

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Karina-Anette Kiristaja

**OSTJA TEADMINE ÄRIÜHINGU OSALUSE MÜÜGILEPINGU TINGIMUSTELE
MITTEVASTAVUSEST KUI MÜÜJA VASTUTUST VÄLISTAV ASJAOLU**

Magistritöö

Juhendaja
PhD Margit Vutt

Tartu
2024

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	3
1. OSTJA TEADMINE LEPINGUESEME PUUDUSEST KUI MÜÜJA VASTUTUST VÄLISTAV ASJAOLU SEADUSE JÄRGI.....	8
1.1 Teadmine ja teadma pidamine	8
1.2 Ülevaatomiskohustus	11
1.2.1 Õiguslik audit	11
1.2.2 Ülevaatomise mõju müüja vastutusele	13
1.2.3 Kohustuslik info avalikustamise ulatus	17
1.3 Ostja kaasatud kolmandate isikute teadmise omistamine ostjale	20
2. OSTJA TEADMISEGA SEOTUD MÜÜJA VASTUTUST VÄLISTAVAD KOKKULEPPED ÄRIÜHINGU OSALUSE MÜÜGILEPINGUTES.....	24
2.1 Müüja vastutust välistavate kokkulepete üldine lubatavus Eesti õiguses.....	24
2.2 Müüja vastutust välistavate kokkulepete konkurents kokkulepitud omadustega.....	27
2.3 Ostja teadmisega seotud vastutuskokkulepped osaluse müügilepingutes	30
2.3.1 Ostja teadmine sihtühingu seisukorrast	30
2.3.2 Ostja teadmine prognooside määramatusest.....	32
2.3.3 Ostja teadmine avalikustatud teabest.....	35
2.3.4 Ostja rahulolu saadud teabega	39
2.3.5 Ostja teadmine lepingu ammendavusest.....	43
2.3.6 Ostja loobumine nõuetest	46
KOKKUVÕTE.....	50
BUYER'S KNOWLEDGE OF THE LACK OF CONFORMITY OF THE SHARES IN A SHARE PURCHASE AGREEMENT AS A CIRCUMSTANCE EXCLUDING THE SELLER'S LIABILITY (ABSTRACT).....	56
KASUTATUD ALLIKAD	63
Kasutatud kirjandus	63
Kasutatud õigusaktid	65
Kasutatud kohtupraktika.....	66

SISSEJUHATUS

Äriühingu osaluse müügitehingute üheks keskseks probleemiks on müüja ja ostja vaheline teabe asümmeetria. Müüjal äriühingu osanikuna on eelduslikult võimalik saada võõrandatava osaluse taga oleva äriühingu (edaspidi: ühing või sihtühing) omaduste kohta palju rohkem infot kui ostjal, kes on reeglina sihtühingu väline isik ja kelle käsutuses on esialgu vaid avalikest allikatest leitav info. Teabe asümmeetria vähendamiseks jagab müüja osaluse võõrandamise tehingut ette valmistades ostjale sihtühingu kohta ulatuslikult avalikult kättesaamatut informatsiooni kõikvõimalike sihtühingu omaduste ja aspektide kohta. Kuivõrd jagatavat teavet on palju, kaasneb sellega paratamatult võimalus, et osa infot jääb ostjale avalikustamata või ostja ei pööra hooletusest või tahtlikult talle edastatud infole tähelepanu. Sellisel juhul tõusetub küsimus, millistel juhtudel saab ostjat materiaaõiguse järgi pidada osaluse lepingutingimustele mittevastavusest teadlikuks.

Võlaõigusseaduse¹ (VÕS) § 218 lg 1 näeb müüja vastutusele ette nähtud kõrgendatud standardi ja selle kohaselt vastutab müüja eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Samas on müüja vastutus lepingueseme lepingutingimustele mittevastavuse eest VÕS § 218 lg 4 järgi välistatud, kui ostja lepingu sõlmimisel lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma. Küll aga võib müüjal olla vaidluse korral raske ostja teadmist tõendada, samuti tuleb arvestada, et mitmed lepingutingimustele mittevastavust reguleerivad normid on asjakohased küll kehaliste esemete kontekstis, kuid ei pruugi nii hästi sobida kohaldamiseks osaluse kui õiguse müügi korral. Seetõttu võivad pooled soovida kõrvale kalduda materiaaõiguse normidest ning sõlmida erinevaid ostja teadmisel põhinevaid vastutuse erikokkuleppeid jagamaks poolte teabevahetusega seotud riske ning välistamaks müüja vastutuse osaluse lepingutingimustele mittevastavuse eest.

Käesoleva magistritöö eesmärk on analüüsida materiaaõiguslikke tingimusi ja kokkuleppelisi võimalusi, kuidas äriühingu osaluse müüja saab tulenevalt ostja teadmisest osaluse lepingutingimustele mittevastavustega oma vastutuse välistada. Autori eesmärgiks on esmalt käsitleda ostja teadmist osaluse lepingutingimustele mittevastavustest kui müüja vastutust välistavat asjaolu, keskendudes seejuures Eesti õigusele. Arvestades analüüsitud materiaaõiguslikke printsiipe, on autori teiseks eesmärgiks analüüsida erinevaid äriühingu

¹ Võlaõigusseadus. – RT I, 06.07.2023, 116.

osaluse müügilepingutele omaseid ostja teadmisel põhinevaid erikokkuleppeid ja nende õiguslikku tähendust Eesti õiguses.

Magistritöös käsitletavatest põhiprobleemidest lähtuvalt on autor püstitanud järgmised uurimisküsimused:

- 1) Kuidas mõjutab ostjapoolne sihtühingu lepingueelne ülevaatamine müüja vastutust?
- 2) Millist teavet peab müüja enne lepingu sõlmimist ostjale avaldama?
- 3) Millised on äriühingu osaluse müügilepingutes tüüpilised ostja vastutusel põhinevad müüja vastutust välistavad kokkulepped ning kas seaduses ette nähtud vastutuse välistamist reguleerivaid õigusnorme arvestades on võimalik analüüsitava vastutuskokkulepetega müüja vastutust välistada?

Töös lähtutakse eeldusest, et müügilepingu esemeks on enamusosalus, sest sellisel juhul omandab ostja ühingu üle kontrolli ja otsustusõiguse, mistõttu on ostjal suurem vajadus teha enne tehingu sõlmimist kindlaks sihtühingu õiguslik ja majanduslik seisund. Vähemusosaluse omandamise olukorras kohalduvad käsitlevad põhimõtted vähemal määral, sest müüjal ei ole reeglina võimalust mõjutada sihtühingu olulisi strateegilisi otsuseid või toiminguid, sealhulgas ei pruugi tal olla võimalust ühingu siseinfole ligi pääseda, sest tal ei ole ühingu üle kontrolli. Sarnaselt on ka Riigikohus leidnud, et müüdava osaluse lepingutingimustele vastavust saab hinnata sihtühingu omaduste järgi vaid juhul, kui võõrandatakse enamusosalust, sest sellega omandab ostja kontrolli kogu ettevõtte kui majandusüksuse üle, mille kaudu äriühing tegutseb. Sama põhimõte kohaldub ka juhul, kui mitu vähemusosanikku müüvad ühiselt oma osalused, mis kokku annavad kontrolli ettevõtte üle.² Sellest järeldub, et olukorras, kus müügilepingu esemeks on vähemusosalus, saab eeldada, et vähemusosaniku huvi ei ole suunatud mitte niivõrd ühingule kui teatud omadustega majandusüksusele, vaid osaniku staatusega seotud õigustele (äriseadustiku³ (ÄS) § 148 lg 5, § 226). Enamusosaluse müügi puhul saab vastupidi eeldada, et ostja huvi on eelkõige suunatud sihtühingu ettevõtte juriidilistele ja majanduslikele omadustele.

Ostja osaluse mittevastavusest teadmise mõju müüja vastutusele on äriühingu osaluse müügilepingu kontekstis oluline analüüsida, sest ostjale teavet jagades tekib müüjal õigustatult eeldus, et ostja saab seeläbi võimalikest puudustest teadlikuks ja see välistab müüja vastutuse osaluse lepingutingimustele mittevastavuse eest. Seega on vajalik välja selgitada, millistel

² RKTKo 3-2-1-17-12, p 14; RKTKo 3-2-1-56-14, p 11. Sarnasele järeldusele on jõudnud ka Saksamaa Ülemkohus lahendis VIII ZR 187/17.

³ Ärisedustik. – RT I, 06.07.2023, 131.

materiaalõiguslikel tingimustel välistab ostja teadmine osaluse puudustest müüja vastutuse olukorras, kui erikokkuleppeid ei ole sõlmitud. Arvestades, et müüjal võib olla keeruline ostja teadmist või teadma pidamist tõendada, on asjakohane analüüsida ka ostja teadmisega seotud vastutuse erikokkuleppeid, millega on võimalik ületada eelnevalt mainitud teabe asümmeetriat ning välistada müüja vastutus olukorras, kus olenemata teavitamiskohustuse täitmisest ilmneb mõni puudus alles pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut. Lisaks on enamik töös analüüsitavaid kokkuleppeid angloameerika päritolu ning rahvusvahelistest tehingutest Eesti õigusele alluvatesse lepingutesse üle võetud. Vähem on autori hinnangul aga analüüsitud, milline on nende kokkulepete õiguslik tähendus Eesti õiguse järgi. Viidatud teemade õiguslik analüüs on õiguskirjanduses väljendatud seisukoha järgi samuti oluline põhjusel, et osaluse müügilepingutest tulenevad vaidlused ei jõua reeglina mitte siseriiklikesse kohtutesse ja need lahendatakse arbitraažikohtutes, mille lahendid pole avalikud. Seega ei panusta sellised menetlused osaluse müügilepingute õiguslikku käsitluse, mistõttu on õiguslik olukord mitmetes küsimustes ebaselge.⁴

Arvestades töö eesmärgi ja uurimisküsimusi on magistritöö jaotatud kahte peatükki. Esimeses peatükis analüüsib autor, millistel tingimustel välistab ostja teadmine puudusest seaduse järgi müüja vastutuse lepingueseme lepingutingimustele mittevastavuse eest. Täpsemalt käsitletakse ostja teadmise ja teadma pidamise eristamist, analüüsitakse õigusliku auditi keskset rolli poolte tehingueelses teabevahetuses, ostja poolt lepingueseme üle vaatamise mõju müüja vastutusele ning müüja teavitamiskohustuse ulatust. Esimese peatüki viimases alajaotuses analüüsitakse, millistel tingimustel saab ostja kaasatud kolmandate isikute teadmisi omistada ostjale. Töö teises peatükis käsitleb autor äriühingu osaluse müügilepingutes kasutatavaid ostja teadmisel põhinevaid müüja vastutust välistavaid kokkuleppeid. Esmalt analüüsib autor, millistele seadusest tulenevatele kriteeriumitele peavad müüja vastutust välistavad kokkulepped vastama. Teiseks käsitleb autor küsimust kokkulepitud omaduste ning vastutust välistavate kokkulepete konkurentsist. Mahukaima osa magistritöö teisest peatükist moodustab äriühingu osaluse müügilepingute sõlmimise praktikas kasutatavate ostja teadmisega seotud erikokkulepete analüüs. Teises peatükis käsitletakse erinevate kokkulepete õiguslikku olemust ja mõju ning analüüsitakse, kas Eesti vastutuse välistamist reguleerivaid õigusnorme arvestades on võimalik analüüsitavate vastutuskokkulepetega müüja vastutust välistada. Kasutatavad näidisklauslid ei ole abstraktselt konstrueeritud, vaid pärinevad advokaadibüroo COBALT välja töötatud

⁴ Risse, J. Wissenszurechnung beim Unternehmenskauf: Notwendigkeit einer Neuorientierung. Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht. C. H. Beck: 22/2020, lk 857.

praktikas kasutatavatest lepingupõhjades. Kuna need ei ole avalikult kättesaadavad, pole neile ka tekstis eraldi viidatud.

Arvestades, et äriühingu osaluse müügilepingute koostamisel kasutatakse sageli angloameerika päritolu standardseid lepingusätteid ning ka Eesti ühingute ja tehingupartnerite vahel sõlmitavad müügilepingud koostatakse tihti inglise keeles, on autor ka käesolevas magistritöös ühtse arusaamise huvides toonud välja rahvusvaheliste terminite ingliskeelse tõlke – paljusid termineid ega kontseptsioone ei ole eesti keelde ega Eesti õigusesse üle võetud, mistõttu kasutatakse praktikas laialdaselt ingliskeelset terminoloogiat. Samuti viitab autor töös läbivalt osanikele ja osadele, kuid käsitletavat põhimõtet kohalduvad *mutatis mutandis* ka aktsiatele ja aktsionäridele.

Magistritöö peamisteks allikateks on Eesti lepinguõiguse allikad, eelkõige võlaõigusseadus ning selle kommentaarid, Eesti lepinguõiguse normide väljatöötamisel aluseks olnud Saksa lepinguõiguse normid ning nii Riigikohtu kui ka Saksa kohtupraktika. Lisaks on autor kasutanud ka Saksa õiguskirjandust, kus erinevalt Eesti õiguskirjandusest on osaluse müügilepingute eripärasid käsitletud oluliselt suuremal määral.

Teadustöodes on magistritööga seotud teemadel varasemalt uuritud näiteks võlaõigusseadusest tulenevat müüja vastutust aktsiate müügilepingu puhul, kus on küll põgusalt kaardistatud aktsiate müügilepingutes tavapäraseid müüja vastutust piiravaid kokkuleppeid, kuid ei ole keskendunud konkreetsete kokkulepete analüüsile. Samuti tõdetakse seal võimalust müüja vastutust piirata müüja enda teadmise mitte ostja teadmise kaudu, mis on käesoleva magistritöö fookuses.⁵ Lisaks on varasemalt kaardistatud erinevaid vastutuse piiramise või välistamise võimalusi müügilepingutes, kuid mitte seondult osaluse müügiga ega ostja teadmisega, mistõttu pole seal süvitsi uuritud ka osaluse müügilepingutele omaseid vastutuskokkuleppeid.⁶ Seega on varasemalt üldisel tasemel magistritöö teemaga seotud küsimusi käsitletud, kuid autorile teadaolevalt pole müüja vastutuse välistamine osaluse müügilepingutes ega ostja teadmisel põhinevad vastutuskokkulepped olnud ühegi teadustöö keskseks fookuseks.

Püstitatud eesmärkide saavutamiseks kasutab autor magistritöös eelkõige analüütilist ja kvalitatiivset meetodit. Autor käsitleb müüja vastutust välistavaid kokkuleppeid esmalt

⁵ Böttcher, S. Võlaõigusseadusest tulenev müüja vastutus aktsiate müügilepingu puhul. Magistritöö. Juhendaja Martin Käerdi. Tartu: Tartu Ülikool 2015.

⁶ Usin, R. Vastutuse piiramise või välistamise võimalused müügilepingutes. Magistritöö. Juhendaja Irene Kull. Tartu: Tartu Ülikool 2021.

materiaalõiguslikul tasandil, et teha kindlaks, millistest materiaalõiguslikest kaalutlustest tulenevalt võivad lepingupooled soovida asendada seaduse sätted lepinguliste kokkulepetega. Sellest lähtuvalt liigub autor edasi üksikule käsitlusele, et analüüsida praktikas äriühingute osaluse müügilepingute sõlmimisel kasutatavaid ostja teadmisel põhinevaid müüja vastutust välistavaid kokkuleppeid. Arvestades ühest küljest, et Eesti lepinguõiguse allikad põhinevad suuresti Saksa õiguse allikatel, on autor kokkulepete sisu ja mõju analüüsil tuginenud lisaks ka Saksa õiguskirjandusele ning kohtupraktikale. Kuigi välisriigi kohtupraktika ei ole Eesti õigusesse automaatselt üle võetav, on Riigikohus siiski jaatanud, et teiste riikide analoogilisi seadusi ja praktikat võib vähemalt eraõigusnormide puhul arvestada võrdlusmaterjalina Eesti seaduse mõtte ja eesmärgi väljaselgitamisel. See kehtib esmajoones olukorras, kui meil sätte rakenduspraktika puudub, kuid mujal on see sarnase sätte puhul välja kujunenud.⁷

Magistritööd iseloomustavad järgmised märksõnad: tsiviilvastutus, lepinguõigus, müügilepingud.

⁷ RKTko 3-2-1-145-04, p 39.

1. OSTJA TEADMINE LEPINGUESEME PUUDUSEST KUI MÜÜJA VASTUTUST VÄLISTAV ASJAOLU SEADUSE JÄRGI

1.1 Teadmine ja teadma pidamine

Ostja puudusest teadmise mõju müüja vastutusele reguleerib keskse normina VÕS § 218 lg 4, mille järgi ei vastuta müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma. Õiguskirjanduse järgi tuleb sellisel juhul müüjapoolset lepingu rikkumist eitada ehk kui ostja oli või pidi olema lepingu sõlmimisel lepingutingimustele mittevastavusest teadlik, ei saa asjaolu pidada lepingueseme puuduseks.⁸ Viidatud säte eristab seega kahte teadmise liiki – ostja tegelikku teadmist ja teadma pidamist.

Esimeseks teadmise liigiks on tegelik teadmine,⁹ mida on kirjanduses iseloomustatud kui teavet, mida pool päriselt valdab ja mis on talle faktiliselt teada (nn positiivne teadmine).¹⁰ Sellest saab autori hinnangul järeldada, et tegelik teadmine ei nõua poolelt eraldi lisapingutusi või asjaolude kindlaks tegemist. Saksa kohtupraktika eitab tegelikku teadmist mh näiteks juhul, kui asjaolud on niivõrd ebaselged ja küsitavad, et nende (õiguslikku) mõju ei suuda isegi õiguslaste eriteadmistega spetsialist hinnata.¹¹

Tegeliku teadmise õiguslik tagajärg on, et kui müüja suudab tõendada, et ostja oli lepingutingimustele mittevastavusest tegelikult teadlik (st info puuduste kohta oli ostja infosfääris), pole ostjal VÕS § 218 lg 4 järgi võimalik müüja vastu lepingutingimustele mittevastavusega seoses õiguskaitsevahendeid kasutada. Osaluse müügitehingute kontekstis saab autori hinnangul tegelikku teadmist jaatada näiteks juhtudel, kui puudused on ära toodud müügilepingu tekstis või kui müüja on ostjale puuduste kohta infot jaganud e-kirja teel ning on tõendatav, et ostja on kirja ka lugenud või sellele vastanud. Muudel juhtudel võib müüjal olla keeruline tegelikku teadmist tõendada, sest ta ei pääse reeglina ligi infole, mida ostja nõustajad on ostjale edastanud. Seega on müüjal autori hinnangul lihtsam tõendada seda, et ostja oleks pidanud puudustest teadlik olema, kui seda, et ostja ka tegelikult puudustest teadlik oli.

⁸ Sein, K. Müüja vastutus lepingutingimustele mittevastava kinnisasja eest. Riigikohtu praktika ja vastutuse välistamise või piiramise võimalused. *Juridica* 2021/2, lk 93.

⁹ Ingl k *actual knowledge*.

¹⁰ Dörner, H. *Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar*. 11. Auflage. Nomos Verlagsgesellschaft: Baden-Baden 2022, BGB § 199, Rn. 5.

¹¹ Saksamaa Ülemkohtu lahend XI ZR 504/07, vnr 47.

Teise teadmise liigina eristub teadma pidamine ehk konstruktiivne teadmine,¹² mis viitab infole, mida teine hoolas samas positsioonis isik oleks pidanud teadma, kusjuures ei mängi rolli see, kas isik asjaolust tegelikult teadis või mitte.¹³ Teadma pidamise mõiste avab Eesti õiguses VÕS § 15 lg 4, mis sätestab, et kui isik ei teadnud õiguslikku tähendust omavat asjaolu raske hooletuse tõttu, siis loetakse, et ta pidi seda asjaolu teadma. Järelikult on isik, kes oleks pidanud midagi teadma, aga tegelikkuses sellist infot ei vullanud, jätnud vajaliku hoole olulisel määral järgimata ja on seega raskelt hooletu VÕS § 104 lg 4 mõttes. Sarnaselt tegeliku teadmisega välistab ka ostja puudusest teadma pidamine müüja vastutuse lepingutingimustele mittevastavuse eest VÕS § 218 lg 4 alusel.

Saksa erialakirjandusest saab järeldada, et konstruktiivne on selline teadmine, mille lepingupool oleks saanud hankida mõistlikult ja ilma suuremate pingutuste ja kulutusteta. Raskelt hooletuks saab pidada sellist poolt, kelle teadmatus on tingitud sellest, et ta ei näidanud üles hoolt enda rolli täitmisel ning jättis tähelepanuta või arvestamata ilmselged asjaolud. Seda, kas pool oli raskelt hooletu või mitte, tuleks hinnata selle isiku positsioonilt, kellele teadmatust ette heidetakse.¹⁴ Näiteks olukorras, kus müüja on ostjale kinnitanud, et sihtühingut ei ähvarda ükski kohtuvaidlus, kuid lepingueelsete läbirääkimiste käigus on ta ostjat informeerinud konfliktist kliendiga, mis peale tehingu lõpuleviimist eskaleerub kohtuvaidluseks, tuleb hinnata, kas hoolikas ostja oleks pidanud aru saama, et kõnealune vaidlus kliendiga võib kulmineeruda kohtuvaidlusega. Kui ostja jaoks on tegemist üllatusliku asjaoluga, mida ei oleks varasemalt võinud eeldada, siis ei saa teda hooletuks pidada. Järelikult ei tee ostjat hooletuks mitte igasugune teadmatus, vaid üksnes selline, mida oleks teine mõistlik ja hoolas isik samas positsioonis suutnud vältida.

Olenemata teadmise standardist tuleb VÕS § 218 lg 4 sõnastuse järgi lepingutingimustele mittevastavusest teadmist või teadma pidamist hinnata lepingu sõlmimise aja seisuga. Muuhulgas ei mõjuta õiguskirjanduse järgi müüja vastutust see, kui ostja saab puudusest teada peale lepingu allkirjastamist, kuid enne lepingueseme üle andmist.¹⁵ Osaluse müügitehingutes on see tõdemus autori hinnangul probleemne, sest lepingu allkirjastamine kui võlaõiguslik kohustustehing¹⁶ ja omandi üleandmine kui asjaõiguslik käsutustehing¹⁷ võivad toimuda

¹² Ingl k *constructive knowledge*.

¹³ Levin, E. J. Best is not always best when it comes to knowledge. – Probate and Property, 30(1), lk 44-45.

¹⁴ Spindler, G. Beck'scher Online-Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 68. Auflage. C. H. Beck: München 2023, BGB § 199, Rn. 21-22.

¹⁵ Kalamees, P. jt. Lepinguõigus. Tallinn: Juura 2017, vnr 238.

¹⁶ Ingl k *signing* ehk müügilepingu allkirjastamine.

¹⁷ Ingl k *closing* ehk osa üleminek.

erinevatel ajahetkedel. Võlaõigusliku ja asjaõigusliku lepingu eristamise vajadus seondub õiguskirjanduse järgi näiteks regulatiivsete küsimustega (nt konkurentsioiguslikud load) või lepingupoolte lisakohustustega (nt äriühingute struktuuri muutmine).¹⁸ Viidatud ajavahemik võib kesta nädalatest kuudeni, mille käigus võivad sihtühingul esile kerkida erinevad probleemid. Autori hinnangul on müüja jaoks ebaproportsionaalselt koormav, kui ostja otsustab peale allkirjastamist ilmnenud puudustest teadlikuna tehingu lõpule viia, kuid kasutab seejärel müüja vastu õiguskaitsevahendeid tuginedes osaluse lepingutingimustele mittevastavusele. Saksa teaduskirjanduses on jaatatud teadmise või teadma pidamise hindamist tehingu lõpuleviimise seisuga vaid erandlikel juhtudel – näiteks siis, kui tehingu lõpuleviimiseks on ette nähtud eeltingimused, mille täitmist saab mõjutada vaid ostja, või kui ostjal on võimalik kuni tehingu lõpuleviimiseni ilma kuludeta müügilepingust taganeda.¹⁹ Eesti õiguse kontekstis sarnaneb sellega VÕS §-s 235 toodud proovimüügi regulatsioon, mille lõike 2 järgi hakkab müügileping kehtima siis, kui üleantud asi kiidetakse ostja poolt heaks. Kuigi osaluse müügilepingus formaalselt osalust üle ei anta, tekib ostjal kaheastmelise tehingustruktuuri puhul reeglina õigus müüjalt nõuda teatud tegevustest hoidumist, mis võivad ühingut negatiivselt mõjutada (nt keeld kasumit jaotada, põhikirja või osakapitali muuta, teha tavapärasest majandustegevusest väljuvaid tehinguid jpm). Autori hinnangul omandab ostja seeläbi sihtühingu tegevuse üle teatud mõttes kontrolli ehk osalus antakse kaudselt ostja kasutusse. Sellisel juhul oleks justkui tegemist tingimusliku müügilepinguga, milles tingimus(t)e saabumine on ostja mõjusfääris (nt ostja peab saama enda investeerimiskomiteelt tehinguks nõusoleku). Kuigi tegemist ei ole proovimüügi võlaõigusseaduse mõttes, võiks autori hinnangul proovimüügi sätete erandjuhtudel kohaldamine analoogia korras olla kohane ka osaluse müügilepingutes. Sellistel juhtudel saaks ostja teadmist või teadma pidamist hinnata tehingu lõpuleviimise seisuga. Muudel juhtudel tuleks ostja teadmist sellegipoolest hinnata lepingu sõlmimise hetke seisuga.

