektiivsust. Mõistlikkus tähendab alati ka eetilist käitumist.<sup>103</sup> Näiteks võib globaalne tagatiskokkulepe olla põhjendatud sellega, et isikul on võimalik soodsate asjaolude kokkulangemisel teenida tulu, kuid käibevahendite saamiseks tuleb need laenata ja globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel on tehingu sõlmise ja intresside kulu väiksem. Seega teatav majandusvabaduse või toimetuleku piiramine on põhjendatud tulevikus teenitava tulu lootuses.

Praktikas kerkib heade kommete vastase majandusvabaduse ja edasise toimetuleku piiramise korral probleem seoses eelnimetatud väite tõendamisega, sest ääremiselt keeruline on väita, et just konkreetne leping tingis ja mitte mõni muu faktiline asjaolu ei tinginud isiku majandusliku olukorra halvenemist.

Globaalset tagatiskokkulepet puudutavate Riigikohtu lahendite analüüsimisel võib kerkida küsimus, et mis põhjusel eristatakse majandusvabaduse ja isiku edasise toimetuleku piiramist. Majandusvabaduse piiramise edasisest toimetuleku eristamine on vajalik, mida ilmestab

---

<sup>102</sup> Madise, Ü. Aaviksoo, B. (viide 97), lk 362.

<sup>103</sup> Varul, P. Kull, I. (viide 43), lk 33.

alljärgnev näide. Isik annab oma kinnistu tagatiseks, millega ta piirab oma võimalusi teha tehinguid tagatiseks antud kinnisvaraga ja võtta täiendavaid laenu või muid krediidikoostusi, sest tema vara on juba olulises osas koormatud. Olukorras, kus põhivõlgnik ei tasu laenumakseid ja kinnisasi müüakse, siis võib isiku edasine toimetulek säilida tänu perekonnaliikmete toele või muudele lähedastele isikutele. Samas on tagatise andnud isiku majandusvabadust oluliselt piiratud, sest ta on kaotanud oma eluaseme ja tema võimalust teha tehinguid on piiratud halbade krediidi. Antud juhul ei saa öelda pelgalt neid asjaolusid teades, kas tegemist on isiku majandusvabaduse ebamõistliku piiramisega, kuid abistab majandusvabaduse ja toimetuleku eristamist. Lõpliku hinnangu tegemiseks on vajalik analüüsida ebamõistlikkuse kriteeriumit, milleks on vaja kaaluda tehingu tegemise aluseks olnud asjaolusid, isikuid ja tahteavalduste kujunemist.

Toimetuleku ebamõistlik piiramine on kergemini sisustatav ja mõistetav kui majandusvabaduse ebamõistlik piiramine, sest toimetulek on kitsam termin võrreldes majandusvabadusega. Majandusvabaduse piiramisega on tegemist juba olukorras, kus isikult on võetud tagatiskokkuleppe tõttu võimalus teha mõnda tehingut, mida ta ilma tagatiskokkuleppeta teha saaks. Üks võimalikke majandusvabadust piiravaid asjaolusid võib olla näiteks olukord, kus hüpoteek on sedavõrd suur, et see välistab täiendavate laenude võtmise. Globaalse tagatiskokkuleppe korral on võimalik selline olukord, kus isiku kodu on antud tagatiseks teise isiku kohustuste tagamiseks, kuid oma kinnistul hädavajalike taastamistööde tegemine on võimatu, sest selleks puuduvad vahendid. Tavapäraselt võtab kinnisvara omanik laenu ja saab seada oma kinnistu tagatiseks, et teha suuremahulisi parendustöid oma kinnisasjal, kuid selline võimalus on välistatud või oluliselt raskendatud olukorras, kus kinnistut koormab juba hüpoteek. Seega on kinnisasja omaniku majandusvabaduse piiramine tuvastatav. Toimetuleku mõiste on seevastu pigem seotud eluks vajaliku hankimisega. Füüsiliste isikute korral on toimetuleku üheks osaks võimalus hankida eluks vajalikku toitu ja jooki ning eluase. Lisaks sellele tuleks arvestada toimetuleku alla ka võimaluse luua perekond, mis on üks olulisi põhiõigusi. Samas on keeruline sisustada toimetuleku mõistet seoses juriidiliste isikutega. Riigikohtu lahendis toimetuleku ja majandusvabaduse eristamise soov võibki olla tingitud Riigikohtu eesmärgist laiendada globaalse tagatiskokkuleppe tühistamise võimalust juriidilistele isikutele.

Juriidiline isik võib samuti sattuda olukorda, milles ta on sõlminud tagatiskokkuleppe ja koormanud oma varasid tagatistega, millega on kaasnenud selle isiku majandusvabaduse piiramine. Näiteks on võimalik selline olukord, kus juriidiline isik koormab oma vara, et tagada äripartneri poolt võetud kohustusi. Praktikast võib seda esineda näiteks kinnisvara arendustega seotud tehingute korral, kus kinnisvaraarendaja laene, mis on võetud kinnistute ostmiseks, tagab ehitusettevõtte oma varaga, et tagada ühisele projektile piisavad vahendid. Samas võib kinnisvaraarendaja kasutada raha teiste projektide, mitte ühise projekti arendamiseks. Majandusvabaduse piiramise hindamisel on hädavajalik kaaluda tagatiskokkuleppele eelnenud olukorda ja sellele järgnenud olukorda, et mõista võimalusi, mis olid isikul enne tagatiskokkuleppe sõlmimist. Makseraskustega ettevõtte majandusvabaduse piiramist tuleks pigem pidada teoreetiliseks võimaluseks. Tegemist on ilmselt küllaltki komplitseeritud problemaatikaga, mida saaks praktikast lahendada näiteks sõltumatute ekspertide või audiitorite kaasamisega, kes hindaksid ettevõtte raamatupidamist, vara väärtust ja ka tulevasi rahavooge. Samas tuleb arvestada seda, et täiendavate ekspertide kaasamine suurendab oluliselt kulusid. Igal juhul on Riigikohus jätnud võimaluse ka juriidilistele isikutele tugineda väitele, et tagatiskokkuleppe piirab ebamõistlikult nende majandusvabadust, sest kui kasutatakse üksnes terminit toimetulek, siis juriidilised isikud ei saaks tõendada oma toimetulekuks vajalikke vahendite suurust ja tagatiskokkuleppe tühistamine muutuks põhjendamatult keeruliseks. Kindlasti tasub meele pidada, et igal juhul tuleb tõendada majandusvabaduse piiramise ebamõistlikkust, mis majandus- ja kutsetegevuses tegutseva isiku korral on raskendatud, sest majandus- ja kutsetegevusega seonduvad alati teatud riskid.

Eelviidatud Riigikohtu praktikast saab järeldada, et juhul, kui tulevikus tekkivad nõuded on täpselt määratletud ja kinnisasja omaniku majandusvabaduse ning edasise toimetuleku ebamõistliku piiramist ei toimu, siis võib kõikide tulevaste nõuete tagamine olla lubatud.

### 2.3. Kolmanda isiku vastu esitatavate hüpoteegipidaja nõuete piiramatu tagamine

Tavapärastel sõlmitakse tagatiskokkuleppe selliselt, et tagatiseandja ja laenusaja on üks ja sama isik. Sellises olukorras on tagatiseandjal võimalik täpselt kontrollida nõuete tekkimist ja liiki, kui tagatakse lepingulistest suhetest tulenevaid kohustusi. Globaalne tagatiskokkuleppe võib olla sõlmitud selliselt, et tagatiseandja tagab tagatiseandja ja kolmanda isiku ehk põhivõlgniku vahelistest õigussuhetest tulenevaid nõudeid. Riigikohus on kohtuasjas 3-2-1-64-12 p-s 27

leidnud: „Eriti küsitav on sellise globaalse tagatiskokkuleppe kehtivus, millega tagatakse kõikvõimalikke nõudeid kolmanda isiku (mitte pantija) vastu.<sup>104</sup> Tegemist on eriti koormava olukorraga tagatiseandjale, sest kohustuste tekkimine, liik ja nõuete täpne suurus ei ole tema kontrolli all. Järelikult on vaja vastata sellele, kuidas saab kolmandate isikute poolt võetavate kohustuste tagamise riski vähendada.

Antud olukorda aitaks leevendada see, kui tagatiseandjale teavitatakse uute nõuete tekkimisest, kuid tagatiseandjale peaks lepingus olema kohustus teavitada tagatiseandjat uute kohustuste võtmisest. Globaaltagatise puhul on informatsiooni andmise kohustus ülimalt tähtis ning põhivõlgniku ülesandeks peab olema see, et ta teavitab globaaltagatise andjat juhul, kui ilmneb 20% tõus kohustuste mahus, mis esialgu kokku lepiti ja see peab jätkuma iga uue märkimisväärse suurenemise puhul.<sup>105</sup> Samas tagatiseandja õiguste tagamiseks tuleks pooltel eraldi kokkuleppida ka millist mõju omaks eelnimetatud teavitamiskohustuse rikkumine. Üheks võimaluseks oleks see, et uuele kohustusele ei laiene globaalne tagatiskokkulepe enne vastava kinnituse saatmist tagatiseandja poolt, kuid see läheks tugevasti vastuollu globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimise eesmärgiga. Tagatiseandjal on raske sisuliselt kaitsta oma õigusi, kui uue kohustuse sõlmimisest teda ei teavitata. Enamgi veel, kõik globaalse tagatiskokkuleppega seotud vaidlused Eesti kohtupraktikas on olnud olukorras, kus isik tagab kolmanda isiku kohustust. Järelikult kerkib esile küsimus, millises olukorras peaks isik üldse kaaluma kõikide kolmanda isiku tulevaste kohustuste tagamist?

Kolmanda isiku nõuete tagamine võib olla mitmel juhul vajalik ja põhjendatud. Üheks selliseks ajendiks võib olla tagatiskokkuleppe sõlmimine perekondlike sidemete tõttu. Perekonnaseaduse kontekstis võiks perekonnaliikmeks pidada eelkõige põhivõlgniku lapsi, vanemaid, lapselapsi, vanavanemaid, õdesid, vendi, kasu- ja võõrasvanemaid.<sup>106</sup> Isegi kui poolel on küllaldaselt teavet lepinguga kaasnevate riskide kohta, võivad lepingud olla ebaõiglasel, sest perekonnaliikmetel ei ole sageli teisi valikuid – perekondliku heaolu ja n.ö „kodurahu“ nimel nõustutakse ennast ja oma vara kohustustega koormama.<sup>107</sup> Globaalse tagatiskokkuleppe sõlminud isikud ei tea täpselt, milliseid kohustusi nad tagavad. Sellest

---

<sup>104</sup> RKTK 29.05.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-64-12

<sup>105</sup> Kask, L. (viide 12), lk 55.

<sup>106</sup> Perekonnaseadus. – RT I 2009, 60, 395 ... RT I, 27.06.2012, 12.

<sup>107</sup> Freivald, D.(viide 93), lk 543.

tulenevalt on ka globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel isikud tugevalt seotud põhivõlgnikuga, kelle kohustusi tagatakse, olenemata, kas tegemist on pereliikmega, ettevõtte juhtorgani liikmega või mõne juriidilise isikuga ning emotsionaalse või majandusliku sideme tõttu võib sellise lepingu puhul olla kaheldav, kas tahe lepingut sõlmida oli vabalt kujunenud või on tehing tehtud sõltuvussuhtes sõlmitud lepinguga.<sup>108</sup> Perekondlikud sidemed on tugevad ning nende säilitamiseks on inimesed nõus panustama varaliselt. Tehingu tegemisel on isikute kaalutlused teatud juhul ka isikliku laadi. Tagatiskohustuse võtmisel ei ilmne selle koormav mõju tagatise andmise hetkel, vaid olukorras, kus on põhivõlgnik ei ole suuteline kohustusi täitma ja nõuete rahuldamiseks pöörduakse tagatiseandja poole. Kas põhimõtte *pacta sunt servanda* kohaselt saab igal juhul nõuda kohustuse täitmist?

Kuna globaaltagatise puhul seotakse end põhivõlgnikuga veel tugevamalt (kui käenduslepinguga), võib arvata, et sõltuvussuhte ärakasutamine võib olla veelgi selgem, sest võetav kohustus on nii suur, et tagamise põhjenduseks võibki olla tugev emotsionaalne ja majanduslik seotus.<sup>109</sup> Pangaga sõlmitud tagatiskokkulepe võib olla keelatud isegi siis, kui isik mõistab selle tagajärgi. Olukorras, kus tehing tehakse tugeva emotsionaalse sideme tõttu, mille kohta kasutatakse terminit „emotsionaalselt ülekantav võlg“.<sup>110</sup> Samas ei tohiks tagatiseandja kontrollida põhivõlgniku poolt kasutatavaid vahendeid, sest sellisel juhul saaks väita, et ka temal olid majanduslikud huvid tehingu tegemiseks. Riigikohus on leidnud, et tulevaste nõuete tagamine võib olla lubatav, kui seda saab lugeda majanduslikult mõistlikuks.<sup>111</sup> Eriti ilmekas näide kolmanda isiku kohustuse tagamise majanduslikust mõistlikkusest on olukord, kus üks abikaasa tagab teise abikaasa kohustusi, sest ühise majapidamise tõttu lähtuvad nad ühesugustest huvidest. Maakohus on tsiviilasjas 2-11-54687 leidnud, et kinnistu millele seati hüpoteek kuulus poolte ühisvarasse, kuigi omanikuna oli kinnistusraamatus see abikaasa, kes ei allkirjastanud laenulepinguid. Kohus eeldas teise abikaasa teadmist lepingute sõlmimisest ja täiendavate kohustuste võtmisest.<sup>112</sup> Tagatiskokkulepe on kehtiv, kui tagatiseandja annab selle eesmärgiga osta eluase, milles ta oleks kaasomanik.<sup>113</sup> Järelikult sõltub perekonnaliikme poolt seatud tagatiskokkulepe tehingu tegemise kaalutlustest ja tagatiseandja vara ning tagatava kohustuse proportsionaalsusest. Kohtupraktikast tulenevalt eeldatakse pereliikmete vahel seda,

---

<sup>108</sup> Kask, L. (viide 12), lk 54

<sup>109</sup> Kask, L. (viide 12), lk 54

<sup>110</sup> Ciacchi, C. A., Wetherill, S. *Regulating Unfair Suretyships in Europe: Methodology of a Comparative Study*. Oxford University press. Oxford. 2010, p 1.

