

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND  
ÄRIÕIGUSE JA INTELLEKTUAALSE OMANDI ÕPPETOOL

Pirjo Toomsoo

**Professionaalse krediidiandja teavitamiskohustus  
laenu tagajate ees ja selle rikkumise tagajärjed**

Magistritöö

Juhendaja: *mag. iur* Ave Hussar

TARTU  
2014

# Sisukord

Sissejuhatus .....	3
1. Professionaalse krediidiandja teavitamiskohustuse sisu tagatissuhtes .....	9
1.1. Laenu tagaja positsioon ja kaitsevajadus tagatissuhtes.....	9
1.2. Laenu tagaja õigus saada teavet.....	12
1.3. Käendaja versus kolmandast isikust tagatise andja teavitamiskohustuse ulatus .....	18
1.4. Krediidiandja konfidentsiaalsuskohustus .....	21
2. Tagatislepingu tühistamine eksimuse ja pettuse alusel kohtupraktikas.....	24
2.1. Eksimuse materiaalsed eeldused tagatislepingu tühistamisel.....	24
2.1.1. Üldpõhimõtte .....	24
2.1.2. Krediidiandja poolt täitmata jäetud teavitamiskohustus.....	26
2.1.3. Eksimus laenusaaja isikus ja laenusaaja poolsed psüühilised mõjutused.....	30
2.1.4. Käendus kui lisatagatis .....	31
2.1.5. Juhatuse liikme käendus ja eksimus tuleviku asjaolude suhtes.....	33
2.2. Pettuse materiaalsed eeldused tagatislepingu tühistamisel.....	34
2.3. Tagatislepingu tühistamise formaalsed eeldused.....	39
2.4. Petmine kolmanda isiku poolt.....	41
3. Laenu tagajate alternatiivsed õiguskaitsevahendid.....	46
3.1. Laenu tagaja kahju hüvitamise nõue.....	46
3.2. Laenu tagaja õigus nõude tasaarvestusele.....	54
3.3. Tagatislepingu võimalik vastuolu heade kommetega .....	57
Kokkuvõte .....	62
Obligation to notify the providers of security in loans by professional creditors and the possible legal consequences. ....	66
Kasutatud kirjandus .....	71
Kasutatud õigusaktid .....	73
Kasutatud kohtupraktika.....	73
Muud allikad.....	74

## Sissejuhatus

Euroopa Liidus on ligi pool miljardit potentsiaalset tarbijat, kes täidavad ühiskonnas olulist poliitilist ja majanduslikku rolli.<sup>1</sup> Nende hulka kuuluvad kõikvõimalikke tooteid ja teenuseid tarbivad isikud, kelle jaoks tehingu eesmärk ei seonu nende kaubandus-, äri- või kutsetegevusega,<sup>2</sup> sealhulgas ka isikud, kes sõlmivad lepinguid finantsteenuseid pakkuvate äriühingutega. Nende kaitseks on Euroopas aastakümnete jooksul järjest enam välja töötatud erinevaid meetmeid, et tagada tarbijate huvide edendamine<sup>3</sup> ja ühesuguselt kõrge kaitstuse tase kogu ühtse turu ulatuses.<sup>4</sup> Ühe võimaliku tarbijakaitse meetmena on Euroopa Liidus vastu võetud direktiivid, mis on suunatud tarbijate majanduslike huvide kaitsmiseks.<sup>5</sup> Krediiditeenuste valdkonnas ohustab tarbijate majanduslikke huve ning tekitab probleeme eelkõige ülelaenamine, mille vältimiseks on hakatud järjest enam tähelepanu pöörama krediidiandja lepingueelsele teavitamiskohustusele. Tarbija informeeritus finantsteenuste tingimustest ja nendega kaasnevatest riskidest on äärmiselt oluline, kuna see võimaldab tarbijal kaaluda ning hinnata erinevaid pakkumisi ning seejärel valida enda jaoks sobivaim.

Selleks, et Euroopa Liidu liikmesriikides saavutada kõrgekvaliteedilist tarbijakaitset, on Euroopa Parlamendi ja Nõukogu tarbijakrediidi direktiiviga 2008/48/EÜ kehtestatud liidu siseselt detailsed nõuded finantsteenuseid pakkuvatele krediidiandjatele. Muuhulgas on tarbijakaitse taseme tõstmiseks sätestatud tarbijakrediidi direktiivis 2008/48/EÜ küllaltki täpsed juhised krediidiandjatele, millist teavet tuleb tarbijatele anda enne tarbijakrediidilepingu sõlmimist.<sup>6</sup> Termin „krediidiandjad“ hõlmab endas tarbijakrediidi direktiiv 2008/48/EÜ artikkel 3 punktist 1 lähtuvalt nii füüsilisi kui ka juriidilisi isikuid, kes väljastavad krediiti oma majandus- või kutsetegevuse raames. Krediidiasutuste seaduse<sup>7</sup> (KAS) mõttes saab professionaalseks krediidiandjaks pidada äriühingut, kelle peamiseks ja püsivaks majandustegevuseks on oma nimel laenude väljastamine, kes tegutseb aktsiaseltsi või ühistuna, kellele on väljastatud Finantsinspektsiooni poolt tegevusluba krediidiasutusena

---

<sup>1</sup> Euroopa Liidu ametlik kodulehekül. EL-i õiguse kokkuvõtteid. Tarbijakaitse. Kättesaadav: [http://europa.eu/legislation\\_summaries/consumers/index\\_et.htm](http://europa.eu/legislation_summaries/consumers/index_et.htm).

<sup>2</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ, 23. aprill 2008, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ. Kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:32008L0048&from=ET>, artikkel 3 punkt a.

<sup>3</sup> R. Ligi. Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. – Juridica, VIII, 2006, lk 530.

<sup>4</sup> Euroopa Liidu ametlik kodulehekül. EL-i õiguse kokkuvõtteid. Tarbijakaitse (viide 1).

<sup>5</sup> R. Ligi. (viide 3), lk 550.

<sup>6</sup> Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri. Kättesaadav: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=f08d18c1-acda-3661-1941-f77f9226a3b7&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=f08d18c1-acda-3661-1941-f77f9226a3b7&), lk 1.

<sup>7</sup> Krediidiasutuste seadus. – RT I 1999, 23, 349 ... RT I, 23.12.2013, 30.

tegutsemiseks ning kes on kohustatud kasutama oma ärinimes sõna „pank“.<sup>8</sup> Siiski, üksnes krediidasutusi ei saa pidada professionaalseteks krediidiandjateks. Ka KAS §-s 5 sätestatud finantseerimisasutus, kes on küll äriühing, kuid mitte krediidasutus, võib olla professionaalseks krediidiandjaks juhul, kui tema peamiseks ja püsivaks tegevuseks on laenutehingud, sealhulgas tarbijakrediidiga seotud tehingud (KAS § 6 lg 1 p 2). Võlaõigusseaduse<sup>9</sup> (VÕS) § 402 tähenduses ei pea krediidiandjaks samuti olema ainult krediidasutus, vaid piisab sellest, kui krediidiandja sõlmib igapäevaselt oma majandus- ja kutsetegevuses tarbijakrediidilepinguid. Tallinna Ringkonnakohtu 30.05.2013 otsuses tsiviilasjas nr 2-10-48441 on ka kinnitatud, et professionaalse krediidiandjana võib käsitleda ka äriühinguid, kes krediidasutuste seaduse tähenduses ei ole küll krediidasutused, kuid kellel on sellest hoolimata tarbijate ees krediidasutustega võrreldes samad kohustused, sealhulgas lepingueelsetest läbirääkimistest tulenev teavitamiskohustus.<sup>10</sup> Seega on käesoleva töö raames käsitletud professionaalsete krediidiandjatena kõiki isikuid, kes igapäevaselt oma majandus- ja kutsetegevuses väljastavad tarbijakrediiti, sealhulgas ka kiirlaenuteenuse pakkujad, kes väljastavad tarbijatele ebamõistlikel tingimustel laene kui riskivaba, muretu ja lihtsat viisi lahendada hetkega oma finantsprobleemid, ning on sellest tulenevalt kohustatud täitma võlaõigusseadusest tulenevat lepingueelset teavitamiskohustust tarbijate ees.

Direktiiviga 2008/48/EÜ on ette nähtud, et krediidiandja poolt tarbijale antav lepingueelse teabe maht peab küll oluliselt suurenema, kuid samas tuleks vältida info üleküllust, mille tagajärjeks on see, et direktiivi eesmärk tarbijat kõrgetasemeliselt kaitsta enne lepingu sõlmimist, ei täida oma eesmärki. Seetõttu on direktiivi artikkel 5 lõikes 1 ette nähtud, et lepingueelselt tarbijale antav tõene, vajalik ja arusaadav informatsioon edastatakse tarbijale võimalikult kompaktsel, selgel ja lihtsal viisil paberil või mõnel muul püsival andmekandjal Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehel, mille kasutuselevõtt on kohustuslik kõigil Euroopa Liidu liikmesriikides tegutsevatel krediidiandjatel. Sama artikli sama lõike punktides a-s on sõnaselgelt sätestatud teave, mis peab krediidiandja poolt teabelehel kajastatud olema ning mis tuleb tarbijale mõistliku aja jooksul enne lepingu sõlmimist esitada. Eesti siseriiklikus õiguses on direktiivi vastav punkt üle võetud VÕS § 403<sup>1</sup> lg 1 punktidesse 1-15 ja lg 2 punktidesse 1-8. Õigel ajal tarbijale esitatud vajaliku teabe alusel on viimasel võimalik võrrelda talle pakutavaid lepingutingimusi teiste nii kodu- kui välismaiste krediidiandjate poolt pakutavaga, mis omakorda soodustab Euroopa Liidu sisese tarbijakrediidituru tekkimist.

---

<sup>8</sup> Vaata lähemalt: KAS § 3 lg 1 ja 2, § 12 lg 1 ja § 13 lg 1 ja 2.

<sup>9</sup> Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.

<sup>10</sup> TlnRnKo 30.05.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-10-48441, p 19.

Lisaks annab erinevate krediidiandjate pakkumiste võrdlemine tarbijale võimaluse langetada krediidi võtmise osas kaalutletud otsus.<sup>11</sup>

Olukorras, kus krediidiandja ei ole tarbijale enne krediidilepingu sõlmimist, vastavalt justiitsministri poolt Euroopa standardinfo teabelehe vormide kehtestamise määrusele,<sup>12</sup> esitanud kohustuslikku teavet, ei saa öelda, et krediidiandja oleks tarbija suhtes lepingueelset kohustust korrektselt täitnud, kuna sellisel juhul ei ole krediidiandja teavitanud tarbijat kõikidest nendest asjaoludest, mille vastu tarbijal on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi (VÕS § 14 lg 2). See tähendab ühtlasi nii VÕS §-s 403<sup>1</sup> sätestatud teavitamiskohustuse kui ka VÕS § 14 lg-st 2 tuleneva teavitamiskohustuse rikkumist samaaegselt, kuna üks teavitamiskohustus on tuletatav teisest.<sup>13</sup> Lepingueelse teavitamiskohustuse rikkumine annab tarbijale omakorda õiguse kohustusi rikkunud krediidiandja vastu kasutada kõiki kohaseid õiguskaitsevahendeid.