Eeltoodust nähtub, et kui ei esine kirjeldatud erandlikke asjaolusid, peab müüja VÕS § 218 lg 4 järgi arvestama, et ostjal on õigus tema vastu õiguskaitsevahendeid kasutada ka siis, kui ostja saab puudustest teada pärast lepingu allkirjastamist, aga enne tehingu lõpuleviimist. Sellise olukorra vältimiseks on pooltel mõistlik VÕS § 218 lg 4 kohaldamine välistada ning asendada see lepingulise vastutusega.

¹⁸ Kalamees (viide 15), vnr 380.

¹⁹ Hassel, F. Der Einfluss der Due Diligence auf die Verkäuferhaftung beim Unternehmens- und Beteiligungskauf. Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde. Hamburg: Universität Hamburg 2009, lk 92.

Analüüsitud teadmise standardite vahe seisneb seega teadlikkuse ulatuses. Tegeliku teadmise lähtepunktiks on see, et müüja vastutus osaluse lepingutingimustele mittevastavuse eest on VÕS § 218 lg 4 järgi välistatud vaid juhul, kui müüja suudab tõendada, et info puuduse kohta oli ostjale faktiliselt teada. Hinnates ostja teadmist tegeliku teadmise prisma läbi jääb lepingutingimustele mittevastavuse risk nende asjaolude eest, mida ostja ei tea, müüjale. Konstruktivse teadmise standardiga on seevastu võimalik ületada olukord, kus ostja teadmatuse on tinginud tema raske hooletus. Teadmise definitsiooni laiendamine ka sellisele teabele, mida ostja oleks mõistlikult pidanud teadma, soodustab poolte hoolsust lepingu sõlmimist ette valmistades ning tagab selle, et ostja valikuline teadmatuse ei saa teda soodustada olukorras, kus ta on jätnud vajaliku hoole olulisel määral järgimata. Teadmist või teadma pidamist tuleb mõlemal juhul reeglina hinnata lepingu sõlmimise aja seisuga ning vaid piiratud juhtudel, kus tehingu lõpuleviimine on ostja kontrolli all, on võimalik ostja teadmist või teadma pidamist hinnata tehingu lõpuleviimise seisuga.

1.2 Ülevaatomiskohustus

1.2.1 Õiguslik audit

Õiguslik audit²⁰ on osaluse müügitehingutele iseloomulik protsess, mille käigus ostja kontrollib koos oma esindajatega enne müügilepingu sõlmimist ostetava äriühingu õiguslikku seisundit. Õiguslik audit viiakse läbi müüdava äriühingu kohta avalikult kättesaadatu informatsiooni ja dokumentide kättesaadavaks tegemise teel eesmärgiga saada omandatavast ühingust võimalikult terviklik üldpilt ning teha kindlaks võimalikud riskid, millega tehingus arvestada. Kuigi varasemalt on dokumente kättesaadavaks tehtud ka füüsiliselt, on kirjanduse järgi nüüd tavapärane laadida dokumendid virtuaalsetesse andmeruumidesse, kuhu antakse ostjatele ja tema nõustajatele ligipääs.²¹ Õigusliku auditi tulemusena valmistavad ostja nõustajad ette raporti,²² kus kirjeldatakse protsessi käigus kindlaks tehtud puudusi ja riske (nn leiud)²³, ning tehakse ettepanekuid nende maandamiseks või kõrvaldamiseks.²⁴ Sellest saab autori hinnangul järeldada, et õiguslik audit on üks meetmetest, mis võimaldab pooltel teabe asümmeetriat vähendada ning omab seetõttu pooltevahelises teabevahetuses kesksel rolli.

²⁰ Ingl k *legal due diligence*, lühendatult ka *LDD* ja *DD*.

²¹ Werner, R. Die Erfüllung (unternehmens)kaufrechtlicher Aufklärungspflichten durch Bereitstellung von Informationen in einem Datenraum. Deutsches Steuerrecht. C. H. Beck: 50/2023, lk 2795-2796.

²² Ingl k *legal due diligence report*.

²³ Ingl k *findings*.

²⁴ Knott, H. J (Hrsg.). Unternehmenskauf. 6. Auflage. RWS Verlag: Köln 2019, Rn. 42, 62, 75.

Eesti õiguse kontekstis tuleks õiguslikku auditit pidada osaks lepingueelsetest läbirääkimistest VÕS § 14 tähenduses. Õiguskirjanduse järgi viitab müüja poolt info avaldamine ja ostja poolt info läbitöötamine poolte tahtele luua tulevikus õiguslikke suhteid ning aitab müügilepingut ette valmistada.²⁵ Kuigi VÕS §-st 14 tuleneb pooltele neli kohustust, on ostja teadmise ja seega magistritöö teemaga otseselt seotud kaks: esimese lõike teisest lausest tulenev tõekohustus ning lõikest kaks tulenev teavitamiskohustus.

Tõekohustus seondub õigusliku auditiga eelkõige seeläbi, et müüja ja ostja vahetavad auditi käigus üksteisega ulatuslikult informatsiooni. Kuivõrd ostja tugineb enda ostuhuvi kindlaksmääramisel eelkõige auditi käigus müüjalt teada saadud informatsioonile, on elementaarne, et ta peab seda saama teha õigete ja tegelikkusele vastavate andmete pinnalt. Sealjuures ei sõltu tõekohustus kirjanduse järgi teavitamiskohustuse olemasolust,²⁶ millest saab autori hinnangul järeldada, et avaldatav info peab olema tõene ka siis, kui müüjal ei lasu kohustust sellist teavet avalikustada.

Sarnaselt tõekohustusega on ka teavitamiskohustuse lähtepunktiks erialakirjanduse järgi see, et informeeritud otsuste langetamiseks on lepingupoolel vaja tõest ja asjakohast teavet.²⁷ Teavitamiskohustuse täitmiseks on müüjal vaja ostjale avalikustada kogu info, mis on ostja jaoks tehingu kontekstis määrava tähendusega, ilma et ostja peaks seda ise küsima. See järeldus tuleneb autori hinnangul muuhulgas sellest, et ostjal sihtühingu välise isikuna ei ole ühingu kohta detailseid teadmisi, mistõttu ei pruugi ta ka osata võimalike puuduste kohta küsida.²⁸ Küll aga saab ostja antava info hulka ja olemust suunata sellega, et ta juhhib müüja tähelepanu teda huvitavatele teemadele. Kui ostja teatud asjaolu kohta ise küsib, peab talle antav info kirjanduse järgi olema täielik ja tõene.²⁹

Õigusliku auditi läbiviimine aitab seega varem mainitud müüja ja ostja vahelist teabe asümmeetriat vähendada. Auditeerimisega saab ostja müüjalt sihtühingu kohta uut informatsiooni ning seeläbi tekib tal võimalus viia ennast kurssi sihtühingu omadustega ja tuvastada probleeme, mida vajadusel müügilepingus või ostuhinna määramisel arvestada. Seevastu on müüjal võimalik info avalikustamisega täita enda lepingueelsetest läbirääkimistest

²⁵ Kull, I. VÕSK § 14/4.2.-4.6. Võlaõigusseadus. Komm vlj. 1. vlj. Tallinn: Juura 2016.

²⁶ *Ibidem.*, VÕSK § 14/4.3.1.

²⁷ Kull, I., Parrest, I. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. – *Juridica* 2003/4, lk 213.

²⁸ Autori hinnangul pole välistatud ka olukord, kus ostja on sihtühingust teadlikum kui müüja – eelkõige võib see kõne alla tulla siis, kui sihtühingu osaluse ostab ühingu juhtkond (nn „*management buyout*”).

²⁹ Kull, Parrest (viide 27), lk 216; Saksamaa Ülemkohtu otsus nr XII ZR 192/08, vnr 22.

tulenevaid kohustusi ning seeläbi välistada ka oma vastutus puuduste eest VÕS § 218 lg 4 alusel.

1.2.2 Ülevaatamise mõju müüja vastutusele

VÕS § 219 lg-s 1 sätestatud põhimõtte järgi on majandus- ja kutsetegevuses osaluse omandajale nähtud ette kohustus ostetud asi pärast tehingut viivitamata üle vaadata või üle vaadata lasta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse³⁰ (TsÜS) § 49 lg 2 ja VÕS § 208 lg 3 koosmõjus peaks ülevaatomiskohustus kohalduma ka osaluse kui õiguse müügi korral, kusjuures tuleb arvestada, et lepinguesemeks on äriühingu osalus, mis on mittekehaline ese, mistõttu ei ole seda võimalik füüsiliselt üle vaadata. Seega tuleks autori hinnangul ülevaatomiskohustusega hõlmatuks lugeda sihtühingu õiguste, kohustuste ja vara ülevaatomist.

VÕS § 219 lg-st 1 järeldub esmalt, et ülevaatomiskohustus ei kohaldu tarbijast ostjale – praktikas see tõdemus suurt tähendust ei oma, sest äriühingu osaluse müügi korral on tehingupooled üldjuhul oma majandustegevuses tegutsevad võrdsed lepingupartnerid, kellest kumbki ei vaja erilist kaitset. Tähtsam on aga järeldus, et ülevaatomiskohustus tekib ostjale õiguskirjanduse järgi pärast lepingueseme enda valdusesse saamist,³¹ milleks on osaluse müügi korral autori hinnangul osa ülemineku hetk. Seega ei ole ostjal tehingueelset ülevaatomiskohustust, mistõttu ei ole kohustuslik ka õigusliku auditi läbiviimine. Ka Riigikohus on leidnud, et isegi majandustegevuses tegutsev ostja ei pea eeldama, et talle müüakse lepingutingimustele mittevastav asi, ning tal ei lasu kohustust rakendada erakorralisi meetmeid asja lepingutingimustele mittevastavuse tuvastamiseks, mh palgata selleks asjatundja.³²

Autori andmeil ei ole Eesti õiguskirjanduses lähemalt analüüsitud, kas VÕS § 219 lg-st 1 tuleneva tehingujärgse ülevaatomiskohustuse kohaldamisalasse kuuluvad ka äriühingu osaluse müügitehingud. Küll aga valitsevad Saksa õiguskirjanduses tehingujärgse ülevaatomiskohustuse osas vastandlikud seisukohad. Ühte leeri kuuluvate õigusteadlaste hinnangul tuleb kõiki majandus- ja kutsetegevuses sõlmitavaid lepinguid vaadelda ühetaoliselt ning seega tuleb ka enamusosaluse ostu korral sihtühing n.ö üle vaadata või üle vaadata lasta. Isegi kui äriühingu osalus erineb põhimõttelisel tasandil asjadest, siis ülevaatomiskohustuse jaatajate hinnangul

³⁰ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 06.07.2023, 98.

³¹ Käerdi, M., Kärson, S. VÕSK § 219/3.2. Võlaõigusseadus. Komm vlj. 2. vlj. Tallinn: Juura 2019.

³² RKTKo 3-2-1-50-06, p 19.

peitub osaluse taga hulk kehalisi esemeid (näiteks tootmisettevõtte masinad), millele ülevaatomiskohustus kindlasti kohaldub. Ülevaatomiskohustuse ulatust piirab selle käsitlese pooldajate hinnangul piisavalt see, et seaduse järgi tuleb kaupa üle vaadata ainult tavapärase äritegevuse piires. Ülevaatomiskohustuse täitmata jätmise korral tuleb ostjal arvestada, et ta ei pruugi hiljem saada asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda.³³ Teise arvamuse kohaselt äriühingu osaluse ostjal ülevaatomiskohustust ei lasu. Õiguskirjanduses on leitud, et oleks ebaproportsionaalne, kui ostjal tuleks tehingujärgselt viivitamata läbi viia suuremahuline, potentsiaalselt pikaajaline ning kulukas audit võimalike puuduste tuvastamiseks ning arvestades ülevaatomiskohustuse mõtet, milleks on kiirendada asja lepingutingimustele mittevastavusest tulenevate nõuete esitamist, ei ole kohustuslik ülevaatomiskohustus osaluse müügiks sobiv.³⁴ Autor on seisukohal, et selle põhjuseks võiks olla näiteks asjaolu, et sihtühingu puudused ei pruugi tingimata ilmnedä dokumentatsioonist või ühinguale kuuluvate asjade ülevaatomisel, vaid need võivad ilmnedä ka pikemaajalise tegevuse käigus.

Sellest tulenevalt võiks ka Eesti õiguse kontekstis küsida, kas sihtühingu tehingujärgne ülevaatomiskohustus VÕS § 219 lg 1 tähenduses on osaluse kui õiguse müügi puhul asjakohane abinõu. Esmalt tuleb arvestada äriühingu osaluse ja sihtühingu fundamentaalset erisust kehalistest esemetest – nende lepingutingimustele vastavust ei ole võimalik vahetult tajuda ning nende auditeerimine on oluliselt aja-, raha- ja ressursimahukam kui kehaliste esemete ülevaatus. Samuti viitavad võlaõigusseaduse kommentaarid sätte ühe eesmärgina vajadusele tagada kiire lepingutingimustele vastavuse kontroll ning puuduste avastamise korral anda müüjale võimalus puudused kõrvaldada.³⁵ Nagu varem järeldatud, ei pruugi ostjapoolne kiirendatud ülevaatus teenida sätte eesmärki, sest puuduseid ei ole tingimata võimalik ülevaatus käigus avastada, vaid need ilmnevad pikema aja jooksul. Samuti tekib küsimus, kuidas peaks ülevaatomiskohustust täitma vähemusosanikust ostja, kes ei omanda ühingu üle kontrolli ning kelle võimalused ühingu dokumentidele ja igapäevasele käekäigule ligi pääseda on vähesed. Seega on autori hinnangul VÕS § 219 lg 1 järgne ülevaatomiskohustus äriühingu osalust omandavale ostjale ebaproportsionaalselt koormav. Autori hinnangul on tehingujärgne ülevaatomiskohustus vastuolus eseme olemusega VÕS § 208 lg 3 mõttes, mistõttu ei ole VÕS § 219 lg-st 1 tulenev kohustus osaluse müügi korral asjakohane.

³³ Grunewald, B. Münchener Kommentar zum Handelsgesetzbuch. 5. Auflage. C. H. Beck: München 2021, Vorbemerkung (Vor § 373), Rn. 4; vastav printsiip on sätestatud HGB § 377 lg 1.

³⁴ Joost, D., Strohn, L. Handelsgesetzbuch. 4. Auflage. C. H. Beck/Franz Vahlen: München 2020, Vorbemerkung § 377, Rn. 2-3, 9.

³⁵ Käerdi, Kärson (viide 31), VÕSK § 219/1.

Kui aga ostja siiski vaatab osaluse ja sihtühingu üle (praktiliselt eelkõige õigusliku auditi kaudu), annab see Riigikohtu sõnul võimaluse müüjal VÕS § 218 lg 4 alusel vastutusest vabaneda, kui puudused olid või pidid olema müüja poolt asja kohta avaldatut arvestades ostjale mõistlikult äratuntavad.³⁶ Mõistliku äratuntavuse hindamisel tuleb eristada tavapärasel ülevaatamisel avastatavaid puudusi ja varjatud puudusi. Varjatud puudused on Riigikohtu järjepideva praktika kohaselt sellised lepingutingimustele mittevastavused, mida ostja ei võinud avastada asja temalt eeldatava hoolsusega üldiselt väliselt üle vaadates.³⁷ Samuti on varjatud puudused sellised, mille avastamine nõuab lepingueseme kasutamist.³⁸ Arvestades osaluse mittekehalist olemust ei ole osalust võimalik väliselt üle vaadata, vaid puudusi on võimalik tuvastada dokumentatsiooni analüüsides või ka sihtühingu valdusi külastades. Õigusliku auditi raames tuleks autori hinnangul pidada ilmseks kõiki neid asjaolusid, mis on avaldatavatelt dokumentidelt kergesti tuvastatavad. Juhul, kui ostja on sihtühingu valdustesse teinud kontrollkäigu, saaks ilmseks pidada kõiki selliseid puudusi, mis pidid külastuse ajal olema eriteadmisteta ostjale mõistlikult väliselt äratuntavad (nt puudused sihtühingule kuuluvatel seadmetel). Sellest tulenevalt tuleks kõik puudused, mis on küll ostjale jagatud dokumentidest nähtavad, kuid mis vajavad mitmetest omavahel mitteseotud dokumentidest järelduste tegemist, lugeda varjatud puudusteks. Samuti tuleks kõiki puudusi, mis selguvad sihtühingu tegevuse käigus, pidada autori hinnangul varjatud puudusteks. Arvestades Riigikohtu seisukohta, mille järgi ei vabasta VÕS § 218 lg 4 müüja vastutust varjatud puuduste eest,³⁹ saab autori meelest seega järeldada, et kui müüja vastutust välistavaid kokkuleppeid ei ole sõlmitud ning eeldusel, et puudus ei tulenenud ostjast, on müüja vastutus puuduste eest sisuliselt piiramatult.

Samuti on autori hinnangul oluline analüüsida, millist mõju omab õigusliku auditi läbiviimine olukorras, kus ostja viib õigusliku auditi küll läbi, kuid ei tee seda eeldatava hoolega. Teisisõnu, kas hooletult läbi viidud õigusliku auditi puhul on ostjal võimalik tugineda sellele, et ta ei olnud ega pidanudki olema lepingueseme puudusest teadlik. Ühest küljest saab autori arvates järeldada, et kui ostja otsustab kohustuse puudumisest hoolimata sihtühingut auditeerida, satub ta olukorda, kus tema auditi käigus saadud teadmised välistavad müüja vastutuse VÕS § 218 lg 4 alusel. Saksa teaduskirjandus viitab sellele kui paradoksaalsele olukorrale, milles ostjal oleks mõistlikum auditit mitte läbi viia, sest ühingu üldse mitte auditeerinud ostja saab tugineda

³⁶ RKTko 2-19-19586, p 17.

³⁷ RKTko 2-14-37663, p 13; RKTko 3-2-1-46-17, p 25; RKTko 3-2-1-100-15, p 34.

³⁸ RKTko 2-20-9824, p 20.2; RKTko 2-17-7157/40, p 13; RKTko 3-2-1-50-06, p 19; RKTko 2-14-37663/54, p 13-14.

³⁹ RKTko 3-2-1-100-15, p 33.

sellele, et ta ei teadnud ega pidanudki puudusest teadma.⁴⁰ Niisugune järeldus ei ole autori hinnangul aga mõistlik, sest see paneb ostja, kes teeb rohkemat, kui see, milleks seadus teda kohustab, ebasoodsamasse seisu. Teisest küljest oleks aga müüja ostjaga võrreldes ebasoodsamas seisus, kui pooled on sõlminud kokkuleppe õigusliku auditi läbi viimiseks ning müüja teeb pingutusi dokumentide kokku panekuks, kuid ostja võiks ühingu auditeerida hooletult ning hiljem puuduste ilmnemisel sellegipoolest väita, et ta ei olnud ega pidanudki olema õigusliku auditi dokumentidest nähtuvatest puudustest teadlik. Saksa kirjanduses on selles osas argumenteeritud, et kui ostja on teatud puudusest teada saanud, siis on tal ka kohustus seda lähemalt uurida ning ta ei saa talle avalikustatud infot puuduste kohta valikuliselt eirata.⁴¹ Eesti õiguse konteksti asetatuna saab sellest autori hinnangul järeldada, et kui ostja otsustab õigusliku auditi läbi viia ning müüja on andnud talle sihtühingu puuduste kohta teavet, siis ei saa ostja tugineda sellele, et ta puudusest ei teadnud ega pidanudki teadma, kui ta ei saanud puudusest teada enda raske hooletuse tõttu.

Hiljutises lahendis on Saksa Ülemkohus analüüsinud täpsemalt ning sätestanud kriteeriumeid, millele õiguslik audit ning andmeruum peaksid vastama, et ostjat saaks lugeda andmeruumis leiduvatest asjaoludest teadlikuks. Esiteks on peetud oluliseks kui suures mahus sinna infot laeti, kas failide nimed vastavad dokumentide sisule ning kas need on süstemaatiliselt organiseeritud, kas andmeruumil on otsingufunktsioon või sisukord, kas ostjat teavitatakse (kas automaatselt andmeruumi teenusepakkuja või müüja poolt otse) lisanduvatest dokumentidest ning kui kaua on ostjal olnud aega andmeruumis oleva infoga tutvuda. Samuti on oluline arvestada seda, kas ostja on ise otsesõnu mingit infot küsinud või andnud mõista, et ta on mingist aspektist eriti huvitatud.⁴² Praktilises mõttes tähendab see autori hinnangul, et lihtsustamaks müüjal tugineda sellele, et ostja pidi saama ühest või teisest asjaolust õiguslikku auditit läbi viies teadlikuks, on müüjal vaja pöörata erilist tähelepanu sellele, kuidas tema või tema nõustajad andmeruumi kokku panevad, sh peaksid failid olema korrastatult üles laetud ning arusaadavalt pealkirjastatud. Kui müüjad kasutavad igapäevaseid pilvepõhiseid failijagamisplatvorme (näiteks Google Drive või Dropbox), millel ei ole mh uute dokumentide lisandumisest teavitamise funktsiooni, peaks müüja uusi dokumente üles laadides sellest ka ostjat teavitama.

⁴⁰ Hassel (viide 19), lk 114.

⁴¹ Fleischer, H., Körber, T. Due diligence und Gewährleistung beim Unternehmenskauf. Betriebs-Berater 2001/17, lk 848; Hassel (viide 19), lk 117.

⁴² Saksamaa Ülemkohtu otsus nr V ZR 77/22, vnr 34, 38.

Seega isegi kui sihtühingu tehingueelset ülevaatamist võib pidada tavapäraseks praktikaks,⁴³ ei ole selle läbiviimine ostjale kohustuslik. Küll aga tuleb ostjal Riigikohtu seisukoha järgi arvestada, et ülevaatuse käigus kogetu võib välistada müüja vastutuse VÕS § 218 lg 4 alusel juhul, kui puudused olid või pidid ostjale olema äratuntavad. Äratuntavuse hindamisel on Saksa Ülemkohus jaatanud muuhulgas ka seda, kuidas õiguslik audit on tehniliselt läbi viidud – nende seisukoha järgi tuleb pöörata tähelepanu ka andmeruumi laetavate dokumentide nimetustele ja otsingufunktsiooni ning muudele tehniliste funktsioonide olemasolule.

1.2.3 Kohustuslik info avalikustamise ulatus

VÕS § 14 lg-st 2 tuleneva müüja teavitamiskohustuse järgi lasub müüjal kohustus teavitada ostjat tehingueelsetel kõigist asjaoludest, mille vastu ostjal on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi. Lepingueelsetel läbirääkimistel asjaolude avaldamise kohustuse ulatust täpsustab lisaks veel TsÜS § 95, mis sätestab, et arvestada tuleb eelkõige, kas asjaolu on teisele poolele ilmselt tähtis, millised eriteadmised on pooltel, millised on teise poole mõistlikud võimalused vajalike andmete saamiseks ja kui suured on tema poolt nende andmete saamiseks tehtavad vajalikud kulutused.⁴⁴ Nende põhimõtete valguses on autori hinnangul oluline analüüsida, millistest asjaoludest peab müüja ostjale lepingueelsetel (sh õigusliku auditi käigus) teatama.

Riigikohus on leidnud, et VÕS § 14 lg 2 järgse teavitamiskohustuse täitmiseks ei pea müüja ostjale avalikustama kõiki asjaolusid, mida ostja võiks otsuse tegemiseks või tingimustest arusaamiseks vajada.⁴⁵ Ka sätte sõnastuse järgi on vajalik ostjat teavitada vaid niivõrd, kuivõrd ostjal on asjaolu vastu äratuntav huvi. Juhul, kui ostja huvi on äratuntav, tuleb võlaõigusseaduse kommentaaride järgi müüjal ostjale infot jagada omaalgatuslikult, ilma et ostja peaks seda ise küsima.⁴⁶

Üheks olukorraks, kus müüjat saab Riigikohtu seisukoha järgi pidada teavitamiskohustust rikkunuks, on see, kui ostjale ei teatata asjaoludest, mis võivad takistada müüjal müügilepingut täita, mh anda üle müügiesemeks oleva asja omand.⁴⁷ Autori hinnangul peaks sama põhimõte kohalduma ka juhul, kui müügiesemeks on õigus. Sellisteks olukordadeks võiks autori arvates

⁴³ Westermann, H. P. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 8. Auflage. C. H. Beck: München 2019, BGB § 453, Rn. 54.

⁴⁴ RKTko 3-2-1-17-12, p 15.

⁴⁵ RKTko 3-2-1-50-15, p 18.

⁴⁶ Kull (viide 25), VÕSK § 14/4.4.2.