<sup>111</sup> RKTK 29.05.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-64-12

<sup>112</sup> TMK Tartu 16.10.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 2-11-54587/3

<sup>113</sup> Kötz, H. Flessner, H. (viide 95) lk 135

et kõik osapooled teavad tehingu tagamaid ja sõlmimise asjaolusid, mistõttu vastupidise tõendamise kohustus lasub tagatiseandjal.

Kolmanda isiku kohustuste tagamine võib olla lisaks perekondlikele suhetele mõistlik ning põhjendatud äritegevuses. Riigikohus on kohtuasjas 3-2-1-64-12 p-s 40 viidanud samuti sellele, et kuna isik tagas sisuliselt enda kontrolli all oleva äriühingu majandustegevusest tulenevaid võlgasid, siis puudub alus väita, et leping oli sõlmitud vastuolus heade kommetega.<sup>114</sup> Samasugusele seisukohale jõudis Riigikohus tsiviilasjas 3-2-1-66-12 p-s 14: „*Kuna laenulepingu, millega kostja laenas põhivõlgnikule 5 500 000 krooni, on põhivõlgniku nimel allkirjastanud põhivõlgniku juhatajana hageja, pidi hageja olema teadlik, kui suured on kohustused, mille täitmise tagatiseks on ning mille arvel kostja sundtäitmist nõuab.*“<sup>115</sup> Juhatusel liige või omanik saab mõjutada äriühingus toimuvat ning peab oma hoolsuskohustusest tulenevalt olema kursis võimalike kohustuste suurusega. Juhatusel liige või omanik omab üldjuhul piisavalt andmeid põhivõlgniku majandusliku olukorra ja võimekuse kohta. Lisaks sellele on tehingu tegemisel eesmärk majandus- või kutsetegevuses kasu saamine või tegevuse laiendamine. Seetõttu pole kohtud lugenud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva isiku puhul kokkulepet heade kommetega vastuolus olevaks, kuna sellistel tingimustel sõlmivad isikud tagatiskokkuleppe huvist endaga seotud äriühingu majandustegevuse vastu, kuna äriühingu tegevuse arendamisel nõustatakse andma äriühingu huvides tagatise, et saada rahalisi vahendeid. Kokkuleppe eesmärk ei ole heade kommetega vastuolus, sest nüüdisaja majandus- ja äritegevuse praktikas ei ole ebaharilik, et äriühinguga seotud isikud, nt juhatuse liikmed annavad äriühingute kohustuste täitmise tagamiseks isiklike või esemelisi tagatiseid. Eeltoodud seisukohad ühtivad Saksamaa õiguskorraga, kus globaalse tagatiskokkuleppe tühisuse tuvastamisel koheldakse juhatuse liikmeid erinevalt tavalistest tagatiseandjatest, sest juhatuse liige omab põhivõlgniku üle olulist mõju.<sup>116</sup> Samamoodi on vähendatud tagatiseandja informatsiooni andmise kohustust globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimise korral. Juhul kui tagatis antakse ettevõtluses oleva laenu tagamiseks ja tagajaks on ettevõttesse kuuluv inimene, siis eeldatakse, et tehingu tegemiseks oluline informatsioon on kättesaadav.<sup>117</sup> Järelikult võib asuda kindlale seisukohale, et juhatuse liikme poolt sõlmitud globaalne tagatiskokkulepe ei ole vastuolus heade kommetega, kui põhivõlgnikuks on sama äriühing, mida tagatiseandja juhib ja

---

<sup>114</sup> RKTK 29.05.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-64-12.

<sup>115</sup> RKTK 06.06.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-66-12.

<sup>116</sup> Bar, C, von. Clive, E. (viide 11), lk 2491

<sup>117</sup> Kask, L. (viide 12), lk 55.

kontrollib. Põhivõlgniku juhtimine ja kontrollimine võib toimuda mitmel viisil ning selle tõendamine praktikas on võimalik küllaltki erinevatel asjaoludel. Tallinna Ringkonnakohus ei rahuldanud tsiviilasjas 2-12-6350 esitatud hagi sellepärast, et tagatiseandja ja põhivõlgnik olid omavahel seotud ühise majandusliku huvi kaudu (neil olid kattuvad asutajad, osanikud ja juhatuse liikmed).<sup>118</sup> Lisaks sellele kantis põhivõlgnik saadud laenu koheselt tagatiseandja pangakontole. Harju Maakohus on 16.10.2012. a tsiviilasjas 2-11-54587 globaalset tagatiskokkuleppe alusel alustatud sundtäitmise lubamatuks tunnistamise asjas leidnud, et selline tagatiskokkulepe on lubatav kui tulevased nõuded on piisavalt määratletavad ja tagatise andjale ettenähtavad ning neil on mõistlik seos tehinguga, millest tulevaid nõudeid algselt tagatis, st kui sellist kokkulepet saab lugeda majanduslikult mõistlikuks. Harju Maakohus leidis, et eelkõige ettevõtjate puhul võivad olla lubatud ka globaalsed tagatiskokkulepped n-ö krediitliinide tagamiseks.<sup>119</sup> Järelikult on tehingu tegemise põhjused, isikute vahelised seosed ja nende käitumine pärast tehingu tegemist üliolulise tähtsusega tagatiskokkuleppe kehtivuse hindamisel. Eeltoodut arvesse võttes, tõusetub põhjendatud küsimus, et kas juhatuse liikmega sõlmitud globaalne tagatiskokkulepe kehtib alati või on see siiski teatud juhtudel tühine?

Teatud vaidlusi võib tekkida olukorras, kus on mitu juhatuse liiget ning on tõendatud juhatuse liikmete roll äriühingu juhtimises ja tagatiseandja eest varjati andmeid või tal puudus võimalus otsustada täiendavate kohustuste võtmise üle. Õigusteooria ja TsÜS § 133 lg 1 kohaselt kui isik kasutab teist isikut pidevalt oma majandus- või kutsetegevuses, siis loetakse, et talle on teada asjaolud, mida teab majandus- või kutsetegevuses kasutatav isik, välja arvatud juhul, kui majandus- või kutsetegevuses kasutatava isiku ülesanded ei hõlma sellise teabe vahendamist teda majandus- või kutsetegevuses kasutatavale isikule või kui majandus- või kutsetegevuses kasutatavalt isikult ei saa sellise teabe vahendamist, arvestades tema ülesandeid majandus- või kutsetegevuses, mõistlikult oodata.<sup>120</sup> Tallinna Ringkonnakohus on tsiviilasjas 2-12-6350 leidnud, et nõuete tagamine on lubatav, kui taoline kokkulepe ei kujuta endast tüüptingimust, vaid on sõlmitud ettevõtjate poolt oma majandus- ja kutsetegevuses.<sup>121</sup> Enamgi veel, kuna mõlemas Riigikohtu lahendis, mis puudutavad globaalset tagatiskokkulepet, jäid tagatiskokkulepped kehtima sellepärast, et isik oli juhatuse liige, siis tuleb arvestada äärmiselt keeruka vaidlusega ja tõenäosus tagatiskokkuleppe tühistamiseks kohtus on minimaalne. Autor

---

<sup>118</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 20.02.2013. a kohtuotsus tsiviilasjas 2-12-6350

<sup>119</sup> TMK Tartu 16.10.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 2-11-54587/3

<sup>120</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 2002, 35, 216 ... RT I, 13.03.2014, 103.

<sup>121</sup> Tallinna RK 20.02.2013. kohtuotsus tsiviilasjas 2-12-6350/28.

nõustub kohtupraktikas toodud seisukohtadega, sest äriühingu juhatuse liige saab otsustada, kas teha tehinguid või mitte. Samuti kontrollib juhatuse liige kas võetakse juurde uusi kohustusi või mitte. Kusjuures juhatuse liige saab kasutada rahalisi vahendeid kasumiteenimiseks ja põhivõlgniku majandusliku positsiooni parandamiseks. Autori hinnangul on tagatiskokkuleppe kooskõlas hea usu põhimõttega ja kohustuste kehtima jätmine on ainuõige lahendus.

Kolmanda isiku kohustuste tagamine võib olla vastuolus heade kommetega. Näiteks on võimalik olukord, kus põhivõlgnik annab koos teise tagatiseandjaga tagatiseks mitmeid kinnistuid. Põhivõlgnik selgitab, et tagatiseandja poolt tagatiseks antud kinnisasi on tagatiste nimekirja lõpus ning muretsemiseks puudub põhjus, sest katavad tagatiseks antud kinnisasjad võlanõude. Kogenud isik peaks mõistma, et tagatiste väärtus võib väheneda seoses turu hinna kõikumistega, kuid lisaks sellele on võimalik olukord, kus tagatiseandja poolt tagatiseks antud kinnisasi liigub tagatisenimekirjas ettepoole. Globaalse tagatiskokkuleppe korral on põhivõlgnikul võimalik maksta osa võlast tagasi ja vabastada kokkuleppel krediidiandjaga osad tagatised koormatisest, sest võlakoormuse vähendamise korral on igati põhjendatud ka osade tagatiste vabastamine. Põhivõlgnik sõlmib vastava kokkuleppe krediidiandjaga ning võib seda teha lähtudes üksnes oma huvidest, kuid samas on põhivõlgnikul võimalik olemasolevate tagatiste tagatisel võtta uusi laenukohustusi. Järelikult võib tagatiseandja tagatiseks antud kinnisasi liikuda tagatiste nimekirjas ettepoole, kuid tagatiseandja võimalus saada informatsiooni toimunud tehingutest on äärmiselt piiratud. Krediidiandja ja põhivõlgnik saavad tegutseda ja sõlmida kokkuleppeid ilma tagatiseandja teadmata ja ilma tema nõusolekuta pärast mida on tehingu tegemise aluseks olnud asjaolud oluliselt muutunud. Taolise olukorra ettenägemine võib olla võimatu ka isegi juhul kui notar selgitab asjaosalistele, et nende kinnistu vastutab võlakohustuse ees, sest kohustuste suurus ja tagatised võivad ajas muutuda ilma tagatiseandja teadmiseta. Lisaks sellele on võimalik ka olukord, kus kinnisvara turul on hinnalangus, mistõttu tagatiseks antud kinnisasjad võivad oma väärtust kaotada ja laenukohustuse katteks tuleb müüa rohkem kinnistuid, kui tehingu tegemise ajal pooled arvestada oskasid. Seega on kaheldav, kas notari selgitused saavad välistada täielikult poole kogenematuses tuleneva ja seda küsimust tuleks igas asjas eraldi hinnata sõltuvalt asjaoludest.

Ülal viidatud kohtupraktikast ja õigusteooriast tuleneb, et kolmanda isiku kohustuste tagamine on problemaatilisem, kui iseenda kohustuste tagamine. Globaalne tagatiskokkulepe võib olla tühine, kui see on antud määratlemata nõuete tagamiseks, isikul puudus võimalus kontrollida

kolmanda isiku poolt võetavate kohustuste hulka, tehingu tegemine oli majanduslikult ebamõistlik või tagatise suurus on ebamõistlikult suur arvestades tagatiseandja varalist olukorda. Siiski jääb vaatamata lepinguvabadusse sekkumisele ja võlasuhete reguleerimisele alati võimalus, et lepingulise suhte nõrgema poole huve pole piisavalt tagatud ning leping sõlmiti soovist põhivõlgnikku aidata. Tagatiseandjad arvavad, et tegemist on pigem formaalsusega, kardetakse lepingu sõlmimisest keeldudes rikkuda suhteid perekonnas või ilma jääda tööst.<sup>122</sup> Näiteks on Tallinna Ringkonnakohus tsiviilasjas 2-12-6350, mis käsitles globaalset tagatiskokkulepet, tuvastanud, et ettevõtte sekretär võttis majandustegevuses laenu kinnistu ostmiseks, mida tagas juhatuse liige.<sup>123</sup> Kahjuks Ringkonnakohtus menetletud tsiviilasjas ei esitatud vastuväiteid tulenevalt sekretäri isikust, siis seda aspekti ei kontrollitud. Olukorras, kus sekretär oleks allkirjastanud globaalset tagatiskokkulepet oleks saanud kindlasti väita, et isikul puudub võimalus kontrollida põhivõlgniku poolt võetavate kohustuste hulka ja laenude võtmise aega. Eriti ilmne oleks heade kommetega vastuolu, aga siis kui sekretär peab sõlmima globaalset tagatiskokkulepet ettevõtte huvides, et jätkata oma töösuhet.

Isik võib ebamõistliku tehingu teha sellepärast, et tal puuduvad kogemused äritegevuses, isiku otsustusvõime võib olla piiratud vanuse või tervise tõttu või isik ei tea olulisi fakte.<sup>124</sup> Globaalne tagatiskokkulepe, millega tagatakse kolmanda isiku kohustusi võib olla vastuolus heade kommetega siis, kui nõuded ei ole piisavalt määratletud, võetavad kohustused on ebaproportsionaalselt suured võrreldes kohustuse suurusega. Kolmanda isiku huvides sõlmitud globaalne tagatiskokkulepe võib olla kehtiv, kui tagatiseandja saab kontrollida nõuete tekkimist või saab rahalised vahendid enda kontrolli alla, sest sellises olukorras on tõendatud tagatiseandja majanduslik huvi. Samas tuleks asuda seisukohale, et töötaja poolt sõlmitud tagatiskokkulepe võib olla tühine, kui see on sõlmitud kartuses kaotada töökoht ning töötaja ei saa sellest majanduslikku kasu. Riigikohus leidnud, et vähemalt tarbijate puhul üldjuhul ei ole erikokkuleppeta lubatav hõlmata tagatiskokkuleppesse tulevikus sõlmitavatest käenduslepingutest tulenevaid kohustusi, millega laiendatakse kinnisasja omaniku vastutust kolmanda isiku kohustuste täitmise eest ulatuses, mida kinnisasja omanik ei kontrolli.<sup>125</sup> Tagatiseandja võtab arvestatava riski olukorras, kui tagatakse kolmanda isiku võlgasid, sest isegi mitme tagatiseks oleva kinnistu korral on võimalik see, et põhivõlgnik ja tagatisesaaja

---

<sup>122</sup> Kask, L. (viide 12), lk 55.