Tarbijakrediidi direktiiviga 2008/48/EÜ sätestatud krediidiandja kohustust tarbijat lepingueelselt endisest suuremas mahus teavitada, on otseselt silmas peetud laenusaaaja paremat informeeritust. Direktiivi artikkel 3 punkti a kohaselt on tarbija füüsiline isik, kes direktiiviga hõlmatud tehingutes tegutseb eesmärkidel, mis ei seonu tema majandus- ja kutsetegevusega. VÕS § 34 sätestab, et tarbija on füüsiline isik, kes teeb tehingu, mis ei seonu tema iseseisva majandus- või kutsetegevusega. Seega võib öelda, et käendajad ja kolmandatest isikutest tagatise andjad on samuti tarbijad, kuna ennekõike on nende eesmärgiks tagada oma lähisugulase, harvem võhivõõra, laenu kas isikliku käenduse või endale kuuluvale kinnisasjale pandiõiguse seadmise, et vähendada krediidiandja laenu väljastamisega seotud riske.

Eesti Panga kodulehel oleva krediidiasutuste statistika kohaselt on laenu tagamine käenduse või kinnisvaraga võrreldes muude tagatistega, näiteks väärtpaberi või muu vallasasja pandiga, ühed arvestatavamad krediidi tagatisvahendid. Kuigi toodud statistika pinnalt ei ole võimalik hüpoteegiga tagatava laenu puhul eristada, kas tagatise omanikuks on kolmas isik või laenusaaaja, annab viimase paari aastaga suurenenud tähelepanu laenu tagajate teavitamiskohustuse laiendamisest alust eeldada, et märkimisväärne osa tagatistest kuulub ka

---

<sup>11</sup> Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri. (viide 6), lk 16.

<sup>12</sup> Vaata lähemalt: Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehtede vormide kehtestamine. Määrus. Väljaandja justiitsminister. Vastu võetud 13.12.2010 nr 47, RT I, 22.12.2010, 4; Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehtede vormide kehtestamise määruse eelnõu seletuskiri. Jõustumine 01.07.2011. Kättesaadav: <http://www.koda.ee/public/tarbijakred.SK.pdf>.

<sup>13</sup> Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri. (viide 6), lk 16.

kolmandatele isikutele. Statistika põhjal saab öelda, et viimase viie aasta lõikes on krediitiasutuste poolt väljastatavate kinnisvara tagatistel laenude osakaal suurenenud 1% võrra (74%-lt 75%-le) ning käendustagatisel väljastatavate laenude hulk 0,5% võrra (3,8%-lt 4,3%-le).<sup>14</sup> Statistiliste näitajate põhjal võib öelda, et kinnisvara- ja käendustagatistel laenude väljastamise on endiselt aktuaalne, mistõttu tuleb laenu tagajaid võetavate riskide eest kaitsta, kuna tihtipeale ei mõtle laenu tagajad enne tagatislepingu allkirjastamist võimalikke tehingust tulenevaid tagajärgi enda jaoks põhjalikult läbi. See omakorda on põhjuseks, miks võivad lepingust tulenevate kohustuste täitmise raskused tabada lisaks laenusaaajale ka käendajat, kes vastutab võlausaldaja ees kogu oma varaga ning kolmandast isikust tagatise andjat, kes vastutab võlausaldaja ees panditud kinnisasjaga.

Selleks, et vähendada või koguni välistada laenu tagajate teadmatust selles osas, kuidas mõjutab põhivõlgniku poolt täitmata kohustus, mis muutub käendusjuhtumi saabumisel nii öelda laenu tagaja kohustuseks, viimase majanduslikku olukorda, on vajalik laiendada krediidiandja lepingueelset teavitamiskohustust ka laenu tagajatele. See tähendab, et laenu tagaja peaks olema enne tagatislepingu sõlmimist teadlik, milline on laenusaaaja tegelik majanduslik olukord ja krediidivõimelisus ning millised on õiguslikud tagajärjed käendusjuhtumi saabumisel. See teadmine võimaldab laenu tagajal ratsionaalselt kaaluda tagatislepingu sõlmimise otstarbekust. Siiski, ka kõige ratsionaalsemalt kaalutletud tagatislepingu sõlmimine ei välista täielikult riski käendusjuhtumi saabumisest, millega laenu tagajal tuleb tehingut tehes arvestada.

Käesoleva töö raames uuritud kohtupraktikast nähtub, et tihtipeale on laenu tagajad käendusjuhtumi saabumisel proovinud vältida „võõra“ kohustuse täitmist seeläbi, et on esitanud kohtumenetluse käigus vastuväite krediidiandja lepingueelse teavitamiskohustuse rikkumise kohta, mistõttu on vastutusest ja kohustustest vabanemiseks kasutatud õiguskaitsevahendina tsiviilseadustiku üldosa seaduse<sup>15</sup> (TsÜS) §-s 92 reguleeritud eksimuse ning TsÜS §-s 94 sätestatud pettuse instituuti. Riigikohus on eksimuse ja pettuse küsimust põhjalikult käsitlenud 27.11.2012 otsuse nr 3-2-1-136-12 punktis 26, kus kohus leidis, et käendajal on põhimõtteliselt võimalik käendusleping eksimuse või pettuse tõttu tühistada, kui krediidiandja jättis teda põhivõlgniku majandusliku seisundiga seotud olulistest asjaoludest teavitamata. Tallinna Ringkonnakohus on tsiviilasja nr 2-10-48441 raames 30.05.2013 tehtud

<sup>14</sup> Eesti Panga ametlik kodulehekülg. Statistika. Finantssektori statistika. Krediitiasutuste statistika. Laenujääk tagatiste lõikes. Kätesaadav: <http://statistika.eestipank.ee/#listMenu/1030/treeMenu/FINANTSSEKTOR/147/650>.

<sup>15</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216 ... RT I, 13.03.2014, 103.

otsuse punktis 26 selgesõnaliselt öelnud, et juhul, kui hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanikul oli tagatiskokkuleppe sõlmimisel vale ettekujutus sellest, millised konkreetset kohustused võeti või milline on laenuvõtja laenu tagasimaksmise võimekus, sealhulgas laenuvõtja sissetulekud, muu vara ja muud asjaolud, võivad need anda kinnisasja omanikule tagatiskokkuleppe tühistamise aluse. Siinkohal on kohtul krediidiandja teavitamiskohustuse olemasolu hindamisel kohustus asjaolude analüüsimise käigus tuvastada, kas krediidiandjal oli hea usu põhimõttest tulenev objektiivne teavitamiskohustus laenu tagaja ees või mitte.<sup>16</sup> Alles krediidiandja teavitamiskohustuse jaatamisel on võimalik asjaolude pinnalt analüüsida laenu tagaja õigust sõlmitud tagatisleping tühistada eksimuse või pettuse tõttu.

Lähtudes eelnevast, on magistr töö põhieesmärk leida vastus küsimusele, millise sisuga ja millises ulatuses on krediidiandjal teavitamiskohustus käendaja ja kolmandast isikust tagatise andja ees ning millised on laenu tagajate poolt kasutatavad kohased õiguskaitsevahendid selle teavitamiskohustuse rikkumisel. Käesoleva töö alaeesmärkideks on kohtupraktika analüüsi abil välja selgitada kohtute üldine seisukoht laenu tagajate teavitamiskohustuse ulatuse, tagatislepingute tühistamise ning laenu tagajate poolt muude võimalike alternatiivsete õiguskaitsevahendite kasutamise osas ja vastata küsimusele, kas ja kuidas on neid seisukohti muutnud võlaõigusseadusesse üle võetud tarbijakrediidi direktiivi 2008/48/EÜ põhimõtted. Arvestades, et nimetatud direktiiv reguleerib krediidiandja teavitamiskohustust üksnes laenusaaaja ees ning nii käendusleping kui ka hüpoteegi seadmise leping kuuluvad traditsiooniliselt lepingute hulka, mille sõlmimisel on olulistest asjaoludest teadmise risk TsÜS § 92 lg 5 tähenduses laenu tagajal. Töö põhi- ja alaeesmärkidest on tuletatav ka käesoleva töö hüpotees, mille kohaselt on eelduslikult siseriiklikusse võlaõigusse üle toodud tarbijakrediidi direktiiv 2008/48/EÜ parandanud märgatavalt laenu tagajate tagatislepingu sõlmimise eelset positsiooni, mis läbi on laenu tagajad enne lepingu sõlmimist varasema ajaga võrreldes oluliselt enam informeeritud nii laenusaaaja krediidivõimelisusest kui ka tagatistehingu sõlmimisega seotud riskidest.

Eesmärkide saavutamiseks ning hüpoteesile kinnituse saamiseks kasutab töö autor nii kvalitatiivset kui ka kvantitatiivset meetodit. Töö kvalitatiivses ehk teoreetilises osas mõtestatakse õiguskirjanduse abil lahti krediidiandja teavitamiskohustuse sisu tagatissuhtes, kasutades selleks nii Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivi 2008/48/EÜ, Eesti õigusakte

---

<sup>16</sup> RKTko 19.10.2005 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-93-05, p 16.

(KAS, TsÜS ja VÕS) kui ka Euroopa lepinguõiguse (PECL<sup>17</sup>) ja rahvusvaheliste ärilepingute (PICC<sup>18</sup>) põhimõtteid ning nende kommentaare. Töö kvantitatiivses ehk empiirilises osas on analüüsi aluseks Riigikohtu, ringkonnakohtu ja maakohtu praktika perioodist 2003-2014. Kõigi astmete kohtupraktika, mis on ühtlasi ka käesoleva töö põhiallikateks, aitab selgitada krediidiandja teavitamiskohustuse sisu ja ulatust laenu tagajate suhtes. Lisaks annab kohtupraktika empiiriline uurimine vastuse, kui efektiivne on eksimuse ja pettuse instituut laenu tagaja õiguste kaitsel, võrreldes muude õiguskaitsevahenditega.

Magistritöö on jaotatud kolmeks peatükiks. Esimeses peatükis selgitatakse läbi laenu tagajate kaitsevajaduse ja positsiooni võlasuhtes, millist lepingueelset teavet ning kui suures ulatuses võivad laenu tagajad krediidiandjalt enne tagatislepingu sõlmimist mõistlikult oodata. Siinkohal on analüüsitud ka küsimust, kas käendaja ja tagatise andja teavitamiskohustus peaks olema samamoodi reguleeritud, arvestades, et hüpoteegiga laenu tagamisel on oluline roll ka notaril.

Teises peatükis on maa- ja ringkonnakohtute, aga ka Riigikohtu praktika alusel analüüsitud, millistel põhjustel on laenu tagajad leidnud, et krediidiandja on nende õigust saada teavet nii oluliselt rikkunud, et esineb alus leping tühistada eksimuse või pettuse tõttu. Samuti on kõne all juhtumid praktikast, kus laenu tagaja suhtes on pettuse toimepanijaks mitte krediidiandja, vaid kolmas isik, ennekõike laenusaaaja.

Kolmandas peatükis on kohtupraktika alusel analüüsitud laenu tagajate alternatiivseid nõudeid tagatislepingust tulenevatest kohustustest vabanemiseks. Ennekõike kahju hüvitamise nõude efektiivsust juhul, kui kohus on faktiliste asjaolude hindamise ja analüüsi tulemusena leidnud, et laenu tagaja teavitamiskohustust on rikutud, kuid tagatislepingu tühistamine ei ole võimalik. Samuti on töö viimases peatükis antud hinnang tagatistehingu võimalikule heade kommete vastasusele juhul, kui laenu tagajat on jäetud teavitamata tagatislepingu sõlmimisega kaasnevatest riskidest, mistõttu on laenu tagaja teinud enda jaoks ebasoodsa tehingu.