⁴⁷ RKTko 3-2-1-62-13, p 15.

pidada näiteks müüdava osaluse ostueesõigust ja eelisostuõigust, kaasamüügikohustust ja kaasamüügiõigust ning muid võimalikke piiranguid, mis on sätestatud põhikirjas või osanike lepingus. Samuti võiks teavitamiskohustusega hõlmatud olla olukord, kus osalus on müüja kaas- või ühisomandis. Autori hinnangul räägib viidatud juhtudel teavitamiskohustuse jaatamise poolt see, et sellised varasuhted ei pruugi osanike nimekirjast nähtuda ning ostjal ei ole võimalik omaalgatuslikult varasuhet tuvastada. Lisaks võiks elementaarseks pidada ostja teavitamist osalusel lasuvatest kolmandate isikute õigustest – osal lasuvad koormatised võivad mõjutada näiteks seda, kas ostja saab osalust hiljem vabalt võõrandada või enda kasuks pantida. Sarnaselt VÕS § 14 lg-ga2 jaatab ka Saksa kohtupraktika müüja teavitamiskohustust vaid siis, kui ostja saab seda temalt mõistlikult eeldada.⁴⁸ Teavitamiskohustusega hõlmatuks on peetud näiteks kõiki asjaolusid, mis ohustavad sihtühingu eksisteerimist, eelkõige eksisteeriv või ähvardav maksejõuetus,⁴⁹ või ka olukorda, kus vahetult enne lepingu sõlmimist on sihtühingu müügitulu oluliselt vähenenud⁵⁰. Samuti on Saksa kohtutes müüja teavitamiskohustust jaatatud siis, kui sihtühingu otsustuspädevusega töötajatel (nn võtmetöötajatel) on või puuduvad teatud iseloomuomadused⁵¹ või kui sihtühingu raamatupidamises esineb puudusi⁵². Teisalt on leitud, et müüja ei pea ostjale avalikustama seda, kui tema abikaasa kavandab alustada konkureerivat äritegevust.⁵³

Teavitamiskohustuse ulatust piiravad nii võlaõigusseaduse kommentaaride kui ka Saksa õiguskirjanduse järgi poolte eriteadmised.⁵⁴ Saksa kohtupraktika järgi tuleb eeldada, et pool ei pea avalikustama teavet selle kohta, mille kohta ta võib eeldada, et temalt selle kohta eraldi küsitakse.⁵⁵ Sarnaselt on leitud, et kui müüja teab, et ostjal on ärivaistu, saab ta õigustatult oodata, et ostja oskab endale huvipakkuvat infot ise küsida või leida.⁵⁶ Sellest saab autori hinnangul järeldada, et mida teadlikum on ostja, seda madalam on müüja teavitamiskohustus, sest eelduslikult on ostja võimeline ise uurima nende sihtühingu aspektide kohta, mille vastu tal huvi on ning mis tema ostuhuvi kujundada võivad. Selline olukord võiks autori hinnangul tulla kõne alla näiteks siis, kui müüja ja ostja tegutsevad samas valdkonnas, sest sellisel juhul

⁴⁸ Saksamaa Ülemkohtu otsus nr VIII ZR 32/00, vnr 3(b).

⁴⁹ Saksamaa Ülemkohtu otsus nr VIII ZR 32/00, vnr 3(b).

⁵⁰ Saksamaa Ülemkohtu otsus nr VIII ZR 192/94; kaasuses jaatas kohus teavitamiskohustust, kui sihtühingu müügitulu oli vahetult enne müügilepingu sõlmimist langenud 40% võrra.

⁵¹ Saksamaa Ülemkohtu otsus nr VIII ZR 335/89 vnr a aa); kaasuses jaatas kohus teavitamiskohustust, kui müüja teadis, et sihtühingu maksuassistent on kriminaalsete kalduvustega.

⁵² Saksamaa Ülemkohtu otsus nr VIII ZR 91/02, p I.

⁵³ Saksamaa Ülemkohtu otsus nr VIII ZR 260/85, p II(2).

⁵⁴ Wächter, G. H. M&A Litigation. M&A-Recht im Streit. 4. Auflage. RWS Verlag: Köln 2022, lk 315-317; Kull (viide 25), VÕSK § 14/4.4.2.

⁵⁵ Saksamaa Ülemkohtu otsused nr VIII ZR 224/87, lk 764; VIII ZR 161/80, lk 376; VIII ZR 260/85, lk 910.

⁵⁶ Saksamaa Ülemkohtu otsus nr V ZR 77/22, vnr 38.

on ostja eelduslikult teadlik võimalikest tegevusvaldkonna probleemkohtadest ning oskab ise endale huvi pakkuvale teabele tähelepanu juhtida.

Lisaks müüja eriteadmistele on kirjanduses peetud oluliseks ka ostja nõustajate eriteadmisi. Kui ostja kaasab õigusliku auditi läbiviimisesse juristid, finants- või maksunõustajad, on müüja teavitamiskohustus eelduslikult väiksem, sest nõustajatel on piisavalt kompetentsi, et ise küsida lisainfot ja -dokumente, mida neil auditi läbiviimiseks vaja on. Samuti on argumenteeritud, et kui ostja kaasatud eksperdid ei ole teatud valdkondade vastu huvi üles näidanud, siis võib müüja eeldada, et järelikut ei ole need ostja ostuhuvi määramisel olulised, mistõttu ei tule müüjal omaalgatuslikult sellist infot avaldada.⁵⁷ Arvestades, et eksperdid on õigusliku auditi läbiviimisesse reeglina alati kaasatud, saab autori hinnangul järeldada, et müüja teavitamiskohustus on osaluse müügitehingutes vaikimisi väiksem juhul, kui ostja on tehingusse kaasanud nõustajad, sest ekspertidelt võib eeldada kogemust ja asjatundlikkust uurida ja küsida konkreetset teavet ja dokumente, mida nad tehingus ning ostuhinna kujunemiseks oluliseks peavad.

Teavitamiskohustuse ulatust võivad piirata ka õigusaktid – eelkõige tekib selline olukord juhul, kui sihtühing ja ostja on konkurendid, sest konkurentsioigus on seadnud konkurentidevahelisele teabevahetusele ulatuslikud piirangud. Eelkõige kehtivad piirangud strateegilise info vahetamisele, milleks Euroopa Komisjon on pidanud muuhulgas tegelikku hinda, kliendiandmeid, allahindlusi, tootmiskulusid, koguseid, käivet, müügimahte ja planeeritud investeeringuid. Üldreeglina võib müüja konkurendist ostjale jagada nii palju infot, kui on õigusliku auditi tegemiseks ja tehingu lõpuleviimiseks hädavajalik. Hädavajalikkuse kriteeriumi täidab Komisjoni teatise järgi selline teabevahetus, kus pooled suudavad näidata, et info sisu, üldistatuse tase, vanus, infovahetuse sagedus ja ulatus tagavad madalaima võimaliku riski, mis on vajalik väidetava tõhususe suurenemise saavutamiseks.⁵⁸ Tagamaks, et ostja ei saaks vahetult konkurentsitudlikule infole ligi, tuleks Saksa õiguskirjanduse järgi seega eelistada lahendust, kus strateegilist infot jagatakse vaid ostja nõustajatega, kellel on lubatud ostjale infot jagada vaid kokkuvõtlikul ja anonüümsel kujul.⁵⁹ Järelikult on autori hinnangul müüjal oluline konkurendile teabe jagamisel silmas pidada, millist tüüpi teabega on tegemist

⁵⁷ Hassel (viide 19), lk 142.

⁵⁸ Euroopa Liidu Teataja. Komisjoni Teatis. Suunised Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 101 kohaldatavuse kohta horisontaalkoostöö kokkulepete suhtes (2011/C 11/01), vnr 86, 101 – [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:52011XC0114\(04\)&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:52011XC0114(04)&from=EN) (21.01.2024).

⁵⁹ Knott (viide 24), Rn. 64.

ning kas see võib omada konkurentsi kahjustavat mõju. Kahtluste korral on mõistlik jagada infot vaid ostja nõustajate vahendusel üldistatud kujul.

TsÜS § 95 kontekstis tuleks autori hinnangul viimaks ka küsida, kas müüjat saab pidada teavitamiskohustust rikkunuks juhul, kui ta ei teavita ostjat asjaoludest, mis on avalikult kättesaadavad – eelkõige tulevad kõne alla avalikud andmebaasid nagu äriregister ning kinnistusraamat. Äriregistrist on tasuta saadaval muuhulgas sihtühingu põhikiri, majandusaasta aruanded ning osanike nimekiri koos koormatistega – seega on TsÜS § 95 mõttes ostjal väga lihtne ilma ühegi kuluta sealt infot saada. Kinnistusraamatus on ostjal võimalik end kurssi viia sihtühingule kuuluvate kinnistute koosseisu, omanike, koormatiste ning hüpoteekidega, kuid iga päringuga kaasneb mõneeurone väljaminek. Sellest hoolimata on kulutused TsÜS § 95 tähenduses tehingute koguväärtust arvestades väikesed. Lisaks ei ole kummagi registriandmete sisu hindamine ulatuslikke erialateadmisi nõudev ega nõua spetsialistide kaasamist. Eelnevast tulenevalt ei saa autori hinnangul lugeda müüjat lepingueelset teavitamiskohustust rikkunuks olukorras, kus ostjal on teatud avalikest andmetest tuvastatava asjaolu suhtes äratuntav oluline huvi, kuid ta ei ole kasutanud mõistlikke võimalusi nende asjaolude selgitamiseks.

Seega mõjutavad müüja teavitamiskohustuse ulatust mitmed tegurid. Teabe avalikustamisel tuleb müüjal eelkõige lähtuda sellest, et avalikustamisele kuulub vaid selline teave, mille vastu ostjal on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi ning müüjal ei ole kohustust jagada kogu infot, mida ostja otsuse langetamiseks võib vajada. Riigikohtu seisukoha järgi on teavitamiskohustusega hõlmatud näiteks asjaolud, mis võivad takistada lepingueseme omandi üleandmist – osaluse müügi puhul tuleksid kõne alla näiteks erinevad osa kuuluvust puudutavad kokkulepped nagu müüdava osaluse ostu- ja eelisostuõigus või kaasamüügikohustus ja -õigus. Müüja teavitamiskohustust piiravad ka õigusaktid – seda eelkõige olukorras, kus ostja on sihtühingu konkurent. Samuti on oluline arvestada poolte eriteadmisi – mida rohkem eriteadmisi omavad ostja või tema nõustajad, seda väiksem on ka müüja teavitamiskohustus, sest valdkonda hästi tundvatelt isikutelt eeldatakse suuremaid erialateadmisi ning oskust ise endale huvi pakkuvale infole tähelepanu juhtida. Kui aga ostja küsib müüjalt konkreetse asjaolu kohta teavet, peab müüja jagatav info alati olema tõene.

1.3 Ostja kaasatud kolmandate isikute teadmise omistamine ostjale

Autor on magistritöös varasemalt järeldanud, et ostjal ei lasu kohustust lepingueset enne tehingut üle vaadata ega üle vaadata lasta. Kui aga ostja siiski otsustab enne tehingu toimumist

lasta kolmandal isikul lepinguese üle vaadata, näiteks laseb näiteks juristidel või finantsnõustajatel sihtühingut auditeerida, on oluline küsida, kas ostja kaasatud kolmanda isiku teadmist saab ostjale omistada ehk teisisõnu, kui ostja kaasatud kolmas isik saab teada asja puudusest, siis kas sellest lähtuvalt saab lugeda ka ostja puudusest teadlikuks.

Teise isiku teadmise omistamist reguleerib keskse normina TsÜS § 133. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse kommentaaride järgi on teadmise omistamise tagajärjeks õiguslik fiktsioon, mille järgi loetakse, et asjaolud, mis on teada isiku poolt oma kohustuse täitmiseks kasutatavale teisele isikule, on teada ka teda kasutatavale isikule.⁶⁰ Seaduse seletuskirja järgi on sätte eesmärgiks tagada, et isik ei saaks kolmandaid isikuid kasutades enda pahausksust välistada ega vältida muid kahjulikke tagajärgi, mis kaasneksid teatud asjaoludest teadmisega.⁶¹

TsÜS § 133 lg 1 ei ole autori hinnangul osaluse müügitehingutes ning õiguslike auditite läbiviimisel asjakohane, sest ostja kaasatud isikud ei ole reeglina ostjaga püsivas õigussuhtes, vaid nad kaasatakse ajutiselt konkreetse tehingu jaoks. Osaluse müügi korral on asjakohasem teine lõige, mille järgi eeldab kolmanda isiku teadmiste ostjale omistamine, et ostja kasutab teist isikut oma kohustuse täitmisel. Sellisel juhul saaks lugeda, et ostjale on teada need asjaolud, mida teab kohustuse täitmisel kasutatav isik, kui asjaolud on seotud selle kohustuse täitmisega. Eesti õiguskirjanduses leidub aga TsÜS § 133 lg 2 kohaldamise kohta vastandlikke seisukohti.

Ühe seisukoha järgi jaatatakse auditisse kaasatud professionaalsete nõustajate kõrgemat hoolsusstandardit, mistõttu tuleks kahtluste korral lugeda ostja puudustest § 15 lg 4 tähenduses teadlikuks TsÜS § 133 lg 2 alusel. See järeldus põhineb arusaamal, et kuivõrd professionaalsed nõustajad kaasatakse eesmärgiga tuvastada varjatud puudusi, on sellisel juhul rasket hooletust võimalik lihtsamini tuvastada.⁶² Esmalt eirab see seisukoht autori hinnangul ühte TsÜS § 133 lg 2 kohaldamise eeldust: auditit läbi viies ei kasuta ostja eksperte oma kohustuste täitmisel. Kuivõrd ostjal ei ole kokkuleppe puudumisel müüja ees kohustust lepingueset enne tehingut üle vaadata, ei saa nõustajate teadmisi ka TsÜS § 133 lg 2 alusel ostjale omistada. Teiseks tekib siin autori meelest vastuolu Riigikohtu lahendiga, mille järgi tuleb varjatud puuduste tuvastamisel lähtuda eriteadmisteta isiku, mitte asjatundja mõistlikest ja põhjendatud

⁶⁰ Käerdi, M., Lillo, L., Kärson, S. TsÜSK § 133/ 3.3.2. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. 2. vlj. Tallinn: Juura 2023.

⁶¹ Tsiviilseadustiku üldosa seadus 121 SE. Seletuskiri. – <https://www.riigikogu.ee/download/621749a1-55dc-3f8e-a492-b3c586856a00> (14.02.2024).

⁶² Kalamees (viide 15), vnr 377.

järeldustest ning mille järgi müüja vastutust ei saa mõjutada pelgalt see, et ostja kaasab eriteadmistega isiku.⁶³ Seega saab järeldada, et ekspertide kaasamine ei tähenda, et ostja hoolsuskohustus oleks selle võrra ulatuslikum. Eeltoodust tulenevalt ei ole autori hinnangul põhjendatud asjatundjate teadmiste omistamine ostjale TsÜS § 133 lg 2 alusel.

Võlaõigusseaduse kommentaarides leitakse seevastu, et kuivõrd osaluse ostmisel ostjal asja ülevaatamise kohustust ei ole, ei saa ostja kaasatud kolmanda isiku teadmist automaatselt ostjale üle kanda. Samas leitakse, et ostja otsus kaasata kolmas isik tehinguprotsessi end nõustama ei tähenda seda, et tema hoolsuskohustus oleks sellevõrra kõrgem, et ta kasutab asjatundjate abi. Seega ei ole võimalik ostjale ette heita seda, et tema nõustaja õigusliku auditi hooletult läbi viis ning ostjat sellistest puudustest ei teavitanud, mille nõustajaga sarnane asjatundja oleks hoolika ülevaatuse käigus avastanud. VÕS § 218 lg 4 järgi saaks müüja vastutusest vabaneda vaid siis, kui tal õnnestub tõendada, et asjatundja puudused ka tegelikult ostjale teatavaks tegi.⁶⁴ Sellest järeldub, et isegi kui ostja nõustajad ühingut auditeerivad ning puudusi tuvastavad, ei saa selle käsitluse järgi ostjat puudustest teadlikuks pidada. Praktilises mõttes täheldab see, et ostja laseb auditi läbi viia informatsiooni saamiseks, kuid see ei piira kuidagi tema õiguskaitsevahendite rakendamise võimalusi. Järeldus, et nõustajate kaasamine ei tõsta ostja hoolsuskohtustust ühtib ka ülal viidatud Riigikohtu seisukohaga, mille järgi tuleb varjatud puuduste tuvastamisel lähtuda eriteadmisteta isiku, mitte asjatundja vaatepunktist.⁶⁵ Kokkuvõtlikult tähendab see, et Eesti õiguse järgi on müüjal võimalik oma vastutust VÕS § 218 lg 4 järgi välistada vaid juhul, kui ta suudab tõendada, et ostja nõustajad on ostjale puuduste kohta infot jaganud. See võib aga autori hinnangul osutuda keeruliseks, sest müüjale tavaliselt ostja nõustajate koostatud õigusliku auditi raporteid ei näidata ning müüjal on väga piiratud võimalused saada ligi ostja ja tema nõustajate vahel jagatud infot. Seega kui poolte sooviks on tagada, et ostja nõustajate teadmised loetakse ka ostja teadmiseks, on neil vaja müügilepingus laiendada TsÜS § 133 lg 2 kohaldamisala ning leppida kokku, et ostja nõustajate teadmine või teadma pidamine omistatakse ka ostjale. Ka tsiviilseadustiku üldosa seaduse kommentaarid jaatavad võimalust kalduda kõrvale TsÜS § 133 sätestatust eeldusel, et erikokkulepete sõlmimisel arvestatakse poole vastutust reguleerivaid imperatiivseid sätteid (sh VÕS § 106 lg 2, § 221 lg 2).⁶⁶

⁶³ RKTko 3-2-1-46-17, p 25.

⁶⁴ Käerdi, Kärson (viide 31), VÕSK § 218/3.5.4.

⁶⁵ RKTko 3-2-1-46-17, p 25.

⁶⁶ Käerdi, Lillo, Kärson (viide 60), TsÜSK. Sissejuhatus V osa juurde.

Seega lubab Eesti õigus ostja kaasatud isikute teadmisi ostjale omistada vaid siis, kui müüja suudab tõendada, et nõustaja infot ostjaga jagas. Karin Sein on leidnud, et pooltevahelise tasakaalu tagamiseks oleks igati põhjendatud see, et ostja nõustajate teadmised omistatakse ostjale, sest ostja saab professionaalide vahendusel teadlikuks lepingueseme üksikasjadest ja nüanssidest. Samas ei ole müüja ise eeldatavasti ulatuslike õigus- või finantsteadmistega isik ning tehes sihtühingu kohta teabe ostjale ja tema nõustajatele kättesaadavaks, tekib tal õigustatud, kuid ekslik eeldus, et nõustajate kaudu saab ostja teadlikuks ühingu seotud asjaoludest, sealhulgas võimalikest puudustest.⁶⁷ Autor on selle seisukohaga nõus, kuivõrd müüja jaoks on ebasoodne, kui ta võimaldab ostjal sihtühingut auditeerida (sh kogub ja koostab dokumente, vastab küsimustele jpm), kuid ei saa selle eest vastu eeldust, et ostja loetakse jagatud teabest teadlikuks. Lisaks on autori hinnangul oluline, et kui ostja on spetsialistid kaasanud, siis ei pruugi ta ise üldse sihtühingu ülevaatamisel osaleda ega dokumentatsiooniga detailselt tutvuda. Kahtluste vältimiseks on lepingus võimalik alati ka sätestada, kas kaasatud ekspertide teadmised ja tuvastatud puudused loetakse ka nende kliendile teadaolevaks.

⁶⁷ Sein (viide 8), lk 95.

2. OSTJA TEADMISEGA SEOTUD MÜÜJA VASTUTUST VÄLISTAVAD KOKKULEPPED ÄRIÜHINGU OSALUSE MÜÜGILEPINGUTES

2.1 Müüja vastutust välistavate kokkulepete üldine lubatavus Eesti õiguses

Kuivõrd müüja vastutust asja lepingutingimustele mittevastavuse puhul reguleeriva VÕS § 218 regulatsioon on dispositiivne,⁶⁸ on pooltel võimalik materiaalõiguslik vastutusrežiim täielikult või osaliselt asendada lepinguliste kokkulepetega. Arvestades, et osaluse müügilepinguid ei sõlmita tarbijatega ega tüüptingimustel, ei piira kokkulepete sõlmimist ka VÕS § 237 ega VÕS § 42. Ka Riigikohus on jaatanud võimalust müüja vastutust lepinguga erinevate puuduste eest kokkuleppeliselt välistada, eeldusel, et arvestatakse VÕS § 106 lg-s 2 ja VÕS § 221 lg-s 2 sätestatuga.⁶⁹

VÕS § 106 lg 2 järgi toob kokkuleppe tühisuse kaasa eelkõige see, kui sellega välistatakse müüja vastutust kohustuse tahtliku rikkumise puhuks. Samuti on tühine kokkulepe, mis võimaldab müüjal täita kohustuse oluliselt erinevana ostja poolt mõistlikult eeldatust või mis muul viisil ebamõistlikult välistab vastutuse. Tahtlik rikkumine eeldab VÕS § 104 lg 5 järgi õigusvastase tagajärje soovimist võlasuhte tekkimisel, täitmisel või lõpetamisel. Osaluse müügilepingutes võiks autori hinnangul sellisteks olukordadeks olla näiteks tahtlikult oluliste asjaolude ostja eest varjamine või sihtühingu omaduste moonutamine. Teisteks ebamõistlikeks kokkulepeteks võiks pidada muuhulgas ka olukordi, kus müüjal on õigus lepingust ostjaga võrreldes kergemini või väiksemate kuludega taganeda.

Küll aga on oluline, et Riigikohtu hinnangul ei tule sellist vastutuse välistust pidada tervikuna tühiseks, vaid eelistada tuleks tõlgendust, mille kohaselt on kokkuleppe seaduslik ja kehtiv (VÕS § 29 lg 8) ega too kaasa ostja õiguste kuritarvitamist, mis on keelatud nii VÕS § 6 kui ka § 101 lg 3 järgi.⁷⁰ Kuivõrd osaluse müügilepinguid ei sõlmita tarbijatega ega tüüptingimustel, mistõttu ei vaja kumbki lepingupool erilist kaitset, ei mõjuta kokkuleppe kehtivust ka VÕS § 39 lg 2, mis keelab tühist kokkulepet kehtivaks tõlgendada. Seega tuleks autori hinnangul üldiseid vastutuskokkuleppeid, mis selgesõnaliselt ei välista tahtlikke rikkumisi, pidada kehtivaks erandiga, et neile ei saa tugineda tahtliku rikkumise korral. Sellise järelduse kasuks räägib ka võlaõigusseaduse kommentaarides väljendatud seisukoht, et tahtlust

⁶⁸ Käerdi, Kärson (viide 31), VÕSK § 218/4.

⁶⁹ RKTko 3-2-1-46-17, p 28; RKTko 3-2-1-115-04, p 24.

⁷⁰ RKTko 3-2-1-50-06, p 19; RKTko 2-13-57327, p 19.3.

on võimalik hinnata alles pärast rikkumist ning mitte vastutust välistava kokkuleppe sõlmimise ajal, mistõttu ei tohiks müüja vastutust välistavat lepingusätet, mis selgelt ei välista vastutuse piirangut tahtliku rikkumise eest lugeda tühiseks TsÜS § 87 järgi.⁷¹

Samas jaatavad nii võlaõigusseaduse kommentaarid kui ka Saksa õiguskirjandus, et eeltoodu kohaldub vaid enne kohustuse rikkumist sõlmitavatele kokkulepetele.⁷² Õiguskirjanduse järgi tekib müüja kohustuse rikkumisel ostjal eraldiseisev nõue müüja vastu VÕS § 207 tähenduses, millest on ostjal võimalik loobuda, arvestades sealjuures siiski ka heade kommete ning hea usu põhimõttega.⁷³ Sellest järeldub autori hinnangul, et iseenesest ei ole välistatud ka müüja vastutuse välistamine olukorras, kus ta on kohustust rikkunud tahtlikult, kuid vastava kokkuleppe saab sõlmida alles siis, kui ostja on rikkumisest teada saanud.

VÕS § 221 lg 2 keelab müüjal tugineda kokkuleppele, millega välistatakse ostja õigusi seoses lepingueseme lepingutingimustele mittevastavusega, kui müüja teadis või pidi teadma, et ese lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud. Hinnates, millistest asjaoludest pidi müüja teadlik olema, tuleb Riigikohtu hinnangul arvesse võtta muuhulgas seda, kui kaua on lepinguese müüja omandis olnud – kehtib eeldus, et mida kauem on asi müüja omandis olnud, seda paremini peaks ta olema selle seisukorraga kursis. Riigikohtu seisukoha järgi saab eeldada, et asja pikaajaline omanik on teadlik vähemalt asja sellistest puudustest, mis on selle tavapärasel kasutamisel igale kasutajale hõlpsasti äratuntavad (nt asja mittevastavus elementaarsetele kasutusotstarbele).⁷⁴ Võlaõigusseaduse kommentaarid jaatavad selle põhimõtte kohaldumist ka osaluse müügi korral.⁷⁵ Autori hinnangul on viidatud seisukohad osaluse müügi korral siiski küsitavad.

Esmalt tuleb arvestada, et eeldusel, et osanik ei ole samal ajal ka juhatuse liige, ei osale äriühingu osanikud reeglina ühingu igapäevases majandustegevuses ning ei ole seetõttu ühingu igapäevase käekäiguga kursis. Osanikel on küll õigus saada juhatusest teavet ja tutvuda ühingu dokumentidega (ÄS § 166 ja § 287) ning juhatusel on osanike (nõukogu olemasolu korral nõukogu) ees ÄS § 180 lg-st 5 tulenev perioodiline teavitamiskohustus,⁷⁶ kuid see ei pruugi

⁷¹ Kõve, V. VÕSK § 106/6(a). Võlaõigusseadus. Komm vlj. 1. vlj. Tallinn: Juura 2016.

⁷² *Ibidem.*, VÕSK § 106/7; Lorenz, S. Beck'scher Online-Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 68. Auflage. C. H. Beck: München 2023, BGB § 276, Rn. 46.

⁷³ Kõve (viide 71), VÕSK § 106/7.

⁷⁴ RKTko 3-2-1-53-17, p 14.