<sup>123</sup> Tallinna RK 20.02.2013. kohtuotsus tsiviilasjas 2-12-6350/28

<sup>124</sup> Kötz, H. Flessner, H. (viide 95) lk 136

<sup>125</sup> RKT 29.05.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-64-12. p-s 29

muudavad kehtivaid või sõlmivad uusi lepinguid, millega tagatiseandja positsioon nõrgeneb. Kindlasti tuleks Riigikohtu praktikast tulenevalt asuda seisukohale, et globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimine ei tohiks olla eelduseks eluasemelaenu saamisele.

### 3. Globaalse tagatiskokkuleppe tühisus tüüptingimusena ja vastuolu hea usu põhimõttega

#### 3.1. Globaalse tagatiskokkuleppe tühisus tüüptingimusena

Enamasti sõlmitakse globaalne tagatiskokkulepe krediidasutusega ning kinnisvara tagatistel antavad laenud on küllaltki levinud, sest neid on välja antud 5,8 miljardi euro eest Eestis.<sup>126</sup> Käesoleval ajal puudub täpne statistika kui paljud neist anti globaalse tagatiskokkuleppega. Globaalsete tagatiskokkulepete sõlmimine on krediidasutuste pikaajaline praktika laenulepingute sõlmimisel.<sup>127</sup> Massteenuste pakkumine eeldab juba oma olemuselt seda, et iga üksiku tarbija jaoks ei töötata välja uut lepinguteksti, vaid kasutatakse nn tüüptingimuste lepinguid (standardlepinguid), kus enne allkirjastamist täidetakse üksnes üksikud lüngad. Selliste lepingute sõlmimisel jääb tarbijale lepingu tingimuste osas tihti väga väike otsustusõigus lepingutingimusi muuta ja võimalus midagi teistmoodi kokku leppida on praktiliselt olematu.<sup>128</sup> VÕS § 35 lg 1 kohaselt loetakse tüüptingimuseks lepingutingimust, mis on eelnevalt välja töötatud tüüplepingutes kasutamiseks või mida lepingupooled muul põhjusel ei ole eraldi läbi rääkinud ja mida tüüptingimust kasutav lepingupool (tingimuse kasutaja) kasutab teise lepingupole suhtes, kes ei ole seepärast võimeline mõjutama tingimuse sisu.<sup>129</sup> Tarbijad ei mõista tagatise andmisega seonduvaid riske. Juhul, kui tagatiseks panditakse vallasasju, siis tarbijad mõistavad paremini, et nad võivad eseme kaotada, kuid nad ei pruugi riske nii hästi hoomata, kui nad annavad tagatiseks oma vara, mille valdust nad ei pea loovutama valdust.<sup>130</sup> Lisaks saab tagatiseandjat survestada globaalset tagatiskokkulepet sõlmima sellega, et lubatakse madalamat intressi või muid eeliseid võrreldes piiritletuma tagatiskokkuleppega.

Riigikohus on leidnud, et globaalne tagatiskokkulepe võib olla keelatud tüüptingimusena, seda eelkõige tarbijaga sõlmitud lepingutes, mille puhul on vähemalt krediidlepingute tagatiskokkulepete näol konkreetset tagatavat lepingut ülevatavas osas tihti tegemist krediidiandja ette kirjutatud tingimusega.<sup>131</sup> Järelikult on vaja selgitada välja, millistel alustel

<sup>126</sup> Finantsinspektsioon (viide 5) lk 32.

<sup>127</sup> Kask, L (viide 12), lk 56.

<sup>128</sup> Ginter, G. Tüüptingimustest VÕS ja direktiivis 93/13/EMÜ. *Juridica* VII/2001, lk 501

<sup>129</sup> Võlaõiguseseadus. RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.

<sup>130</sup> Beale, H. Secured Transactions, , *Juridica International* XIV/2008 lk 99

<sup>131</sup> RKTK 29.05.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-64-12 p 28.

on globaalne tagatiskokkulepe tühine kui see on sõlmitud tüüptingimustel. Arvestades globaalse tagatiskokkulepet, mis on keskmisest keerukam tehing, mille sõlmimisesse on kaasatud notar, siis tüüptingimuste regulatsioonist lähtuvalt on vajalik kontrollida tühisuse asjaolusid ka sellest aspektist.

Mida keerukam on sõlmitav tehing, seda raskem on isikul teha läbimõeldud otsust.<sup>132</sup> Kuna tagatiskokkuleppe sõlmimisel tehakse kaks või enam tehingut, siis on tegemist keskmisest kindlasti keerukama juriidilise olukorraga. Globaalse tagatiskokkuleppega antakse üldjuhul tagatiseks kinnisasi, siis on tehingu tegemise juures oluline roll ka notaril. TsÜS § 83 lg 1 kohaselt tehingu seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral on tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.<sup>133</sup> Globaalse tagatiskokkuleppe kontekstis tähendab see seda, et pooled peavad saadu tagastama, mida on käsitletud juba käesolevas töös käsitletud. Vormi järgimata jätmine ei ole eriline praktikas esilekerkiv probleem ning sellele ei ole vajalik täiendavalt keskenduda. Järelikult on põhjendatud uurida, millisel viisil aitavad notarid vältida tüüptingimuste globaalse tagatiskokkuleppe tühistamist tüüptingimusena.

Üldjuhul on globaalse tagatiskokkuleppe tagamiseks seatud võlgniku ja/või tagatiseandja kinnistutele hüpoteegid. Notarite poolt ette valmistatud lepinguprojektides on sõnastatud erakordselt laialt ja kinnisasja omanikku ohustavalt, kus on hõlmatud enamasti kõikvõimalikud hüpoteegipidaja nõuded kinnisasja omaniku (või kolmanda isiku) vastu.<sup>134</sup> Kogenematu poole kaitse eesmärk tuleneb selgelt nii tehingu notariaalse tõestamise vormist kui ka TsÜS-st. Tõestamise seaduses sätestatust tulenevalt peab notar võrdsustama pooli ja tagama kogenematuma isiku õiguste kaitse. Samas üksnes notari kaasamine ei saa välistada kõiki kogenematuses tulenevaid puudusi, mis võivad tehingu poolel olla. Teadmatusena võrreldes on olukord oluliselt erinev, kui isik sõlmib tehingu valeinformatsiooni või puudulike andmete tõttu.<sup>135</sup> Eeltoodud küsimuse käsitlemine väljuks käesoleva magistr töö piiridest ja selle käsitlemine ei ole antud juhul asjakohane.

---

<sup>132</sup> Kask, L. (viide 12), lk 55.

<sup>133</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 2002, 35, 216 ... RT I, 13.03.2014, 103.

<sup>134</sup> Kõve, V. (viide 36), lk 232.

<sup>135</sup> Kötz, H. Flessner, H. (viide 95) lk 136

Notariaalne tõestamine on reguleeritud tõestamisseaduses (edaspidi: TõS), mille § 18 kohaselt on notaril selgitamiskohustus. Notari selgitamiskohustus hõlmab TõS kohaselt seda, et notar selgitab välja osalejate tahte ja õiguslikult korrektseks tehinguks olulised asjaolud. Notari kohustuseks on selgitada osalejatele tehingu tähendust, õiguslikke tagajärgi ja tehingu tegemise erinevaid võimalusi. Notar kajastab osalejate tahteavaldused notariaalaktis selgelt ja ühemõtteliselt. Seejuures hoolitseb notar selle eest, et välistataks eksimused ja kahtlused ega kahjustataks kogenematu ja asjatundmatu osaleja huve. Sisuliselt teeb notar lepingu tõestamise juures ära suure osa sellest tööst, mida tavapäraselt kohtus raa maksmist hagedes tuleb teha: tõendada, kas leping poolte vahel sõlmiti, kas õige isik kirjutas sellele alla, kas lepingu tingimused on kooskõlas seadusega ega esine asjaolusid, mis annavad aluse lepingu tühistamiseks (nt eksimus vms).<sup>136</sup> VÕS § 35 lg 2 kohaselt eeldatakse, et tüüptingimust ei olnud eraldi läbi räägitud, kuid kuna globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel on notaril oluline roll ning seadusest tulenevalt peab notar selgitama tehingusse puutuvaid asjaolusid, siis tõusetub põhjendatud küsimus, et kuidas saab väita, et tüüptingimust ei räägitud eraldi läbi?

Seaduses sätestatust lähtudes võib tõesti asuda seisukohale, et notari kaasamisel on pooled teadlikud kohustuste iseloomust ja kõikidest võimalikest õiguslikest tagajärgedest. Samas ei saa ei saa alati välistada ka seda, et notar rikub või täidab hooletult oma TõS tulenevaid kohustusi, mistõttu kogenematum ja asjatundmatum osapool ei mõista täielikult globaalse tagatiskokkuleppe õiguslikke tagajärgi.

Notarite poolseid rikkumisi ei kinnita Eesti Vabariigi ametlik statistika, sest notarite vastu on esitatud võrdlemisi vähe kaebuseid. 2011 kuni 2013 aastani on esitatud notarite vastu üksnes üksteist kaebust aastas, mille sisuks on olnud kahtlus dokumentide võltsimises, esindusõiguse tuvastama jätmises, kirjadele vastamata jätmises ning üldkoosoleku protokollide tõestamisel vigade tegemises. 2013 aastal olid kaebused valdavalt alusetud ja ametitegevuse nõuete rikkumine leidis tuvastamist üksnes ühe kaebuse pinnalt.<sup>137</sup> Järelikult esitatakse notarite vastu küllaltki vähe kaebusi ning nendes suurem enamus on alusetud. Globaalse tagatiskokkuleppe

---

<sup>136</sup>Alekand, A. *Quo vadis*, notariaalne leping täitedokumendina? Avalik kiri justiitsministrile, *Juridica* VI/2011, lk 467.

<sup>137</sup> Justiitsministeerium, Järelevalve ja õigusteeninduse talitus justiitshalduspoliitika osakond, Järelevalve aruanne, Tallinn 2014 lk 10-11; kättesaadav internetis 28.04.2014 <http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=59595/Kohtut%E4ituriite,+notarite+ja+pankrotihaldurite+2013.+aasta+riikliku+j%E4relevalve+aruanne.pdf>

korral tuleb, aga arvestada seda, et võlgnikul või tagatiseandja puudub huvi esitada kaebusi notari vastu alusel, et nad ei mõistnud tehingute tagajärgi või muud taolist. Vastuväiteid esitatakse tagatisesaaja vastu kohtumenetluses ning Justiitsministeeriumile kaebuste esitamine ei ole asjakohane. Seega ei saa asuda üheselt seisukohale, et notariaalselt tõestatud tehing on alati heade kommetega kooskõlas, sest notar on tõestanud tehingu.

Hüpoteegi seadmise lepingute analüüsimisel tundub, et notari ülesandeks on üksnes suurklientidest laenuandjate tüüptingimustele templilöömine.<sup>138</sup> Notarid peaksid kinnisasjade omanikele siiski senisest märksa adekvaatsemalt (ja lihtsamalt) selgitama, mis ikkagi on hüpoteegi tähendus ja mida see kõige halvemal juhul endaga võib kaasa tuua. Tagatiskokkulepete notariaalse tõestamise nõue, kuid selgelt tuleks keelata „globaalsed“ tagatiskokkulepped, millega tagatakse kõikvõimalikke tulevase nõudeid (vähemalt tüüptingimusena või n.ö tarbijalepingutes). Minimaalselt tuleks tagada pantijale võimalus nõuda hüpoteegi kustutamist „põhilise nõude“ rahuldamisel. Siingi on notaritel roll kinnisasja omanikele riskide selgitamisel kui keelatud kokkulepete blokeerimisel praktikas jäänud enam kui tagasihoidlikuks.<sup>139</sup> Notar peab pöörama tähelepanu sellele, et kinnisasja omanik on üldjuhul nõrgemas positsioonis ja seetõttu on igati põhjendatud eriti hoolikas selgitamine. Praktikas notarid ei saa täielikult välista globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimist sellepärast, et õiguskord Eestis lubab seda. Samas tuleks kinnisasja omanikule selgitada võimalust nõuda hüpoteegi lõpetamist pärast „põhilise nõude“ rahuldamist.

Kuigi notaril on kohustus selgitada globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimise tagajärgi, siis lõplikud tahteavaldused tehingu tegemiseks annavad lepingupooled. Kusjuures notar ei tohi tõestatavat kokkulepet ühepoolset muuta, kui pooled ei ole andnud selleks eelnevalt luba.<sup>140</sup> Notar ei saa sundida tehingu osapooli muutma tehingut. Globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimise soovi korral saab notar anda hoiatusi ja soovitusi. Vaatamata näitlikele hoiatustele ja notaripoolsetele põhjalikele selgitustele, muuhulgas selgitusele võimalusest sõlmida tagatiskokkuleppe konkreetse võlakohustuse täitmise tagamiseks, lepivad hüpoteegiga koormatava kinnisasja omanikud krediidasutustega tihti kokku globaalses tagatiskokkuleppes,

---

<sup>138</sup> Kõve, V. Tsiviilkohtumenetluse kiirendamise võimalused ja nendega seotud ohud, *Juridica* IX/2012, lk 674.