---

<sup>17</sup> Principles of European Contract Law. Parts I and II, Combined and Revised. Prepared by the Commission on European Contract Law. Chairman: Ole Lando. Ed. O. Lando; H. Beale. The Hague, London, Boston: Kluwer Law International, 2000.

<sup>18</sup> The Principles of International Commercial Contracts (PICC). Available: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles1994/1994fulltext-english.pdf>.



# 1. Professionaalse krediidiandja teavitamiskohustuse sisu tagatissuhtes

## 1.1. Laenu tagaja positsioon ja kaitsevajadus tagatissuhtes

Eraõiguse tähtsaim instituut on leping, mida on peetud läbi aegade kõige efektiivsemaks ühiskonna enesereguleerimise vahendiks, sest sellega kaasneb ühiskonna liikmete vajaduste maksimaalne rahuldamine.<sup>19</sup> Lepinguliste võlasuhete regulatsiooni aluseks on lepinguvabaduse põhimõte, mis on tagatud põhiseadusest tuleneva õigusega vabale eneseteostusele (§ 19), ettevõtlusvabadusele (§ 31) ja õigusest omandile (§ 32).<sup>20</sup> Lepinguvabaduse põhimõtte olemus seisneb sellest, et tsiviilühetes osalejatel on õigus vabalt otsustada, kas, kellega, millist liiki, millise sisuga ja millises vormis leping sõlmida.<sup>21</sup> Ühelt poolt tugineb lepinguvabaduse põhimõte individuaalsele autonoomiale, mille kohaselt on pooled lepingu sõlmimisega tahtlikult ja teadlikult oma isikuvabadust piiranud.<sup>22</sup> Teiselt poolt on lepinguvabaduse põhimõtte lahutamatuks osaks vabatahtliku kokkuleppe idee, mida on võimalik eeldada, kui kokkuleppele jõudnud pooled on võrdsed ja tahe leping sõlmida on vabalt kujunenud ja vabalt väljendatud.<sup>23</sup> Eeltoodust tulenevalt oleks ideaalis poolte vahel mistahes sõlmitava lepingu näol tegemist vabalt sõlmitud kokkuleppega, kus osapooled on võrdsetel positsioonidel ning kus on arvestatud mõlema osapoole vaba taht.

Sama põhimõtte kehtib ka krediidi- ja tagatissuhtes. Siiski ei ole tänapäeva lepinguõiguses võimalik, et krediidi- ja tagatissuhteid sõlmivad isikud on lepingu sõlmimisel professionaalse krediidiandjaga võrdsetel võimupositsioonidel, kuna aina enam sotsialiseerivas ja spetsialiseerivas ühiskonnas,<sup>24</sup> ei saa näiteks eeldada, et isik, kes soovib oma lähedase laenu tagada kas käendusega või lastes seada pandi oma kinnisasjale, on võimeline arvestama kõikide tagatislepingust tuleneda võivate riskidega. Tõenäoliselt üheks oluliseks põhjuseks, miks laenu tagaja ei suuda õigesti hinnata tagatislepingu sõlmimisega seotud riske, on see, et tegemist on spetsiifilise valdkonnaga, millega inimestel on vähene kokkupuude, mistõttu keskmine inimene ei ole kursis käendus- või pandilepingu sõlmimisest tuleneda võivate tagajärgedega. Lisaks tehingu spetsiifikat puudutavate teadmiste puudumisele, teevad laenu

<sup>19</sup> I. Kull. Lepinguvabaduse põhimõtte Euroopa ühtlustavas tsiviilõiguses ja Eesti tsiviilõiguse reform. Riigikogu Toimetised, 2, 2000, lk 180.

<sup>20</sup> I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I. Tallinn, Juura, 2004, lk 51.

<sup>21</sup> Ü. Madise, B. Aaviksoo, H. Kalmo, jt. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2012, lk 249, p 3.1.1.

<sup>22</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2006, 2. peatükk, p 1, lk 36.

<sup>23</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost). Võlaõigusseadus I. (viide 22).

<sup>24</sup> I. Parrest. Teavitamiskohustus lepingueelsetes suhtes. Mõningatest üksikprobleemidest. – Juridica, V, 2001, lk 321.

tagajad tihtipeale enda jaoks tahtmatult kahjuliku otsuse, kuna neil puudub vajalik ja täpne informatsioon krediidisaja reaalse majandusliku olukorra, sealhulgas püsivate sissetulekute ja olemasolevate finantskohustuste, kohta.

Professionaalne krediidiandja, kui igapäevaselt oma majandus- ja kutsetegevuses laene väljastav ja tagatislepinguid sõlmiv äriühing, peab see-eest omama ülevaadet nii laenusaja kui laenu tagaja majandusliku olukorra kohta ning olema teadlik kõikvõimalikest ohtudest, mis laenu tagamisega võivad kaasneda. Krediidiandja teadlikkus ja parem informeeritus tehinguga seotud oluliste asjaolude kohta tuleneb tema lepingueelsetest kohustustest, milleks muuhulgas on VÕS § 403<sup>2</sup> lg 1 punktist 1 tulenev kohustus omandada enne lepingu sõlmimist teavet, mis võimaldab hinnata tarbija krediidivõimelisust. VÕS § 403<sup>2</sup> lg 1<sup>1</sup> kohaselt peab krediidiandja tarbija krediidivõimelisust hindama nõuetekohase hoolsusega, mis tähendab, et ta peab arvesse võtma kõiki talle teadaolevaid asjaolusid, mis võivad mõjutada tarbija võimet krediit tagasi maksta lepingus kokkulepitud tingimustel.

Tegemist on sätetega, mis reguleerivad krediidiandja kohustusi laenusaja krediidivõimelisuse hindamisel, kuid erinevate krediidasutuste siseselt on sätestatud nõuded, mis panevad asutuse töötajatele kohustuse kontrollida ka käendaja maksevõimelisust. Näiteks on kahe isiku käendustagatisel õppelaenu taotlemisel vajalik, et käendajatel on olnud viimasel 3-6 kuul regulaarne ja dokumentaalselt tõendatav netosissetulek.<sup>25</sup> Niisamuti on näiteks BIGBANK AS-st taotletava väikelaenu puhul pangasisesed eeskirjad küll ette näinud, et käendaja igakuine sissetulek peab olema laekunud pangaarvele vähemalt viimasel 4 kuul, kuid konkreetseid tingimusi, kui suur peab käendaja sissetulek väikelaenu käendamisel olema, sätestatud ei ole, mistõttu võib eeldada, et see on sõltuvuses võetava laenu suuruse ning laenuaotleja maksevõimega.<sup>26</sup> Seega võib öelda, et sisuliselt on mõlemat eelpool toodud võlaõigusseaduse sätet võimalik rakendada ka käendaja osas. Käendaja maksevõime põhjalik kontroll on kindlasti krediidiandja huvides, kuna käendus aitab vähendada krediidiandja riske juhaks, kui laenusaja laenu tagastamisega raskustesse jääb. Kolmandast isikust tagatise andja maksevõimet krediidiandja kontrollima ei pea, kuna sellisel juhul analüüsib krediidiandja krediidasutusele esitatud kinnisvara hindamisakti, et anda hinnang, kas kinnisasja väärtus katab kogu ulatuses võetavat laenu.

<sup>25</sup> Vaata lähemalt: Swedbank. Õppelaenu tingimused. Kättesaadav: <https://www.swedbank.ee/private/credit/loans/student>; SEB. Laen ja liising. Väikelaen. Õppelaen. Kättesaadav: <http://www.seb.ee/laen-ja-liising/vaikelaenud/oppelaen>.

<sup>26</sup> BIGBANK AS. Eraklient. Väikelaen. Tingimused. Kättesaadav: <https://www.bigbank.ee/et/erakliendile/vaikelaen#>.

Üks võimalus nii krediidiandja kui ka käendaja tausta uurimiseks ning finantsolukorra kohta teabe saamiseks on ametlikesse registritesse ja andmekogudesse päringute tegemine.<sup>27</sup> Näiteks on Krediidiinfosse päringu tegemisel võimalik näha nii laenusaja kui käendaja olemasolevaid ning lõppenud maksehäirete suurusi panganduse, side, kaubanduse ja muudes elutähtsates valdkondades. Niisamuti on krediidiandjal võimalik saada kinnistusraamatust infot kinnisasja koormavate asjaõiguste kohta ning Ametlikest Teadaannetest laenusaja ja käendaja võimalike alustatud täite- ja pankrotimenetluste kohta. Teine võimalus krediidiandjal anda nii laenusaja kui ka käendaja krediidivõimelisusele hinnang, on neilt endalt saadud informatsiooni alusel. Tarbija kohustuseks on anda krediidiandjale asjakohast, täielikku ja tõest teavet oma finantsolukorra ja maksevõimaluste kohta.<sup>28</sup> Laenusaja ja laenu tagaja kohustus esitada laenuandjale kogu asjakohane teave laenuotsuse tegemiseks tuleneb VÕS § 14 lg-st 2, mille kohaselt peab lepingueelseid läbirääkimisi pidav pool teisele poolele teatama kõikidest asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi. Kuna laenusaja peab krediidiandjaga läbirääkimisi laenulepingu ning käendaja käenduslepingu sõlmimiseks, siis võib öelda, et mõlemal on kohustus teavitada krediidiandjat tehingute sõlmimist mõjutada võivatest olulistest asjaoludest vastavate lepingute kontekstis.

Eeltoodust järeldub, et krediidiandjal on oluliselt paremad võimalused hankida vajalik informatsioon kaalutletud otsuse langetamiseks kui laenu tagajal. Laenu tagaja võimalused saada teavet laenusaja majandusliku olukorra kohta, on reeglina piiratud väheste kogemuste ning oskuste tõttu, mistõttu sõltub viimane lepingueelsete suhete käigus pigem professionaalsest krediidiandjast. Lisaks krediidiandja parematele võimalustele selgitada välja tehingu sõlmimiseks olulised asjaolud, tugevdavad laenuandja positsiooni lepingulistes suhetes ka kogemused krediidivaldkonnas. Ebavõrdsed positsioonid tarbijakrediidisuhetes on põhjuseks, miks on tekkinud vajadus laenu tagajaid, kui madalamal positsioonil olevaid subjekte, kõrgemal tasemel kaitsta, et minimaliseerida ülelaenamisest tekkida võivaid mõjutusi.

---

<sup>27</sup> Finantsinspeksioon. Vastutustundliku laenamise nõuded. Kättesaadav: [https://www.fi.ee/public/Soovituslik\\_juhend\\_Vastutustundlik\\_laenamine.pdf](https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf), p-d 11.1.-11.2.

<sup>28</sup> Tarbijakaitseameti peadirektori 22.11.2012 käskkirjaga nr 1-1/12-055 kinnitatud „Juhend tarbijakrediidi pakkujatele ja vahendajatele“. Kättesaadav: [http://www.tarbijakaitseamet.ee/sites/default/files/failid/dokumendid/juhend\\_krediidiandjatele\\_vastutustundlik\\_laenamine\\_.pdf](http://www.tarbijakaitseamet.ee/sites/default/files/failid/dokumendid/juhend_krediidiandjatele_vastutustundlik_laenamine_.pdf), p 7.3.