⁷⁵ Käerdi, Kärson (viide 31) § 221/3.2.

⁷⁶ Kuigi ÄS § 180 lg 5 sõnastusest nähtub teavitamiskohustus nõukogu ees, siis õiguskirjanduse järgi peab ühingu juhatuse teavitama organit, kellel on juhatuse liikmete valimise ja tagasikutsumise õigus ehk osanikke või nõukogu olemasolul nõukogu (Saare, K. jt. Ühinguõigus I. Kapitaliühingud. Tallinn: Juura 2015, vnr 572).

autori hinnangul tagada, et osanik on ühingu seisukorraga detailselt kursis. Teine probleem seondub sellega, et äriühingul ei ole tavapäraselt ega elementaarset kasutusotstarvet. Ei ole välistatud, et sihtühingu ettevõtteks esineb mõni fundamentaalne puudus, mis takistab selle eesmärgipärasest tegevusest (nt tootmisettevõtte ainus tootmisliin ei tööta, meretuuleparke haldava ettevõtte paljud turbiinid ei ole töökorras vms) – selliste põhimõtteliste puuduste puhul saaks argumenteerida, et müüja peaks olema sellistest puudustest teadlik ning puudused peaksid olema hõlpsasti äratuntavad. Muudel juhtudel tuleks osanikele hõlpsasti äratuntavaks lugeda nende osalusega seonduvad puudused, eelkõige võimalus teostada osanikuõigusi, sest osanikule peaks olema selge, kas saab oma õigusi vabalt teostada või mitte. Järelikult tuleks autori hinnangul müüja vastutust välistava kokkuleppe kehtivuse hindamisel VÕS § 221 lg 2 järgi arvestada, et osanikku kui sihtühingu igapäevases äritegevuses mitteosalevat isikut ei saa tingimata lugeda ühinguga seotud puudusest teadlikuks või teadma pidanuks, sest tal ei pruugi olla sihtühingu ja selle puuduste kohta detailset ja vahetut teavet. Pikaajaline osanik on küll sihtühingu käekäiguga üldisel tasandil rohkem kursis, kuid see ei tähenda autori hinnangul tingimata, et tema üksikasjalikud teadmised oleksid tingimata suuremad, kui hiljuti osanikuks saanud isikul.

Kokkuvõtlikult on seega autori hinnangul osaluse müügilepingutes kokkuleppeliselt võimalik müüja vastutust suures ulatuses välistada. Muuhulgas ei piira poolte kokkuleppevabadust tarbijasätteid, mistõttu on VÕS § 29 lg 8 alusel võimalik kehtivaks tõlgendada näiteks ka sellised kokkulepped, mis otsesõnu ei sätesta, et vastutuse välistus ei kehti tahtliku rikkumise korral. Küll aga tuleb VÕS § 221 lg 2 kohaldamisel osaluse müügilepingutes arvestada osaluse kui õiguste kogumi eripäradega võrreldes kehaliste esemetega – muuhulgas ei pruugi müüja teadmise või teadma pidamise hindamisel olla kohaseks kriteeriumiks ei lepingueseme müüja omandis olnud aeg ega lepingueseme mittevastavus elementaarsetele kasutusotstarbele. Selle asemel võiksid kohasemad kriteeriumid olla näiteks müüja roll sihtühingus (nt juhatuse liikmest osanikku võiks pidada teadlikuks laiemast ringist teabest kui nn passiivset osanikku) või müüdava osaluse suurus (enamusosanik omab ühingus kontrolli ning tal on eelduslikult suurem võimalus saada juhatusest küsitud teavet).

2.2 Müüja vastutust välistavate kokkulepete konkurents kokkulepitud omadustega

Õiguskirjanduse järgi on osaluse müügilepingutele omane kokkulepitud omaduste ja vastutuse välistamise omavaheline kombineerimine.⁷⁷ Seda näitlikustab autori hinnangul olukord, kus müüja kinnitab ostjale, et sihtühingu tootmismasinad on töökorras, kuid samas on sätestatud üldine müüja vastutuse välistus, millega müüja ei vastuta lepinguesemel olevate puuduste eest. Autori hinnangul on vajalik seega analüüsida, kumb kokkulepe prevaleerib juhul, kui pooled on müügilepingus kokku leppinud nii müügieseme omadustes kui ka müüja vastutuse välistamises.

Kokkuleppeid lepingueseme omaduste kohta sõlmivad pooled osaluse müügilepingutes eelkõige kahel viisil – õigusliku auditi ning müüja kinnituste kaudu. Riigikohtu seisukoha järgi tuleb eeldada, et kui ostja on lepingueseme üle vaadanud ning lepingu sõlminud ilma, et tuvastatud puudused oleks müügilepingus märgitud, tuleb eeldada, et ostja nõustus asja ostma koos ülevaatamisel avastatud puudustega.⁷⁸ Teisisõnu saab sellest autori hinnangul järeldada, et ostja tuvastatud puudused saavad lepingueseme kokkulepitud omadusteks VÕS § 217 lg 2 p 1 tähenduses. Alternatiivselt on Riigikohtu praktika järgi võimalik pooltel lepingueseme omadustes kokku leppida müüja lepingueseme omaduste kohta antud lubaduste ehk kinnituste⁷⁹ kaudu, mis on olemuselt samuti kokkulepitud omadused VÕS § 217 lg 2 p 1 tähenduses.⁸⁰

Esmalt on autori hinnangul vajalik analüüsida kokkulepitud omaduste õiguslikku olemust. Kokkulepitud omaduste puudumine on õiguskirjanduse järgi asja lepingutingimustele mittevastavuse olulisimaks olukorraks VÕS § 217 lg 2 mõttes. Olenemata sellest, et lõige 2 ei näe ette punktide hierarhiat (v.a. p 2, mis kuulub kohaldamisele vaid juhul, kui p 1 ei kohaldu), tuleb nii võlaõigusseaduse kommentaaride järgi⁸¹ kui ka lepinguvabaduse põhimõttest

⁷⁷ Faust, F. Beck'scher Online-Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 68. Auflage. C. H. Beck: München 2023, BGB § 444, Rn. 20.

⁷⁸ RKTko 3-2-1-71-07, p 13.

⁷⁹ Ingl k (*representations and warranties*; autor juhib tähelepanu, et olenemata sellest, et kinnitusi nimetatakse inglise keeles garantiideks, ei ole nende näol reeglina tegemist garantiiga VÕS § 155 ega müügigarantiiga VÕS § 230 mõttes. Autori hinnangul ei ole poolte tahe suunatud mitte sellele, et luua müügilepingulise suhte kõrvale lisaks ka eraldiseisev garantiisuhe, vaid poolte eesmärk on leppida kokku omadustes, mis sihtühingul kindlasti olema peavad. Lisaks ei ole autori hinnangul mõeldav käsitleda müüja kinnitusi müügilepingu täitmisest eraldiseisva (mitteaktseorsoorse) kohustusena, vaid kinnitusi tuleks pidada müügilepingu lahutamatuks osaks. Ka õiguskirjanduses on leitud, et garantii mõiste müügilepingutes viitab enamasti teatud lepingueseme omadustele, mida müüja on nõus ostjale kinnitama, mistõttu on tegemist kokkuleppega asja omadustes VÕS § 217 lg 2 p 1 tähenduses (Kärderi, Kärson (viide 31), VÕSK § 230/3.1; § 217/3.3.1(a)).

⁸⁰ RKTko 3-2-1-17-12, p 15; RKTko 3-2-1-50-15, p 21.

⁸¹ Kärderi, Kärson (viide 31) VÕSK § 217/3.3.1(a).

tulenevalt lepingutingimustele vastavust kontrollides esmalt küsida, kas pooled on lepingueseme omadustes kokku leppinud. Sellest tulenevalt on õiguskirjanduses järeldatud, et kokkulepitud omadused on teiste asja lepingutingimustele mittevastavuse alustega võrreldes nn esimesed võrdsete seas (*primus inter pares*).⁸²

Saksa õiguskirjandus jaatab võimalust kokku leppida ükskõik millises lepingueseme omaduses.⁸³ Kuigi VÕS § 217 lg 1 toob ära näidisloetelu omadustest, mille kohta on võimalik kokkuleppeid sõlmida (kogus, kvaliteet, liik, kirjeldus ja pakend), tuleneb sätte sõnastusest siiski, et tegemist pole siiski ammendava loeteluga. Olenemata sellest, et normi sõnastus viitab üleantavale asjale, ei tuleks äriühingu osaluse müügi korral pidada üleantavaks asjaks üksnes osalust, vaid lepingu ese peaks hõlmama ka sihtühingu omadusi. Võlaõigusseaduse kommentaarid jaatavad võimalust leppida kokku muuhulgas ka negatiivsetes omadustes (st puudustes).⁸⁴ Eeltoodust nähtub autori hinnangul kokkulepitud omaduste keskne roll ja prevaleeriv mõju lepingueseme lepingutingimustele vastavuse määramisel – kirjanduse järgi tuleb enne teiste mittevastavuse aluste kontrollimist teha kindlaks just pooltevahelised kokkulepped lepingueseme omaduste kohta.

Ühest küljest ei keela autori hinnangul ei VÕS § 106 lg 2 ega VÕS § 221 lg 2 müüjal tugineda kokkuleppele, millega välistatakse ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui pooled on lepingueseme omadustes kokku leppinud.⁸⁵ Kui müüja on oma vastutuse lepinguesemel olevate puuduste eest maksimaalsel määral kehtivalt välistanud (sh hooletuse ja raske hooletuse eest), ei ole võimalik rääkida ka müüja vastutusest kokkulepitud omaduste eest eeldusel, et rikkumine ei olnud tahtlik. Saksa kirjanduses on leitud, et müüja tahe välistada oma vastutust siduvalt kokkulepitud omaduste puudumise eest oleks vastuvõetamatu vaid juhul, kui lepingus on eraldi ära toodud, et lepingueseme omadustes on tingimusteta ja süüst sõltumata kokku lepitud ehk teisisõnu, müüja justkui kinnitab üle, et tema tahe on kinnituste õigsuse eest vastutada.⁸⁶ Selle käsitluse järgi ei ole seega välistatud, et müüja vastutust välistav kokkulepe prevaleerib kokkulepitud omaduste üle.

⁸² Wilke, F. M. Besonderheiten der Beschaffenheitsvereinbarung im Kaufgewährleistungsrecht. Neue Juristische Wochenzeitschrift, Heft 10, 2023 lk 633, vnr 3.

⁸³ Faust (viide 77), BGB § 434, Rn. 36.

⁸⁴ Käerdi, Kärson (viide 31), VÕSK § 217/3.3.1(f).

⁸⁵ Võrdlusena saab tuua BGB § 444, mis keelab müüjal tugineda ostja vastutust piiravale või välistavale kokkuleppele seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui müüja on mittevastavust tahtlikult varjanud või andnud Eesti materiaalõiguse mõistes müügigarantii (*Garantie* BGB § 434 tähenduses).

⁸⁶ Emmert, R. Vereinbarte Beschaffenheit der Kaufsache und Haftungsausschluss des Verkäufers. Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht. C. H. Beck: 25/2006, lk 1768.

Teisalt tuleb aga arvestada, et kui müüja vastutuse välistamine prevaleeriks kokkulepitud omaduste üle (st kokkulepped lepingueseme omadustes oleksid mittesiduvad), kaotaks kokkulepitud omaduste instituut oma mõtte. Saksa kohtupraktikas on korduvalt viidatud, et kokkuleppelistest omadustest saab rääkida vaid juhul, kui müüja on omadust garanteerinud lepinguliselt siduval viisil, milles väljendub tema valmisolek vastutada kõigi selle omaduse puudumisega seotud tagajärgede eest.⁸⁷ Sellest saab autori hinnangul järeldada, et lepingus müügieseme omaduste kohta kokkulepete sõlmimisel peab müüja arvestama, et olukorras, kus lepinguesemel ei ole kokkulepitud omadusi, peab ta olema valmis, et ostjal on võimalik tema vastu õiguskaitsevahendeid kasutada. Müüja vastutust välistavate kokkulepete konkurentsi kokkulepitud omadustega saab mõlema poole huve tasakaalustades Saksa kohtupraktika järgi ületada vaid sellise tõlgendusega, et vastutust välistav kokkulepe ei välista müüja vastutust kokkulepitud omaduste puudumise eest.⁸⁸ Samuti ei oleks autori hinnangul kokkulepitud omaduste mittesiduvus kooskõlas varasema järeldusega kokkulepitud omaduste ülimusest teiste lepingutingimustele mittevastavuse aluste seas.

Saksa kohtupraktika järgi kehtiks vastutust välistav kokkulepe siiski võimalike puuduste puhul, mis tulenevad sellest, et lepinguese ei vasta erilise otstarbe või eesmärgipärase kasutatavuse või keskmise kvaliteedi kriteeriumitele.⁸⁹ Kuigi ka võlaõigusseaduse kommentaarid jaatavad võimalust kohaldada erilise otstarbe (VÕS § 217 lg 2 p 2 alt 1), eesmärgipärase kasutatavuse (VÕS § 217 lg 2 p 2 alt 2) ja keskmise kvaliteedi (VÕS § 77 lg 1) kriteeriume ka äriühingu müügi korral, on autori hinnangul selline käsitus keeruline ning saab kõne alla tulla vaid erandlikel juhtudel. Ei ole välistatud, et sihtühingu ettevõttel esineb mõni fundamentaalne puudus, mis takistab selle eesmärgipärasest käitamist (nt lennundusettevõtte lennukid ei ole lennukõlblikud) – sellisel juhul saaks argumenteerida, et sihtühingul ei ole võimalik eesmärgipäraselt tegutseda või see ei vasta sama tüüpi ühingute keskmisele kvaliteedile. Osaluse eesmärgipäraseks kasutamise kriteeriumi peaks autori hinnangul täitma võimalus teostada osanikuõigusi. Eeldusel, et osalus ei ole koormatud (vt mh VÕS § 217 lg 2 p 4) ega osalusega ei kaasne ostjale teadmata hääleõiguse piiranguid, on keeruline kujutada ette olukorda, kus osanikuks saanud ostja ei saa oma osalusest tulenevaid õigusi kasutada. Veelgi keerulisemaks osutub osaluse keskmise kvaliteedi kirjeldamine (VÕS § 77 lg 1). Autori hinnangul võiks keskmine äriühingu osa olla näiteks mõistlikku kasumit teeniv, kuid arvestades selle kategooria subjektiivsust, siis on autori hinnangul tõenduslikult keeruline sellele tugineda.

⁸⁷ Saksamaa Ülemkohtu otsused nr VIII ZR 80/16, vnr 13; VIII ZR 243/96, vnr 2a.

⁸⁸ Saksamaa Ülemkohtu otsus nr VIII ZR 92/06, vnr 31.

⁸⁹ *Ibidem*.

Seega on nende kriteeriumite kohaldamine ning seeläbi ka müüja vastutuse välistamine eesmärgipärase kasutatavuse, erilise kasutusotstarbe või keskmise kvaliteedi kriteeriumitele tuginedes äriühingu müügi korral autori hinnangul võimalik vaid piiratud juhtudel.

Seega olenemata sellest, et autori hinnangul materiaa lõigus otsesõnu kokkulepitud omaduste ja müüja vastutust välistavate kokkulepete konkurentsi ei lahenda, tuleks pigem asuda seisukohale, et kui pooled on lepingueseme omadustes kokku leppinud, ei peaks müüja saama tugineda kokkuleppele, mis tema vastutuse kokkulepitud omaduste puudumise eest välistaks – vastasel juhul oleksid kokkulepitud omadused mittesiduvad ning kaotaksid seega oma mõtte ning keskse rolli lepingueseme lepingutingimustele vastavuse määramisel.

2.3 Ostja teadmisega seotud vastutuskokkulepped osaluse müügilepingutes

2.3.1 Ostja teadmine sihtühingu seisukorrast

Kui äriühingu osaluse müügilepingus viidatakse müügile „nii nagu on“ või „olemasolevas seisukorras“, ⁹⁰ mõistetakse selle all tingimust, et ostja omandab sihtühingu osad nende sellises seisukorras nagu need parasjagu on koos kõigi selle omadustega (sh puudustega), ilma, et müüja annaks ühtegi kinnitust. Alternatiivselt võib müüja anda vaid piiratud hulgal kinnitusi. Sellise klausli lisamisega on autori hinnangul müüja tahe lükata riisiko enda teadmatuse eest ostjale eesmärgiga välistada enda vastutust võimalike puuduste eest, mis tehingujärgselt võivad üles kerkida (sh varjatud puudused).

Lepingus sisalduv „nii nagu on“ kokkulepe võib olla näiteks järgmine:

- *Peale punktis X ja lisas Y toodud kinnituste ei anna müüja ostjale mistahes muid otseseid ega kaudseid kinnitusi ühingu ega osa suhtes ning ostja ostab osa sellisena, nagu ühing ja osa lepingu sõlmimispäeval on, arvestades müüja kinnitusi.*
- *Tehing tehakse „nii nagu on“, s.t lepinguese müüakse praeguses seisukorras, sellise rahalise ja ärilise seisundiga nagu need sõlmimispäeval on ning müüjad annavad vaid omandiõigusega ja volitustega seotud kinnitused ja lisas X nimetatud piiratud äritegevusega seonduvad kinnitused.*

Eesti õiguse kontekstis tuleb esmalt lahendada küsimus sellest, kas „nii nagu on“ klausel määrab kindlaks lepingueseme seisundi või on tegemist müüja vastutust välistava

⁹⁰ Ingl k *as is* või *as is, where is*.

kokkuleppega. Võlaõigusseaduse kommentaaride järgi on tegemist keskse küsimusega, sest kui tegu oleks vastutust välistava kokkuleppega, poleks müüjal võimalik VÕS § 221 lg 2 järgi sellele tugineda, kui ta teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud.⁹¹ Kui tegemist oleks kokkuleppega lepingueseme omadustes, oleks õiguslikuks tagajärjeks autori hinnangul see, et lepinguesemel olevad puudused saaksid kokkulepitud omadusteks VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes, mistõttu rikkumist ei esineks, kui müüja annaks selliste omadustega lepingueseme ostjale üle.

Riigikohtu seisukoha järgi ei välista müüja vastutust lepingueseme lepingutingimustele mittevastavuse eest isegi asjaolu, et ostjad on lepingus kinnitanud, et nad on teadlikud lepingueseme seisukorrast. Tehingueelselt lepingueseme ülevaatamine (õigusliku auditi teostamine) annab vaid alust eeldada, et ostja nõustus lepingueset ostma koos tuvastatud puudustega, ilma et konkreetsete puudused oleksid lepingus nimetatud – tuvastatud puudused saavad kokkuleppeks asja omaduste kohta VÕS § 217 lg 2 p 1 tähenduses.⁹² Küll aga ei välista õiguslik audit ei võlaõigusseaduse ega ka Riigikohtu praktika järgi müüja vastutust olukordades, kus lepinguesemel esinevad varjatud puudused, sest VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes ei ole võimalik kokku leppida omadusi, millest ostja ei teadnud ega pidanudki teadma.⁹³ Sellest saab autori hinnangul järeldada, et kokkuleppe iseloom sõltub sellest, kas puuduste näol on tegemist ilmsete või varjatud puudustega – ilmsete puuduste korral saavad tuvastatud puudused lepingueseme kokkulepitud omadusteks, mistõttu ei riku müüja lepingut, kui annab üle kokkulepitud puudustega asja. Järelikult ei ole ilmsete puuduste kontekstis „nii nagu on“ klausli näol tegemist küll müüja vastutust välistava kokkuleppega, kuid autori hinnangul teenib see siiski sarnast mõtet – ostja kaotab võimaluse müüja vastu õiguskaitsevahendeid kasutada, kui omadused, mis ilma kokkuleppeta oleksid käsitatavad ilmsete puudustena, said kokkulepitud tingimusteks. Arvestades aga, et varjatud puudusi ei ole võimalik VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes kokku leppida, peaks „nii nagu on“ kokkulepet varjatud puuduste kontekstis pidama müüja vastutust välistavaks kokkuleppeks, mis saab kehtida vaid juhul, kui see on kooskõlas muuhulgas VÕS § 106 lg-ga 2 ning VÕS § 221 lg-ga 2.⁹⁴

⁹¹ Käerdi, Kärson (viide 31), VÕSK § 217/3.3.1(f).

⁹² RKTko 3-2-1-100-15, p 33

⁹³ RKTko 3-2-1-71-07, p 13; Käerdi, Kärson (viide 31), VÕSK § 217/3.3.1. Sarnaselt on ka Saksamaa Ülemkohus lahendis VIII ZR 261/14 leidnud, et müük olemasolevas seisukorras välistab müüja vastutuse vaid ilmsete puuduste eest, mille tuvastamise võimekust tuleb hinnata eriteadmisteta isiku seisukohalt.

⁹⁴ Sarnasele järeldusele on jõutud ka õiguskirjanduses: Kalamees (viide 15), vnr 257-258 ning osaliselt on seda seisukohta võimalik tuletada ka võlaõigusseaduse kommentaaridest.

Saksa kohtupraktikas on juhitud tähelepanu, et vastavalt sellele, mis eesmärgi pooled „nii nagu on“ klausliga taotlevad, on vajalik läbi mõelda ka selle sõnastus.⁹⁵ Sarnaselt on ka Eesti õigusele alluvates lepingutes autori hinnangul vaja läbi mõelda, mida klausliga taotletakse, sest Eesti õigus olemasoleva seisukorra mõistet ei tunne ning selle õiguslikke tagajärgi ei sätesta. Lepingutingimus, milles lepinguese müüakse „olemasolevas seisukorras“, viitab Saksa Ülemkohtu seisukoha järgi sellele, et poolte tahe on olnud välistada müüja vastutus välise vaatluse käigus kergesti äratuntavate puuduste eest (ilmsed puudused). Kui aga lepingus sätestatakse, et lepinguese müüakse „olemasolevas seisukorras ning müüja ei vastuta lepingu esemel esinevate puuduste eest“, tuleb kohtu hinnangul eeldada, et poolte eesmärgiks on vabastada müüja nii ilmsete kui varjatud puudustega seotud vastutusest.⁹⁶ Seega ühtib Saksa kohtupraktika käsitus ilmsete puuduste kohta ülalviidatud Riigikohtu seisukohaga. Varjatud puuduste osas võiks autori hinnangul ka Eesti õiguses järeldada, et kui pooled taotleavad seda, et müüja vastutus peaks välistatud olema nii ilmsete kui varjatud puuduste eest, tuleb see ühemõtteliselt lepingus sätestada.

Seega ei tähenda müük olemasolevas seisukorras seda, et müüja vastutus oleks nii ilmsete kui varjatud puuduste osas välistatud. Juhul, kui ostja on lepingueseme üle vaadanud ning tuvastanud ilmseid puudusi, loetakse need eseme kokkulepitud omadusteks VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes ning selliste puudustega eseme üleandmine ei too kaasa müüja rikkumist. Varjatud puuduste eest on müüja vastutus välistatud vaid juhtudel, kui see on lepingu tekstis eraldi kokku lepitud – pelgalt müük „nii nagu on“ automaatselt müüja vastutust varjatud puuduste eest ei välista. Vastav kokkulepe saab kehtida vaid siis, kui see on kooskõlas muuhulgas VÕS § 106 lg-ga 2 ning VÕS § 221 lg-ga 2. Soovides müüa äriühingu osalust olemasolevas seisukorras, on autori hinnangul kahtluste vältimiseks mõistlik lepingus täpsemalt kirjeldada, mida olemasolevas seisukorras müügi all mõeldakse ning milline on selle klausli mõju võimalikele tulevastele nõuetele.

2.3.2 Ostja teadmine prognooside määramatusest

Sihtühingu tulevikku puudutavates küsimustes on müüja ja ostja huvid autori hinnangul vastassuunalised. Kirjanduses on argumenteeritud, et kui müüja väljub sihtühingust täielikult, lõpeb tema majanduslik huvi ühingu vastu hiljemalt osaluse üleminekuga ostjale ning ta ei soovi jääda vastutama võimalike tulevikus aset leidvate sihtühingu väärtust mõjutavate

⁹⁵ Saksamaa Ülemkohtu otsus nr VIII ZR 224/78, vnr 2 a); VIII ZR 110/76, vnr 1 b).

⁹⁶ *Ibidem*.

sündmuste eest (nt muutused majanduskeskkonnas või turutrendides).⁹⁷ Samas jagab müüja ostjaga tihti erinevaid (finants)prognoose ja turuülevaateid, mille pinnalt soovib ostja autori meelest saada kindlust, et sihtühing jätkab oma tegevust vähemalt sama heade näitajate ja eeldustega, kui on talle auditi käigus esitletud. Tagamaks seda, et müüja ei jää pärast osaluse võõrandamist vastutama sündmuste või muutuste eest, mis on tema mõjusfäärist väljas, soovivad müüjad lepingutes tihti välistada oma vastutust ostjale esitatud prognooside ja hinnangute eest.

Sihtühingu väärtus seisneb autori hinnangul eelkõige selle võimes tulevikus hästi tulu teenida ning ühingu kasumlikkus on ostuhoovi kujunemisel üks olulisi faktoreid. Ka Saksa kohtupraktikas on leitud, et ostja ootused sihtühingu varade ja finantsolukorra suhtes on enamusosaluse omandamisel tavaliselt määravad ostuotsuse tegemisel ja selle aluseks oleva ostuhinna arvutamisel.⁹⁸ Kirjanduses on argumenteeritud, et kuivõrd müüjal on tehinguprotsessis sihtühingu kohta rohkem infot, tekib ostjal prognoose analüüsides mõistlik eeldus, et müüja poolt antud hinnangud ja tehtud prognoosid on reaalsed.⁹⁹ Kuigi autori hinnangul saab eeldada, et mõistlik ostja adub, et prognoosidega käib kaasas paratamatu määramatus, saab ostja õigustatult oodata, et talle avalikustatud prognoosid tuginevad mõistlikele faktilistele alustele. Sellest järeldub, et prognoosidega seonduv müüja vastutus ning selle välistamine on tihedalt seotud ka lepingupoolte vahelise teabe asümmeetria küsimusega.