<sup>139</sup> Kõve, V. (viide 36), lk 265.

<sup>140</sup> Müür, I. Notariameti olemus ja notari roll õigusnõustajana. Bakalaureuse töö. Tallinn. 2013. Ilona Müür, Notariameti olemus ja notari roll õigusnõustajana, Tallinn 2013, lk 8.

et hoida kokku aega ja raha, mille tulemusena jäävad hüpoteegiga tagatuks kõik krediidasutusega juba sõlmitud ja tulevikus sõlmitavad võlaõiguslikud lepingud.<sup>141</sup> Seega võivad isikud teha kahjuliku tehingu vaatamata sellele, et notar on andnud selgeid soovitusi teha teistsugune tehing. Järelikult peab eksisteerima pärast tehingu tegemist kontroll selliste võlasuhete seaduslikkuse ja lubatavuse üle, mistõttu notari poolsest tehingu tõestamisest vaatamata võib tehing osutuda tühiseks mh ka tüüptingimusena.

Eeltoodust tulenevalt saab asuda seisukohale, et enamik globaalseid tagatiskokkuleppeid tarbijatega sõlmitakse tüüplepingutes, mida on tõestanud notarid. Notari poolne tehingu tõestamine ei elimineeri täielikult võimalust, et globaalne tagatiskokkulepe võib olla tühine. Tüüptingimuste kasutamine ei välista *ex definitione* eeldust, et tingimused on „läbiräägitud“, vaid tähendab seda, et kas tarbijal oli reaalne võimalus mõjutada tingimuste sisu.<sup>142</sup> Asjaolu, et tingimuse teatavad aspektid või üks konkreetne tingimus on eraldi kokku lepitud, ei välista tüüptingimuste regulatsiooni kohaldamist lepingu ülejäänud osa suhtes, kui lepingu üldhinnangu põhjal selgub, et leping on ikkagi eelnevalt ette valmistatud tüüpleping.<sup>143</sup> Järelikult on globaalne tagatiskokkulepe tühisuse tuvastamiseks vaja anda hinnang, sellele kas tarbijal oli võimalik mõjutada realselt tagatiskokkuleppe sisu. Juhul, kui reaalne võimalus tingimust mõjutada puudus, siis on vaatamata tehingu notariaalsest tõestamisest võimalik, et tegemist on tüüptingimusega. Isegi kui üks osa tehingust on läbiräägitud, siis olukorras, kus kogu tehingu hindamisel tuleb asuda seisukohale, et tegemist on eelvalmistatud lepinguga, tuleb kohaldada tüüptingimuste regulatsiooni.

Riigikohus on tsiviilasjas leidnud, et kui pooled vaidlevad tüüptingimuste sisu üle, peab kohus kontrollima tüüptingimuste kehtivust ka siis, kui pooled ise ei ole sellele tuginenud.<sup>144</sup> Tüüptingimuste lubatavust ja kehtivust tuleb kohtul kontrollida *ex officio*.<sup>145</sup> Järelikult peab kohus ka iseseisvalt kontrollida tüüptingimuste kehtivust. Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-

---

<sup>141</sup> Määr, I (viide 141)lk 26.

<sup>142</sup> Zoll, F. Unfair Terms in Acquis Principles and Draft Common Frame of Reference: A Study of Differences between the Two Closest Members of One Family, *Juridica International*, XIV/2008 p 74

<sup>143</sup> Nõukogu direktiiv 93/13/EMÜ, 5. aprill 1993, ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes. EÜT L 95, 21.04.1993, artikkel 3 lõige 2.

<sup>144</sup> RKTK 17.06.2008 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-56-08 p 13.

<sup>145</sup> Saare, K. Sein, K. Simovart, M.A. Laenusaja õiguste kaitse SMS-laenu lepingute puhul. *Juridica I/2010*, lk 42.

64-12 p-s 28 leidnud, et globaalne tagatiskokkulepe, kui „ületagamise“ kokkulepe võib olla keelatud nii VÕS § 42 lg 1 üldreegli kui ka § 42 lg 3 p 22 järgi.<sup>146</sup> VÕS § 42 lg 1 sätestab, et tüüptingimus on tühine, kui see lepingu olemust, sisu, sõlmimise viisi, lepingupoolte huvisid ja teisi olulisi asjaolusid arvestades kahjustab teist lepingupoolt ebamõistlikult, eelkõige siis, kui tüüptingimusega on lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaalu teise lepingupoole kahjuks oluliselt rikutud.<sup>147</sup> VÕS § 42 kohaselt tuleb ebamõistlikult kahjustavaks lugeda heade kommetega (*contra bonos mores*) vastuolus olevad lepingutingimused.<sup>148</sup> VÕS § 42 lg 3 p 22 sätestab, et lepingus, mille teiseks pooleks on tarbija, on ebamõistlikult kahjustav eelkõige tüüptingimus, millega antakse tingimuse kasutajale õigus nõuda ebamõistlikult suurt tagatist.<sup>149</sup> Tagatise nõue peab olema mõistlik ja mitte üleliia koormav, sest kohustusega võrreldes ebaproportsionaalselt suur tagatis võib tarbija jaoks sisaldada nn ületagamise riski. See omakorda vähendab tarbija võimalusi uute tehingute tegemisel, on talle kallis rahaliselt ning seotud suurte riskidega juhul, kui tagatis realiseeritakse.<sup>150</sup> Tagatis on ebamõistlikult suur, kui tagatise konservatiivselt määratud väärtus ületab tunduvalt tagatava nõude ja võimalike kõrval nõuete maksimaalsummat (alampiir võiks asuda 30-50% juures).<sup>151</sup> Eesti õiguspraktika sarnaneb selles küsimuses Saksa õigusele, kus üldjuhul loetakse globaalne tagatiskokkulepe kehtivaks, kui see on seotud näiteks konkreetsest poolte vahelisest suhtest tulenevate nõuetega, kuid tüüptingimustel sõlmitud tagatiskokkuleppeid loetakse tühisteks. Tühisuse tingib asjaolu, et need tingimused on üllatavad ja tagatiseandjat liialt kahjustavad.<sup>152</sup> Seega kehtiv tüüptingimustel sõlmitud tagatiskokkulepe ei tohi olla üllatav ja liialt kahjustav, mida tuleb hinnata lähtudes faktilistest asjaoludest.

Tüüptingimuste regulatsiooni kohaldamisel globaalsele tagatiskokkuleppele on veel üks oluline mõju – tõendamiskoormus pööratakse seadusest tulenevalt ümber tagatiseandja kasuks. Tüüptingimuse ebamõistlikku kahjustamist tuleks globaalse tagatiskokkuleppe puhul vähemalt tarbijalepingute puhul VÕS § 42 lg 1 teise lause järgi eeldada, st vastupidist peab tõendama tagatisesaaja. Selle sätte järgi peab kandma lepingutingimuse võimaliku tühisuse riski see

---

<sup>146</sup> RKTk 29.05.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-64-12

<sup>147</sup> Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.

<sup>148</sup> Varul, P. Kull, I. (viide 43), lk 150.

<sup>149</sup> Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.

<sup>150</sup> Varul, P. Kull, I. (viide 43), lk 159.

<sup>151</sup> Kull, I. Käerdi, M. (viide 61), lk 134.

<sup>152</sup> Bar, C, von. Clive, E. (viide 11), lk 2491.

lepingupool, kes esitas läbirääkimata tingimuse teisele poolele sellistel asjaoludel, et viimasel ei olnud võimalik tingimuse üle läbirääkida ja selle sisu mõjutada.

Riigikohus leidis tsiviilasjas 3-2-1-66-12 p-s 12, et tagatiseandja ei suutnud tõendada, et laenuandja oli tagatiskokkuleppe varem välja töötanud tüüplepingutes kasutamiseks või kasutas seda tingimust muul põhjusel selliselt, et tingimuse üle ei olnud võimalik läbi rääkida ja selle sisu mõjutada.<sup>153</sup> Riigikohus ei analüüsinud sellest asjaolust tulenevalt, kas tegemist oli tühise tüüptingimusega või mitte VÕS § 42 kohaselt. Järelikult tõusetub Riigikohtu praktikast oluline probleem, millal saab isik tõendada, et tegemist oli tühise tüüptingimusega? Üheks heaks võimaluseks oleks nõuda TsMS § 278 alusel seda, et kohus nõuaks samal perioodil samadel asjaoludel sõlmitud lepingud välja.<sup>154</sup> Välja antavates lepingutes tuleks kindlasti katta kõik isikute nimed ja muud olulised andmed, et tagada osapoolte konfidentsiaalsuse kaitse. Samal perioodil samasugustes tehingutes väljaantavate lepingute korral oleks võimalik võrrelda nende sarnasust tühistatava lepinguga. Lisaks sellele saaks isik küsitleda kohtus tunnistajaid. Riigikohtu praktikat analüüsidest võib asuda seisukohale, et tagatiseandjal võib olla keeruline tõendada, et globaalne tagatiskokkuleppe sõlmiti läbi rääkimata tüüptingimustel, sest oluline tõendusmaterjal (samal perioodil sõlmitud sarnased lepingud) on vastaspoole valduses ning nende saamine võib osutuda raskeks. Enamgi veel, isegi sarnaste või samasuguste lepingute olemasolu ei välista seda, et pooled rääkisid tingimused eraldi läbi.

Riigikohus on tsiviilasjas 3-2-1-64-12 p-s 29 leidnud, et tulevaste nõuete tagamine on ka tüüptingimusena siiski lubatav, kui tulevased nõuded on piisavalt määratletud ja tagatise andjale ettenähtavad ning neil on mõistlik seos tehinguga, millest tulenevate nõuete seadmiseks tagatis algsest anti, st kui sellist kokkulepet saab lugeda majanduslikult mõistlikuks. Globaalsed tagatiskokkulepped võivad olla tarbijate puhul lubatud juhuks, kui tagatakse edaspidi võetavaid sarnaseid laene. Seega peab tagatavatel kohustustel ja tagatiskokkuleppel olema selgelt mõistetav seos. Mõistliku seose ja määratletusega seotud küsimused on täpsemalt käsitletud käesoleva töö teises peatükis. Olukorras, kus siiski puudub mõistetav seos tulevaste nõuete

---

<sup>153</sup> RKTK 06.06.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-66-12

<sup>154</sup> Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I 2005, 26, 197 ... RT I, 13.03.2014, 100.

tagamisel ja tuvastatakse tagatiskokkuleppe tühisus, kerkib esile küsimus, millises ulatuses on tehing tühine?

Riigikohus on selle küsimuse lahendanud tsiviilasjas 3-2-1-66-12 p-s 30, mille kohaselt tulevaste nõuete tagamiseks sõlmitud tagatiskokkulepe on kolleegiumi arvates vähemalt eelduslikult tühine üksnes tulevase määratlemata nõudeid puudutavas osas, st mitte tervikuna. Tüüptingimuse puhul tuleneb selline tagajärg VÕS §-st 41, individuaalkokkuleppe kohta aga tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) §-st 85.<sup>155</sup> Tehingu kehtivuse aluseid peab tõendama see isik, kes soovib, et tehing jääks teatud osas kehtima.<sup>156</sup> Globaalse tagatiskokkuleppe korral tähendab see seda, et tagatisesaaja peab seda asjaolu tõendama, sest eeldatavasti on tema põhiline huvi suunatud tehingu kehtivuse kindlustamisele. Küsimus, kas kahjustavad lepingutingimused võib piirata kuni need on vastuvõetavad, sõltub sellest, kas seda kohustust saab jagada osadeks ilma, et mõjutataks poolte esialgset kohustuste tasakaalu, mida pooled nägid ette lepingu sõlmimisel.<sup>157</sup> Lisaks sellele peab olema tuvastatav poolte tahe, et nad tahtsid sõlmida selline tehingu, mille puhul võib eeldada, et isegi siis, kui nad oleksid juba ette arvestanud tehingu ühe osa kehtetusega, oleksid nad ikkagi ülejäänud mitte tühisel osal lepingu sõlminud.<sup>158</sup> Globaalse tagatiskokkuleppe osaline tühistamise keelamiseks on raske ette näha mõistlikke põhjendusi. Pooled saavad kokkuleppega välistada tehingu osalise kehtivuse võimaluse olukorras, kus üks osa tehingust on tühine.<sup>159</sup> Järelikult tagatiseandja ei vabane kohustusest täielikult isegi siis, kui tuvastatakse, et tegemist oli tüüptingimusega. Õiguspraktikas sõlmitakse tavaliselt tüüplepingud tavaliselt selliselt, et lepingu ühe osa tühisus ei too kaasa kogu lepingu tühisust. Tagatisesaaja positsioon on järelikult küllaltki kindel ning mõistlikus ulatuses tema nõuded on tagatud. Tarbijad, kes sõlmivad enamik globaalseid tagatiskokkuleppeid eluaseme ostmiseks, peavad igal juhul vastutama selle kohustuse eest, sest kinnisvara ostmiseks võetud laenu tagatiseks on põhjendatud tagada kinnistu väärtuses. Kohtupraktikast tulenevalt ei ole tagatiseandjatel õnnestunud tõendada, et tüüptingimuse muutmine oli võimatu ja tagatiskokkuleppe selget kahjulikku mõju ning ebamõistlikust.

---

<sup>155</sup> RKTk 29.05.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-64-12.

<sup>156</sup> Varul, P. Kull, I. (viide 51), lk 265.

<sup>157</sup> Kötz, H. Flessner, H. (viide 95), lk 161.