## **1.2. Laenu tagaja õigus saada teavet**

Tõenäoliselt üks kõige paremaid viise laenu tagaja kaitse suurendamiseks lepingueelsetes suhetes on krediidiandja teavitamiskohustuse tõhusam rakendamine. Erinevate autorite hinnangul on üks peamisi kohustusi lepingueelsetes läbirääkimistes teavitamiskohustus, mistõttu on aina rohkem hakatud tähtsustama lepingueelseid suheteid ning järjest enam tähelepanu pöörama lepingueelsele info avaldamise kohustusele.<sup>29</sup>

Siseriiklikus õiguses on krediidiandjate lepingueelne teavitamiskohustus reguleeritud juba alates 01.07.1999 KAS § 89 lg-s 3<sup>1</sup>, mille kohaselt on krediidiandja kohustatud informeerima klienti laenu andmisega seotud võimalikest ohtudest. Euroopa Liidu tasandil on üldiselt krediidiandjate lepingueelsele teavitamiskohustusele hakatud rohkem tähelepanu pöörama ning seda üksikasjalikumalt reguleerima tarbijakrediidi direktiiviga 2008/48/EÜ. Direktiivi artikkel 5 lõikes 1 on sõnaselgelt väljendatud, et mõistliku aja jooksul enne krediidilepingu sõlmimist tuleb krediidiandjal esitada tarbijale vajalik teave, et viimasel oleks võimalik võrrelda erinevaid pakkumisi ning teha krediidilepingu sõlmimise otsus kõiki asjaolusid arvesse võttes. Ajendatuna uuest tarbijakrediidi direktiivist on siseriiklikus õiguses alates 01.07.2011 krediidiandja teavitamiskohustus reguleeritud ka VÕS §-s 403<sup>1</sup>, mille lõige 1 on otseselt tuletatav direktiivi artiklist 5.

Nimetatud regulatsioonides sätestatud krediidiandja lepingueelne teavitamiskohustus on mõeldud otsekohaldamiseks krediidisajajate suhtes, mida kinnitab ka võlaõigusseaduse eelnõu seletuskirjas korduvalt väljendatud seisukoht tarbijakrediidi direktiivi eesmärgi kohta, ühtlustada ühendusesisese tarbijakrediidituru tekkimist ja julgustada inimesi piiriülevalt krediiti võtma.<sup>30</sup> Üldiselt võib väita, et kuigi nii siseriiklikult kui ka Euroopa Liidu tasandil on teavitamiskohustusele lepingueelsetes suhetes hakatud järjest enam tähelepanu pöörama, siis keskendutakse enim laenusaja informeeritusele. Laenu tagajatele, see tähendab käendajatele ja tagatise andjatele, lepingueelse teabe edastamise kohustus on jäänud tahaplaanile. Kuigi laenu tagamise instituudi olemuseks on kanda riski laenusaja maksejõuetuse korral, vastutades sellisel juhul kogu oma varaga (käendaja) või tagatiseks antud vara väärtuse ulatuses (kolmandast isikust tagatise andja), siis ei tohiks alahinnata nende õigust olla tagatislepingu sõlmimise eelselt samamoodi informeeritud tehinguga seotud olulistest asjaoludest nagu laenusaja. Seda eelkõige põhjusel, et alati ei suutu käendajad ja tagatise andjad krediidi tagajaks olemisse täie tõsidusega. Probleem on sedavõrd oluline, et isegi Viru

<sup>29</sup> I. Parrest. Teavitamiskohustus lepingueelsetes suhetes. (viide 24), lk 321.

<sup>30</sup> Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri. (viide 6), lk 16.

Maakohus on 28.03.2012 otsuses tsiviilasja nr 2-11-43319 raames üritanud kummutada ekslikult levivat arvamust selle kohta, nagu oleks allkiri tagatislepingul vaid pelgalt formaalsus, mis aitab sõbral laenu saada, kuivõrd tegelikult tähendab laenu tagaja allkiri tagatislepingul siiski seda, et viimane võtab endale kohustuse vastutada võetud laenu eest juhul, kui laenuvõtja seda ise teha ei suuda.

Seega, tulenevalt asjaolust, et seadusandja ei ole konkreetselt reguleerinud laenu tagajatele antava lepingueelse teavitamiskohustuse problemaatikat, on kohtupraktika asunud sisustama laenu tagajatele antava teabe sisu ja ulatust. Nimelt tuleneb Riigikohtu tsiviilasja nr 3-2-1-136-12 27.11.2012 otsuse punktist 24 põhimõte, mille kohaselt võib krediidiandjal olla VÕS § 14 lg-st 2 tulenev kohustus teavitada kõigist olulistest ja kahtlustäratavatest asjaoludest, mis puudutavad krediiditaotleja krediidivõimekust ja krediidi võtmisega seotud riske, lisaks krediiditaotlejale ka tema kohustusi tagavat isikut. Ka Tallinna Ringkonnakohtu poolt 30.05.2013 tehtud otsuse punktis 18 tsiviilasjas nr 2-10-48441 on kohus asunud seisukohale, et juhul, kui laenu tagaja krediidiandjalt ise aktiivselt infot laenusaaaja majandusliku olukorra ja krediidivõimelisuse kohta ei nõua või laenu tagamist otseselt info saamisest sõltuvusse ei sea, siis sellega krediidiandja informeerimiskohustus ei lõpe, kuna krediidiandjal on igal juhul kohustus enne laenu väljastamist kontrollida laenusaaaja varalist olukorda, hinnata tagasimaksmise võimekust ning seejärel edastada vastav info ka laenu tagavale isikule. Seega võib järeldada, et krediidiandja kohustus laenu tagajaid lepingueelselt teavitada tuleneb VÕS §-st 14. Olenemata sellest ei saa krediidiandja lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevat teavitamiskohustuse olemasolu laenu tagajate suhtes alati eeldada. VÕS § 14 lg 1 kohaselt peavad lepingueelseid läbirääkimisi pidavad pooled arvestama mõistlikult üksteise huvidega ning läbirääkimiste käigus esitatud andmed peavad olema tõesed, kuid teavitamiskohustus tekib üksnes nende asjaolude suhtes, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi (VÕS § 14 lg 2). Sama paragrahvi samast lõikest tuleneb ka põhimõte, mille kohaselt asjaoludest, mille teatamist teine pool mõistlikult oodata ei saa, teatama ei pea.

Seega tuleks krediidiandja lepingueelse teavitamiskohustuse olemasolu hindamisel arvestada üldiseid teavitamiskohustuse õiguslikke aluseid, mis on sätestatud VÕS § 14 lg-s 2 ning mida on täpsustatud TsÜS §-ga 95, mille regulatsioon omakorda põhineb PECL artiklil 4:107 ja PICC artiklil 3.5. Sellest tulenevalt, tuleb krediidiandja teavitamiskohustuse tuvastamisel hinnata, kas asjaolu on laenu tagajale ilmselt tähtis, millised eriteadmised on pooltel, millised on laenu tagaja mõistlikud võimalused vajalike andmete saamiseks ja kui suured on laenu tagaja poolt andmete saamiseks tehtavad vajalikud kulutused.

Laenu tagaja jaoks võib ilmselgelt tähtsaks pidada asjaolu, ilma mille teadmiseta ta lepingut sõlminud ei oleks, kuna puuduks tehingu tegemise mõte ja eesmärk. Sellest tulenevalt tuleb igas konkreetses kaasuses hinnata kõiki asjaolusid ning anda hinnang, kas laenu tagajal oli tulenevalt hea usu põhimõttest õigus oodata ja eeldada krediidiandja poolset teavitamist või mitte. Põhjus peitub selles, et laenu tagaja subjektiivse hinnangu kohaselt võib olla väga mitmeid faktiliselt olulisi ja tehingu sõlmimisel tähtsust omavaid asjaolusid, millest krediidiandja teda lepingueelsete läbirääkimiste käigus pidanuks ilmtingimata teavitama, kuid millest teatamist tegelikult laenu tagajal ei olnud õigus eeldada. Seda näiteks põhjusel, et krediidiandja on teinud vastavate asjaolude teada saamiseks olulisi kulutusi, mille edastamist laenu tagajale ei ole mõistlikult võimalik eeldada või on laenu tagajal endal mõistlikke võimalusi kasutades võimalus samu andmeid mõnest teisest allikast hankida.<sup>31</sup> Laenu tagaja mõistlike võimaluste ja kulutuste suuruse, mida ta pidanuks vajalike andmete saamiseks tegema, hindamisel tuleb lähtuda poolte professionaalsusest, sest on ilmselge, et professionaalsel krediidiandjal on paremad ja odavamad võimalused vajalike andmete saamiseks kui käendajal või tagatise andjal. Seega võib öelda, et nii käendaja kui tagatise andja, kes reeglina vastavaid erialateadmisi ei oma, on õigus tagatistehinguga seonduvate asjaolude kohta oodata laenuandjalt küllaltki ulatuslikku teavet. Samas ei tohi unustada, et teise poole teavitamiskohustus võib teatud juhtudel hõlmata ka laenu tagaja eneseteavitamise kohustust ehk nii öelda ise järgi uurimise kohustust, mistõttu vastava kohustuse täitmata jätmisel, ei ole laenu tagaja enda teadmatus õiguslikult aktsepteeritav vabandus.<sup>32</sup>

Teavitamiskohustuse ulatuslikkuse kindlaks tegemisel tuleb igal konkreetsel juhul lähtuda muuhulgas ka sõlmitava lepingu liigist ja poolte eriteadmistest.<sup>33</sup> Üldiselt ei peeta vajalikuks, et informeerimiskohustus oleks ulatuslik, kui mõlemad pooled omavad võrdseid kogemusi ja teadmisi lepingueseme suhtes või kui pooled on olnud seotud ühel või teisel viisil pikema aja vältel.<sup>34</sup> Juhul kui üks pool ei oma võrreldes teise poolega samal tasemel kogemusi, pooled ei tunne teineteist või kui lepinguga luuakse tihe pooltevaheline suhe, siis peetakse ulatuslikku teavitamiskohustust vajalikuks.<sup>35</sup> Seega poolel, kellel on võrreldes teise poolega rohkem erialaseid teadmisi ja kogemusi, on kohustus teist poolt suuremal määral teavitada tehinguga

---

<sup>31</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsviilseadustiku üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2010, § 95, p 3.3, lk 310.

<sup>32</sup> M. Hesselink (ed.). Contract Law. Casebooks on the Common Law of Europe. Gen.ed. H. Beale *et al* Oxford, Portland (Oregon): Hart Publishing, 2002, p 283.

<sup>33</sup> E.H. Hondius. Precontractual liability: reports to the XIIIth Congress International Academy of Comparative Law, Montreal, Canada 18-24 August 1990. Edited by Ewoud H. Hondius. Deventer, Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1991, p 24.

<sup>34</sup> E.H. Hondius. (viide 33), p 24.

<sup>35</sup> E.H. Hondius. (viide 33), p 25.

seotud olulistest asjaoludest. Professionaalne krediidiandja, kes igapäevaselt puutub kokku tagatislepingute sõlmimisega, omab kahtlemata antud valdkonnas märkimisväärselt enam spetsiifilisi eriteadmisi kui laenu tagaja. See tähendab, et krediidiandja omab samaaegselt infot nii laenusaja kui laenu tagaja majandusliku olukorra, tagatislepinguga kaasnevate riskide ja kontrolli nii lepingutingimuste kui ka -sisu osas.<sup>36</sup> Selles tulenevalt on krediidiandja võrreldes laenu tagajaga tugevamal positsioonil, mis läbi on ta loonud enda ja laenu tagaja vahel usaldussuhte, mistõttu võib laenu tagajal olla õigus saada temalt tavapärasest ulatuslikumat ja põhjalikumast teavet enne tagatislepingu sõlmimist.