Prognooside eest vastutust välistava kokkuleppe sõnastus võib olla näiteks järgmine:

- *Müüja ei vastuta mis tahes prognooside, eelduste, oletuste või hinnangute eest, mida Müüja võis Ostjale esitada ning kinnitab, et (i) selliste prognooside ja oletuste tegemisega kaasneb ebakindlus; (ii) ta on sellise ebakindlusega kursis; (iii) ta võtab täieliku vastutuse kõigi selliste talle esitatud prognooside ja oletuste adekvaatsuse ja täpsuse hindamise eest; ning (iv) tal ei ole selles osas Müüja vastu nõudeid.*

Esmalt on autori hinnangul vajalik analüüsida faktide ning prognooside õiguslikku iseloomu. Nende diferentseerimine on juriidiliselt oluline, sest sellest sõltub, kas müüja paneb toime pettuse TsÜS § 94 mõttes, kui avaldab ostjale prognoosid, mis tegelikkuses ei realiseeru. Nii Eesti kui Saksa kirjandus on seisukohal, et teist poolt on võimalik petta nii väliste faktidega (nt

⁹⁷ Wächter (viide 54), Rn. 5.120.

⁹⁸ Hesseni liidumaa ülemkohtu lahend (OLG Frankfurt) nr 26 U 35/12, vnr 54.

⁹⁹ Herwitz, D. R. The Risk of Liability for Forecasting. Objectives of Financial Statements. Volume 2, Selected Papers. American Institute of Certified Public Accountants May 1974, lk 249. – https://egrove.olemiss.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1711&context=dl_tr (07.01.2024).

meelega tajutavad asjaolud) kui sisemiste faktidega (nt teatud kavatsused), kuid et väärtushinnanguid ega reklaamiväiteid ei saa pidada faktideks.¹⁰⁰ Saksa kirjanduses on finantsprognoside kohta leitud, et müüja ei saa ostjat petta tulevaste (ja seega ebakindlate) sündmuste tegeliku toimumise osas, nagu konkreetse käibe või kasumi saavutamine või kliendisuhete areng. Küll aga saab müüja ostjat petta sellega, et esitab valedel alustel koostatud (ilustatud) finantsprognosid ja/või sellised oletused, mille realiseerumisse ta ise ei usu.¹⁰¹

Sellest tulenevalt on Saksa õiguskirjanduses leitud, et prognoosi ebaõigusele eseme lepingutingimusele mittevastavuse alusena on võimalik tugineda vaid siis, kui see on koostatud vastuolus sellele kohaldatavate õigusaktidega, ning kui hoolas majandus- ja kutsetegevuses tegutsev müüja oleks talle selles hetkes teada oleva info põhjal nõuetekohase kontrolli käigus pidanud aru saama, et prognoos on vale (nn normatiiv-subjektiivne viga). Teisisõnu, arvestades nendega kaasnevat ebamäärasust, ei saa prognoosi, mis oli koostamise ajal mõistliku majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja seisukohalt tegelikult või juriidiliselt põhjendatud, pidada valeks pelgalt seetõttu, et see hiljem ei realiseeru.¹⁰² Autori hinnangul võib samasid põhimõtteid rakendada ka muude müüja esitatud ennustuste kohta. Näiteks võivad müüjad esitada prognoose müügi, kliendibaasi või turuosa kasvu kohta – isegi kui need vastavad koostamise ajal müüja parimale teadmisele, siis võivad nende täitumist takistada muutused nõudluses ja pakkumises või turuosalistes, aga ka erinevad regulatiivsed, tehnoloogilised või majanduslikud tegurid. Seega peaks müüja prognooside mittetäitumise eest vastutama vaid siis, kui need on meetoodiliselt valed ning müüja jätab seeläbi teadlikult ostjale sihtühingu seisundist ebaõige mulje (VÕS § 221 lg 2). Müüja vastutuse aluseks ei peaks autori hinnangul olema müüja kontrolli alt väljas olevad asjaolud, mille kulgu tal ei ole võimalik ette näha.

Arvestades VÕS § 106 lg-s 2 sätestatud keeldu, ei saa müüja vastutust välistav prognoosidega seotud kokkulepe kehtida juhul, kui müüjale on teada, et prognoosid on valed või moonutatud. Arvestades, et prognoosid ei ole faktiväited, vaid tulevikku vaatavad arvamused, ei ole samas autori hinnangul õigustatud ka see, et müüja vastutaks piiramatult prognooside õigsuse eest, sest nende koostamisega kaasneb paratamatu määramatus. Kirjanduses on leitud, et prognoosid,

¹⁰⁰ Käerdi, Lillo, Kärson, (viide 60), TsÜSK § 94/3.1.1; Klesse, J., Michels, M. Arglistige Täuschung beim Abschluss eines Unternehmenskaufvertrags – falsche Angaben über die wirtschaftliche Situation der Zielgesellschaft. Zugleich Bespr. von OLG München, Urt. v. 3.12.2020 – 23 U 5742/19, NZG 2021, 423. Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht. C. H. Beck: 17/2021, lk 733.

¹⁰¹ Klesse, Michels (viide 100), lk 733.

¹⁰² Drygala, T., Wächter, G. H. Bilanzgarantien bei M&A-Transaktionen. 1. Auflage. C. H. Beck: München 2015, lk 2-3, 10; Widder, S., Koffka, L. Bilanzgarantien in Unternehmenskaufverträgen. Fallstricke und Gestaltungsmöglichkeiten. Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht. C. H. Beck: 33/2020, lk 1285.

eriti kui neid väljendatakse numbrites, tekitavad ostjates petliku mulje täpsusest, mis muudab need olemuslikult eksitavaks.¹⁰³ Müüja saab küll anda endast parima ning koostada metoodiliselt kvaliteetse hinnangu ühingu tulevikuparameetrite kohta, kuid lõppastmes on tegemist asjaoludega, mis ei ole müüja kontrolli all. Eeldusel, et prognoosid on koostatud heas usus, mõistlikul alusel, hoolikalt ning kompetentsete isikute poolt, ei tohiks müüja vastutada selle eest, et tegelikkus kujuneb prognoosidega võrreldes teistsuguseks.

Seega on erinevad ennustused ja prognoosid küll ostjale oluliseks infoallikaks ning ostjal on õigustatud eeldus, et need on koostatud metoodiliselt korrektselt ning põhjendatud alustel, kuid lõppastmes on need siiski indikatiivsed ning olemuslikult ebakindlad. Arvestades, et tegemist ei ole faktiväidete, vaid hinnangutega, ei saa müüjat pidada ostjat TsÜS § 94 mõttes petnuks, kui prognoosid ei realiseeru, eeldusel, et need on metoodiliselt korrektselt koostatud. Kui aga müüja teadlikult esitab valesid või ilustatud prognoose, tuleb kokkulepet VÕS § 106 lg 2 alusel pidada tühiseks.

2.3.3 Ostja teadmine avalikustatud teabest

Magistritöö käigus on autor korduvalt rõhutanud pooltevahelise teabevahetuse olulisust, ulatust ja asümmeetriat. Üheks võimaluseks, kuidas müüja saab oma vastutust lepingutingimustele mittevastava osaluse või sihtühingu üleandmise eest välistada, on lepingus sätestada, milline ostjale avalikustatud teave saab müügilepingu osaks ning kuidas ostja teadmine müüja vastutust mõjutab, kasutades nn *anti-sandbagging* klauslit. Tegemist on terminiga, millel autorile teadaolevalt puudub eestikeelne vaste. Eestikeelse terminina pakub autor välja ning kasutab alljärgnevalt väljendit „informatsiooni läbipaistvuse kokkulepe“.¹⁰⁴ Õiguskirjanduses on seda iseloomustatud kui kokkulepet, mille järgi ei vastuta müüja kinnituste rikkumise eest, kui ostja oli või pidi olema enne tehingu lõpuleviimist kinnituse rikkumisest teadlik.¹⁰⁵ Seega saab autori hinnangul väita, et informatsiooni läbipaistvuse kokkulepe on sisult sarnane VÕS § 218 lg 4 regulatsiooniga ehk materiaalsoigus järgib vaikimisi informatsiooni läbipaistvuse kokkuleppe

¹⁰³ Herwitz (viide 99), lk 264.

¹⁰⁴ Selle vastand on *pro-sandbagging*, mille järgi vastutab müüja kinnituste võimaliku rikkumise eest isegi siis, kui ostja mittevastavusest lepingu sõlmimise ja/või jõustamisel teadlik oli. Selle eestikeelseks terminiks võiks autori hinnangul olla näiteks „strateegilise eelise klausel“. Nimetus viitab kujundlikult sellele, et kui müüja teadmine ei välista müüja vastutust, saab ostja, olles juba varasemalt mittevastavusega kursis, peale tehingu lõpuleviimist müüja vastu õiguskaitsevahendeid kasutada ehk müüjat „liivakotiga lüüa“. *Pro-sandbagging* klauslit ehk ostja teadmist mitteametavat kokkulepet võiks sõnastada näiteks nii: „Ostja õigusi kahjuhüvitisele või mis tahes muule käesolevast lepingust tulenevale õiguskaitsevahendile ei mõjuta ega piira teadmised, mille ostja omandas või oleks võinud omandada enne või pärast tehingu lõpuleviimist, ega ka ostja poolt läbi viidud sihtühingu auditid.“

¹⁰⁵ Chase, D. L. M&A After Eagle Force: An Economic Analysis of Sandbagging Default Rules. California Law Review 2020, Vol. 108, No. 5, lk 1667.

klauslit. Olenemata sellest, et autor on töö esimeses peatükis juba VÕS § 218 lg-st 4 tulenevat regulatsiooni analüüsinud, vajab autori meelest informatsiooni läbipaistvuse kokkulepe käesolevas alapeatükis eraldi käsitlemist põhjusel, et see pole reeglina seotud ostja teadmisega tervikuna, vaid välistab müüja vastutuse üksnes kinnituste rikkumise korral ning on seotud konkreetset piiritletud teabe hulga.

Nagu ülal viidatud on müüja vastutuse välistamine informatsiooni läbipaistvuse kokkuleppega seotud eelkõige müüja antavate kinnitustega. Klausli tähendus peitub kirjanduse järgi ühest küljest selles, et müüjal on võimalik vältida olukorda, kus ostja tugineb müüjapoolsele kinnituse rikkumisele asjaolude pinnalt, mis olid ostjale tehingu ettevalmistamise ja lepingu allkirjastamise ajal teada.¹⁰⁶ Samuti on leitud, et klausel aitab tagada, et kui ostja mõne probleemi tuvastab, tõstatab ta selle müüjaga enne tehingu lõpuleviimist, mis omakorda annab müüjale võimaluse probleem lahendada, ilma et tal tekiks kahju hüvitamise kohustus.¹⁰⁷ Kuivõrd klauslit kasutati üle 70% kõikidest 2022. aastal Eesti Era- ja Riskikapitali Assotsiatsioonile raporteeritud tehingutes, on Balti tehinguturul tegemist valdava lähenemisega.¹⁰⁸ Ka Saksa õiguskirjanduses on märgitud, et klausli kasutamine on praktikas tavapärane.¹⁰⁹ Informatsiooni läbipaistvuse kokkuleppe õiguslikuks tagajärjeks on autori hinnangul, et isegi kui müüja kinnitus osutub valeks, siis juhul, kui ostjat saab lugeda rikkumisest teadlikuks, ei ole ostjal võimalik kokkuleppes tulenevalt müüja suhtes õiguskaitsevahendeid kasutada.

Informatsiooni läbipaistvuse kokkuleppe võib sõnastada näiteks nii:

- *Müüja ei vastuta kinnituste võimaliku rikkumise eest, kui rikkumine oli ostjale avalikustatud või ostja sai muul viisil enne tehingu lõpuleviimist teada kinnituse võimalikust rikkumisest ega teavitanud müüjat võimalikust rikkumisest enne tehingu lõpuleviimist.*

¹⁰⁶ Meyer-Sparenberg, W., Jäckle, Christof. Beck'sches M&A-Handbuch. Helbing Lichtenhahn Verlag: Basel 2022, § 48, Rn. 66.

¹⁰⁷ Avery, D., Weintraub, D. H. Trends in M&A Provisions: “Sandbagging” and “Anti-Sandbagging” Provisions. Bloomberg Law Reports-Mergers & Acquisitions. Vol 5, No 6. Bloomberg Finance L.P.: 2011. – <https://www.goulstonstorr.com/content/uploads/publications/trends-in-ma-provisions-sandbagging-and-anti-sandbagging-provisions-mergers-acquisitions-law-report-a8c734b0d33032b93f521aeb12f27d0f.pdf> (14.01.2024).

¹⁰⁸ Estonian Private Equity and Venture Capital Association. 2022 Baltic Private M&A Deal Points Study, lk 22. – <https://media.voog.com/0000/0035/9563/files/Baltic-private-ma-deal-points-study.2022-updated.pdf> (14.12.2023).

¹⁰⁹ Möller, J. Offenlegungen und Aufklärungspflichten beim Unternehmenskauf: System, Regelungskonzepte und Haftungsrisiken. Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht. C. H. Beck: 22/2012, lk 843.

Informatsiooni läbipaistvuse kokkuleppe teine oluline tunnus on see, et müüja vastutust piiratakse konkreetse teabe hulgaga ehk määratakse kindlaks, millisest teabest ostja teadlikuks loetakse. Kirjanduses jaatatakse, et avalikustatuks võib lugeda näiteks kogu andmeruumis sisalduvat infot,¹¹⁰ kui ka ostjale esitatud sihtühingut puudutavaid reklaammaterjale, esitatud küsimustele saadud vastuseid ja tehingudokumentidest nähtuvat materjali¹¹¹. Autori hinnangul saavutatakse sel viisil õiguslik fiktsioon, mille järgi loetakse müüja vastavalt piiritletud infole teatud infot teadlikuks isegi siis, kui tal tegelikku teadmist asjaolude kohta ei ole. Sellest järeldub omakorda, et langeb ära vajadus analüüsida ostja ja tema nõustajate vahelist teadmiste omistamist, sest kogu kindlaksmääratud info loetakse automaatselt ostjale teada olevaks.

Avalikustatud infot saab piiritleda näiteks järgmiselt (autori allajoonimised):

- *informatsioon, mis pidi olema mõistlikult nähtav ja arusaadav teabest, mis oli müüjate või äriühingu poolt ostjale ja/või tema nõustajatele kättesaadavaks tehtud enne lepingu sõlmimist, sh ostja ja tema nõustajate poolt läbi viidud äriühingu auditi raames või nähtus õigusliku auditi raportis viidatud kuupäeval äriregistrist, Nasdaq CSD poolt peetavast väärtpaberite registrist, Ametlikest Teadaannetest, majandustegevuse registrist või kinnistusraamatust ja/või lepingust (sh selle lisadest).*
- *faktid, asjaolud või muu teave, mis on sätestatud käesolevas lepingus ja/või avalikustatud materjalides sellisel viisil ja piisavalt detailselt, et mõistlik ostja saaks hinnata asjassepuutuva fakti, asjaolu või teabe olemust ja tagajärgi ilma, et oleks vaja teha järeldusi mitmest mitteseotud dokumendist või materjalist.*

Allajoonitud lauseosadest jääb autorile kõlama ebamäärasus, sest müüja ja ostja arusaamad võivad erineda küsimuses, mis on mõistlikult arusaadav ning piisavalt detailne. Sellisena sõnastatult lükkavad need definitsioonid riski võimalike puuduste eest müüjale, kes peab kogu tähelepanuväärse teabe (nt faktid, mis toovad kaasa kinnituse rikkumise) ostjale avalikustama nii, et see on talle selgelt äratuntav. Samas omab abstraktsus ka teistpidist mõju – nimelt annab see müüjale võimaluse väita, et ostja kannab ise vastutust puuduste eest, mille ta oleks mõistlikult pidanud talle avalikustatud materjalidest avastama. Seega on mõistliku avalikustamise kriteerium lõppastmes väga hinnanguline ning vajab iga üleskerkinud vaidluse korral eraldi analüüsi.

¹¹⁰ Werner (viide 21), lk 2800.

¹¹¹ Möller (viide 109), lk 844.

Müüja parimaks viisiks välistada oma vastutus lepingueseme puuduste eest on Riigikohtu hinnangul lisada lepingusse sätteid või avalikustada muul viisil ostjale (nt õigusliku auditi kaudu) kogu teave selle kohta, millised puudused müüjale teadaolevalt müügiesemel on.¹¹² Õiguskirjanduses on leitud, et müüjal on võimalik välistada oma vastutus kinnituse rikkumise eest vaid siis, kui tema poolt avalikustatud teave vastab neljale kriteeriumile: info peab olema selgesõnaline, konkreetne, täielik ja spetsiifiline. Selgesõnalisuse kriteeriumi täitmiseks peab teave selgelt puudusele viitama ning müüja ei saa vabaneda vastutusest, kui puudus on varjatud või umbmääraselt kirjeldatud. Konkreetne on selline teave, milles kirjeldatakse konkreetse juhtumi konkreetseid asjaolusid, mitte ei tugineda abstraktsetele võimalikele puuduste allikatele. Täielikuks saab pidada sellist infot, mis kajastab lepingueseme puudust ning kinnituse rikkumist täies ulatuses varjamata olulisi detaile. Spetsiifilisuse tingimus on täidetud siis, kui avalikustatud teave on seotud kindlate kinnitustega ega mõjuta ülejäänud kinnitusi.¹¹³ Näitena saab nende tingimuste pinnalt järeldada, et kui müüja teab, et neil esineb raamatupidamises puudusi (st teatud raamatupidamiskinnitused ei pruugi vastata tõele), siis ei välista müüja enda vastutust pelgalt sellega, et avalikustab ostjale, et talle teadaolevalt võib aruandluses esineda probleeme. Vastutuse välistamiseks peab müüja ostjale avalikustama täieliku info konkreetsete ajaperioodide või kirjete kohta, milles esineb puudujääke ning siduda see konkreetsete kinnitustega.

VÕS § 106 lg 2 järgi saab informatsiooni läbipaistvuse kokkulepe kehtida niivõrd, kuivõrd see ei välista müüja tahtlikku kinnituse rikkumist. Samuti võiks küsida, kas sama sätte tähenduses võiks tegemist võiks olla muul viisil ebamõistlikult vastutust välistava kokkuleppega. Autori hinnangul võiks seda jaatada juhul, kui pooled ei oleks avalikustatud teabe ringi määratlenud ning ostja loetaks teadlikuks abstraktselt kogu poolte vahel jagatud infost. Kui aga pooled on konkreetset määratlenud, millise infost ostjat teadlikuks loetakse, ning ostjal on reaalne võimalus infoga tutvuda, ei ole autori hinnangul tegemist müüja vastutust ebamõistlikult välistava kokkuleppega.

VÕS § 221 lg 2 kohaldamine tekitab aga informatsiooni läbipaistvuse kokkuleppe puhul küsimusi. Viidatud sätte järgi ei või müüja kokkuleppele tugineda, kui ta teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud. Sellest tulenevalt võiks autori hinnangul küsida, kas näiteks dokumentide andmeruumi üleslaadimist ilma otsesõnu puudustele tähelepanu juhtimata saab samastada lepingutingimustele mittevastavusest

¹¹² RKTko 2-17-1937, p 25.

¹¹³ Möller (viide 109), lk 843.

teavitamisega. Õiguskirjandus ega kohtupraktika sellele vastust ei anna, kuid autori hinnangul ei ole tingimata vajalik see, et müüja otsesõnu igale puudusele osutab. Kirjanduses on muuhulgas leitud, et ka müüja ise ei pruugi igast andmeruumist nähtuvast puudusest teadlik olla.¹¹⁴ See aga ei tähenda, et müüja vastutus oleks selliste puuduste eest välistatud – VÕS § 221 lg 2 järgi ei ole müüjal lubatud oma vastutust välistada juhuks, kui ta oleks pidanud puudusest teadma. Küll aga peaks autori hinnangul ostjal olema mõistlik võimalus puudusest aru saada, mis muuhulgas tähendab seda, et puudus peab andmeruumi üles laetud dokumentidest nähtuma piisavalt selgelt ja arusaadavalt, et ostja tunneks puuduse ära. Juhul, kui puudus on andmeruumis olevatest dokumentidest tuletatav vaid mitmetest omavahel seotud dokumentidest või see ei nähtu dokumentidest piisava detailsusega, tuleks autori hinnangul pigem eeldada, et müüja ei ole ostjale asja lepingutingimustele mittevastavusest teatanud. Sellisel juhul ei peaks müüja saama VÕS § 221 lg 2 järgi informatsiooni läbipaistvuse kokkuleppele tugineda ning vastutuse välistus tuleks sellise puuduse osas lugeda kehtetuks.

Eeltoodust järeldub, et informatsiooni läbipaistvuse kokkuleppega on võimalik luua õiguslik fiktsioon, milles ostja loetakse kokkulepitud infost teadlikuks, olenemata sellest, kas ta sellega ise tutvunud on. Sätte kehtivuseks on autori hinnangul oluline konkreetselt määratleda teabe ring, mida ostjale teadaolevaks loetakse – kui lugeda ostjale teadaolevaks umbmääraselt kogu poolte vahel vahetatud info, võib autori meelest tegu olla müüja vastutust ebamõistlikult välistava kokkuleppega. Samuti ei piisa müüja vastutuse välistamiseks pelgalt dokumentide ostjale edastamisest või abstraktselt võimalikele puudustele viitamisest, vaid teabevahetus peab olema selgesõnaline, konkreetne, täielik ja spetsiifiline, nii et ostjal oleks reaalne võimalus puudusest teada saada.

2.3.4 Ostja rahulolu saadud teabega

Nagu eelnevalt märgitud, viib ostja enne tehingusse astumist reeglina läbi õigusliku auditi, et teha kindlaks sihtühingu seisukord. Ühe alternatiivina on pooltel võimalik lepingus sätestada, et ostja on auditi endale sobival määral läbi viinud ning rahul seal tuvastatuga. Autori hinnangul tuleb kinnituse ühe õigusliku tagajärjena ostjal Riigikohtu seisukoha järgi arvestada sellega, et VÕS § 218 lg 4 võib välistada tema võimaluse kasutada müüja vastu puudustest tulenevaid õiguskaitsevahendeid juhul, kui puudused olid või pidid olema lepingueset üle vaadates ostjale mõistlikult äratuntavad.¹¹⁵ Autori meelest on sätte eesmärgiks anda müüjale kindlus, et ostja on

¹¹⁴ Werner (viide 21), lk 2800.

¹¹⁵ RKTKo 2-19-19586, p 17

rahul sellega, kuidas tal on lastud auditit läbi viia ning et tal puuduvad pretensioonid auditite käigus tuvastatud sihtühingu seisukorra kohta.

Ostja võib lepingus kinnitada oma rahulolu saadud teabega näiteks järgmiste sätetega:

- *Ostja kinnitab, et: (i) ta on läbi viinud õigusliku auditi, kaasanud vajalikud professionaalsed nõustajad; (ii) saanud kõigis olulistes aspektides kogu nõutud teabe ning on täielikult rahul vastustega oma küsimustele; (iii) uurinud, hinnanud ja analüüsinud sihtühingu äritegevust käesoleva lepingu sõlmimiseks asjakohases ulatuses; ning (iv) ta ei ole teadlik faktidest või asjaoludest, mis kujutaksid endast müüja kinnituste rikkumist ja millest ostja ei ole müüjat teavitanud.*
- *Ostja kinnitab, et: on teadlik müüja esitatud informatsiooni ulatuses ühingu finants- ja majanduslikust seisukorrast ning varalistest õigustest ja kohustustest ja ei soovi ühingu (sh varalise seisundi) kohta täiendavaid uuringuid teostada.*

Autori hinnangul on esmalt vajalik lahendada põhimõtteline küsimus sellest, kas sättest tuleneb üleüldse poolte kokkulepe müüja vastutuse välistamise kohta ehk kas kokkuleppe eesmärk on õigusliku tagajärjena kaasa tuua müüja vastutuse välistamine. Alternatiivselt võib sätet pidada vaid ostja kinnituseks, millega lepitakse kokku sihtühingu omadused VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes. Autori hinnangul kinnitab ostja sellise sättega oma rahulolu lepingu allkirjastamise seisuga, kuid sellest ei saa autori arvates tingimata välja lugeda tema tahet vabastada müüja vastutusest lepingueseme puuduste eest.

Riigikohus on praktikas korduvalt rõhutanud, et isegi kui ostja vaatab müügieseme enne lepingu sõlmimist üle ning lepingusse pannakse kirja, et ostja on lepingueseme enne üle vaadanud, annab see alust eeldada ainult seda, et ostja oli nõus ostma lepingueseme koos olemasolevate puudustega, ilma et need oleksid tingimata lepingus märgitud.¹¹⁶ Autori hinnangul täidavad näitena toodud lepingusätted sama funktsiooni – need sisaldavad ostja kinnitust selle kohta, et ta on sihtühingu endale sobivas määras üle vaadanud. Sellest saab järeldada, et ülaltoodud sätetest peaks eeldama poolte tahet õigusliku tagajärjena kaasa tuua müüja vastutuse välistamine. Autori hinnangul saab seega järeldada, et ostja tuvastatud puudused saavad kokkulepitud omadusteks VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes, mis välistab müüja vastutuse selliste omadustega lepingueseme üleandmise eest.