<sup>158</sup> Varul, P. Kull, I. (viide 51), lk 265

<sup>159</sup> Varul, P. Kull, I. (viide 51), lk 267

### 3.2. Globaalse tagatiskokkuleppe vastuolu hea usu põhimõttega

Riigikohus on tsiviilasjas 3-2-1-64-12 p-s 31 leidnud, et isegi kui globaalne tagatiskokkulepe kehtib, võib sellele üllatuslik või ebaaus tuginemine tulevaste määratlemata kohustuste osas olla vastuolus hea usu põhimõttega ja keelatud tulenevalt VÕS §-s 6 ja TsÜS §-st 138.<sup>160</sup> Hea usu põhimõtte vastasus ei too kaasa tehingu tühisust, vaid hea usu põhimõtte on baasiks, millest lähtuvalt kujundatakse ümber kohustuste täitmine ja õiguste teostamine.<sup>161</sup> Hea usu põhimõtte kasutamine ja selle põhimõtte mõju õigussuhete reguleerimisel erineb sõltuvalt asjaoludest. Õiguste kuritarvitamise doktriini tuumaks on Rooma õiguses tuntud üldine printsiip, mille kohaselt see, kes teostab oma õigust, ei tohi sellega kahjustada teisi (*qui suo jure ititur neminem laedit*).<sup>162</sup> Järelikult võib isegi kehtivast globaalsest tagatiskokkuleppes tulenevate õiguste teostamine olla keelatud või takistatud. Oluline on mõista, et millises ulatuses ja põhjustel võib õiguste tagatiskokkuleppes tulenevate õiguste kasutamine olla keelatud.

Riigikohus on globaalset tagatiskokkuleppe hea usu põhimõtte vastasust käsitledes asunud seisukohale, et globaalsele tagatiskokkuleppele tuginemine võib olla määratlemata kohustuste osas üllatuslik ja vastuolus hea usu põhimõttega. Eelviidatud õigusteooria kohaselt rakendatakse hea usu põhimõtet selleks, et takistada vastuolulist käitumist. Eelkõige kuuluvad sellesse gruppi olukorrad, kus ebaausa käitumisega omandatakse eelseid, mida ausa käitumisega ei oleks saadud.<sup>163</sup> Järelikult tuleb määrata olukorrad, kus taatisesaaaja võib saada ebaausaid eelseid.

Ebaausate eeliste saamiseks tuleb pidada olukorda, kus näiteks luuakse tagatiseandjale ebaaus ettekujutus asjaoludest või jäetakse teda informeerimata olulistest asjaoludest. Üks ilmikas näide sellise olukorra kohta on see, et tagatiseesaaaja selgitab tagatiseandjale, et konkreetsest võlasuhtest väljapoole jäävad nõuded ei ole kaetud globaalse tagatiskokkuleppega. Tagatiseesaaaja esitab pärast uute kohustuste tekkimist omapoolse nõude tagatise realiseerimiseks ja väidab, et ka need suhted on tegelikult tagatiskokkuleppes tagatud. Praktilise näitena saab tuua kodulaenu tagatislepingu, mille kohaselt tagatakse kõiki võlaõiguslikke tehinguid, kuid kui isik võtab samalt laenuandjalt liisingusse auto. Liisingulepingu sõlmimisel selgitatakse, et liisinguleping ei puutu globaalsesse tagatiskokkuleppesse ning isik ei saa madalama määraga intresse, kuid võlgnevuste tekkimisel pööratakse sissenõue tagatiseandja kinnisvarale. Seega

<sup>160</sup> RKTk 29.05.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-64-12

<sup>161</sup> Varul, P. (viide 13) P. Varul, lk 38.

<sup>162</sup> Kull, I. Hea usu põhimõte kaasaegses lepinguõiguses. Tartu Ülikooli Kirjastus. Tartu 2002, lk 168.

<sup>163</sup> Kull, I. (viide 163), lk 175.

isegi, kui sõlmitakse kehtiv globaalne tagatiskokkulepe, kuid nõusolek on saadud valeinformatsiooni andmise või puuduliku informatsiooni andmise teel, siis võib selliste õiguste teostamine olla välistatud.

Teise alternatiivina viitab Riigikohus sellele, et globaalse tagatiskokkuleppele tuginemine võib olla ebaaus. Sellise olukorra näitena saaks tuua olukorra, kus ebaproportsionaalselt väikse nõude korral nõutakse hüpoteegi realiseerimist. Väikese tähtsusega kohustuse rikkumine või mitteoluline puudus täitmisel ei tohi olla aluseks tõsiste õiguslike tagajärgedega õiguskaitsevahendite kohaldamisele.<sup>164</sup> Järelikult oleks võimalik esitada hea usu põhimõttest tulenev vastuväide sundtäitmisele, et krediitkaardi võlast tulenev nõue on niivõrd väike, et selle alusel oleks hea usu põhimõttega vastuolus sundtäitemenetluse algatamine. Kahjuks puudub selles küsimuses kohtupraktika, millele tuginedes saaks teha konkreetsemaid järeldusi. Käesolevas töös tuginetakse Riigikohtu poolt antud juhised aitavad seda problemaatikat avada, kuid täpsemaid lahendusi kohtupraktikas veel ei ole.

Riigikohus on kohtuasjas 3-2-1-66-12 p-s 14 avanud millal globaalne tagatiskokkulepe või sellest tulenevate õiguste teostamine ei ole vastuolus hea usu põhimõttega. Antud asjas leidis tagatiseandja, et tagatiskokkulepe on vastuolus hea usu põhimõttega ja tuleb jätta kohaldamata osas, milles on kokku lepitud, et korteriomandile seatud hüpoteekidega on tagatud kõik tulevikus tekkivad kostja nõuded põhivõlgniku vastu. Riigikohus leidis, et tagatiseandja sõlmis tagatiskokkuleppe huvist endaga seotud äriühingu majandustegevuse vastu. Tagatiseandja on allkirjastanud kõik nii laenulepingud kui ka tagatiskokkulepped. Seega oli põhivõlgniku käitumine laenulepingute sõlmimisel täielikult tagatiseandja kontrolli all. Seetõttu ei ole põhjendatud ka tagatiseandja väide, et tagatiskokkulepetest tulevate õiguste teostamine on vastuolus hea usu põhimõttega.<sup>165</sup> Hea usu põhimõtte funktsioon õiguskaitsevahendite rakendamisel on eelkõige õiguskaitsevahendite kasutamise õigustamine ning õiguskaitsevahendi kasutamise piiramine.<sup>166</sup> Seega on isikute majanduslike sidemete ja huvi kontrollimine kaaluka tähtsusega kui antakse hinnangut sellele, kas globaalse tagatiskokkuleppe kehtib või on vastuolus hea usu põhimõttega. Tegemist on äärmiselt põhjendatud vajadusega, sest hea usu põhimõtte kohaldamiseks peab olema arusaadav, millistest kaalutlustest lähtus tagatiseandja tehingute tegemisel. Juhul, kui isik kontrollib põhivõlgniku majanduslikke otsuseid ja otsustab äritegevuses osaleda ka isiklikult, siis tegelikkuses tema mõjutab ka lõpliku

---

<sup>164</sup> Kull, I. (viide 163), lk 181.

<sup>165</sup> RKT 06.06.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-66-12.

<sup>166</sup> Varul, P. Kull, I. (viide 43), lk 33.

nõuete suurust. Lisaks sellele on tal võimalik vahendite eesmärgipärasel kasutamisel teenida tulu. Hea usu põhimõtte rakendamiseks tuleb tõendada seda, et pool on hea usu põhimõtte vastaselt omandanud või kasutanud oma õigusi. Hea usu põhimõtte rakendamiseks ei ole vajalik tõendada tehingu mõistlikkusega seonduvaid küsimusi. Hea usu definitsioon ei viita mõistlikkuse kriteeriumile, pigem hea usu põhimõtte on isiku meeleseisundile või käitumise moraalsusele viitav subjektiivne kriteerium, mõistlikkuse puhul on aga tegemist peamiselt objektiivselt kontrollitava printsiibiga.<sup>167</sup> Töö autor on seisukohal, et tagatisesaaja peab informeerima kolmandast isikust tagatiseandjat sellest, kas kohustusi on täidetud pühivõlgniku poolt, sest vastasel juhul on õiguste teostamine vastuolus hea usu põhimõttega ning sissenõude pööramine tagatisele välistatud. Autor on seisukohal, et mõistlikkuse põhimõtte aitab tagada tagatiseandja õiguste kaitse veelgi laiemalt, sest lisaks faktiliste asjaolude subjektiivsele kontrollile rakendatakse ka objektiivset ja majanduslikku lähenemist tagatiskokkuleppele. Eesti õiguskorras need õigusinstituudid tagavad seda, et tagatisesaaja võimalus kasutada ebaausaid võtteid tehingu tegemisel saab takistada.

Globaalse tagatiskokkuleppe tühisuse tuvastamisel on võimalik väita, et sellisele tagatiskokkuleppele tuginemine on ootamatu, üllatuslik või ebaaus. Tehingu ja sellega seotud asjaolude hindamisel tuleks võimalusel eelistada lepingupoolte ja seadusandja tahet, kuid vahel võib tekkida vajadus kohtu objektiivse ja erapooletu hinnangu järele. Sellises olukorras ei ole võimalik täieliku kindlusega öelda, millisest hea usu põhimõtte käsitlust kohaldatakse.<sup>168</sup>

Globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel võib tagatisesaaja huvides olla see, et tagatist ei kustutataks isegi siis, kui kõik nõuded on rahuldatud. Tagatisesaaja saab globaalse tagatiskokkuleppe kehtivuse ajal paremini mõjutada isikut uusi laene võtma, sest intressimäärad on väiksemad võrreldes teiste laenudega. Järelikult kerkib tagatiseandjal põhjendatud kahtlus, milliseid takistusi saab tagatiseandja teha globaalse tagatiskokkuleppega seatud hüpoteegi kustutamiseks ning mida omakorda selles olukorras saab teha võlgnik?

Riigikohus on tsiviilasjas 3-2-1-104-08 p-s 19 leidnud, et hüpoteegipidaja keeldumine hüpoteegi kustutamisest AÕS § 349 lg 1 järgi võib olla vastuolus hea usu põhimõttega ja seega

---

<sup>167</sup> Simovart, M. A. The Standard of Reasonableness in te Estonian Law. – Development of Estonian Contract and Company Law in the Context of Harmonized EU Law. Kull, I. Tartu. 2007, p 68.

<sup>168</sup> Barnett, R. E. Review: The Richness of Contract Theory; Reviewed work(s): The Richness of Contract Law: An Analysis and Critique of Contemporary Theories of Contract Law by Robert A. Hillman, Michigan Law Review; Vol. 97, No. 6, 1999 Survey of Books Related to the Law. Michigan Law Review. Michigan. 1999, p 1413-1429.

keelatud juhul, kui hüpoteegiga on tagatud mh tulevased nõuded ning rahuldatud on pandiga tagatud olemasolevad nõuded ja tagatud tulevased nõuded ei muutu ilmselt lähiajal sissenõutavaks, on muul viisil piisavalt tagatud või moodustavad täidetud kohustustega võrreldes väikese osa.<sup>169</sup> Järelikult saab isik nõuda globaalse tagatiskokkuleppe alusel seatud hüpoteegi kustutamist koheselt pärast kohustuse täitmist. Tagatisesaaja poolt takistuste tegemine ei ole põhjendatud ja tagatisandja võib oma õiguste kaitseks pöörduda kohtusse. Hea usu põhimõttega on vastuolus selline olukord, kus isik keeldub hüpoteegi kustutamisest ja kõik nõuded on vähemalt olulises osas tasutud. Seega saab isik pärast esialgsete nõuete tasumist igal juhul lõpetada globaalse tagatiskokkuleppe.

Üheks huvitavaks hea usu põhimõtte ja globaalse tagatiskokkuleppe huvitavaks puutepunktiks on Riigikohtu praktika tagasiulatuv kohaldamine. Globaalset tagatiskokkulepet ja selle tühisust käsitlevad Riigikohtu lahendid on tehtud 2012. aastal. Teatud mööndustega võib väita, et kaudselt käsitles Riigikohus globaalse tagatiskokkuleppega seonduvat juba 2008. aastal, kuid kerkib esile põhjendatud küsimus, et millist mõju omab uus TsÜS regulatsioon heade kommete kohta ning Riigikohtu oluliselt täpsustatud seisukoht globaalsetele tagatiskokkulepetele?

Riigikohus on kohtuasjas 3-2-1-76-01 leidnud, et lepingu heade kommete vastasus tuleb kindlaks teha koguhinnangu andmise teel, kusjuures arvesse tuleb võtta nii lepingu sisu kui ka lepingu sõlmise asjaolusid, poole ettekujutusi, ajendeid ja eesmärke. Kui leping oli sõlmise ajal kooskõlas heade kommete, siis asjaolude hilisem muutumine ei tingi lepingu heade kommete vastasust.<sup>170</sup> Järelikult tuleb tehinguid hinnata tegemise aja seisuga, kui tuvastatakse nende vastavust heade kommetega. Eeltoodud seisukoht on arusaadav, sest isik ei saa muuta juba tehtud tehingut ainuüksi sellepärast, et Riigikohtu praktika muutub ajas. Seda eriti globaalse tagatiskokkuleppe korral, mis on suure majandusliku väärtusega tehing, kindlate vorminõuetega ja sõlmitud tulevaste suhete reguleerimiseks. Igasugune tehingu kehtivuse muutus kahjustab osapoolte õiguskindluse ja õigusselguse põhimõtteid.