Eelnevast tulenevalt võib öelda, et VÕS §-st 14 tuleneva teavitamiskohustuse näol on tegemist üldist teavitamiskohustust sisaldava normiga, mis eksisteerib konkreetse lepingu liigist sõltumatult<sup>37</sup> ning mida on võimalik kohaldada analoogiat rakendades ja juhtudel, kus konkreetsetele asjaoludele kohaldatav regulatsioon puudub.<sup>38</sup> Käesoleval juhul, kuigi laenu tagajate lepingueelse teavitamiskohustuse kohta puudub seaduses vastav regulatsioon, on kohtupraktikas, eesmärgiga tagada laenu tagajatele krediidisajajatega võrdväärne lepingueelne kaitse, tuginetud krediidiandja teavitamiskohustuse olemasolu hindamisel VÕS §-st 14 tulenevale teavitamiskohustuse üldnormile.

Võib öelda, et tarbijakrediidi direktiivis 2008/48/EÜ sätestatud teavitamiskohustuse regulatsiooni ülevõtt siseriiklikkusse õigusesse on muutnud ja täiendanud ka VÕS § 14 lg-st 2 tulenevat lepingueelset teavitamiskohustust krediidisuhete kontekstis. Nimelt on tarbijakrediidi direktiivist 2008/48/EÜ tulenev ning alates 01.07.2011 VÕS §-s 403<sup>2</sup> reguleeritud vastutustundliku laenamise põhimõtte seadusandja poolt seotud lepingueelsetest läbirääkimistest tuleneva õigussuhtega. Lühidalt öeldes tähendabki vastutustundlik laenamine seda, et laenutoode peab sobima konkreetse tarbija vajadustega ja peab olema kohandatud tarbija jaoks selliselt, et tarbija on suutlik võetud laenu tagastama.<sup>39</sup> Tegemist on printsiibiga, mida saab otseselt seostada jätkusuutliku majandamisega ning mille eesmärgiks on vältida ülelaenamist.<sup>40</sup> Selleks, et vastav eesmärk saavutada, tuleb täita vastutustundliku laenamise põhimõtte kõige olulisem element, milleks on tarbijale selge, arusaadava ja mõistetava

<sup>36</sup> V. Roppo. From Consumer Contracts to Asymmetric Contracts: a Trend in European Contract Law? *European Review of Contract Law* 3, 2009, p 315.

<sup>37</sup> I. Parrest. Lepingueelne teavitamiskohustus. Lepingueelse teavitamiskohustuse funktsioonid, piiritlemise probleemid ja rikkumise tagajärjed. Magistritöö. Tartu 2005, lk 48.

<sup>38</sup> I. Kull, I. Parrest. Teavitamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. *Juridica*, IV, 2003, lk 215.

<sup>39</sup> Public consultation on responsible lending and borrowing in the EU, Brussel 15 June 2009. European Commission, Internal Market and Service DG, Financial Institutions, Retail Issued, consumer policy and payment systems. Kättesaadav: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/consultations/docs/2009/responsible\\_lending/consultation\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf), lk 3.

<sup>40</sup> Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri. (viide 6), lk 25.

lepingueelse teabe andmine,<sup>41</sup> mis koos tarbija krediitdivõimelisuse hindamise ja nõustamisega peavad toimuma enne tarbijakrediitilepingu sõlmimist.<sup>42</sup>

Siseriiklikus õiguses ei ole vastutustundliku laenamise põhimõtte võõras nähtus, kuna alates 01.01.2007 on nimetatud põhimõtte krediitiasutuste suhtes reguleeritud KAS § 83 lg-s 3, kus on selgesõnaliselt sätestatud krediitiasutuse kohustus laenude andmisel järgida muuhulgas häid pangandustavasid ja vastutustundliku laenamise põhimõtet, mille rakendamiseks peab krediitiasutus koguma ja säilitama andmeid kliendi rahaliste kohustuste suuruse ja maksekohustuste täitmise kohta ning kasutama neid andmeid kliendi jaoks mõistliku laenukoormuse arvutamiseks. Nii krediitiasutuste seaduse kui ka võlaõigusseaduse regulatsiooni sõnastusest ja mõttest lähtuvalt on tegemist sätetega, mis on mõeldud rakendamiseks üksnes krediitisaajate suhtes.

Vastutustundlik laenamine hõlmab endas muuhulgas VÕS § 403<sup>2</sup> lg 1 punktist 3 lähtuvalt ka krediidiandja kohustust tarbijat lepingueelselt nõustada, et viimane saaks aru lepingu sõlmimise õiguslikest tagajärgedest ning tal oleks võimalik hinnata, kas krediidiandja poolt pakutu on talle kasulik ning vastab tema varalisele seisundile. Tallinna Ringkonnakohus on 30.05.2013 tehtud otsuse punktis 26 tsiviilasjas nr 2-10-48441 leidnud, et laenu tagajale tuleb igal juhul lepingu sõlmimise eelselt selgitada, millised konkreetsed kohustused tagatislepingu sõlmimisega kaasnevad. Seega võib öelda, et vastutustundlikust laenamisest tulenev lepingueelne selgitus- ja nõustamiskohustus on rakendatavad ka laenu tagajate suhtes, mis on ka vajalik, kuna alati ei suhtu käendajad või kolmandast isikust tagatise andjad laenu tagamise täie tõsidusega. Krediidiandja roll ongi laenu tagajale selgitada, et tagatislepingu sõlmimine ei ole mitte pelgalt formaalsus, vaid käendusjuhtumi reaalse saabumisega tuleb arvestada igal laenu tagajal,<sup>43</sup> mis tähendab, et juhul kui laenuvõtja tagasimaksetega viivitab, tuleb laenu tagajal täita krediidiandja ees krediitisaaja kohustus. Lisaks on oluline krediidiandja poolt laenu tagajale ka selgitada, et käendusjuhtumi saabumisel ei ole võimalik vastutustundetuks kvalifitseerida krediidiandja tegevust, kui see puudutab asjaolusid, mis ei ole krediidiandja otsese kontrolli all ja millega kaasnevad riskid on laenuvõtmisele olemuslikud või mida krediidiandja ei saanud ega pidanud ette nägema.<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> K. Siibak. Vastutustundliku laenamise põhimõtte. – Juridica, X, 2009, lk 707.

<sup>42</sup> K. Koll. Vastutustundliku laenamise põhimõtte. Kättesaadav: <http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=55659/Kristiina+Koll.+Vastutustundliku+laenamise+p%F5him%F5te.pdf>, lk 6.

<sup>43</sup> L. Kask. Sõltuvussuhtes sõlmitud käendusleping. Magistritöö. Tartu, 2013, lk 17.

<sup>44</sup> Finantsinspeksioon. Vastutustundliku laenamise nõuded. (viide 27), p 5.2.



Siinjuures tulevadki kõne alla näiteks juhud, kus laenusaja kaotab laenu teenindamise ajal töö või tema töötasu väheneb, samuti juhud, kus laenusaja on juurde võtnud uusi finantskohustusi, millest tulenevalt ta ei suuda kõiki eelnevalt võetud kohustusi korrektselt täita. Laenu tagajal peab olema teada, et krediidiandjal on võimalik analüüsida üksnes laenu andmise otsuse kaalumise perioodil talle teadaolevat ja kehtivat informatsiooni laenusaja majandusliku olukorra kohta ning sellest lähtuvalt anda hinnang, kas laenusaja on võimeline tekkivat kohustust korrektselt täitma või mitte. Sealjuures puudub kindel garantii, et laenusaja maksevõime aja jooksul ei muutu. Tihtipeale tekivad maksehäired just ootamatute asjaolude tõttu, nagu töötus, lahutus, haigused, mistõttu ei ole krediidiandjal võimalik laenu andmisel prognoosida, kas laenusaja haigestumine laenulepingu kehtivuse ajal võib põhjustada talle raskusi krediidilepingust tulenevate kohustuste täitmisel.<sup>45</sup>

Iseenesest on selge, et vastutustundlik krediidiandja peaks keelduma andmast laenu inimesele, kelle finantsolukorrast nähtub, et ta ei ole võimeline seda tagastama.<sup>46</sup> Samas puudub tarbijakrediidi direktiivist 2008/48/EÜ ning siseriiklikust õigusest tulenev keeld sõlmida laenulepingu krediidivõimetu tarbijaga, kuid sellisel juhul on krediidiandja kohustus enda suhtes sanktsioonide vältimiseks hoiatada ja informeerida tarbijat tema ebapiisavast majanduslikust olukorrast.<sup>47</sup> Pärast nimetatud teabe edastamist sõlmitud laenuleping on sõlmitud kummagi poole omal riisikol. Tõenäoliselt on krediidiandja sellistes olukordades üritanud vähendada enda jaoks tulevikus tekkida võivat krediidiriski ja vältida laenukahjumite tekkimist<sup>48</sup> sellega, et on sisuliselt krediidivõimetule tarbijale väljastanud laenu krediidivõimelise käendaja või kinnisvara tagatisel, mille väärtus katab laenujäägi. Ka laenu tagaja peab sellises situatsioonis olema enne tagatislepingu sõlmimist informeeritud asjaolust, et ta asub tagama laenu, kus laenusaja võib oma kehva finantsolukorra tõttu sattuda suure tõenäosusega maksetega viivitusse, mistõttu tuleb tal endal asuda täitma laenusaja kohustust krediidiandja ees.

Eelneva kokkuvõtteks võib öelda, et seadusandja poolt on jäetud oluline lünk, mis puudutab laenu tagajate õigust olla tagatislepingu sõlmimise eelselt vajaliku teabega informeeritud. Tulenevalt ülaltoodust, on laenu tagajatel õigus mõistlikult oodata krediidiandjalt kahesugust

---

<sup>45</sup> W. Kösters, S. Paul, S. Stein. An Economic analysis of the EU Commission's Proposal for a New Consumer Credit Directive. Offering Consumers more Protection or Restricting their Options?. *Intereconomics* March/April 2004, Number 2. Available: <http://www.intereconomics.eu/archive/year/2004/2/>, p 95.

<sup>46</sup> W. Kösters, S. Paul, S. Stein. (viide 45).

<sup>47</sup> K. Sein. Protection of Consumers in Consumer-Credit Contracts: Expectations and Reality in Estonia. – *Juridica International*, XX, 2003, lk 37.

<sup>48</sup> Public consultation on responsible lending and borrowing in the EU, Brussel 15 June 2009. (viide 39), p 3.

teavet enne lepingu sõlmimist. Esiteks on laenu tagajatel õigus saada teavet laenusaaja majandusliku olukorra kohta, kuna tihtipeale on laenu tagajate informatsioon puudulik selles osas, milline on laenusaaja reaalne finantsolukord laenu saamise hetkel, milline on olnud laenusaaja varasem käitumine finantskohustuste täitmisel, kas laenusaaajal on laenu saamise hetkel muid finantskohustusi ja kas ta on varasemalt võetud kohustusi uue laenu kõrvalt võimeline edasi korrektselt täitma.<sup>49</sup> Teiseks on laenu tagajatel õigus saada krediidiandjalt täiendavaid selgitusi, mis puudutab tagatislepingu sõlmimisega seotud riske ning tehingu tegemise õiguslikke tagajärgi.