¹¹⁶ RKTko 3-2-1-100-15, p 33; RKTko 3-2-1-71-07, p 13.

Küll aga ei välista ostja kinnitus, et ta on rahul saadud teabe ja sihtühingu seisukorraga müüja vastutust müügieseme varjatud puuduste eest.¹¹⁷ Autor on töös varasemalt analüüsinud seda, et pooltel ei ole võimalik varjatud puudustes kokku leppida ning kui vastutust välistav kokkulepe otsesõnu müüja vastutust varjatud puuduste eest ei välista, tuleks kokkulepet tõlgendada kitsendavalt nii, et see hõlmaks vaid ilmseid puudusi. Sarnastele järeldustele on autor varasemalt jõudnud ka „nii nagu on“ klauslit analüüsides, millest nähtub, et oma õiguslikult olemuselt on tegemist sarnaste sätetega.

Mõlemad näidisklauslid viitavad sellele, et ostja on lepingueseme üle vaadanud vaid „asjakohases ulatuses“ või „müüja esitatud informatsiooni ulatuses“ ehk ostja on piiranud info ringi, millega ta on tutvunud. Sellest ei ole aga autori hinnangul võimalik välja lugeda konkreetset teadmist võimalikest lepinguesemel olevatest puudustest. Kirjanduses viidatakse, et müüja üheks paremaks viisiks tagada, et ostja oli tegelikkuses puudustest teadlik, on puudused müügilepingu tekstis kirjalikult üles loetleda.¹¹⁸ Erialakirjanduses on leitud, et viiteid puudustele saab kajastada näiteks nii erivastutuse sätete all, kus loetletakse üles puudused, millele üldised vastutuspiirangud ei kohaldu ja mis tuleb müüjal täies mahus hüvitada olenemata muudest vastutuspiirangutest,¹¹⁹ aga ka eraldiseisvas tehingudokumentis,¹²⁰ milles loetletakse üles konkreetsed faktid ja asjaolud, mida loetakse eranditeks müüja kinnitustele.¹²¹ Arvestades, et mõistlik lepingupool tutvub enne lepingu allkirjastamist selle sisuga, saavutavad pooled autori hinnangul puuduste lepingu tekstis ära toomisega olukorra, kus saab väita, et ostja pidi neist VÕS § 218 lg 4 mõttes teadlik olema. Võlaõigusseaduse kommentaaride järgi saavad loetletud puudused lepingueseme kokkulepitud omadusteks puudusteks VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes ning kuivõrd need puudused ei too kaasa müügilepingu rikkumist, ei kuulu ka VÕS § 218 lg 4 kohaldamisele. Kui aga müüja suudab tõendada, et ostja oli puudusest teadlik (näiteks andmeruumi logide vahendusel), kuid sõlmis lepingu sellest hoolimata nii, et puudused lepingu teksti kirja ei saanud, siis on esineb küll lepingutingimustele mittevastavus, kuid müüja vastutuse selle eest välistab VÕS § 218 lg 4.¹²² Seega olenemata sellest, et ostja kinnitab müüjale, et ta on sihtühingu seisukorraga kursis, oleks müüja huvides ka lepingus või muudes tehingudokumentides vähemalt olulisemad lepingueseme puudused (sh kinnituse rikkumise

¹¹⁷ RKTko 3-2-1-100-15, p 33.

¹¹⁸ Vastavat seisukohta on küll avalikustatud kinnisasja müügilepingu kontekstis, kuid autori hinnangul on see kohaldatav ka osaluse müügi puhul; Reich-Rohrwig, J. Haftungsausschluss bei Liegenschaftskaufverträgen. Österreichische Notariatszeitung 2015/145, lk 455.

¹¹⁹ Ingl k (*specific indemnity*).

¹²⁰ Ingl k (*disclosure schedule*).

¹²¹ Holzapfel, H-J., Pöllath, R. Unternehmenskauf in Recht und Praxis. Rechtliche und steuerrechtliche Aspekte. 16. Auflage. RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG: Köln 2021, Rn. 881, 906, 983.

¹²² Käerdi, Kärson (viide 31), VÕSK § 218/3.5.4.

kaasa tuua võivad asjaolud) ära tuua, et vältida võimalikke vaidlusi seoses sellega, et info puuduste kohta ei sisaldunud ostja läbitöötatud materjalides.

Autori hinnangul on küsitav, kas ülaltoodud näidisklauslitega vabastab ostja müüja ka tema VÕS § 14-st tulenevatest lepingueelsete läbirääkimistega seotud kohustustest. Riigikohtu hinnangul ei ole nende vahel otsest seost, st ostja rahulolu saadud teabega ei tähenda ilmtingimata, et see vabastaks müüja automaatselt oma VÕS § 14 lg-st 2 tulenevast kohustusest teatada ostjale kõigist asjaoludest, mille vastu viimasel on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi.¹²³ Samas jaatab Riigikohus võimalust, et pooled välistavad kokkuleppel müüja vastutuse muuhulgas VÕS §-st 14 tulenevate kohustuste rikkumise eest. Selline õigus tuleneb pooltele nii dispositiivsuse põhimõttest (VÕS § 5) kui ka asjaolust, et pärast lepingu sõlmimist tuleb pooltevahelist suhet (sh lepingueelseid suhteid) vaadelda ühtse lepingulise suhtena. See, kas konkreetse kokkuleppega on hõlmatud ka lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevad kohustused, on lõppastmes VÕS § 29 alusel kohtute tõlgendada.¹²⁴ Käesolevas alajaotuses näidetenä toodud lepingusätete puhul ei tuleks autori hinnangul siiski pidada lepingueelseid kohustusi ostja kinnitusega hõlmatuks. Mõlemad sõnastused viitavad rahulolule selle infoga, mida ostja on ise küsinud või mida müüja on neile jaganud – sellest ei saa autori arvates järeldada, et ostjad jaatavad rahulolu sellega, et müüja on neile avalikustanud kogu neid äratuntavalt huvitava teabe. Nii nagu kogu küsitud info saamine ei tähenda seda, et müüja oleks teavitanud ostjat kõigist asjaoludest, mille vastu ostjal võiks olla äratuntav huvi (mh ei pruugi ostja osata õigetele asjadele tähelepanu pöörata ning seetõttu õigeid küsimusi küsida), ei tähenda müüja poolt info avalikustamine seda, et ta on välja andnud kogu tema valduses oleva info, mis võiks olla ostja jaoks äratuntavalt oluline. Vältimaks poolte tahtelet mittevastavat tõlgendust tuleks autori hinnangul seega kokkuleppes selgelt määratleda, kas ostja rahulolu hõlmab ka lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevaid kohustusi.

VÕS § 106 lg 2 järgi peaks müüja vastutuse välistamine seoses ostja rahuloluga saadud teabega olema tühine eelkõige juhul, kui müüja on tahtlikult õigusliku auditi käigus jagatud teabega manipuleerinud – näiteks andnud tahtlikult ostja küsimustele valesid või moonutavaid vastuseid. Samuti ei peaks müüja vastutus VÕS § 221 lg 2 järgi olema välistatud juhul, kui müüja oli lepinguesemel olevatest puudustest teadlik, kuid seda infot ostjale ei avalikustanud. Praktikas võiks see autori hinnangul olla nii näiteks juhul, kui müüja jätab puudustele viitava info andmeruumi üles laadimata.

¹²³ RKTko 3-2-1-71-07, p 13.

¹²⁴ RKTko 3-2-1-50-15, p 20.

Eeltoodust järeldub, et kui ostja kinnitab lepingus oma rahulolu talle lepingu objekti kohta jagatud teabega, siis tuleb seda mõista nii, et kõik ostjale teada olevad puudused saavad kokkulepitud puudusteks VÕS § 217 lg 2 p 1 tähenduses. Varjatud puuduste eest jääb eelkõige siiski vastutama müüja, kui pooled ei ole teisiti kokku leppinud. Samuti ei tähenda ostja rahulolu saadud teabega ja sihtühingu seisukorraga seda, et ta on samaaegselt rahul sellega, kuidas müüja on täitnud oma VÕS § 14-st tulenevaid kohustusi. Selleks, et müüja vastutus oleks välistatud ka lepingueelsete kohustuste eest, tuleks see sätte sõnastuses selgelt välja tuua.

2.3.5 Ostja teadmine lepingu ammendavusest

Välistamaks võimalikke lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevaid nõuded ning tagamaks, et kõik pooltevahelised kokkulepped on koondatud ühte dokumenti, on pooltel võimalik kokku leppida, et müügileping prevaleerib varasemate kokkulepete, avalduste ja kinnituste ees ning et kõik poolte kokkulepped sisalduvad lepingu tekstis (nn täielik kokkulepe).¹²⁵ Õigusliku tagajärjena piirab kokkulepe teabe ringi, millele ostja võib hilisemate vaidluste korral tugineda ning võimalust tugineda lepingueelselt jagatud teabele või suulistele kokkulepetele. Seeläbi on autori hinnangul poolte eesmärgiks muuhulgas fikseerida kogu poolte teabevahetus ühte dokumenti ning välistada ostjal võimalus tugineda puudustele, millest ta küll müügilepingu eelsel perioodil võis teadlik olla, kuid mis lepingu teksti kirja ei saanud. Järelikult on hoolimata nimetusest autori hinnangul tegemist hoopis välistava tingimusega VÕS § 31 mõttes.

Täieliku kokkuleppe sõnastus võib olla näiteks järgmine:

- *Leping kajastab kõiki lepinguobjekti puudutavaid poolte kokkuleppeid ning leping asendab alates jõustumisest kõiki poolte vahel varem sama lepinguobjekti suhtes sõlmitud suulisi ja kirjalikke kokkuleppeid. Pooled kinnitavad, et müüja ei ole andnud ega ostja pole tuginenud muudele kinnitustele, väidetele, kokkulepetele või muule informatsioonile, kui käesolevas lepingus ja selle lisades sisalduvad kinnitused ja info.*

Tehingueelne läbirääkimiste faas võib kesta kuudest aastateni, mille jooksul vahetavad pooled ulatuslikult teavet. Täieliku kokkuleppe klausliga taotlevad pooled õiguskirjanduse järgi seda, et lepingut ei laiendataks selliste kohustuste, kokkulepete või selliste teadmistega, mida küll läbirääkimistel või varasemates tehingudokumentides käsitleti, kuid mida lepingusse kirja ei

¹²⁵ Ingl k *entire agreement* või *merger* või *integration clause*; Benoliel, U. The interpretation of commercial contracts: an empirical study. *Alabama Law Review* 2017, 69(2), lk 481.

pandud.¹²⁶ VÕS § 31 lg 1 järgi ei ole lisaks varasematele tahteavaldustele ja kokkulepetele lepingu suhtes oluline ka poolte varasem käitumine. Ajalise mõju osas tuleks autori hinnangul asuda seisukohale, et säte ei oma edasiulatuvat mõju ning seda tuleks lugeda nii, et leping kajastab poolte täielikku kokkulepet ja arusaama selle allkirjastamise aja seisuga ning asendab kuni sama ajahetkeni sõlmitud kokkuleppeid ja arusaamu. Poolte vahel pärast lepingu allkirjastamist sõlmitud kokkulepped täieliku kokkuleppe klauslile ei allu ning need saavad iseseisvalt poolte kokkuleppe osaks. Välistava tingimuse lepingusse lisamisega tagavad pooled seega läbipaistvuse omavahelises teabevahetuses, sest kogu poolte poolt kuni lepingu sõlmimiseni vahetatud info ja kokkulepped (sh lepingueseme omaduste kohta) talletatakse selgelt ühte dokumenti.

Õiguskirjanduse järgi tuleb pooltel arvestada, et kui leping sõlmitakse vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, saab eeldada, et see sisaldab kõiki pooltevahelisi kokkuleppeid.¹²⁷ Kuigi materiaaõigusest sellist printsiipi otsesõnu välja lugeda ei saa, saab järeldada, et täieliku kokkuleppe instituut on ka ilma sõnaselge regulatsioonita lepingutele vaikimisi kohalduv.

Olenemata sellest, et täieliku kokkuleppe (välistava tingimuse) olemasolul ei oma lepingu suhtes tähendust ei suulised ega kirjalikud kokkulepped, tahteavaldused ega lepingupoolte varasem käitumine (VÕS § 31 lg 1), võib poolte varasemaid tahteavaldusi siiski arvestada lepingu tõlgendamisel (VÕS § 31 lg 3). Võlaõigusseaduse kommentaaride järgi on VÕS § 31 lg 3 imperatiivne säte, millest võib poolte kokkuleppel kõrvale kalduda, kuid mille kehtivust ei või kokkuleppeliselt välistada.¹²⁸ Arvestades VÕS § 29 kommentaare, mis lubavad kokku leppida selles, et lepingu sõlmimise asjaolusid, sealhulgas lepingueelseid läbirääkimisi (lg 5 p 1) ning tavasid ja lepingupooltevahelist praktikat (lg 5 p 6) lepingu tõlgendamisel ei arvestata,¹²⁹ tuleks autori hinnangul VÕS § 31 lg 3 imperatiivsust mõista nii, et pooled võivad küll välistada lepingu tõlgendamise lepingueelsete läbirääkimiste pinnalt, kuid sellest hoolimata saab tõlgendamisel arvestada lõigetes 2-5 toodud asjaolusid, sh lepingupoolte käitumist enne ja pärast lepingu sõlmimist ja lepingu olemust ning eesmärki. Sarnaselt on ka Saksa kohtupraktikas leitud, et täielik kokkulepe kajastab vaid eeldust, et lepingudokument on

¹²⁶ Kull (viide 25), VÕSK § 31/1.

¹²⁷ Käerdi, Kärson (viide 31), VÕSK § 217/3.3.1(d).

¹²⁸ Kull (viide 25), VÕSK § 31/4.4.

¹²⁹ Kull (viide 25), VÕSK § 29/5.

täielik ja õige, kuid ei tähenda, et muud kokkulepped muutuksid seeläbi kehtetuks ning et nende abil ei oleks võimalik lepingut tõlgendada.¹³⁰

Täieliku kokkuleppe klauslit saab autori hinnangul käsitleda ka menetlusõiguslikust vaatepunktist. Nimelt võiks tegemist olla kokkuleppega selles, millega hagimenetluses mingit asjaolu võib tõendada tsiviilkohtumenetluse seadustiku¹³¹ (TsMS) § 230 lg 1 teise lause tähenduses. Isegi kui reeglina ei ole ühelgi tõendil kohtu jaoks ette kindlaksmääratud jõudu, lubab TsMS § 232 lg 2 sellest põhimõttest erinevalt kokku leppida. Ka õiguskirjanduses jaatatakse võimalust, et pooled sõlmivad tõendamiskokkuleppeid, milles määravad kindlaks, et mingi tõendi näol on tegemist nn „täieliku tõendiga“, mida ei ole võimalik muu tõendiga ümber lükata.¹³² Poolte kokkuleppest, et kogu nendevaheline arusaam lepinguesemest ja tehingust on konsolideeritud ühte dokumenti, saab autori hinnangul tuletada ka eelduse, et kohtumenetluses ei soovi nad, et vaidluse lahendamisel võtaks kohus arvesse tõendeid, mis ei ole lepinguga hõlmatud. Seeläbi tagavad pooled ettenähtavuse, mis omakorda aitab maandada riske olukorraks, kus vaidluse korral väidab üks lepingupool, et poolte kokkuleppe osaks oli täiendavaid suulisi või kirjalikke kokkuleppeid, mis ei kajastu lõplikus müügilepingus. Kirjanduse järgi omab välistav tingimus seega ka tsiviilkäivet lihtsustavat mõju, sest tõendite ringi piiramine võimaldab poolel vaidluse võimalikku lahendust ette näha ka ilma, et asja kohtus arutataks.¹³³ Samas juhib autor tähelepanu, et ülaltoodud näidisklausel otsesõnu ei sätesta, et müügilepingut ei ole võimalik muu tõendiga ümber lükata. Pigem viitab säte, et tegemist peaks olema küll keskse tõendiga, kuid see ei tohiks autori hinnangul tähendada seda, et muid kokkuleppeid ei oleks võimalik kasutada lepingu tõlgendamiseks.

Välistavale tingimusele ei ole müüjal oma vastutust välistades võimalik VÕS § 31 lg 4 järgi tugineda eelkõige siis, kui ta on pärast lepingu sõlmimist oma tahteavalduse või käitumisega ostjale väljendanud, et ta loeb lepingu osaks ka lepingupoolte varasema tahteavalduse või kokkuleppe või lähtub lepingupoolte varasemast käitumisest. Sellist olukorda on Tartu Ringkonnakohus jaatanud näiteks juhul, kui lepingus sätestatakse, et lepingueseme müügikuulutuses sisalduvat infot ei loeta müügilepingu osaks, kuid pärast lepingu sõlmimist müüja siiski ostjale kinnitab, et tema hinnangul vastab üle antud lepinguese nii lepingus kui ka müügikuulutuses kirjeldatule.¹³⁴

¹³⁰ Saksamaa Ülemkohtu otsus XII ZR 92/19, vnr 13.

¹³¹ Tsiviilkohtumenetluse seadustik. – RT I, 22.03.2024, 7.

¹³² Kangur, A. TsMSK § 232/7.3.1. Tsiviilkohtumenetluse seadustik. Komm vlj. 1. vlj. Tallinn: Juura 2017.

¹³³ *Ibidem.*, TsMSK § 230/3.3.

¹³⁴ TrtRnK 2-18-4250, p 3, 10.

Olukorras, kus müüja on lepingueelsete läbirääkimiste käigus ostjale teatud lepingueseme omadusi kinnitanud, kuid need ei sisaldu lepingu tekstis, võib müüja tugineda sellisele sättele võlaõigusseaduse kommentaaride järgi olla vastuolus hea usu põhimõttega.¹³⁵ Samuti võib autori hinnangul selline kokkulepe osutada VÕS § 106 lg 2 alusel tühiseks seetõttu, et see võimaldab müüjal ostjale anda üle lepingueseme, mis ei vasta lepingueelsetel läbirääkimistel kokku lepitud tingimustele ehk võimaldab müüjal täita kohustuse oluliselt erinevana ostja poolt mõistlikult eeldatust. Ka juhul, kui müüja teadlikult ei kajasta lepingueseme puudusi lepingu tekstis, kuid see sisaldab sellegipoolest täieliku kokkuleppe klauslit, võiks kokkulepe olla tühi VÕS § 106 lg 2 alusel.

Seega on täieliku kokkuleppe klauslil nii materiaaõiguslik kui menetlusõiguslik mõju. Sätestades, et müügilepingus on sätestatud kõik lepinguobjekti puudutavad kokkulepped, on poolte eesmärgiks tagada, et lepingut ei laiendataks varasemate kokkulepetega, mida võidi küll varasemalt arutada või isegi kokku leppida, kuid mis ei vasta poolte viimasele (täielikule) kokkuleppele. Samas aga ei tähenda täielik kokkulepe, et kõik varasemad poolte kokkulepped oleksid tühised – säte ei välista seda, et ka muid poolte kokkuleppeid on võimalik arvestada lepingu tõlgendamisel. Müüja vastutuse välistamisel täieliku kokkuleppe klausliga on samuti oluline tähele panna, et müüja ei läheks oma avalduste või käitumisega kokkuleppe sisuga vastuollu – vastasel juhul võib tema tugineda täielikule kokkuleppele olla välistatud VÕS § 31 lg 4 järgi, samuti võib tegemist olla hea usu põhimõtte vastase kokkuleppega.

2.3.6 Ostja loobumine nõuetest

Müüja lepingulist vastutust on võimalik välistada ka ostja tahteavaldustega – näiteks on ostjal võimalik loobuda teatud nõuete esitamisest müüja vastu. Mõistetavalt ei soovi ostja loobuda kõikidest oma nõuetest müüja vastu, mistõttu on osaluse müügilepingutes asjakohane analüüsida eelkõige teatud õiguskaitsevahenditest või konkreetsetest puudustest tulenevatest nõuetest loobumist. Ostja, loobudes teatud nõuetest, määrab autori hinnangul kindlaks enda käsutuses olevate tehingujärgsete õiguskaitsevahendite ringi ning vabastab müüja seeläbi teatud liiki nõuetega seotud vastutusest.

Nõuetest loobumist reguleerib materiaaõiguses keskse normina VÕS § 207, mille esimene lõige lubab võlausaldajal võlasuhte lõpetada loobumisega talle kuuluvast nõudest. Teise lõike

¹³⁵ Käerdi, Kärson (viide 31), VÕSK § 217/3.3.1(d).

järgi on võlasuhte lõpetamise aluseks ka see, kui pooled on kokku leppinud või võlausaldaja tunnistab, et võlasuhet ei ole. Kuivõrd ostja loobumine nõuetest on suunatud konkreetse õigusliku tagajärje kaasatoomisele, saab seda pidada tehinguks TsÜS § 67 lg 1 mõttes. Võlaõigusseaduse kommentaaride järgi on tegemist müüja huve teeniva nõude käsutamisega, mille eesmärgiks on välistada teatud alustel nõuete esitamine tulevikus.¹³⁶ Nõudest loobumise tagajärjeks on Riigikohtu seisukoha järgi see, et müüjal pole enam kohustust teha ostja kasuks teatud tegu või jätta see tegemata ning ostja kaotab õiguse nõuda müüjalt kohustuse täitmist.¹³⁷ Küll aga ei ole nõudest loobumise olukorraga Riigikohtu seisukoha järgi tegemist siis, kui poolte vahel on sõlmitud müüja vastutust välistav kokkulepe VÕS § 106 mõttes, sest sellisel juhul nõuet ei tekigi, mistõttu ei ole ostjal võimalik ka sellest loobuda.¹³⁸ Ostja nõudest loobumise õiguslikuks tagajärjeks on seega, et isegi kui müüja on müügilepingut rikkunud, pole ostjal võimalik müüja vastu õiguskaitsevahendeid kasutada.

Ostja nõudeid välistav kokkulepe võib olla sõnastatud järgmiselt:

- *Ostjal ei ole õigust kasutada müüja suhtes mistahes õiguskaitsevahendeid seoses ühingu või osa mistahes omaduste, võimalike puuduste või muude asjaoludega, v.a müüja poolt punktis antud kinnitus(t)e rikkumisel.*
- *Ostja kinnitab, et tal ei ole müüja vastu ühingu seadmetel, vallasvaral või kinnisvaral esinevatest vigadest või puudustest või täiendava remondi või investeeringu vajadusest tulenevaid nõudeid. Ostjal on siiski õigus esitada punktis X ja lisas Y toodud kinnituste rikkumisest tulenevaid nõudeid.*

Nõuetest loobumine saab VÕS § 207 lg 1 järgi toimuda kahel viisil – poolte kokkuleppel (esimene eelviidatud variant) või võlausaldaja tunnistamisega, et võlasuhet ei ole (teine eelviidatud variant). Samuti jaatatakse ka kirjanduses võimalust, et nõudest loobumine võib olla nii kahepoolne kokkulepe kui ka ühepoolne nõuete puudumise kinnitamine – seda, kummaga parasjagu tegemist on, tuleb igakordselt VÕS § 29 valguses tõlgendada.¹³⁹ Arvestades nõudest loobumise soodsat mõju võlgnikule, on Riigikohus leidnud, et võlgniku nõusolekut võlausaldajapoolse nõudest loobumisega saab eeldada ka siis, kui võlgnik nõuet ei tunnista.¹⁴⁰ Õigusliku mõju poolest on kaks varianti olenemata sõnastusest autori hinnangul samaväärsed – mõlemal juhul kaotab ostja õiguse esitada nõudeid, mille puudumist ta kinnitas (st millest ta

¹³⁶ Kull (viide 25), VÕSK § 207/4.1.1.

¹³⁷ RKTko 3-2-1-43-04, p 15.

¹³⁸ RKTko 3-2-1-9-16, p 25.

¹³⁹ Kull (viide 25), VÕSK § 207/4.1.1.

¹⁴⁰ RKTko 3-2-1-5-13, p 41.

loobus). Arvestades õiguskirjanduses leiduvat seisukohta positiivsete kohustuste kohta,¹⁴¹ saab autori hinnangul analoogia korras überpööratult ka negatiivse kohustuse kohta väita, et õiguslikult ei ole oluline, kas ostja kohustub teatud nõuet mitte esitama (kokkulepe) või ta tunnistab, et tal ei ole nõuet (kinnitus).