Kuna globaalseid tagatiskokkuleppeid sõlmiti ka enne 2008 aastat, kas siis võib väita, et 2012 aasta Riigikohtu praktika nende tehingutele ei kohaldu ja üldreeglina kehtivad tehingu tegemise ajal kehtinud moraalnormid. Siiski võib sellest üldreeglist olla ka erandeid, kui näiteks tehing on tehtud kaua aega tagasi ja moraal on vahepeal muutunud. Kui tehing oli

---

<sup>169</sup> RKTK 05.11.2008 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-104-08

<sup>170</sup> RKTK 24.05.2001. kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-76-01

tegemise ajal kooskõlas heade kommetega, kuid tehingust tulenevaid õigusi teostatakse ajaliselt hiljem, mil heade kommete sisu on muutunud, siis võib tehingust tulenevate õiguste teostamine olla vastuolus hea usu põhimõttega.<sup>171</sup> Järelikult globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisest tulenevate õiguste teostamine võib olla vastuolus hea usu põhimõttega. Lisaks sellele on võimalik väita, et „ületagamine“ ja määratlemata nõuete tagamine oli vastuolus heade kommetega juba enne 2012. aastal tehtud Riigikohtu lahendeid.

Seega võib eeltoodu kohaselt takistada õiguste teostamist, kui see on hea usu põhimõttega vastuolus, mis võib olla tingitud sellest, et tehing on „muutnud“ heade kommetega vastuolus olevaks või kahjustatakse tehinguga liialt ühe osapoole huve. Analüüsides erinevaid allikaid jõudis töö autor seisukohale, et globaalse tagatiskokkuleppe sundtäitmine väga väikese kohustuse täitmiseks võib olla keelatud hea usu põhimõttest lähtuvalt. Tagatiseandjal on võimalik nõuda globaalse tagatiskokkuleppe tühistamist ja vara hüpoteegist vabastamist koheselt pärast tagatavate nõuete rahuldamist. Võlasuhtes võib õiguste kuritarvitamise tõkestamisel tugineda VÕS §-le 6 lg-le 2, mis võimaldab jätta kohaldamata hea usu põhimõttest tulenevalt jätta võlasuhtes kohaldamata vastuvõetamatu.<sup>172</sup> Seega saab tagatiseandja kasutada oma õiguste tagamiseks lisaks heade kommete põhimõttele ka hea usu põhimõtet.

### 3.3. Täitemenetlusega seonduvad asjaolud globaalse tagatiskokkuleppe tühisuse korral

Sundtäitmine toimub täitemenetluseseadustikus ette nähtud korras ja seda viivad läbi kohtutäiturid. Isik peab ise võtma ühendust kohtutäituriga, et alustada täitemenetlusega.<sup>173</sup> Globaalne tagatiskokkulepe on tavapäraselt sõlmitud koos kohese sundtäitmise kokkuleppega, sest tagatiseks antakse kinnistu ja sõlmitakse hüpoteek tagatiseaaja kasuks. Hüpoteek ise ei anna hüpoteegipidajale õigust nõuda omanikult laenu tagasimaksmist, vaid kinnisasja omanik peab lubama kinnisasja suhtes sundtäitmist, kui tagatavat nõuet vabatahtlikult ei täideta.<sup>174</sup> Hüpoteek annab õiguse teha tagatiseks antud kinnisasi rahaks, kas sundvalitsemise või sundmüügi teel.

---

<sup>171</sup> Varul, P. (viide 13), lk 38.

<sup>172</sup> Kull, I. (viide 163), lk 170.

<sup>173</sup> Pärsmägi, A, Hagimenetlus, hagi ja taotluste esitamine. Juura Kirjastus. Tallinn. 2014, lk 65

<sup>174</sup> Pärna, P. (viide 41), lk 504.

Vaatamata notari selgitamiskohustusele on seadusandja otsustanud, et notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimisel võivad olla riivatud kinnisasja omaniku õigused, mistõttu täitemenetluse algatamisel on teatud erisused. Vastavalt Riigikohtu praktikale ei ole kõik TMS § 2 lg 1<sup>175</sup> nimetatud täitedokumendid võrdse õiguskindluse määraga. Seda seisukohta on kinnitanud Riigikohus korduvalt oma kohtupraktikas ning rõhutanud nt asjas 3-2-1-183-13 p-s 14: „*Õiguskindluse seisukohalt on kõige vähem problemaatilised kohtute lahendid. Probleemaatilisemad on aga notariaalsed lepingud kui täitedokumendid ja erinevad haldusaktid ning kohtuvälise menetleja otsused kui täitedokumendid. Nende täitedokumentide korral ei ole ükski sõltumatu vaidlusi lahendav organ sundtäitmise eelduste täitmist kontrollinud või poolte vahel tekkinud vaidlust läbi vaadanud (viimast on notariaalsete lepingute korral Riigikohus leidnud nt 31. jaanuaril 2008 tsiviilasjas nr [3-2-1-134-07](#) tehtud otsuse p-s 11, lubades seetõttu võlgniku kasuks TMS § 221 lg 1 laiendavat tõlgendust).*“<sup>176</sup> Järelikult tuleb tagatisesaajal arvestada, et täitemenetluse algatamise korral võidakse kontrollida kohtumenetluses globaalset tagatiskokkulepet ja selle sõlmimisega seonduvaid asjaolusid. Arvestades seda, et globaalse tagatiskokkuleppe sundtäitmine on võimalik lihtsustatus korras, siis on oluline, et tagatisesaaja esitab nõude täitmiseks kogu vajaliku informatsiooni ja korrektse dokumentatsiooni aluseks olevate nõuete kohta.

Võlgniku vaatenurgast on oluline, et sundtäidetavaed nõuded oleksid selged ja vaieldamatult jõustatavad ning ka see, et nõue põhineb õiguslikult kindlal allikal.<sup>177</sup> TMS § 23 lg 4<sup>1</sup> kohaselt tuleb TMS § 2 lõike 1 punktides 19 ja 19<sup>1</sup> nimetatud täitedokumentide puhul tuleb täiturile esitada pandileping, tagatiskokkulepe ning põhi- ja kõrvalnõuete alus ja detailne arvestus. TMS § 2 lg 1 p 19 sätestab: notariaalselt tõestatud kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja või laevakinnistusraamatusse kantud laeva omaniku või registerpandiga koormatud eseme omaja kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga, laevahüpoteegiga või registerpandiga tagatud nõude rahuldamiseks. TMS § 2 lg 1 p 19<sup>1</sup> sätestab: notariaalselt tõestatud kokkulepe, mis näeb ette ehitise või selle osa kui vallasasja omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele ehitise või selle osa pandilepinguga tagatud nõude rahuldamiseks<sup>178</sup>. Mõlemaid tingimusi kasutatakse tavaliselt globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimisel, mistõttu tuleb praktikas lähtuda TMS § 23 lg 4<sup>1</sup> nõuetest sh esitada detailne arvestus põhi- ja kõrvalnõude suuruselt, mis tähendab nt koopiaid arvelduskontode väljavõtetest ja viivise arvutuskäikude näitamisest. Eesti õiguskorras on tagatiseandja õigused tagatud kohtutäituri poolt, kes

<sup>175</sup> Täitemenetluse seadustik. RTI 2005, 27,198 ... RT I, 13.03.2014, 105.

<sup>176</sup> RKTK 20.11.2013 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-138-13.

<sup>177</sup> Alekand, A. The Estonian Universal Enforcement Procedure and the Bailiff as the Taker of Procedural Decisions, *Juridica International* XV/2008, p 118.

<sup>178</sup> Täitemenetluse seadustik. RTI 2005, 27,198 ... RT I, 13.03.2014, 105.

kontrollib esitatavaid dokumente. Lisaks sellele saab tagatiseandja esitada hagi, et aluseks olevale tehingule annaks hinnang sõltumatu vaidlusi lahendav organ. Oluline on siinjuures meeles pidada asjaolu, et hüpoteegi alusel, mis ei taga olemasolevat nõuet, ei saa alustada täitemenetlust. Seega tagatiseandjal Eestis on seadusest tulenevad menetluslikud võimalused enda õiguste kaitseks ja tagatisesaaja võimalus realiseerida tagatis võib venida.

Tagatiseandja saab kasutada täitemenetluse korral TMS § 221 lg-st 1 tulenevat õigust sundtäitmise lubatuks tunnistamise hagi esitamiseks, mis ongi ainus menetluse liik, kus kohus on selgesõnaliselt viidanud globaalsele tagatiskokkuleppele ja kohtumenetluses kaalunud seda tingimust. Sundtäitmise lubamatuks tunnistamine on tuvastusliku iseloomuga hagi. Tuvastushagi esimeks on nõue tuvastada õigussuhte olemasolu või puudumine. Tuvastushagi esitamise eelduseks on õigussuhte olemasolu hagi esitamise hetkel ja hageja õiguslik huvi selle suhtes, mida soovitakse tuvastada.<sup>179</sup> Eelnimetatud eelduste olemasolu on küllaltki kerge tagatiseandjal tõendada. Kohtupraktikast tulenevalt on Eestis kohtutel kohustus kontrollida põhjalikult täitemenetlusi, mis on alustatud täitedokumentide nagu näiteks notariaalsete tagatiskokkulepe alusel. Tagatisesaaja ei saa sellisel juhul kindlasti loota lihtsale ja kiirele lahendusele, sest tema nõudele saab esitada mitmesuguseid vastuväiteid. Tagatiseandjal lasub tegelikkuses esialgne tõendamiskoormus ning tema peab piisavalt esitama tõendeid ja dokumente täitemenetluse algatamiseks. Kohtutäitur peab omapoolse analüüsi ja dokumentide hindamise tulemusel jõudma järeldusele, et nõue on põhjendatud ja sissenõutav. Eelnevat on kinnitanud Riigikohus asjas 3-2-1-183-13 p-s 14: *Samuti on Riigikohus mitmes lahendis rõhutanud, et notariaalse täitedokumendi korral (hüpoteegiga tagatud nõue) peab sissenõudja esitama kohtutäiturile sellised andmed, mis võimaldavad kohtutäituril hinnata, kas ja millises ulatuses on hüpoteegiga tagatud nõue muutunud sissenõutavaks. Nt on Riigikohus 29. mail 2012 tsiviilasjas nr [3-2-1-64-12](#) tehtud otsuse punktis 36 leidnud järgmist: „Kollegium märgib lisaks, et tagatisleping ja tagatavad nõuded tuleb TMS § 23 lg-st 4<sup>1</sup> tulenevalt hüpoteegipidajal täitemenetluse alustamiseks kohtutäiturile dokumentaalselt kinnitatuna esitada ja usutavaks teha ning esitada nõudearvestuse detailne kirjeldus, mis võimaldaks täituril hinnata, kas ja millises ulatuses on tegemist hüpoteegiga tagatud sissenõutavaks muutunud nõuetega. Kollegiumi varasema seisukoha järgi tulenesid TMS § 23 lg 4<sup>1</sup> põhimõtted seadusest ka enne sätte jõustumist 5. aprillil 2011 (vt ka Riigikohtu määrus tsiviilasjas nr [3-2-1-8-10](#), p 12; otsus tsiviilasjas nr [3-2-1-153-10](#), p 13; otsus tsiviilasjas nr [3-2-1-60-11](#), p 17). Seega on Riigikohus*

---

<sup>179</sup> Pärsimägi, A. (viide 174), lk 66.

*olnud seisukohal, et hüpoteegiga tagatud nõuete korral on kohtutäituril kohustus täitemenetluse alustamise eeldusi kindlaks määratud ulatuses kontrollida.*"<sup>180</sup> Järelikult on kohtutäituril oluline roll täiteasjades, mis on algatatud globaalse tagatiskokkuleppega tagatud nõuete rahuldamiseks sundtäitemenetluses. Kohtutäitur peab tagama kinnisasja omaniku õigustele kaitse, sest kohtutäitur on üldjuhul esimene neutraalne osapool, kes kontrollib nõuet, selle arvestust ja aluseks olevaid dokumente.

Tagatiseandja peab olema aktiivne, kui tema vastu algatakse sundtäitemenetlus. TsMS § 132 lg 5 kohasel loetakse mittevaraliseks hagi hinna tähenduses ka sundtäitmise lubamatuks tunnistamise nõuet. Kohus ei või määrata sellise nõudega hagi hinnaks enam kui 6000 eurot.<sup>181</sup> Riigilõivuseaduse Lisa 1 kohaselt on tsiviilasja, mille hind on kuni 6000 eurot riigilõiv 350 eurot.<sup>182</sup> Tagatiseandjal tuleb arvestada sellega, et sundtäitemenetluse peatamiseks on vajalik esitada ka hagi tagamise taotlus, millelt tuleb RLS § 57 lg 16 kohaselt tasuda veel lisaks 50 eurot riigilõivu. Hagi tagamise abinõud võib jaotada kolme gruppi. Sõltuvalt tagamise eesmärgist saab hageja valida, kas taotleda tagamisabinõu, reguleerimisabinõu või sooritusabinõu kohaldamist. Tagamisabinõu kohaldamisel peab esinema olukord, et olemasoleva olukorra muutumisel oleks oluliselt raskendatud või võimatu hageja nõude täitmine pärast kohtuotsuse tegemist.<sup>183</sup> Juhul, kui tagatiseandja ei esita hagi tagamise taotlust, siis võidakse tema kinnistu müüa ja selle tagasi saamine on oluliselt raskendatud kui mitte võimatu. AÕS § 95 lg 3 kohaselt on võimalik hea uskselt omandada omaniku tahtevastaselt müüdüd vara, mis müüdi enampakkumisel. Täiendavalt on vaja tagatiseandjal tasuda ka õigusliku esindajaga seotud kulud. Lisaks sellele võib esinda olukordi, millal on vajalik vaidlustada kohtutäituri otsuseid. Riigikohus on viidanud sellele ja leidnud, et kohtutäituri tegevusele kaebamisel tuleb kontrollida kohtutäituri tegevuse õiguspärasust, kuid kohtul puudub kompetents määrata võlgniku vara hinda.<sup>184</sup> Eeltoodust tuleneb, et tagatiseandjal tuleb tasuda ka näiteks kinnisvaraekspertiisi eest juhul, kui vaidlustatakse kohtutäituri poolt määratud hinda. Seega tuleb tagatisesaajal olla väga aktiivne juhul, kui tema vara suhtes on alustatud sundtäitemenetlust ning tal tuleb arvestada erinevate (riigilõiv, ekspertiisi tasud, esindaja tasu)

---

<sup>180</sup> RKT 20.11.2013 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-138-13

<sup>181</sup> Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I 2005, 26, 197 ... RT I, 13.03.2014, 100.