### ***1.3. Käendaja versus kolmandast isikust tagatise andja teavitamiskohustuse ulatus***

Siiski tasub siinkohal analüüsida, kas nii võlaõigusliku kui asjaõigusliku tagatise andjaga sõlmitavaid tagatislepinguid saab käsitleda seaduse silmis võrdsetena ja öelda, et nii käendaja kui kolmandast isikust tagatise andja kuuluvad gruppi, keda krediidiandja peaks samas ulatuses teavitama ning nõustama olulistest tehinguga seotud asjaoludest. Asjaõigusliku tagatise puhul seatakse kolmanda isiku kinnisasjale hüpoteek võlausaldaja kasuks,<sup>50</sup> mille eesmärk on üldjuhul tagada võlausaldaja rahalist nõuet ning hüpoteegiga tagatud nõude vabatahtliku mitterahuldamise korral, on võimalik võlguolev summa tasuda hüpoteegiga koormatud kinnisasja müügist saadava rahasummaga, mida kinnisasja omanik on kohustatud taluma.<sup>51</sup>

Hüpoteegi seadmise lepingu sõlmimine toimub notari juures, kes enne pooltevahelise tehingu tõestamist peab tulenevalt tõestamisseaduse<sup>52</sup> (TõS) § 18 lg-st 1 selgitama välja osalejate tahte, õiguslikult korrektseks tehinguks olulised asjaolud ning samuti selgitama pooltele sõlmitava tehingu tähendust, õiguslikke tagajärgi ning tehingu tegemise erinevaid võimalusi. Notar peab enne tehingu tõestamist olema veendunud poolte tahtes teha tehing just sellistel tingimustel. TõS § 18 lg 2 kohaselt, kui notaril tekib kahtlus tehingu seadusele ja osalejate tegelikule tahtele vastavuse osas, arutab ta selle osalejatega läbi. Arvestades notari olulist rolli asjaõigusliku tagatise seadmisel, ei saa öelda, et tagatise andja oleks tagamislepingu sõlmimisel infosulus ja ei oleks teadlik, millised õigusliku tagajärjed järgnevad, kui laenusaaja lepingust tulenevaid kohustusi korrektselt ei täida. Küll aga ei oma notar teavet

<sup>49</sup> Finantsinspeksioon. Vastutustundliku laenamise nõuded. (viide 27), p 9.4.

<sup>50</sup> Asjaõigusliku tagatisena on käsitletav ka hüpoteegi seadmine laenusaaja enda kinnisasjale, kuid kuna käesolevas töös analüüsitakse kolmanda isiku kui tagatise andja positsiooni ja kaitsevajadust, siis käsitletakse asjaõigusliku tagatisena antud töös kolmanda isiku kinnisasjale seatud hüpoteeki.

<sup>51</sup> P. Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 500.

<sup>52</sup> Tõestamisseadus. – RT I 2001, 93, 564 ... RT I, 09.10.2013, 12.

laenusaaaja krediivõimelisuse kohta, mis tähendab, et laenusaaaja majanduslikku olukorda puudutava informatsiooni ja hinnangu edastamise kohustus, mis puudutab laenusaaaja võimet lepingust tulenevaid kohustusi täita, jääb endiselt krediidiandja kanda. Ka Tallinna Ringkonnakohus on 30.05.2013 tehtud tsiviilasja nr 2-10-48441 otsuse punktis 26 asunud seisukohale, et laenusaaaja krediivõimelisuse analüüsi, sealhulgas vastavate majanduslike tegurite hindamise kohustust notaril ei lasu. Notar selgitab hüpoteegi seadmise ja tagatiskokkulepetega seotud õiguslikke asjaolusid, näiteks seda, mida hüpoteek õiguslikult tähendab, aga krediidiandja peab selgitama, kas on tõenäoline, et laenuandja maksab laenu ise tagasi või esineb ohte, mis annavad alust selles kahelda.<sup>53</sup>

Lisaks on kohus samas lahendis väga tabavalt märkinud, et kui kinnisasja omanik teab ja saab aru teoreetiliselt hüpoteegi olemusest, ei tähenda, et ta võtab selle teadmisega alati riski vastutada ükskõik milliste või ükskõik mis tingimustel tekkinud nõuete eest, mida hüpoteek tagab.<sup>54</sup> Nimetatud situatsiooni alla võib näiteks kvalifitseerida olukorrad, kus laenusaaaja on juba laenu võtmisel pahatahtlik, mis tähendab, et tal puudub kohe alguses kavatsus võetud laen tagasi maksta, mistõttu pöördub võlausaldaja otsejoones tagatise andja poole. Kuigi tagatislepingu sõlmimisega kaasnevad alati vältimatud riskid, mida tagatise andjal tuleb paratamatult kanda, sealhulgas näiteks tulevikus tekkiva võivad laenusaaaja makseraskused, siis võib öelda, et tagatise andja ei ole võtnud riski vastutada laenusaaaja pahatahtliku käitumise eest. Käesoleva töö autor on seisukohal, et eelnevalt toodud põhimõtet võib laiendada ka käendajatele.

Käendaja kui võlaõigusliku tagatise andja eesmärk, on tagada võlausaldaja nõuet kolmanda isiku ehk põhivõlgniku vastu, kellel on õigus rahuldada põhivõlgniku poolt täitmata kohustus kogu käendajale kuuluva vara arvelt.<sup>55</sup> Reeglina sõlmitakse käendusleping käendaja ja võlausaldaja vahel ning kuigi käenduslepinguga tagatakse võlausaldaja nõuet laenusaaaja vastu ja seetõttu osaleb käendussuhtes ka laenusaaaja,<sup>56</sup> siis on krediidiandja kohustus veenduda, et käendaja on aru saanud käenduslepingu sisust ning mõistab selle õiguslikke tagajärgi käendusjuhtumil saabumisel. Samal ajal jääb krediidiandja kanda ka käendaja informeerimiskohustus, mis puudutab laenusaaaja krediivõimelisust.

<sup>53</sup> TlnRnKo 30.05.2013 otsus (viide 10), p 26.

<sup>54</sup> TlnRnKo 30.05.2013 otsus (viide 10), p 26.

<sup>55</sup> I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I. (viide 20), lk 351-352.

<sup>56</sup> I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I. (viide 20), lk 352.

Ühelt poolt on Tallinna Ringkonnakohus tsiviilasja nr 2-10-48441 raames 30.05.2013 tehtud otsuse punktis 20, tuginedes Riigikohtu 27.11.2012 otsusele tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12, leidnud, et kuigi viidatud Riigikohtu lahend käsitles olukorda, kus laenu tagajaks oli käendaja, siis on Riigikohtu poolt välja öeldud krediidiandja informeerimiskohustuse põhimõtted kohaldatavad ka tagatise andja suhtes, kuna viidatud Riigikohtu lahendis käsitleti laenu tagajate õiguseid üldiselt ning puuduvad sisulised argumendid, miks käendaja peaks olema paremini kaitstud kui tagatise andja või vastupidi. Teisalt võib nimetatud ringkonnakohtu lahendist koguni järeldada, et tegelikkuses peaks kolmandast isikust tagatise andja puhul lepingueelse teavitamiskohustusele kõrgendatud tähelepanu pöörama, kuna tema olukord võib käendaja omast majanduslikus mõttes oluliselt hullem olla. Seda selles mõttes, et kuigi käendaja vastutab kogu oma varaga ja tagatise andja üksnes koormatud kinnisasjaga, siis paljudel juhtudel ei kuulu käendajale märkimisväärset vara, mille arvelt võlausaldaja nõue rahuldada, kuid hüpoteegi puhul on konkreetne kinnisasi, millele sissenõue pöörata.<sup>57</sup>

Kui võrrelda käendajate ja kolmandatest isikutest tagatise andjate lepingueelse teavitamiskohustuse tähtsust ja ulatuslikkust krediidiandja teavitamiskohustusega tagatislepingu kehtivuse ajal, siis võib öelda, et mõlemal juhul on peetud oluliseks laenu tagajate informeeritust. Riigikohtu tsiviilkolleegium on 17.03.2009 tsiviilasja nr 3-2-1-8-09 otsuse punktis 12 leidnud, et krediidiandjal ei tulene VÕS § 416 lg-st 1<sup>58</sup> kohustust teavitada kolmandast isikust tagatise andjat krediidilepingu ülesütlemisest, kuna tagatise andja ei ole krediidilepingut sõlminud, mistõttu ei laiene talle ka VÕS § 146 lg-st 1 tulenev teavitamiskohustus. Siiski on kohus mõõnnud, et krediidiandjal on kohustus teavitada kolmandast isikust tagatise andjat laenulepingus tekkinud võlgnevusest ning täitemenetluse alustamise kavatsusest ning seda eesmärgil võimaldada tagatise andjal täita laenusaja kohustus ning vältida seeläbi enda omandi sundmüüki.<sup>59</sup> Toodud situatsioonis tõmbas kohus paralleele VÕS § 78 lg-ga 3, millest on võimalik järeldada, et teatud juhtudel on seadusandja mõtteks olnud võimaldada kolmandatel isikutel täita põhivõlgniku kohustus, kui see aitab vältida olukorda, kus täitemenetluse tõttu lõpeb kolmanda isiku valdus või muu õigus müüdavale asjale.<sup>60</sup> Seega, selleks, et kolmandal isikul oleks võimalik täita põhivõlgniku

<sup>57</sup> TlnRnKo 30.05.2013 otsus (viide 10), p 20.

<sup>58</sup> VÕS § 416 lg 1 – Krediidiandja võib osadena tagastatava krediidi puhul tarbijakrediidilepingu tarbija makseviivituse tõttu üles öelda üksnes juhul, kui tarbija on täielikult või osaliselt viivituses vähemalt kolme üksteisele järgneva tagasimaksega ja krediidiandja on andnud tarbijale edutult vähemalt kahenädalase täiendava tähtaja puudujääva summa tasumiseks koos avaldusega, et ta ütleb selle tähtaja jooksul tagasimaksete tasumata jätmise korral lepingu üles ja nõuab kogu võla tasumist. Krediidiandja ülesütlemisavaldus peab olema kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, mille järgimata jätmisel loetakse ülesütlemine tühiseks.

<sup>59</sup> RKTko 17.03.2009 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-8-09, p 13.

<sup>60</sup> RKTko 17.03.2009 otsus (viide 59), p 13.

kohustus, tuleb krediidiandjal teavitada teda laenusaaja täitmata kohustustest ning täitemenetluse alustamise kavatsusest. Käesoleva töö autor on seisukohal, et Riigikohtu poolt välja öeldud põhimõtet on võimalik rakendada ka käendajate suhtes, kuna käenduslepingu sõlmimisel on käendaja ning krediidiandja vahel käenduslepingust tulenev võlasuhe ning käendaja ei ole samuti krediidilepingu pooleks. Ka Riigikohus on leidnud, et sarnaselt VÕS § 78 lg-st 3 tulenevale õigusele vastutab VÕS § 145 lg 2 kolmanda lause kohaselt käendaja põhivõlgnikult nõutava sissenõudmisega seotud kulude hüvitamise eest üksnes juhul, kui talle anti nende sissenõudmise kavatsusest õigeaegse teatamisega võimalus neid kulusid vältida.<sup>61</sup>

Eelneva kokkuvõtteks võib öelda, et asjaõigusliku tagatise puhul lasub tagatise andja teavitamiskohustus laenusaaja majandusliku olukorra kohta krediidiandjal ning tehingu riski puudutav selgitamiskohustus sisuliselt notari, siis võlaõigusliku tagatise puhul on käendaja teavitamis- ja selgitamiskohustus üksnes laenuandjal. Seega võib järeldada, et lepingueelset teavitamiskohustust laenusaaja varalise seisundi ja krediidivõimelisuse osas peab krediidiandja täitma sama ulatuslikult nii kolmandast isikust tagatise andja kui käendaja puhul, kuid tagatislepingu sõlmimisega seotud riskide osas tuleb laenuandjal lepingueelselt rohkem tähelepanu pöörata käendaja puhul.