Nii kokkuleppe kui kinnituse puhul on võlaõigusseaduse kommentaaride järgi tegemist negatiivsete konstitutiivsete võlatunnistustega ehk asjaõiguslike käsutustega.¹⁴² Sellest järeldub, et nende kehtivus ei sõltu müügilepingu olemasolust ega kehtivusest. Küll aga jaatab õiguskirjandus võimalust, et nõudest loobumise kokkulepe ei pea tingimata olema tehinguline kokkulepe, vaid tegemist võib olla ka lihtsalt vastastikuste nõuete puudumisest teadmise kinnitamisega.¹⁴³ Ka Riigikohus on juhtinud tähelepanu, et kokkuleppe õigusliku mõju analüüsi tuleb alustada küsimusest, kas esitatud dokument on võlatunnistuse andja õigusliku sidumise tahteta antud kinnitus (ühepoolne mittetehinguline tunnistus) või õiguslikult siduv võlatunnistus.¹⁴⁴ Erinevalt positiivsest võlatunnistusest VÕS § 30 lg 1 mõttes ei tunnistata negatiivse võlatunnistusega mitte kohustuse (nõude) olemasolu, vaid selle puudumist ning ostja kinnitab, et võlasuhet loobunud ulatuses poolte vahel enam ei ole.¹⁴⁵ Küll aga on Riigikohus leidnud, et välistatud ei ole loobunud nõuete esitamine siis, kui võlatunnistuse aluseks olev tehing (müügileping) on tühine või tühistatud või kui võlatunnistuse õiguslik alus muul põhjusel puudub või on lõppenud ja võlatunnistus nõutakse seetõttu tagasi.¹⁴⁶ Sellisel juhul võib ostjal olla müüja vastu VÕS § 1028 lg-st 1 ja § 1032 lg 1 ls-st 1 tulenev nõue loovutatud nõude tagasi saamiseks.¹⁴⁷

Ostja võib võlaõigusseaduse kommentaaride järgi nõuet käsutada (sellest loobuda) ka enne seda, kui see tekib, samuti võib loobuda nõudest, mille olemasolu või tekkimine ei ole kindel. Küll aga ei ole ostjal võimalik loobuda sellisest nõudest, mille olemasolust ta ei tea.¹⁴⁸ Autori hinnangul oleks ülaltoodud näidisklauslite puhul ostjal tavaolukorras ja ilma erikokkulepeteta

¹⁴¹ Kull, I., Pavelts, A. VÕSK § 30/4.1.1. Võlaõigusseadus. Komm vlj. 1. vlj. Tallinn: Juura 2016.

¹⁴² Kull (viide 25), VÕSK § 207/4.1.1, 4.6.

¹⁴³ *Ibidem.*, VÕSK § 207/4.1.1.

¹⁴⁴ RKTko 2-19-5601/61, p 16.1.

¹⁴⁵ Kull (viide 25), VÕSK § 207/4.1.1, 4.4.

¹⁴⁶ RKTko 3-2-1-9-16, p 27.

¹⁴⁷ RKTko 2-19-5601/61, p 18.2.

¹⁴⁸ Kull (viide 25), VÕSK § 207/4.1.2; Sama on jaatatud ka Saksa õiguskirjanduses: Schlüter, M. Beck'scher Online-Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 68. Auflage. C. H. Beck: München 2023, BGB § 397, Rn. 3. Mõnevõrra vastuoluliselt on Riigikohus lahendi 3-2-1-9-16 punktis 25 leidnud, et loobuda saab ka teadmata nõuetest. Arvestades aga eeldust, et loobumisest peab selgelt nähtuma ostja tahe müüja vastu mitte nõuet esitada, peaks Riigikohtu seisukohta ilmselt mõistma nii, et ostja peab nõude võimalikkusest olema teadlik, kuid nende tekkimine ei pea olema kindel.

müüja vastu materiaaõiguslik lepingutingimustele mittevastavusest tulenev nõue juhul, kui sihtühingul ilmneksid puudused. Seega on nende puhul täidetud eeldus, et nõue iseenesest eksisteerib, kuid selle tekkimine ei ole veel kindel. Küll aga peab nõude loobumise kokkuleppest selgelt nähtuma ostja tahe müüja vastu nõuet mitte esitada.¹⁴⁹ Ka Saksa kohtupraktikas on juurdunud seisukoht, et kahtluste korral tuleb nõudest loobumist alati tõlgendada kitsendavalt.¹⁵⁰

Ostja nõuetest loobumine ei välista seega müüja vastutust eelkõige juhul, kui negatiivse võlatunnistuse aluseks olev leping või võlatunnistus ise on tühine või tühistatud. Olukorras, kus võlatunnistuse õiguslik alus langeb ära, tekib ostjal müüja vastu nõue alusetu rikastumise sätete alusel, mille sisuks taastada loobunud nõue või keelata võlatunnistusele edaspidine tuginemine.¹⁵¹ Lisaks on Riigikohus leidnud, et võlatunnistusele tuginemine võib olla välistatud hea usu põhimõtte rikkumise tõttu.¹⁵² Osaluse müügi korral võiks selline olukord tekkida näiteks siis, kui ostja on loobunud puudustega seotud nõuete esitamisest, kuid müüja on enne tahtlikult ostja eest puuduste kohta teavet varjanud. Sellisel juhul saaks väita, et kuivõrd müüja on ostjat pahatahtlikult infosulus hoidnud, oleks võlatunnistusele tuginemine hea usu põhimõtte järgi välistatud.

Eeltoodust järeldub, et osas, milles ostja on nõus loobuma enda poolt esitatavate nõuetest või kasutatavatest õiguskaitsevahenditest, vabaneb müüja oma lepingulisest vastutusest, sest võlasuhte eitamisega kaotab ostja õiguse müüjalt loobunud osas kohustuse täitmist nõuda. Küll aga ei ole nõuetest loobumine sellisel juhul absoluutne, sest see saab hõlmata vaid selliseid nõudeid, millest ostja on teadlik. Osas, milles ostja nõuetest ei tea ning millest ta nõuetest loobunud ei ole, jääb kohustuste rikkumise eest vastutama siiski müüja.

¹⁴⁹ Kull (viide 25), VÕSK § 207/4.1.2.

¹⁵⁰ Saksamaa ülemkohtu lahendid VII ZR 118/94, vnr 2(bb); XI ZR 70/93, vnr 2(b); VIII ZR 293/94, vnr 1; X ZR 91/00, vnr 4.

¹⁵¹ Kull (viide 25), VÕSK § 207/4.6; Schlüter (viide 148), BGB § 397, Rn. 6.

¹⁵² RKTko 3-2-1-9-16, p 27.

KOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö eesmärgiks oli analüüsida ostja teadmist kui müüja vastutust välistavat asjaolu seaduse järgi ning selgitada välja äriühingu osaluse müügilepingutele omaste lepinguliste vastutuskokkulepete õiguslik olemus. Töös otsiti vastust küsimustele (i) kuidas mõjutab ostjapoolne sihtühingu lepingueelne ülevaatamine müüja vastutust; (ii) millist teavet peab müüja enne lepingu sõlmimist ostjale avaldama; ning (iii) millised on äriühingu osaluse müügilepingutes tüüpilised ostja vastutusel põhinevad müüja vastutust välistavad kokkulepped ning kas seaduses ette nähtud vastutuse välistamist reguleerivaid õigusnorme arvestades on võimalik analüüsitavate vastutuskokkulepetega müüja vastutust välistada. Magistritöös analüüsitud probleeme käsitledes jõudis autor järgmistele järeldustele.

Kuigi ostjal pole enne müügilepingu sõlmimist kohustust sihtühingut üle vaadata, on õigusliku auditi läbi viimine info saamiseks ja teabe asümmeetria vähendamiseks siiski tavaline praktika. Majandus- ja kutsetegevuses tegutsevale ostjale tekib ülevaatomiskohustus VÕS § 219 lg 1 järgi alles pärast lepingueseme enda valdusesse saamist ehk osa üleminekust. Samas järeldas autor, et ülevaatomiskohustus ei pruugi üldse osaluse kui õiguse müügi puhul olla asjakohane abinõu. Arvestades osaluse ja sihtühingu põhimõttelist erinevust kehalistest esemetest ning seda, et nende lepingutingimustele vastavust ei saa vahetult tajuda ning nende auditeerimine on oluliselt ressursimahukam kui kehaliste esemete ülevaatus, oleks kohustus sihtühing üle vaadata ostjale ebaproportsionaalselt koormav. Samuti on sihtühingut keeruline üle vaadata vähemusosanikul, kes ei omanda ühingu üle kontrolli ning kelle võimalused ühingu dokumentidele ja igapäevasele käekäigule ligi pääseda on piiratud. Seega järeldas autor, et tehingujärgne ülevaatomiskohustus on vastuolus lepingueseme olemusega VÕS § 208 lg 3 mõttes, mistõttu ei ole VÕS § 219 lg-st 1 tulenev kohustus osaluse müügi korral asjakohane.

Kui ostja olenemata kohustuse puudumisest õigusliku auditi tehingueelselt läbi viib, tuleb tal arvestada, et müüjal on võimalus VÕS § 218 lg 4 alusel vastutusest vabaneda, kui puudused olid või pidid olema müüja poolt asja kohta avaldatut arvestades mõistlikult äratuntavad. Mõistlikult äratuntavaks saavad olemuslikult olla vaid tavapärasel ülevaatomisel avastatavad puudused, milleks võivad olla näiteks puudused, mis on ostjale avaldatud dokumentidelt kergesti tuvastatavad. Äratuntavuse hindamisel saab muuhulgas arvestada ka seda, kuidas õiguslik audit on tehniliselt läbi viidud – tähelepanu tuleb mh pöörata ka andmeruumi laetavate dokumentide nimetustele ja otsingufunktsiooni ning muudele tehniliste funktsioonide olemasolule. Kui ostja on teinud sihtühingusse kontrollikäigu, saab äratuntavateks pidada

külastuse ajal eriteadmisteta ostjale väliselt äratuntavaid puudusi. Sellised asjaolud saavad lepingueseme kokkulepitud omadusteks VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes ning ei too seega kaasa müüja rikkumist. Kõiki puudusi, mis selguvad sihtühingu tegevuse käigus või mis on küll ostjale jagatud dokumentidest nähtavad, kuid vajavad mitmetest mitteseotud dokumentidest järelduste tegemist, tuleks autori meelest pidada varjatud puudusteks.

Olukorras, kus ostja ei rakenda õigusliku auditi läbi viimisel eeldatavat hoolt, ei peaks ostjal autori hinnangul olema võimalik tugineda sellele, et ta ei olnud ega pidanudki olema lepingueseme puudusest teadlik, kuivõrd tal ei ole lepingueseme ülevaatamise kohustust. Vastasel juhul teeniks audit vaid informatiivseid eesmärke, mis paneks ostjale informatsiooni jagamiseks pingutusi tegeva müüja oluliselt ebasoodsamasse olukorda. Autor järeldas, et kui ostja otsustab õigusliku auditi läbi viia ning müüja on andnud talle sihtühingu puuduste kohta teavet, siis ei saa ostja tugineda sellele, et ta puudusest ei teadnud ega pidanudki teadma, kui ta ei saanud puudusest teada enda raske hooletuse tõttu (VÕS § 15 lg 4).

Hinnates, millist infot peab müüja ostjaga tehingueelselt jagama, tuleb lähtuda eelkõige VÕS § 14 lg-s 2 toodud äratuntava olulise huvi kriteeriumist ning TsÜS §-s 95 toodud põhimõttest, mille järgi tuleb teavitamiskohustuse ulatuse kindlaksmääramisel lähtuda asjaolu tähtsusest teisele poolele, poolte eriteadmistest ning vajalike andmete saamise võimalustest ja kuludest. Teavitamiskohustusega hõlmatuks peaks esmajoones pidama asjaolusid, mis võivad takistada müüjal anda üle lepingueseme omand. Osaluse müügi korral on sellisteks asjaoludeks näiteks müüdava osaluse ostueesõigus ja eelisostuõigus, kaasamüügikohustus ja kaasamüügiõigus. Samuti võiks ostjal olla äratuntav oluline huvi sihtühingu tegevust oluliselt mõjutada võivate asjaolude suhtes nagu eksisteeriv või ähvardav maksejõuetus või oluline müügitulu vähenemine. Samas järeldas autor, et müüja teavitamiskohustuse rikkumist tuleks eitada siis, kui ostjal on teatud avalikest andmetest tuvastatava asjaolu suhtes äratuntav oluline huvi, kuid ta ei ole kasutanud mõistlikke võimalusi nende asjaolude selgitamiseks.

Teavitamiskohustuse ulatuse määravad kindlaks ühelt poolt õigusaktidest tulenevad piirangud – seda eelkõige, kui ostja on sihtühingu konkurent. Konkurendist ostjale saab müüja jagada teavet vaid üldistatud kujul ning nii palju, kui on õigusliku auditi tegemiseks ja tehingu lõpuleviimiseks hädavajalik. Samuti tuleb teavitamiskohustuse ulatuse määramisel arvestada poolte eriteadmisi. Mida suuremate eriteadmistega on ostja, seda vähem ulatuslik peaks olema müüja teavitamiskohustus, sest eelduslikult on ostja võimeline ise küsima nende sihtühingu aspektide kohta, mille vastu tal on huvi. Selline olukord võib ilmneda näiteks, kui müüja ja ostja

tegutsevad samas valdkonnas, sest sellisel juhul on ostja eelduslikult teadlik võimalikest tegevusvaldkonna probleemkohtadest ning oskab ise endale huvi pakkuvale teabele tähelepanu juhtida. Sama loogikat tuleks lisaks ostjale rakendada ka ostja kaasatud kolmandate isikute suhtes, sest neilt võib eeldada asjatundlikkust uurida ja küsida konkreetset teavet ja dokumente, mida nad tehingu jaoks ning ostuhinna kujundamiseks oluliseks peavad.

Ostja kaasatud kolmandate isikute teadmise omistamise regulatsioon on autori hinnangul Eesti õiguses problemaatiline. Kuivõrd ostjal ei ole kokkuleppe puudumisel müüja ees kohustust lepingueset enne tehingut üle vaadata, ei kasuta ostja eksperte oma kohustuste täitmisel ning nõustajate teadmisi ei saa TsÜS § 133 lg 2 alusel ostjale omistada. Seega isegi kui ostja nõustajad ühingu auditeerivad ning puudusi tuvastavad, ei saa ostjat puudustest teadlikuks pidada. VÕS § 218 lg 4 vabastaks müüja vastutusest vaid siis, kui tal õnnestuks tõendada, et asjatundja puudused ostjale avaldas. See võib osutada keeruliseks, sest müüjal on väga piiratud võimalused saada ligi ostja ja tema nõustajate vahel jagatud infole. Ostja nõustajate teadmise omistamine ostjale vajab seega poolte eraldi kokkulepet. Samas oleks igati õigustatud, et nõustajate teadmised omistataks ostjale, vastasel juhul on müüja oluliselt ebasoodsamas seisus, kui ta võimaldab ostjal sihtühingu auditeerida ning ostja saab eriteadmistega isikute vahendusel teadlikuks lepingueseme üksikasjadest, kuid samas ei saa müüja selle eest vastu eeldust, et ostja loetakse jagatud teabest teadlikuks.

Arvestades, et seadus näeb müüja vastutusele ette kõrgendatud vastutuse (VÕS § 218) ning mitmed lepingutingimustele mittevastavust reguleerivad normid on asjakohased kehaliste esemete kontekstis, kuid ei sobi tingimata kohaldamiseks osaluse kui õiguse müügi korral (nt eesmärgipärane kasutatavus, keskmine kvaliteet), on vastutuse jaotamiseks levinud seadusjärgse regulatsiooni asendamine lepinguliste kokkulepetega. Vastutuskokkulepete sõlmimist piirab esmalt VÕS § 106 lg 2, mis võiks osaluse müügi korral kuuluda kohaldamisele näiteks siis, kui müüja tahtlikult varjab või moonutab ostja jaoks olulisi asjaolusid. Samuti võiks ebamõistlik olla olukord, kus müüjal on õigus lepingust ostjaga võrreldes kergemini või väiksemate kuludega taganeda. Teiseks reguleerib vastutuskokkulepete lubatavust VÕS § 221 lg 2, mille kohaldamine tekitab osaluse müügi korral küsimusi. Autor järeldas, et osanikku kui tihti sihtühingu igapäevases äritegevuses mitteosalevat isikut (erandiks on juhatuse liikmest osanik) ei saa alati lugeda ühinguga seotud puudusest teadlikuks või teadma pidanuks, sest tal ei pruugi olla sihtühingu ja selle puuduste kohta detailset ja vahetut teavet. Lisaks ei saa müüja teadma pidamist tingimata hinnata kehalistele esemetele kohaste kriteeriumitega nagu lepingueseme müüja omandis oldud aeg ega lepingueseme mittevastavus elementaarsele

kasutusotstarbele. Nende asemel võiksid kohasemad kriteeriumid olla näiteks müüja roll sihtühingus või müüdava osaluse suurus.

Magistritöös analüüsis autor kuut äriühingu osaluse müügilepingutele omast ostja teadmisel põhinevat müüja vastutust välistavat kokkulepet. Esimesena analüüsiti „nii nagu on“ klauslit, millega ostja kinnitab oma teadmist sihtühingu seisukorrast ning nõustub osaluse ostma sellises seisundis nagu see lepingu sõlmimise hetkel on. Kokkuleppe õiguslik olemus sõltub sellest, kas puuduste näol on tegemist ilmsete või varjatud puudustega – ilmsete puuduste korral saavad tuvastatud puudused lepingueseme kokkulepitud omadusteks, mistõttu on müüja vastutus välistatud, kui ta annab üle kokkulepitud puudustega asja. Arvestades, et varjatud puudusi ei ole võimalik VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes kokku leppida, peaks „nii nagu on“ kokkulepet varjatud puuduste kontekstis pidama müüja vastutust välistavaks kokkuleppeks. Küll aga järeldas autor, et poolte tahet välistada müüja vastutus varjatud puuduste eest ei tohiks automaatselt eeldada, vaid vastutuse välistamise tahe varjatud puuduste eest tuleks lepingus eraldi sätestada.

Teisena analüüsis autor müüja vastutuse välistamist prognooside eest. Autor järeldas, et tegu pole vaid ostja kinnitusega, vaid poolte tahe on vabastada müüja vastutus prognooside ja hinnangutega paratamatult kaasnevast ebakindlusest ja määramatusest. Autori hinnangul ei peaks müüja vastutuse aluseks olema müüja kontrolli alt väljas olevad asjaolud, mille kulgu tal ei ole võimalik ette näha (nt muutused nõudluses või seadusandluses). Arvestades, et tegemist ei ole faktiväidete, vaid hinnangutega, ei saa müüjat pidada ostjat TsÜS § 94 mõttes petnuks, kui prognoosid ei realiseeru, eeldusel, et need on heas usus, mõistlikul alusel, hoolikalt ning kompetentsete isikute poolt koostatud. Kui aga müüja teadlikult esitab valesid või moonutatud prognoose, tuleb kokkulepet VÕS § 106 lg 2 alusel pidada tühiseks.

Kolmandaks analüüsis autor võimalust piirata müüja vastutust sellega, et ostjale loetakse teadaolevaks kindlaksmääratud teabe hulk (nn *anti-sandbagging* klausel). Kokkuleppe seondub eelkõige müüja kinnitustega ning võib hõlmata näiteks kogu õigusliku auditi käigus avalikustatud teavet. Kokkuleppe õiguslikuks tagajärjeks on, et isegi kui müüja kinnitus osutub valeks, siis juhul, kui ostjat saab lugeda rikkumisest teadlikuks, ei ole ostjal võimalik kokkuleppest tulenevalt müüja suhtes õiguskaitsevahendeid kasutada. Seeläbi luuakse õiguslik fiktsioon, millega loetakse ostja kokkulepitud infost teadlikuks, olenemata sellest, kas ta sellega ise tutvunud on. Sätte kehtivuseks on oluline konkreetselt määratleda teabe ring, mida ostjale teadaolevaks loetakse – kui lugeda ostjale teadaolevaks umbmääraselt kogu poolte vahel vahetatud info, võib tegemist olla müüja vastutust ebamõistlikult välistava kokkuleppega.

Samuti ei piisa müüja vastutuse välistamiseks pelgalt dokumentide ostjale edastamisest või abstraktselt võimalikele puudustele viitamisest, vaid teabevahetus peab olema selgesõnaline, konkreetne, täielik ja spetsiifiline, nii et ostjal oleks reaalne võimalus puudusest teada saada. Juhul, kui puudus on andmeruumis olevatest dokumentidest tuletatav vaid mitmetest omavahel mitteseotud dokumentidest või see ei nähtu dokumentidest piisava detailsusega, tuleks autori hinnangul pigem eeldada, et müüja ei ole ostjale asja lepingutingimustele mittevastavusest teatanud.

Neljandaks analüüsis autor kokkulepet, milles ostja kinnitab rahulolu müüjalt saadud teabega. Autor järeldas, et tegemist pole pelgalt ostja kinnituse, vaid müüja vastutust välistava kokkuleppega, mille õigusliku tagajärjena loetakse, et ostja oli nõus osaluse omandama koos olemasolevate puudustega, ilma et need oleksid tingimata lepingus märgitud. Olemasolevad puudused saavad seeläbi lepingueseme kokkulepitud omadusteks VÕS § 217 lg 2 p 1 tähenduses. Ostja rahulolu ei ole reeglina absoluutne, vaid on piiritletud konkreetse informatsiooniga, millega ta on tutvunud (nt rahulolu sihtühingu seisukorraga „müüja esitatud informatsiooni ulatuses“). Autor järeldas, et sellest ei ole tingimata võimalik välja lugeda konkreetset teadmist lepingueseme võimalikest puudustest. Vaidluse korral oleks ostjal võimalik tugineda sellele, et infot puuduse kohta ei ole talle avalikustatud või on seda tehtud viisil, mis ei võimaldanud tal seda ära tunda. Seega olenemata sellest, et ostja kinnitab müüjale, et ta on sihtühingu seisukorraga kursis, oleks müüja huvides ka lepingus või muudes tehingudokumentides vähemalt olulisemad lepingueseme puudused ära tuua, et vältida võimalikke vaidlusi seoses sellega, et info puuduste kohta ei sisaldunud ostja läbitöötatud materjalides. Varjatud puuduste eest jääb eelkõige siiski vastutama müüja, kui pooled ei ole teisiti kokku leppinud, sest varjatud puudus ei saa olla kokkulepitud omadus.

Viiendaks analüüsiti täielikku kokkulepet ehk välistavat tingimust VÕS § 31 tähenduses. Õigusliku tagajärjena piirab kokkulepe teabe ringi, millele ostja võib hilisemate vaidluste korral tugineda ning võimalust tugineda lepingueelselt jagatud teabele või suulistele kokkulepetele. Lisaks materiaalsoiguslikule mõjule on kokkuleppel ka menetlusõiguslik mõju – nimelt võiks tegemist olla kokkuleppega selles, millega hagimenetluses mingit asjaolu võib tõendada (TsMS § 230 lg 1 ls 2). Samas aga ei tähenda täielik kokkuleppe, et varasematel kokkulepetel poleks mingit tähendust – säte ei välista seda, et ka muid poolte kokkuleppeid, käitumist enne ja pärast lepingu sõlmimist ja lepingu olemust ning eesmärki on võimalik arvestada lepingu tõlgendamisel.

Viimaks analüüsis autor ostja nõudest loobumist kui müüja vastutust välistavat asjaolu. Olemuslikult võib tegemist olla nii ostja kinnitusega kui poolte kokkuleppega – mõlemal juhul on tegemist negatiivse võlatunnistusega, millega ostja teeb teadliku otsuse loobuda õigusest kasutada müüja vastu teatud õiguskaitsevahendeid või vabastada müüja konkreetsetest puudustest tulenevast vastutusest. Nõudest loobumise õiguslikuks tagajärjeks on, et isegi kui müüja on müügilepingut rikkunud, pole ostjal võimalik müüja vastu õiguskaitsevahendeid kasutada ulatuses, milles ta nõudest loobunud on. Sealjuures on võimalik nõudest loobuda nii enne kui pärast nõude tekkimist, samuti on võimalik loobuda ka sellisest nõudest, mille olemasolu või tekkimine ei ole kindel. Selliseks nõudeks võiks olla näiteks ilma erikokkulepeteta eksisteeriv ostja materiaalõiguslik nõue müüja vastu seoses osaluse lepingutingimustele mittevastavusega juhul, kui sihtühingul ilmneksid puudused. Küll aga ei ole ostjal võimalik loobuda sellisest nõudest, mille olemasolust ta ei tea. Osas, milles ostja nõuetest ei tea ning neist loobunud ei ole, jääb kohustuste rikkumise eest vastutama müüja.

Õigusteooria ja praktikas kasutatavate kokkulepete võrdlemise ja analüüsi tulemusel saab kokkuvõtlikult seega järeldada, et VÕS § 218 lg 4 ei pruugi efektiivselt tagada müüja vastutuse välistamist olukorras, kus ostja lepingu sõlmimisel osaluse lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma. Müüjal on sageli piiratud võimalused tõendada nii ostja teadmist kui ka teadma pidamist osaluse lepingutingimustele mittevastavusest, samuti ei ole ostjale reeglina omistatavad tema kaasatud nõustajate võimalikud teadmised. Erandina võib teadmise tõendamine olla võimalik näiteks siis, kui müügileping või mõni muu tehingudokument selgelt mittevastavusele viitab või kui ostja on ise kinnitanud, et ta on puudusest teadlik. Arvestades eeltoodule lisaks ka Eesti õiguses sätestatud müüja kõrgendatud vastutust lepingueseme lepingutingimustele mittevastavuse eest, on igati põhjendatud poolte soov lepinguliste riskide jaotamiseks asendada seaduses sätestatud normid lepinguliste vastutuskokkulepetega. Kõik magistritöös analüüsitud ostja vastutusel põhinevad müüja vastutust välistavad kokkulepped on Eesti õiguses lubatavad, kuid arvestades, et need on peamiselt angloameerika päritolu ning Eesti õigusele võõrad, esineb nende sisustamisel eelkõige probleeme sellega, et nendest ei nähtu, millist eesmärki pooled klausliga taotleavad (nt kas eesmärk on välistada müüja vastutus ainult ilmsete või ka varjatud puuduste eest). Vältimaks olukorda, kus vastutuskokkulepete ning poolte tahte sisu on vaja tõlgendada mh VÕS § 29 järgi, on autori hinnangul pooltel oluline panna rõhku sellele, millist eesmärki kokkuleppega taotletakse ning sellest tulenevalt ka kokkuleppes täpselt sõnastada, milliste nõuete esitamist soovitakse vältida ja millises ulatuses müüja vastutust välistada.