<sup>182</sup> Riigilõivuseadus RT I 2010, 21, 107 ... RT I, 21.03.2014, 16

<sup>183</sup> Pärsimägi, A. (viide 174), lk 174

<sup>184</sup> Alekand, A. (viide 178), lk 123

kuludega. Järelikult on küsitav, kas tarbijast võlgnikul on tingimata soodsam sõlmida globaalne tagatiskokkulepe, et säästa notari tasudelt ja kulutada vähem aega tehingute tegemisele.

## Kokkuvõte

Magistritöö aluseks oli Riigikohtu praktika globaalsete tagatiskokkulepete osas, millega täpsustati õiguslikke aluseid, millal globaalne tagatiskokkulepe tulenevate õiguste teostamine on piiratud. Kuna seaduses puudub globaalse tagatiskokkuleppe definitsioon, siis antud töös esitas autor DCFR-i regulatsiooni, mis käsitles globaalset tagatiskokkulepet. Globaalne tagatiskokkulepe on klassikaliselt ilma ajalise piiranguteta kõikide tagatiseandja või kolmanda isiku tulevikus tekkivate nõuete tagamine. Globaalse tagatiskokkuleppe oluliseks tunnuseks on see, et kohustuste määr tagatiskokkuleppe jõustumise hetkel ei ole oluline ning tagatise täpne suurus on kõikuv. Õiguspraktikas on kerkinud esile praktiline vajadus tagada ka lepinguväliseid võlasuhteid, et vältida tehingu tühisuse korral tagatiseandja alusust rikastumisest tulenevate sätete kaitseta jäämine. Töö autor on seisukohal, et kui tagatavad lepinguvälised nõuded on tehinguga niivõrd tihedalt seotud ja täpselt defineeritud, siis need peaksid olema ka kehtivad. Eeltoodut ei ole käsitletud kohtupraktikas. Hüpootees, et seadusandlust tuleks täiendada osutus valemiks, sest käesoleval juhul on probleemseid kokkuleppeid võimalik hinnata hea usu ja heade kommete põhimõtetest lähtuvalt.

Kuigi Eesti seadusandja ei kasuta mõistet globaalne tagatiskokkulepe, siis tulenevalt hüpoteegi regulatsioonist on loodud eeldused selliste tagatiskokkulepete sõlmimiseks. Samuti on üheks oluliseks aluseks see, et abstraktsiooni printsiibist tulenevalt lahutatakse kohustus- ja käsutustehinguid. Eriti oluline tähtsus on hüpoteegi aktsessoorsusel ja suhe võlaõigusliku kokkuleppesse. Tagatiseandaja õigused on omakorda tagatud sellega, et hüpoteek vajab sundtäitmisel aluseks olevat nõuet ehk selles küsimuses on hüpoteek aktsessoorne. Töö autor leiab, et nii välistatakse suur hulk tarbetuid vaidlusi ja suurendatakse õiguskindlust.

Arvestades seda, et globaalne tagatiskokkulepe on äärmiselt koormav, siis oli autorile esialgu arusaamatu poolte huvi sellise tehingu tegemisel. Töö autor oli seisukohal, et tehingu tegemise ainsaks huviks on laenuandjate reklaamlaused ja väljaütlemised, mille kohaselt tasub tulevase nõudeid tagada, sest nii väheneb kulu notaritasudele. Lisaks sellele on õigusteoorias selgitatud, et tagatiseandja huviks võib olla intressimäära vähendamine laenukohustuselt, sest paremini tagatud kohustustel on väiksemad intressimäärad. Edaspidi oleks mõistlik uurida, kas intressimäära vähendamisel on võimalik välistada väited nagu oleks globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimine ebamõistlik. Isikute huviks võivad olla ka muud asjaolud nagu

näiteks perekondlikud suhted või majanduslikud huvid. Autori hinnangul ei ole tagatiseandjal põhjendatud sõlmida globaalne tagatiskokkuleppe sõlmimiseks puudub reaalne majanduslik vajadus ja isik teeb seda üksnes soovist hüpoteetiliselt säästa notaritasudelt ja riigilõivult. Intressimäärade vähendamiseks võib sellise kokkuleppe sõlmimine olla põhjendatud, kuid see ei ole tarbijatest võlgnikele üldjuhul võimalik.

Gloobalse tagatiskokkuleppe jõustamine võib olla piiratud mitmel alusel ja õiguspraktikas liigutakse pigem lepinguvabaduse piiramise ja nõrgema osapoole huvide kaitsmise suunas. Riigikohtu praktikast tulenevalt on globaalne tagatiskokkuleppe tühine juhul, kui tulevikus tekkivad tagatavad nõuded piisavalt määratlemata. Globaalne tagatiskokkuleppe on tühine tulevaste määratlemata nõuete osas. Nõuete määratletuse põhimõte tuleneb TsÜS §-s 6 lg-s 3 sätestatud spetsiaalsuse põhimõttest. Töö autori hinnangul on oluline, et tagatiskokkuleppe oleks tühine, mis on täiesti määratlemata, sest näiteks lepingulise kohustuse täitmise tagamiseks sõlmitud tagatislepinguga ei peaks olema tagatud kahju õigusvastasest tekitamisest tulenevad nõuded. Õigusteoorias on asutud seisukohale, et tulevased tagatavad nõuded on piisavalt määratletud siis, kui tulevikus tekkiva nõude tagamisel on piisavalt määratletav võlgnik, võlgnevuse alus ja sisu. Töö autor leiab, et sellised kriteeriumid on põhjendatud ning aitavad täpselt selgitada tulevaste nõuete tagamisel eksisteerivat määratlemise kohustust. Juhul, kui neid minimaalseid nõudeid ei täideta, siis on praktiliselt võimatu määrata seda, milliseid nõuded on tagatud ja millised mitte.

Järgmine tühisuse alus on olukord, kus piiratakse ebamõistlikult isikute põhiõigusi. Põhiõiguste piiramine globaalne tagatiskokkuleppe kontekstis tähendab seda, et ebamõistlikult piiratakse majandusvabadust ja edasist toimetulekut. Kõikide tulevaste nõuete tagamine piirab neid põhiõigusi ebaproportsionaalselt palju juhul, kui tagatiseandja peab näiteks töökoha vahetamisel küsima eelnevat nõusolekut tagatisesaajalt või piiravad lepingulise kohustused põhivajaduste rahuldamist näiteks toidu ja eluaseme kulude katmiseks. Töö autor selgitas, mis kahe määratlemata õigusmõiste eraldamine on vajalik, sest majandusliku vabaduse piiramine ei tähenda igakord edasise toimetuleku piiramist. Samas on õiguspraktikas küllaltki raske tõendada majandusvabaduse või edasise toimetuleku ebamõistlikku piiramist, sest keeruline on täieliku kindlusega väite, et just üks konkreetne tehing piirab neid isiku õigusi ebamõistlikult palju. Seega eelviidatud alusel on globaalne tagatiskokkuleppe tühine ainult väga eriliste asjaolude esinemisel.

Eraldi suur probleem, mis kohtupraktikas vaidlusi tekitab on kolmanda isiku nõuete tagamine. Tagatiseandjale on tegemist eriti koormava olukorraga, sest kõikide tulevaste kohustuste tagamisel on põhivõlgnikul võimalus võtta kohustusi juurde jooksvalt ja tagatiseandjal võib kaduda ülevaade kohustuste täpsest suurusest. Töö autori hinnangul peab tagatiseandja proovima tehingu sõlmimisel leppida kokku konkreetselt teiste poolte kohustuses teavitada uute nõuete tekkimisest ja näha ette konkreetne sanktsioon sellise kohustuse rikkumisel. Kuigi kohtupraktikas on kõik kolmandate isikute tulevikus tekkivate nõuete tagamise kokkulepped olnud kehtivad, siis teatud juhul võivad need olla ka tühised. Näiteks olukorras, kus isik ei kontrolli põhivõlgnikku isikut või saadud laenuraha, tehing oli isikule majanduslikus mõttes ebamõistlik. Seega teatud asjaolude esinemisel võib olla ka kolmanda isiku nõuete tagamine tühine. Igal juhul tuleb enne globaalse tagatiskokkuleppe kehtivuse osas seisukoha võtmist hinnata konkreetse tehingu osapooli, nende huvisid ning faktilist olukorda enne ja pärast tehingut.

Globaalne tagatiskokkulepe on üldjuhul notari poolt ettevalmistatud tüüptingimustel sõlmitud leping. Õiguspraktikas on esitatud seisukohti nagu notariaalse tõestamise nõudest tulenevalt ei saa globaalsele tagatiskokkuleppele kohaldada tüüptingimuste regulatsiooni. Selle küsimuse lahendamisel nõustub töö autor seisukohtadega, et notariaalne vorm ei tähenda seda, et tingimuste sõlmimisel sai tagatiseandja mõjutada tagatiskokkuleppe sisu. Samuti ei ole välistatud asjaolu, et notar ei täida TõS tulenevaid kohustusi. Kohtupraktikast on viidatud korduvalt sellele, et tagatiseandja ei suuda tõendada tüüplepingu sõlmimist. Autori hinnangul oleks selle küsimuse üheks lahenduseks see, et laenuandjat kohustatakse väljastama kõiki teisi samal perioodil sõlmitud laenulepinguid, et saaks võrrelda nendes sisalduvate tagatiskokkulepete sisu.

Globaalsest tagatiskokkulepeest tulenevate õiguste teostamine võib olla piiratud juhul, kui see on üllatav või ebaaus ja vastuolus hea usu põhimõttega. Hea usu põhimõtte ei too kaasa tehingu tühisust, vaid selle põhimõtte alusel muudetakse kohustuste sisu õiglasemaks. Töö autor on seisukohal, et hea usu põhimõtte kohaldamine globaalsele tagatiskokkuleppele on äärmiselt vajalik, sest raskete tagajärgedega õiguskaitsevahendi kohaldamine peab olema põhjendatud. Analüüsidest erinevaid allikaid jõudis töö autor seisukohale, et globaalse tagatiskokkuleppe sundtäitmine väga väikese kohustuse täitmiseks võib olla keelatud hea usu põhimõttest

lähtuvalt. Krediidiasutusest tagatisesaaja ei saa nõuda kinnistu müümist juhul, kui globaalne tagatiskokkulepe seati eluasemelaenu saamisel ja kuigi eluasemelaenu maksed on tähtaegselt tasutud, siis tarbimislaenu tagasimaksmisega ollakse viivituses. Hetkel ei ole globaalset tagatiskokkulepet sellistes vaidlustes kohaldatud ning ühegi globaalse tagatiskokkuleppe jõustamine ei ole olnud keelatud hea usu põhimõtte alusel. Hea usu põhimõtte täiendab oluliselt heade kommete põhimõtet ning sellega tagatakse tagatiseandja õiguseid paremini kui üksnes üks põhimõtte seda võimaldaks.

Viimane teemadering, mida käesolev magistritöö käsitles oli globaalse tagatiskokkuleppe ja sundtäitemenetluse seosed. Globaalne tagatiskokkulepe on tavapäraselt sõlmitud kohese sundtäitmise kokkuleppega. Kohtupraktikas peetakse notariaalselt tõestatud tehinguid siiski teatud määral problemaatilisteks ja nende täitmisel kehtivad erireeglid. Globaalse tagatiskokkuleppe korral tuleb esitada pandileping, tagatiskokkulepe ja nõuete detailne arvestus. Kohtupraktikast tulenevalt on tagatiseandjal võimalik esitada sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi, milles tuleb tõendada globaalse tagatiskokkuleppe heade kommete vastasus või sellest tulenevate õiguste teostamise vastuolu hea usu põhimõttega. Tagatisesaaja peab arvestama võimalusega, et globaalse tagatiskokkuleppe sundtäitmisel võib tagatiseandja alustada kohtumenetlust. Tagatiseandja peab arvestama märkimisväärsete kuludega, sest ainuüksi riigilõiv sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi ja selle tagamise eest on kokku 400 eurot, millele lisanduvad kulud esindajale. Töö autori hinnangul on Eesti seadusandlus sellest aspektist põhjendatud, sest tulevaste kohustuste tagamisel tuleb tagatiseandjal mõista võetavat riski. Töö autori hinnangul ei ole põhjendatud tagatiseandjal globaalse tagatiskokkuleppe sõlmimine eesmärgiga vähendada tehingu kulusid, sest võimaliku vaidluse korral tuleb tasuda täitemenetluse lõpetamiseks eeldatavasti suuremaid summasid.

Seega võlgnikul on mitmeid menetluslike võimalusi globaalse tagatiskokkuleppes tulenevate õiguste teostamise takistamiseks, kuid need võimalused on pigem teoreetilised, sest oluliste asjaolude tõendamine on problemaatiline. Vajadust seadusandluse muutmiseks puudub, sest õigusprintsipi saab kohaldada isiku õiguste kaitseks juhul, kui tema õigused tegelikult ka kaitset vajavad.

## **Limits to enforcing global security contract**

### **Summary**

The topic of this master's thesis focuses on the limits to enforcement of global security contract. The Estonian court practise has been limiting the possibility to secure undefined future obligations. The term global security is not defined in Estonian law although Law of Property Act § 279 subsection 3 allows to secure future obligations.

According to official data of the Financial Inspection the banks in Estonia have given loans in the amount of 14, 18 billion euros as of June 2013 of which loans given to buy homes was in the amount of 5,8 billion. Compared to the annual state budget of approximately 7,5 billion euros it is a significant amount.