#### ***1.4. Krediidiandja konfidentsiaalsuskohustus***

Euroopa Liidu tarbijakrediidi direktiivi 2008/48/EÜ üheks eesmärgiks on tagada kõrge tarbijakaitse tase tarbijakrediidi valdkonnas,<sup>62</sup> mida on võimalik saavutada eelkõige läbi suurendatud lepingueelse teabe andmise kohustuse. Eelnevalt on jõutud järeldusele, et laenu tagajal on äratuntav oluline huvi enne tagatislepingu sõlmimist saada krediidiandjalt teavet laenusaaja majandusliku olukorra kohta. Siiski ei ole üheselt selge, kas kogu laenusaajat puudutav informatsioon tuleb laenu tagajale lepingueelse teavitamiskohustuse käigus edastada või on osa teabest hõlmatud ka laenuandja ja -saaja vahelise konfidentsiaalsuskohustusega.

Siseriiklikult tuleneb lepingueelsete läbirääkimiste käigus teada saadud andmete avalikustamise keeld VÕS § 14 lg-st 4, mille kohaselt on keelatud tehingu pooltel, sõltumata sellest, kas leping sõlmitakse või mitte, läbirääkimiste käigus teise poole poolt teatavaks tehtud asjaolude avaldamine teistele isikutele ning andmete enda huvides pahauskselt ära kasutamine. Võlaõigusseaduse kommentaarid täpsustavad siinkohal, et eelkõige ei kuulu avaldamisele salajaseks tunnistatud asjaolud või andmed, mille puhul saab eeldada, et nad

<sup>61</sup> RKTko 17.03.2009 otsus (viide 59), p 13.

<sup>62</sup> Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri. (viide 6), lk 1-2.

sisaldavad konfidentsiaalset iseloomu ja mida tavaliselt ei avalikustata.<sup>63</sup> KAS § 88 lg 1 mõttes käsitletakse pangasaladusena kogu kliendi kohta käivat teavet ja hinnanguid, mis on krediidasutusele teatavaks saanud, kuid muuhulgas ei ole pangasaladusena käsitletavat andmed, mis on avalikud või õigustatud huvi korral muudest allikatest kättesaadavad (KAS § 88 lg 2 p 1) ning informatsioon, mis puudutab kliendi kohustuste täitmise korrektsust krediidasutuse ees (KAS § 88 lg 2 p 4). Seega võib öelda, et juhul kui tegemist on teabega, mida laenuandja ja -saaja vahelise suhte raames konfidentsiaalseks pidada ei saa, kuid mis on laenu tagajale oluline tehingu tegemiseks ning mille osas tal on õigustatud eeldus, et krediidiandja vastavat teavet talle avaldab, aga krediidiandja seda ei tee, siis võib laenu tagajal olla alus tehingu tühistamiseks.

Õiguskirjanduses on asutud koguni seisukohale, et välistatud ei ole VÕS § 14 lg-st 4 tuleneva konfidentsiaalsuskohustuse nõude rikkumisel laenusaaaja võimalust nõuda kasu, mida krediidiandja sai, kui kasutas enda huvides ära informatsiooni, mis ei kuulunud avalikustamisele ja seda isegi juhul, kui kannatanud pool ei kandnud mingit kahju.<sup>64</sup> Üldiselt võib öelda, et seadusandja ei ole konkreetselt ette näinud kindlaid kriteeriumeid selle kohta, milline informatsioon laenuandja ja -saaja vahel on konfidentsiaalsuskohustusega kaetud ja milline mitte. Paraku ei ole ka kohtupraktikas kujundatud täpset seisukohta informatsiooni osas, millist infot võib pidada krediidiandja ja -saaja vahelise saladuse hoidmise kohustusega kaetuks.

Tallinna Ringkonnakohtu 30.05.2013 otsuses tsiviilasja nr 2-10-48441 punktis 27 leidis kohus, et krediidiandja on kohustatud teavitama nii krediidisaaajat kui laenu tagajat tagatava nõude sisust ja krediidisaaaja krediidivõimekusest ja seda hoolimata sellest, et laenuandjal lasub laenuvõtja ees saladuse hoidmise kohustus. Kohtu hinnangul on laenuandjal võimalik laenuvõtjaga eraldi kokku leppida, et viimane loobub informeerimiskohustuse täitmist takistavas ulatuses saladuse hoidmise kohustusest.<sup>65</sup> Analüüsitava lahendi pinnalt saab teha järelduse, et kuigi kohus on mõõnnud laenuandja ja -saaja vahel vahetatud informatsiooni konfidentsiaalsust, siis kindlasti ei ole saladuse hoidmise kohustusega hõlmatud laenu tagaja teavitamine krediidisaaaja majanduslikust olukorrast, krediidivõimekusest ning tagatava nõude sisust, mis on ka mõistetav, sest tegemist on informatsiooniga, mis on laenu tagajale hädavajalik hindamaks ja otsustamaks krediidasutusega sõlmitava tagatislepingu

---

<sup>63</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost). Võlaõigusseadus I. (viide 22), § 14, p 4.5., lk 62.

<sup>64</sup> R. Värk. Kahju hüvitamise nõue lepingueelsete kohustuste rikkumisel. – Juridica, VI, 2009, lk 393.

<sup>65</sup> TlnRnKo 30.05.2013 otsus (viide 10), p 27.

otstarbekuse üle. Seega tuleb krediidiandjal teavitada laenu tagajat nii olukorras, kus laenuotsuse tegemise hetkel antud hinnang laenusaaja krediivõimelisusele võimaldab laenusaajal võetavat laenu korrektselt teenindada, kui ka olukorras, kus laenusaaja varaline seisund annab alust kahelda, et ta suudab võetavat laenu tagastada, mistõttu on tõenäoline käendusjuhtumi saabumine.

## **2. Tagatislepingu tühistamine eksimuse ja pettuse alusel kohtupraktikas**

### ***2.1. Eksimuse materiaalsed eeldused tagatislepingu tühistamisel***

#### **2.1.1. Üldpõhimõte**

Eksimuse mõiste, mis on reguleeritud TsÜS § 92 lg-s 1 ning mille allikaks on PICC artikkel 3.4, tähendab ebaõiget ettekujutust tegelikest asjaoludest. Selleks, et tehingut oleks võimalik tühistada eksimuse tõttu, peab ebaõige ettekujutus seonduma tehingu sisu, tagajärgede või tehingu tegemise aluseks olevate asjaoludega ehk eksimus peab mõjutama isiku tahet tehingut teha.<sup>66</sup> Esialgu võib tunduda, et eksimuse instituuti on võimalik kasutada väga laialdaselt, siis tehingukindluse seisukohalt ei tohiks pooled saada lepingust taganeda pelgalt ebaõigest ettekujutusest lepingu tulemi olemuse osas. Seega, alati ei ole võimalik isikul, kes ei olnud tehingu sõlmimisel teadlik tegelikest faktilistest asjaoludest, tugineda tehingu tühistamisel eksimuse instituudile. Eelkõige tuleb vastavalt TsÜS § 92 lg-le 2 igal konkreetsel juhul vastavalt asjaoludele hinnata eksimuse olulisust.

Seaduses ei ole sätestatud konkreetseid reegleid ja kriteeriume, milline eksimus faktilistes asjaoludes on oluline ja milline mitte. Küll aga on seadusandja PICC artikkel 3.5 lg 1 ja lg 2 punkti b ning PECL artikkel 4:103 alusel TsÜS § 92 lg-s 2 sätestanud, et poolel, kes sõlmis lepingu ebaõige ettekujutuse alusel, peaks üldjuhul olema õigus leping tühistada üksnes siis, kui tegemist oli väga tõsise eksimusega. Seega võib pool eksimuse alusel lepingu tühistada üksnes juhul, kui lepingu sõlmimise ajal oli eksimus sedavõrd oluline, et eksinud poolega samas olukorras olev mõistlik inimene oleks lepingu sõlminud ainult oluliselt teistsugustel tingimustel või tegelikest asjaoludest teadlik olles, ei oleks lepingut üldse sõlminud.<sup>67</sup>

Eksimuse materiaalsed eeldused tulenevad TsÜS § 92 lg-st 3. Tegemist on sättega, milles on kolm alternatiivset alust tehingu tühistamiseks olulise eksimuse tõttu. See tähendab, et tehingut tühistada soovival poolel tuleb tõendada vähemalt ühe, punktides 1-3 toodud asjaolu esinemine.<sup>68</sup> Alljärgnevad kolm eksimuse põhikoosseisu, mille alusel on võimalik tehingu tegemisel eksisteerinud eksimuse korral tehing tühistada, on TsÜS § 92 lg-sse 3 üle toodud eksimuse allikateks olevatest PECL ja PICC regulatsioonidest:

---

<sup>66</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsiviilseadustiku üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne. (viide 31), § 92, p 3.1., lk 299.

<sup>67</sup> PICC. (viide 18), p 69-70.

<sup>68</sup> TrtRnKo 03.06.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-11-37451, p 15.



- 1) teine lepingu pool tegi teatavaks asjaolud või jättis teavitamata asjaoludest, mis olid hea usu põhimõttest tulenevalt nõutavad ehk eksimuse on põhjustanud teine lepingu pool (TsÜS § 92 lg 3 p 1);
- 2) eksimuse põhjustas teine pool, kes oli teadlik või pidi eksimusest teadma ja eksinud poole eksimusse jätmise oli vastuolus hea usu põhimõttega ehk tegemist on teise poole äratuntud või äratuntava eksimusega, millest ta eksinud poolt ei teavitanud (TsÜS § 92 lg 3 p 2);
- 3) mõlemad tehingu pooled lähtusid tehingu tegemisel samadest ekslikest asjaoludest ehk tegemist on poolte ühise eksimusega (TsÜS § 92 lg 3 p 3).

Lähtudes PECL-i kommentaaridest, on isikul, kes eksis tehingu olulistes asjaoludes, võimalus leping tühistada juhul, kui teise poole teadmatuse ära kasutamine on lubatav sõlmitava lepingu riskantse olemuse tõttu või kui üks pool on teinud olulisi rahalisi kulutusi vajaliku teabe saamiseks, mida asjaoludes eksinu ei oma.<sup>69</sup> Seega võib öelda, et TsÜS § 92 lg-s 3 toodud kolm eksimuse põhikoosseisu on erandid, millal seadus võimaldab olulise eksimuse mõjul tehtud tehingu tühistada, kuna TsÜS § 92 lg 5 kohaselt kannab tehingu tegemisel üldiselt eksimuse riisikut iga pool ise ning tühistamist õigustava asjaolu esinemist tuleb vaidluse korral tõendada tehingut tühistada soovival poolel.<sup>70</sup>

Õiguskirjanduses on 2004. aastal esitatud seisukoht, millest tulenevalt oli vastavalt TsÜS § 92 lg-le 5 tagatislepingu tühistamine välistatud kahel juhul:

- 1) laenuandja äratuntud või äratuntava eksimuse korral (TsÜS § 92 lg 3 p 2). See tähendab, et laenu tagaja enda ülesanne on enne tehingu tegemist kontrollida laenusaaaja varalist seisundit ja hinnata krediitvõimelisust ning puudub võimalus laenusaaaja majanduslikku olukorda puudutava info kontrollimiskohustust üle kanda laenuandjale.<sup>71</sup> Juhul kui pärast tagatislepingu sõlmimist selgub, et laenusaaaja on maksevõimetu misjärel pöördub võlausaldaja otsejoones laenu tagaja poole kohustuse täitmise eesmärgil, ei ole laenu tagajal võimalik esitada krediidiandja teavitamiskohustuse rikkumisega seonduvat vastuväidet, sest tehingu riski kannab laenu tagaja ise.
- 2) laenuandja ja laenu tagaja mõlemapoolse eksimuse korral (TsÜS § 92 lg 3 p 3). Tegemist on olukordadega, kus nii laenuandja kui ka laenu tagaja on samaaegselt

<sup>69</sup> PECL. (viide 17), p 232.