BUYER'S KNOWLEDGE OF THE LACK OF CONFORMITY OF THE SHARES IN A SHARE PURCHASE AGREEMENT AS A CIRCUMSTANCE EXCLUDING THE SELLER'S LIABILITY (ABSTRACT)

One of the core issues of a share purchase transaction is the information asymmetry between the seller and the buyer. The seller as a shareholder of the company being acquired (hereinafter the target company) is presumably able to obtain, significantly more information about the characteristics of the target company than the buyer who is generally an external third-party. In order to reduce the information asymmetry, the seller usually discloses a vast amount of information about the target company to the buyer. This is accompanied by the inevitable risk that some information remains undisclosed or that the buyer negligently or intentionally overlooks the information given to them. In such case, the question arises as to when can the buyer be deemed to have knowledge of a matter disclosed to them.

The Estonian statutory law foresees a higher liability standard for the seller according to which the seller is liable for any lack of conformity of an item which exists at the time when the risk of accidental loss of or damage to the item passes to the purchaser even if the lack of conformity becomes apparent after that time (§ 218(1) of the Estonian Law of Obligations (LOA)). Nevertheless, § 218(4) of the LOA excludes the seller's liability for any lack of conformity if the buyer was or ought to have been aware of the lack of conformity upon entry into the agreement. Considering, however, that in case of a dispute, it might be difficult for the seller to evidence buyer's knowledge and that the provisions regulating the lack of conformity might not be well-suited for the sale of shares as rights, the parties might wish to deviate from statutory law and agree on contractual liability clauses related to the buyer's knowledge in order to exclude the seller's liability for the lack of conformity and divide the liability related to the exchange of information between the parties.

Therefore, the purpose of this master's thesis is to analyse the statutory legal regulations and contractual possibilities for the exclusion of the seller's liability in share purchase agreements in connection with the buyer's knowledge of the lack of conformity of the shares. Considering the objectives, the master's thesis is divided into two chapters. The first chapter of this thesis examines statutory provisions to determine when the buyer's knowledge of the lack of conformity of the shares excludes the seller's liability. Specifically, the author analyses the difference and legal effect of actual and constructive knowledge, the central role of the legal

due diligence process in the pre-contractual exchange of information between the parties, the impact of the buyer's inspection of the target company on seller's liability, as well as the extent of the seller's disclosure obligation. At last, the author discusses the possibility of knowledge attribution between the buyer and their advisors.

In the second chapter, the author focuses on contractual possibilities for the exclusion of the seller's liability for the lack of conformity in connection with the buyer's knowledge. First, the author analyses the admissibility of liability clauses under statutory law and deals with the legal hierarchy of the agreed conditions of the shares and liability clauses. Subsequently, the author examines six specific liability clauses which relate to the buyer's knowledge and are typical to share purchase agreements. The author investigates the legal nature and effect of such clauses and evaluates whether, considering the legal regulations governing the exclusion of liability, such clauses exclude the seller's liability for the lack of conformity.

Although the buyer is not obligated to inspect the target company before entering into the share purchase agreement, carrying out a legal due diligence to obtain information and reduce the information asymmetry is nevertheless common practice. It should be noted that as the objects of the agreement are shares of the target company, which are intangible objects, it is impossible to physically inspect them. Therefore, according to the author, the inspection obligation should pertain to reviewing the rights, obligations, and assets of the target company instead. The inspection obligation arising from § 219(1) of the LOA only applies to a buyer acting in their professional or economic activities after the shares have been transferred. However, the author found it questionable whether the post-transaction inspection obligation is at all an appropriate remedy in case of the sale of shares as rights. As the conformity of the target company with the terms of the agreement cannot be directly perceived and that auditing it is significantly more resource-intensive than the inspection of physical objects, obliging the buyer to inspect the target company would be disproportionately burdensome. Moreover, it is challenging for a minority shareholder, who does not gain control and has limited access to the company's documents and day-to-day operations, to conduct a thorough review of the target company. Therefore, the author concluded that the post-transaction inspection obligation is contrary to the nature of the object of the agreement in the sense of § 208(3) of the LOA and, hence, the inspection obligation arising from § 219(1) should not apply in the case of a share sale.

If the buyer conducts a due diligence regardless of the lack of obligation, they must consider that the seller's liability could be excluded on the basis of § 218(4) of the LOA, if the lack of

conformity was or should have been reasonably recognizable to the buyer, considering what the seller disclosed about the matter. In essence, only non-conformities that could be discovered during a normal inspection can be reasonably recognizable (i.e., deficiencies easily identifiable from the documents disclosed). When assessing identifiability, consideration should be given to how the due diligence has technically been conducted – attention should also be paid to the names of the files uploaded into the data room, the presence of a search function and other technical features. If the buyer conducted a site visit to the target company, external deficiencies that a buyer without specialized knowledge could identify could be considered reasonably recognizable. Such deficiencies become the agreed characteristics of the shares within the meaning of § 217(2)1) of the LOA and, thus, the transfer of such shares does not result in a breach by the seller. All deficiencies that could only become clear upon operation of the target company or that are visible from the documents distributed to the buyer but require conclusions to be drawn from several unrelated documents, should be considered hidden defects.

The scope and extent of the seller's pre-contractual notification obligation is primarily determined using the identifiable essential interest criterion stipulated in § 14(2) of the LOA and the principle provided for in § 95 of the General Part of the Civil Code Act (GPCCA) under which importance of the fact to the other party, the special knowledge of the parties, and the ability to obtain the necessary data must be considered. The notification obligation should cover, for instance, any circumstances that may prevent the seller from transferring the shares, such as the rights of first refusal and pre-emption, as well as any tag-along and drag-along rights. Furthermore, the buyer likely has an identifiable essential interest in circumstances that could significantly affect the activities of the target company, such as existing or threatened insolvency or a significant decrease in revenue. Nonetheless, the violation of the seller's notification obligation should be denied if the buyer has an identifiable essential interest in certain facts that can be identified from public data, however they have not used reasonable means to clarify these facts.

One of the circumstances limiting the scope of the notification obligation are the restrictions arising from legislation – especially in situations where the buyer is a competitor of the target company. When disclosing information to a competitor, the seller can only provide information in a generalized form and only to the extent necessary for conducting the due diligence and completing the transaction. Furthermore, the parties' expertise must be considered when defining the scope of the notification obligation. The more specialised knowledge the buyer has, the narrower should the seller's obligation to inform be as the buyer is presumably able to

inquire about the aspects of the target company in which they are interested on their own initiative. This scenario may arise, for instance, when both the seller and the buyer operate within the same field. In such cases, the buyer can be assumed to possess a comprehensive understanding of potential challenges and opportunities within the sector, enabling them to effectively identify and prioritize relevant information. The same logic should also be applied to the buyer's advisors as they can be expected to have the experience and expertise to research and ask for specific information and documents that they consider important in the transaction and for the determination of the purchase price.

The question of whether the knowledge of the buyer's advisors' can be attributed to the buyer is problematic under Estonian law. Under § 133(2) of the GPCCA, knowledge attribution would be possible if the buyer used their advisors for the performance of their own obligation. However, as the buyer does not have an obligation to inspect the target company prior to the transaction, they do not engage experts to fulfil their obligations and hence, the knowledge of the advisors cannot be attributed to the buyer. It follows that even if the buyer's advisors audit the company and identify deficiencies, according to this principle, the buyer cannot be considered aware of such deficiencies. Subsection 218(4) of the LOA only releases the seller from their liability if they could evidence that the buyer's advisors informed the buyer of the defects. This can prove difficult as the seller has very limited access to the information shared between the buyer and their advisors. Nevertheless, it would be fully justified for the knowledge of the buyer's advisors to be attributed to the buyer. Otherwise, the seller would be at a major disadvantage if they let the buyer audit the target company, and the buyer gains insights through its advisors, but the seller does not get the assurance that the buyer is deemed to be aware of the shared information in return.

Considering the higher standard of liability of the seller and that several provisions governing liability in a sales agreement are relevant in the context of physical objects but not necessarily in the case of the sale of shares as rights, the parties often wish to replace statutory law norms with contractual agreements. Under Estonian law, liability agreements are generally admissible presuming that they do not exclude liability in case of intentional breach of duty (§ 106(2) of the LOA) or in case the seller knew or should have known of the lack of conformity of the shares and did not inform the buyer (§ 221(2) of the LOA).

In this master's thesis, the author examined six specific liability clauses inherent to share purchase agreements which relate to the buyer's knowledge and are used to exclude the seller's

liability for the lack of conformity of the shares with the conditions of the share purchase agreement. First, the author studied the “as is” clause under which the buyer confirms their knowledge of the condition of the target company and agrees to buy the shares and the target company in their current condition. The legal nature of the clause depends on whether the defects are obvious or hidden – in case of obvious defects, the identified defects become agreed characteristics of the sale shares and thus the seller's liability is excluded if they transfer the sale shares with the agreed defects. Considering that hidden defects cannot be agreed upon within the meaning of § 217(2) of the LOA, an “as is” clause in the context of hidden defects should be considered as an agreement excluding the seller's liability. However, the author concluded that the parties' intention to exclude the seller's liability for hidden defects should not be automatically assumed, but rather the intention to exclude liability for hidden defects should be separately stipulated in the contract.

Second, the author analysed excluding the seller's liability for forecasts. The buyer, confirming their knowledge of the uncertainty inevitably associated with forecasts, excludes the seller's liability should they fail to materialise. It was concluded that the seller should not be liable for circumstances beyond their control, the course of which they cannot foresee (such as changes in demand or legislation). As forecasts are not statements of fact but estimates, the seller should not be deemed to have defrauded the buyer within the meaning of § 94 of the GPCCA if the forecasts do not materialise, as long as they are prepared in good faith, on a reasonable basis, and by competent individuals. Nevertheless, if the seller intentionally presents false or exaggerated forecasts, the exclusion of liability must be considered void based on § 106(2) of the LOA.

Third, the author examined the possibility of excluding the seller's liability by deeming the buyer to be aware of a defined set of information (anti-sandbagging clause). The clause primarily pertains to the seller's warranties and may include, for instance, all information disclosed during the legal due diligence. As a legal consequence of this clause, the buyer loses their right to use legal remedies against the seller in connection with a breach of warranty in case the buyer can be deemed to have been aware of the circumstance leading to the breach of warranty under the anti-sandbagging clause. This creates a legal fiction by which the buyer is considered to have been aware of the agreed information, irrespective of whether the buyer has familiarised themselves with it. It is important for the validity of the clause to specifically define the scope of information deemed known to the buyer. If all exchanged information between the parties is considered known to the buyer without defining a specific scope, it could constitute

an agreement that unreasonably excludes the seller's liability. Merely delivering documents to the buyer or abstractly alluding to potential deficiencies is insufficient to exclude the seller of liability. The exchange of information must be explicit, specific, comprehensive, and clear, providing the buyer with a real opportunity to become aware of any deficiencies.

Fourth, the author analysed the agreement in which the buyer confirms their satisfaction with the information received from the seller. The author concluded that it is not merely a confirmation by the buyer, but an agreement excluding the seller's liability. As a legal consequence of such clause, it is assumed that the buyer acquired the shares with existing defects, without them necessarily being specified in the share purchase agreement. All defects known to the buyer become agreed characteristics of the shares within the meaning of § 217(2)1) of the LOA. The buyer's satisfaction is usually limited to specific information they have reviewed (e.g., satisfaction “to the extent of information provided by the seller”). The author concluded that knowledge of specific defects cannot necessarily be inferred from this. In case of a dispute, the buyer could argue that information about the defect was not disclosed to them or was disclosed in a way that did not allow them to identify it. Therefore, regardless of the buyer confirming that they are familiar with the condition of the target company, it would be in the seller's interest to disclose at least any significant defects in the share purchase agreement or other transaction documents to avoid potential disputes regarding the absence of information about defects in the materials reviewed by the buyer. Nevertheless, the seller remains liable for hidden defects, unless the parties have agreed otherwise, as a hidden defect cannot be an agreed characteristic.

Fifth, the author discussed the entire agreement (merger) clause under which the parties confirm that the concluded share purchase agreement prevails over previous agreements, statements, and confirmations and that all agreements of the parties are included in the text of the agreement. As a legal consequence, the entire agreement clause limits the range of information the buyer can rely on in the event of a later dispute and the ability to rely on pre-contractual information or oral agreements. In addition to its statutory legal effect, the clause also has procedural implications. In particular, it could be an agreement on the allocation of the burden of proof regarding which evidence may be used to prove a particular fact in a civil proceeding within the meaning of § 230(1) of the Code of Civil Procedure. Nevertheless, an entire agreement clause does not render all prior agreements between the parties meaningless. The clause does not preclude the consideration of other agreements, prior declarations of intent, the

parties' conduct before and after the conclusion of the agreement, as well as the nature and purpose of the agreement when interpreting the agreement.

Finally, the author examined the waiver of the buyer's claim(s) as a circumstance excluding the seller's liability. A claim can be waived both in the form of a buyer's confirmation as well as by an agreement between the parties – in both instances, it constitutes a negative acknowledgement of obligation under which the buyer makes an intentional decision to waive the right to use certain legal remedies against the seller or to release the seller from liability arising from specific defects. As a legal consequence, even if the seller has breached the share purchase agreement, the buyer cannot use legal remedies against the seller to the extent to which they have waived their claims. It is permissible to waive a claim both before and after its occurrence, including a claim the existence or emergence of which is uncertain. Such a claim could be, for example, a statutory legal claim of the buyer against the seller, which exists without special agreements, in connection with any lack of conformity of the shares. However, the buyer cannot waive a claim of which they have no knowledge. Insofar the buyer is unaware of any claims and has not waived them, the seller remains liable for any breach of obligations.

Based on the comparison and analysis of agreements used in legal theory and practice it can be concluded that § 218(4) of the LOA may not effectively ensure the exclusion of the seller's liability in a situation where the buyer knew or should have known about the lack of conformity of the shares at the time of entering into the share purchase agreement. The seller often has limited opportunities to evidence the buyer's actual or constructive knowledge of the lack of conformity of the shares, and the buyer's advisors' knowledge cannot, as a rule, be attributed to the buyer. Considering the above and the higher liability standard of the seller under Estonian law in the event of a lack of conformity of the shares, it is justified for the parties to seek to replace statutory legal norms with contractual liability agreements in order to distribute contractual risks. All clauses analysed in this master's thesis that relate to the buyer's knowledge and are used to exclude the seller's liability non-conformities are permissible under Estonian law. However, as such clauses are primarily of Anglo-American origin and foreign to Estonian law, the main challenge in analysing them in the context of Estonian law is that they do not necessarily reflect which purpose the parties are seeking with the clause (i.e., whether the aim is to exclude the seller's liability only for obvious or also hidden defects). To avoid a situation where the intent of the parties needs to be interpreted, *inter alia*, pursuant to § 29 of the LOA, it is essential for the parties to clearly define the circumstances and the extent to which the seller's liability should be excluded in the share purchase agreement.

KASUTATUD ALLIKAD

Kasutatud kirjandus

1. Avery, D., Weintraub, D. H. Trends in M&A Provisions: “Sandbagging” and “Anti-Sandbagging” Provisions. Bloomberg Law Reports-Mergers & Acquisitions. Vol 5, No 6. Bloomberg Finance L.P: 2011. – <https://www.goulstonstorrs.com/content/uploads/publications/trends-in-ma-provisions-sandbagging-and-anti-sandbagging-provisions-mergers-acquisitions-law-report-a8c734b0d33032b93f521aeb12f27d0f.pdf> (14.01.2024).
2. Benoliel, U. The interpretation of commercial contracts: an empirical study. Alabama Law Review 2017, 69(2).
3. Böttcher, S. Võlaõigusseadusest tulenev müüja vastutus aktsiate müügilepingu puhul. Magistritöö. Juhendaja Martin Käerdi. Tartu: Tartu Ülikool 2015.
4. Chase, D. L. M&A After Eagle Force: An Economic Analysis of Sandbagging Default Rules. California Law Review 2020, Vol. 108, No. 5.
5. Drygala, T., Wächter, G. H. Bilanzgarantien bei M&A-Transaktionen. 1. Auflage. C. H. Beck: München 2015.
6. Emmert, R. Vereinbarte Beschaffenheit der Kaufsache und Haftungsausschluss des Verkäufers. Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht. C. H. Beck: 25/2006.
7. Estonian Private Equity and Venture Capital Association. 2022 Baltic Private M&A Deal Points Study. – <https://media.voog.com/0000/0035/9563/files/Baltic-private-ma-deal-points-study.2022-updated.pdf> (14.12.2023).
8. Euroopa Liidu Teataja. Komisjoni Teatis. Suunised Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 101 kohaldatavuse kohta horisontaalkoostöö kokkulepete suhtes (2011/C 11/01), vnr 86, 101 – [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:52011XC0114\(04\)&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:52011XC0114(04)&from=EN) (21.01.2024).
9. Fleischer, H., Körber, T. Due diligence und Gewährleistung beim Unternehmenskauf. Betriebs-Berater 2001/17.
10. Hassel, F. Der Einfluss der Due Diligence auf die Verkäuferhaftung beim Unternehmens- und Beteiligungskauf. Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde. Hamburg: Universität Hamburg 2009.
11. Hau, W., Poseck, R. Beck’scher Online-Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 68. Auflage. C. H. Beck: München 2023.
12. Herwitz, D. R. The Risk of Liability for Forecasting. Objectives of Financial Statements. Volume 2, Selected Papers. American Institute of Certified Public

https://egrove.olemiss.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1711&context=dl_tr
(07.01.2024).

13. Holzapfel, H-J., Pöllath, R. Unternehmenskauf in Recht und Praxis. Rechtliche und steuerrechtliche Aspekte. 16. Auflage. RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG: Köln 2021.
14. Joost, D., Strohn, L. Handelsgesetzbuch. 4. Auflage. C. H. Beck/Franz Vahlen: München 2020.
15. Kalamees, P. jt. Lepinguõigus. Tallinn: Juura 2017.
16. Klesse, J., Michels, M. Arglistige Täuschung beim Abschluss eines Unternehmenskaufvertrags – falsche Angaben über die wirtschaftliche Situation der Zielgesellschaft. Zugleich Bespr. von OLG München, Urt. v. 3.12.2020 – 23 U 5742/19, NZG 2021, 423. Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht. C. H. Beck: 17/2021.
17. Knott, H. J (Hrsg.). Unternehmenskauf. 6. Auflage. RWS Verlag: Köln 2019.
18. Kull, I., Parrest, I. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. – Juridica 2003/4.
19. Kõve, V. jt (koost). Tsiviilkohtumenetluse seadustik. Komm vlj. 1. vlj. Tallinn: Juura 2017.
20. Levin, E. J. Best is not always best when it comes to knowledge. – Probate and Property, 30(1).
21. Meyer-Sparenberg, W., Jäckle, Christof. Beck'sches M&A-Handbuch. Helbing Lichtenhahn Verlag: Basel 2022.
22. Möller, J. Offenlegungen und Aufklärungspflichten beim Unternehmenskauf: System, Regelungskonzepte und Haftungsrisiken. Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht. C. H. Beck: 22/2012.
23. Reich-Rohrwig, J. Haftungsausschluss bei Liegenschaftskaufverträgen. Österreichische Notariatszeitung 2015/145.
24. Risse, J. Wissenszurechnung beim Unternehmenskauf: Notwendigkeit einer Neuorientierung. Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht. C. H. Beck: 22/2020.
25. Saare, K. jt. Ühinguõigus I. Kapitaliühingud. Tallinn: Juura 2015.
26. Schulze, R. (Hrsg.) Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. 11. Auflage. Nomos Verlagsgesellschaft: Baden-Baden 2022.
27. Sein, K. Müüja vastutus lepingutingimustele mittevastava kinnisasja eest. Riigikohtu praktika ja vastutuse välistamise või piiramise võimalused. Juridica 2021/2.
28. Säcker, F. J. jt (Hrsg.). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 8. Auflage. C. H. Beck: München 2019.

29. Säcker, F. J. jt (Hrsg.). Münchener Kommentar zum Handelsgesetzbuch. 5. Auflage. C. H. Beck: München 2021.
30. Tsiviilseadustiku üldosa seadus 121 SE. Seletuskiri. – <https://www.riigikogu.ee/download/621749a1-55dc-3f8e-a492-b3c586856a00> (14.02.2024).
31. Usin, R. Vastutuse piiramise või välistamise võimalused müügilepingutes. Magistritöö. Juhendaja Irene Kull. Tartu: Tartu Ülikool 2021.
32. Varul, P. jt (koost). Völaõigusseadus. Komm vlj. 1. vlj. Tallinn: Juura 2016.
33. Varul, P. jt (koost). Völaõigusseadus. Komm vlj. 2. vlj. Tallinn: Juura 2019.
34. Varul, P. jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. 2. vlj. Tallinn: Juura 2023.
35. Werner, R. Die Erfüllung (unternehmens)kaufrechtlicher Aufklärungspflichten durch Bereitstellung von Informationen in einem Datenraum. Deutsches Steuerrecht. C. H. Beck: 50/2023.
36. Widder, S., Koffka, L. Bilanzgarantien in Unternehmenskaufverträgen. Fallstricke und Gestaltungsmöglichkeiten. Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht. C. H. Beck: 33/2020.
37. Wilke, F. M. Besonderheiten der Beschaffenheitsvereinbarung im Kaufgewährleistungsrecht. Neue Juristische Wochenzeitschrift, Heft 10, 2023.
38. Wächter, G. H. M&A Litigation. M&A-Recht im Streit. 4. Auflage. RWS Verlag: Köln 2022.

Kasutatud õigusaktid

Eesti õigusaktid

39. Tsiviikohtumenetluse seadustik. – RT I, 22.03.2024, 7.
40. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 06.07.2023, 98.
41. Völaõigusseadus. – RT I, 06.07.2023, 116.
42. Äriseadustik. – RT I, 06.07.2023, 131.

Saksamaa õigusaktid

43. Bürgerliches Gesetzbuch. In der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 S. 738) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 411) m.W.v. 01.01.2024.
44. Handelsgesetzbuch. Gesetz vom 10.05.1897 (RGBl. I S. 219) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 411) m.W.v. 01.01.2024.

Kasutatud kohtupraktika

Riigikohtu lahendid

45. RKTKo 3-2-1-43-04.
46. RKTKo 3-2-1-115-04.
47. RKTKo 3-2-1-145-04.
48. RKTKo 3-2-1-50-06.
49. RKTKo 3-2-1-71-07.
50. RKTKo 3-2-1-17-12.
51. RKTKo 3-2-1-5-13.
52. RKTKo 3-2-1-62-13.
53. RKTKo 3-2-1-56-14.
54. RKTKo 3-2-1-50-15.
55. RKTKo 3-2-1-100-15.
56. RKTKo 3-2-1-9-16.
57. RKTKo 3-2-1-46-17.
58. RKTKo 3-2-1-53-17.
59. RKTKo 2-14-37663 (10.10.2018).
60. RKTKo 2-17-1937 (14.03.2019).
61. RKTKo 2-13-57327 (19.06.2019).
62. RKTKo 2-17-7157/40 (18.11.2020).
63. RKTKo 2-19-5601/61 (02.06.2021).
64. RKTKo 2-19-19586 (31.03.2023).
65. RKTKo 2-20-9824 (17.01.2024).

Tartu Ringkonnakohtu lahend

66. TrtRnK 2-18-4250 (25.11.2019).

Saksamaa kohtupraktika

67. BGH, Urteil vom 10.10.1977 - VIII ZR 110/76.
68. BGH, Urteil vom 11.6.1979 - VIII ZR 224/78.
69. BGH, Urteil vom 16.09.1981 - VIII ZR 161/80.
70. BGH, Urteil vom 26.11.1986 - VIII ZR 260/85.
71. BGH, Urteil vom 13.07.1988 - VIII ZR 224/87.
72. BGH, Urteil vom 16.01.1991 - VIII ZR 335/89.

73. BGH, Urteil vom 16.11.1993 - XI ZR 70/93.
74. BGH, Urteil vom 22.06.1995 - VII ZR 118/94.
75. BGH, Urteil vom 29.11.1995 - VIII ZR 293/94.
76. BGH, Urteil vom 06.12.1995 - VIII ZR 192/94.
77. BGH, Urteil vom 04.06.1997 - VIII ZR 243/96
78. BGH, Urteil vom 4.4.2001 - VIII ZR 32/00.
79. BGH, Urteil vom 15.1.2002 - X ZR 91/00.
80. BGH, Urteil vom 4.6.2003 - VIII ZR 91/02.
81. BGH, Teilversäumnis- und Schlussurteil vom 29. 11.2006 - VIII ZR 92/06.
82. BGH, Urteil vom 20.1.2009 - XI ZR 504/07.
83. BGH, Urteil vom 11.8.2010 - XII ZR 192/08.
84. OLG Frankfurt a. M., Urt. v. 7.5.2015 – 26 U 35/12.
85. BGH, Urteil vom 6.4.2016 – VIII ZR 261/14.
86. BGH, Urteil vom 26.4.2017 – VIII ZR 80/16.
87. BGH, Urteil vom 26.9.2018 – VIII ZR 187/17.
88. BGH, Urteil vom 3.3.2021 – XII ZR 92/19.
89. BGH Urteil vom 15.9.2023 – V ZR 77/22.