When analysing the court cases in Estonia it is important to note that no global security contract has been declared void. The purpose of the master's thesis was to define the criteria when use of rights stemming from a global security contract could be limited. The author proposed initially that the regulation of securities should be specified, but later found that this assumption proved to be wrong. Also one of the purposes was to define the term and to analyse the role of the public notary regarding a contract that has been signed with standard terms. One of the objectives of the master's thesis was to clarify the interests of the parties to sign such a contract and also possible limits and difficulties of the debtor to protect one's rights.

To achieve afore mentioned goals the author used combination of different investigation methods. The author used comparative method to analyse the Estonian regulation and DCFR in order to determine the need to modify the regulation concerning the global securities contract and came to the conclusion that there is no need for this at the moment. The author analysed court case law to make inductive conclusions to solve the issues raised. The author also relied to personal experiences relating to global securities contracts. The master's thesis presents a synthesis of legal theory and legal practise regarding the global securities contracts. The author provides some criteria how to sign a valid global securities contract.

The first section of the master's thesis concentrated on the definition of the term "global security contract" with the assistance of Draft Common Frame of Reference. In general global security contract is an agreement in which the debtor takes the obligation to secure all his or third person's future claims without a time limit.

Estonian legal system in private law enables the conclusion of global security contracts. Mortgage is not dependant on the claim that it is securing, so that allows the mortgage to be registered while no real claims exist. The interests of the debtor are secured, because compulsory execution of the right to demand the sale of real property has to have a valid claim as its basis. The author agrees with other authors and finds that this is a good balance between the rights of the debtor and creditor.

Taken into account the potential risks and economic effects of securing all future claims it raised the question what is the motivation of signing such contracts by debtors. The debtors are interested in signing these contracts to save money on notary fees, take future obligations faster, because there is no need for additional securities and also to lower interest rates on loans.

Global security contract can be void on several grounds according to the court cases analysed. The global security contract is void only partially meaning that the contract is still enforceable to fulfil the defined future claims. The first possible basis for nullity is a contract in which future claims are not defined sufficiently. According to theory of contract law in Estonia and Germany the future claims should minimally define the debtor, basis of debt and contents. The author agrees with the minimal definitions required, because if one of the elements is undefined then it is almost impossible to predict the future claims that are secured.

Securing the future claims of third persons is also permitted, but in all the court cases in Estonia the plaintiff secured the obligations of third persons. Securing the obligations of third persons is much more unpredictable then securing one's own obligations, because the principal debtor and creditor can sign new contracts at any given time. In order to avoid this risk the author recommends to sign a contract under terms that obligates the principal debtor and creditor to at least contact the party securing future claims. The court cases imply that securing the future obligations of third persons can be void, if securing the obligations was unreasonable by the

debtor or there was no control over the third person, but the final outcome depends upon the facts of the matter.

Global security contracts are usually made by notaries who use standard terms. The opinion that notary can eliminate the applications of the standard terms regulation is not supported by legal theory. Although notary may explain the nature of the contract this does not rule out the fact that the debtor had no actual possibility to alter or modify the terms. In cases analysed in this master's thesis the courts have stressed the fact that plaintiffs have been unable to prove that the contract was signed with standard terms. One of the solutions to this problem could be to demand that the creditor provides all the contracts signed in the same period, so the court and the debtor could compare them.

The principle of good faith can limit the use of rights from the global security contract when it is surprising and unfair. Contracts and use of rights from the contract can be modified to make it comply with the principle of good faith. The author is on the opinion that it is also necessary to have the principle of good faith in addition to good manners. One of the examples is a situation where a person's home could be sold, because he did not pay the credit card debt, but since the use of a right to demand the sale is un-proportional then the creditor's right could be blocked by the courts. This illustrates the need for two separate principles to limit the misuse of securing future obligations.

Global security contract is usually concluded with a provision that the owner of an immovable is to be subject to immediate compulsory enforcement for the satisfaction of a financial claim secured. Although the party initiating the enforcement proceedings has to provide all the contracts and calculations of the amount of the claim. The author agrees with the above requirements, because the consequences of not substantiated claims would have substantial negative effects to the debtor. According to court cases the global security contract was contested in action for declaring compulsory enforcement to be inadmissible. The debtor has to pay state fee in the amount of 400 euros in addition to legal costs. The creditor has to take into account the fact that the final enforcement of the claim could take several years and it is not immediate. The author concludes that for the debtor the expenses made for public notary

are less burdensome than the costs relating to action for declaring compulsory enforcement to be inadmissible.

Therefore there could be possibilities for the debtor to prevent the enforcement of a global security contract, but it is mostly theoretical, because there has been no court practice in which the debtor had success preventing the use of the creditor's rights.

## **Kasutatud allikad**

### **Kasutatud kirjandus**

1. Alekand, A. Quo vadis, notariaalne leping täitedokumendina? Avalik kiri justiitsministrile, *Juridica* VI/2011.
2. Alekand, A. The Estonian Universal Enforcement Procedure and the Bailiff as the Taker of Procedural Decisions, *Juridica International* XV/2008. 178
3. Bar, C, von, Clive, E. Schulte-Nölke, H. Beale, H. Herre, J. Huet, J. Strome. M, Swann, S. Varul, P. Veneziano, A. Zoll, F. Principles Definitions and Model Rules of European Private Law Draft Common Frame of Reference (DCFR). Oxford University Press. Oxford. 2010. Viide 11) Bar, C, von. Clive, E. (viide 11), lk 2473
4. Barnett, R. E. Review: The Richness of Contract Theory; Reviewed work(s): The Richness of Contract Law: An Analysis and Critique of Contemporary Theories of Contract Law by Robert A. Hillman, *Michigan Law Review*; Vol. 97, No. 6, 1999 Survey of Books Related to the Law. *Michigan Law Review*. Michigan. 1999.
5. Beale, H. Secured Transactions, , *Juridica International* XIV/2008.
6. Bome, V. Pandiga tagatud nõudega võlausaldaja nõude rahuldamine pankrotimenetluses, *Magistritöö*, Tallinn. 2013. (viide 39)
7. Ciacchi, C. A., Wetherill, S. Regulating Unfair Suretyships in Europe: Methodology of a Comparative Study. Oxford University press. Oxford. 2010.
8. Freivald, D. Pereliikme võetud käenduskoostuse heade kommete vastasus. *Juridica* VIII/2006. Freivald, D. (viide 93), lk 546
9. Ginter, G. Tüüptingimustest VÕS ja direktiivis 93/13/EMÜ. *Juridica* VII/2001
10. Kask, L. Sõltuvussuhtes sõlmitud käendusleping. *Magistritöö*. Tartu. 2013.
11. Kull, I. Hea usu põhimõtte kaasaaegses lepinguõiguses. Tartu Ülikooli Kirjastus. Tartu 2002.
12. Kull, I. Käerdi, M. Kõve, V. , Võlaõigus I. Üldosa. Juura. 2004.
13. Kull, I. Lahe, J. Ots, J. Torga, M. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi praktika seadusandja mõjutajana, *Juridica* VIII/2009

14. Kõve, V. Draft Common Frame of Reference and Estonian Law of Obligations Act: Similarities and Differences in the System of Contractual Liability, *Juridica International* XIV/2008.
15. Kõve, V. Tsiviilkohtumenetluse kiirendamise võimalused ja nendega seotud ohud, *Juridica* IX/2012.
16. Kõve, V. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö. Tartu. 2009.
17. Kärson, S. Õigused tagatise esemetena, *Juridica* V/2009
18. Kötz, H. Flessner, H. European contract law. Volume one: Formation, Validity, and Content of Contracts; Contract and Third parties. Oxford University Press. Oxford. 1997.
19. Lentsius, M. Lõhmus, D. Kõo, K. Tagatised ettevõtluses. Käendus, garantii, käsiraha, leppetrahv, võlatunnistus, omandireservatsioon. Hüpotek ja muud pandiõigused. Äripäeva kirjastus. Tallinn. 2010.
20. Madise, Ü. Aaviksoo, B. Kalmo, H. Mälksoo, L. Narits, R. Pruks, P. Vinkel, P. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kolmas, täiendatud väljaanne. Kirjastus Juura. Tallinn. 2012.
21. Müür, I. Notariameti olemus ja notari roll õigusnõustajana. Bakalaureuse töö. Tallinn. 2013.
22. Pärna, P. Asjaõigusseadus: kommenteeritud väljaanne. Juura. Tallinn. 2004.
23. Pärsimägi, A. Hagimenetlus, hagi ja taotluste esitamine. Juura Kirjastus. Tallinn. 2014.
24. Saare, K. Sein, K. Simovart, M.A. Laenusaja õiguste kaitse SMS-laenu lepingute puhul. *Juridica* I/2010.
25. Simovart, M. A. The Standard of Reasonableness in the Estonian Law. – Development of Estonian Contract and Company Law in the Context of Harmonized EU Law. Kull, I. Tartu. 2007.
26. Zoll, F. Unfair Terms in Acquis Principles and Draft Common Frame of Reference: A Study of Differences between the Two Closest Members of One Family, *Juridica International*, XIV/2008
27. Tiivel, R. Hüpeteegi aktsessoorsusest ja muustki hüpeteegiga seonduvast. *Juridica* I/2006.
28. Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Tsiviilseadustiku Üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne. Juura. Tallinn. 2010.

29. Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Võlaõigusseadus I: kommenteeritud väljaanne. Juura. Tallinn. 2006.
30. Varul, P. Tühine tehing. *Juridica I/2011*. (viide 13)
31. Vutt, M. Tehingu heade kommete vastasus TsÜS § 86 alusel. Kohtupraktika analüüs. Riigikohus. Õigusteabe osakond. Tartu. 2012.

### **Kasutatud normatiivaktid**

32. Eesti Vabariigi põhiseadus. RT 1992, 26, 349 ... RT I, 27.04.2011, 2.
33. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. RT I 2005, 26, 197 ... RT I, 13.03.2014, 100.
34. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 2002, 35, 216 ... RT I, 13.03.2014, 103.
35. Asjaõigusseadus RT 1993, 39, 590 ... RT I, 13.03.2014, 82.
36. Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.
37. Perekonnaseadus. – RT I 2009, 60, 395 ... RT I, 27.06.2012, 12.
38. Pankrotiseadus. RT I 2003, 17, 95 ... RT I, 13.03.2014, 94.
39. Täitemenetluse seadustik. RTI 2005, 27,198 ... RT I, 13.03.2014, 105.
40. Riigilõivuseadus RT I 2010, 21, 107 ... RT I, 21.03.2014, 16.

### **Kasutatud Euroopa Liidu õigusaktid**

41. Nõukogu direktiiv 93/13/EMÜ, 5. aprill 1993, ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes. EÜT L 95, 21.04.1993.

### **Kasutatud mudelseadused**

42. Draft Common Frame of Reference. 05.05.2014. Available online 05.05.2014:  
<https://www.law.kuleuven.be/web/mstorme/DCFRInterim.pdf>

## Kasutatud kohtupraktika

43. RKTk 24.05.2001. kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-76-01
44. RKTk 29.03.2004 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-41-04
45. RKTk 23.09.2005 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-80-05
46. RKTk 17.06.2008 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-56-08
47. RKTk 05.11.2008 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-104-08
48. RKTk 05.03.2010 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-8-10
49. RKTk 29.05.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-64-12
50. RKTk 06.06.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-66-12
51. RKTk 20.11.2013 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-138-13
52. RKTk 09.04.2014 kohtuotsus tsiviilasjas 3-2-1-18-14
53. PSJK 30.04.2004 kohtuotsus tsiviilasjas 3-4-1-3-04
54. TMK Tartu 16.10.2012 kohtuotsus tsiviilasjas 2-11-54587/3
55. Tallinna RK 20.02.2013. kohtuotsus tsiviilasjas 2-12-6350/28

## Muud allikad

56. Blumfeld, E. Mis saab hüpoteegist kui tagatav laenuleping on tühine? Tallinn. 2011.  
05.05.2014 arvutivõrgus: <http://ee.triniti.ee/archives/1771>. (viide 30)
57. Finantsinspeksioon. Eesti finantsteenuste turg seisuga 30.06.2013. Tallinn. 2013. 05.05.2014  
arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.fi.ee/public/turg\\_seisuga\\_2013\\_06\\_eesti.pdf](http://www.fi.ee/public/turg_seisuga_2013_06_eesti.pdf)
58. Statistikaamet. III kvartalis jätkus majanduskasvu aeglustumine. Tallinn. 2013. 05.05.2014  
arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.stat.ee/65229>
59. Rahandusministeerium. Riigieelarve 2013. Tallinn. 2013. 05.05.2014 arvutivõrgus  
kättesaadav: <http://www.fin.ee/riigieelarve-2013>
60. Erelet, T. Leemets, T. Mäearu, S. Raadik, M. Eesti Õigekeelsus sõnaraamat. Eesti Keele  
Instituut. Eesti Keele Sihtasustus. Tallinn. 2013. 05.05.2014 arvutivõrgus kättesaadav:  
<http://www.eki.ee/dict/qs/index.cgi?Q=globaalne&F=M>.
61. SEB Panga kodulehel asuv riigilõivu ja notaritasu kalkulaator: 05.05.2014 arvutivõrgus  
kättesaadav: [http://www.seb.ee/sites/default/files/web/calc/calc\\_notari\\_ja\\_riigilõivu.html](http://www.seb.ee/sites/default/files/web/calc/calc_notari_ja_riigilõivu.html)
62. Justiitsministeerium. Järelevalve ja õigusteeninduse talitlus justiitshalduspoliitika osakond.  
Järelevalve aruanne. Tallinn 2014. 05.05.2014 arvutivõrgus:

<http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=59595/Kohtut%20iturite,+notarite+ja+pankrotihaldurite+2013.+aasta+riikliku+j%20relevalve+aruanne.pdf>

## **Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks**

Mina, Kaspar Koppel, (sünnikuupäev: 03.12.1988).

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose  
    , „Vastuväited globaalse tagatiskokkuleppe realiseerimisnõudele“  
mille juhendaja on Irene Kull,
  - 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.

Tartus, \_\_\_\_\_