<sup>70</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsiviilseadustiku üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne. (viide 31), § 92, p3.3.1., lk 300-301.

<sup>71</sup> I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I. (viide 20), lk 360.

eksimuses laenusaja varalisest seisundist. See tähendab, et mõlemad arvavad, et laenusaja on maksejõuline, kuid tegelikult ta seda ei ole.<sup>72</sup>

2005. aastal on I. Parresti hinnangul seadusandja eelnevaga ilmselt pidanud vajalikuks rõhutada, et leping sisaldab oma olemuselt riskide jaotumist, mistõttu soovib seadusandja läbi eksimuse instituudi kaitsta isikuid üksnes ootamatult tekkida võivate riskide eest.<sup>73</sup> Seega üldistatult öeldes, oli veel ligi 10 aastat tagasi oli laenu tagajate positsioon tagatislepingute tühistamisel küllaltki nõrk, kuna tagatislepingu sõlmimisel kandsid eksimuse riisikot laenu tagajad. Alljärgnev kohtupraktika analüüs annab vastuse küsimusele, kas tarbijakrediidi direktiiv 2008/48/EÜ üle toomine siseriiklikkusse õigusesse on parandanud laenu tagajate olukorda tagatislepingute tühistamisel.

### **2.1.2. Krediidiandja poolt täitmata jäetud teavitamiskohustus**

Peamiselt on laenu tagajad tagatislepingu tühistamisel esitanud tühistamise materiaalsete eeldustena põhjendusi, mida võib liigitada TsÜS § 92 lg 3 punktide 1 ja 2 alla. See tähendab, et esiteks on laenu tagaja olnud seisukohal, et krediidiandja ei ole teavitanud teda olulistest tehinguga seotud asjaoludest, mistõttu on krediidiandja rikkunud VÕS §-st 14 ja TsÜS §-st 95 tulenevat teavitamiskohustust. Teiseks on laenu tagaja arvamusel, et krediidiandja oli teadlik, et laenu tagaja lähtub lepingu sõlmimisel tegelikkusele mittevastavatest asjaoludest, kuid sellest hoolimata kasutas olukorda ära, et sõlmida laenu tagajaga leping tingimustel, millega laenu tagaja teadlikult ei oleks nõustunud. TsÜS § 92 lg 3 punktis 3 sätestatud poolte ühist eksimust, kus nii krediidiandja kui laenu tagaja on tagatislepingu sõlmimisel samaaegselt eksimuses samadest asjaoludest, esineb praktikas, võrreldes TsÜS § 92 lg 3 punktides 1 ja 2 sätestatud olukordadega, märksa vähem. Sellest annab tunnistust ka fakt, et käesolevas töös analüüsi all olevate kohtulahendite seas on ainult Pärnu Maakohtu 20.01.2012 otsuses tsiviilasjas nr 2-10-54025 käsitletud poolte ühist eksimust, kuid ka siis jõudis kohus järeldusele, et jagatud eksimus käesoleval juhul kõne alla ei tule.

Üldistatult võib öelda, et üks olulisim põhjus, miks käendajad soovivad käenduslepingut tühistada eksimuse tõttu, seisneb selles, et krediidiandja ei ole täitnud käendaja ees lepingueelset teavitamiskohustust. Eelkõige on silmas peetud, et krediidiandja ei ole käendajat teavitanud käenduslepingu sõlmimisega kaasnevast vastutusest ja võimalikest riskidest, laenusaja maksevõimelisusest ning teistest laenusaja kohustustest, mistõttu on käendaja sõlminud käenduslepingu olles mitteteadlik tegelikest asjaoludest. Alljärgnevalt analüüsitud

---

<sup>72</sup> I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I. (viide 20), lk 360.

<sup>73</sup> I. Parrest. Lepingueelne teavitamiskohustus (viide 37), lk 68.

kohtupraktika annab vastuse, millisele seisukohale on kohtud asunud käendajate vastuväidete osas, mis puudutavad krediidiandja teavitamiskohustuse rikkumist.

Riigikohus on 19.10.2005 tehtud otsuses tsiviilasja nr 3-2-1-93-05 raames krediidiandja teavitamiskohustuse ulatuse küsimuses õiguse ühetaolise kujundamise eesmärgil asunud seisukohale, et eelkõige tuleb asjaolusid koosmõjus TsÜS §-ga 95 hinnata ning tuvastada, kas krediidiandjal on hea usu põhimõttest tulenev objektiivne teavitamiskohustus ehk kas laenu tagaja teavitamine oli vastavalt hea usu põhimõttele ja käibetavadele oodatav ja mõistlik.<sup>74</sup> Juhul kui asjaoludest lähtuvalt selgub, et laenu tagaja ei olnud õigustatud eeldama, et krediidiandja teavitaks teda, siis puudub alus tagatislepingu tühistamiseks, kuid kui krediidiandjal on laenu tagaja ees teavitamiskohustus, siis tuleb vastavalt TsÜS § 92 lg-le 5 selgitada, kes kandis vastavalt tehingu tegemise asjaoludele ja tehingu sisule eksimuse riisikot.<sup>75</sup>

Antud kaasuse saatis Riigikohus tagasi ringkonnakohtule otsustamiseks ning Tartu Ringkonnakohus asus otsuses nr 2-2-378/2005 konkreetsete asjaolude pinnalt seisukohale, et TsÜS § 92 lg 3 punktist 1 tulenev eksimuse tühistamise materiaalne eeldus ei ole täidetud kuna objektiivsest teavitamiskohustusest lähtuvalt puudus krediidiandjal kohustus teavitada käendajat krediidiandja ja -saaja vahel varasemalt sõlmitud kinnisvara tagatisel krediidilepingu olemasolust, kuna lepingud ei olnud olemuselt omavahel seotud.<sup>76</sup> Kohus märkis, et käendaja, kes on võtnud endale kohustuse vastutada laenusaaaja kohustuste täitmise eest, peab ise olema hoolas ja tegema selgeks käendatava majandusliku olukorra, sealhulgas ka käendatava eelnevad kohustused krediidiasutuste ees.<sup>77</sup> Lisaks leidis kohus, et kuna käendaja ei seadnud käenduslepingu sõlmimist sõltuvusse krediidiandja poolt krediidsaaja kohta esitatavate andmetega, siis oli krediidiandja õigustatud eeldama, et käendaja, mõistliku isikuna, on enne käenduslepingu sõlmimist põhjalikult tutvunud tehingu aluseks olevate asjaoludega.<sup>78</sup> Hagiavalduse esitanud käendaja märkis lisaks TsÜS § 92 lg 3 punktile 1 käenduslepingu tühistamise aluseks ka TsÜS § 92 lg 3 punkti 2, mille osas kohus leidis, et täidetud ei ole ka nimetatud punktis sätestatud tühistamise eeldused. Krediidiandja ei teadnud ega pidanudki teadma, et käendajal on ebaõige ettekujutus laenusaaaja maksevõimelisusest,

---

<sup>74</sup> RKTko 19.10.2005 otsus (viide 16), p 16-17.

<sup>75</sup> RKTko 19.10.2005 otsus (viide 16), p 16-17.

<sup>76</sup> TrtRnKo 01.12.2005 otsus tsiviilasjas nr 2-2-378/2005, p 10.2.

<sup>77</sup> TrtRnKo 01.12.2005 otsus (viide 76).

<sup>78</sup> TrtRnKo 01.12.2005 otsus (viide 76).

mistõttu ei saanud krediidiandja jätta käendajat ka eksimusse.<sup>79</sup> Üldiselt öeldes puudub käendajal võimalus tugineda tagatislepingu tühistamisel TsÜS § 92 lg 3 punktidele 1 ja 2 seetõttu, et käenduslepingu olemuseks on eelkõige põhivõlgniku maksejõuetuse riski kandmine, mistõttu ei ole eksimus põhivõlgniku krediidivõimelisuses või maksevalmiduses põhjuseks ja aluseks käenduslepingu tühistamisel.<sup>80</sup>

Enne nimetatud ringkonnakohtu lahendit jõudis Tartu Maakohus 28.11.2005 tsiviilasja nr 2-2221/04 punktis 34 sarnasele seisukohale, kui leidis, et käenduslepingu sisu ja eesmärgi arvestades kuulub põhivõlgniku varaline seisund asjaolude hulka, mille riski kannab käendaja, mistõttu ei saa käendaja tugineda sellele, et võlausaldaja oleks pidanud avaldama talle andmeid, millest saaks teha järelduse põhivõlgniku varalise seisundi ja maksevõime kohta. Ka 03.11.2009 Harju Maakohu poolt tehtud otsuses tsiviilasjas nr 2-07-43384 asus kohus seisukohale, et käenduslepingu tühistamisel ei ole argumendiks asjaolu, et krediidiandja ei teavitanud käendajat, kui oluline ja suur vastutusrisk käenduslepingu sõlmimisega kaasneb, sest tuvastatud ei ole, et käendaja suhtes on kohaldatud sündi lepingule alla kirjutamisel ning käendaja ei ole esitanud tõendeid selle kohta, et krediidiandja oleks teda mingil viisil eksitanud enne lepingu sõlmimist või avaldanud talle ebaõiged asjaolusid, eesmärgiga kallutada teda tehingut tegema.

Käendaja teadmatust käenduslepinguga kaasnevast olulisest riskist mõjutab käendajate endi hinnangul ka eesti keele kõnes ja kirjas vähene või koguni puudulik valdamine, millest krediidiandja pidi tagatislepingu sõlmimisel aru saama ja seetõttu veenduma, et käendajale oleksid tehingu sisu ja võimalikud õiguslikud tagajärjed arusaadavad. Kohtupraktikas on nii Tartu kui ka Harju Maakohus asunud seisukohale, et iga keskmine mõistlik isik peab aru saama käenduslepingu sõlmimise tähendusest<sup>81</sup> ning juhul kui käendaja allkirjastab dokumendi teadlikult selle sisu tundmata ehk isik on enda poolt avaldatu suhtes ükskõikne, siis peab ta kandma ka ebasoodsate õiguslike tagajärgede riski.<sup>82</sup> Isegi juhul, kui krediidiandja ei ole selgitanud käendajale käenduslepingu sisu ja tagajärgi, siis on käendajal olemas käendusleping, milles on kirjas nii käenduslepingu kui ka sellega käendatava põhilepingu sisu, tagasimakse tingimused, vastutuse tingimused ja selle täitmata jätmise tagajärjed.<sup>83</sup> Seega, käenduslepingu allkirjastamisega, on käendaja kinnitanud, et on aru saanud tehinguga

<sup>79</sup> TrtRnKo 01.12.2005 otsus (viide 76).

<sup>80</sup> TrtRnKo 01.12.2005 otsus (viide 76).

<sup>81</sup> HMKo 14.06.2012 otsus tsiviilasjas nr 2-12-3769.

<sup>82</sup> TMKo 24.01.2012 otsus tsiviilasjas nr 2-10-45258.

<sup>83</sup> VMKo 28.03.2012 otsus tsiviilasjas nr 2-11-43319.

seotud olulistest asjaoludest, tehingu sisust ja vastavatest tagajärgedest ning võtnud endale kohustuse vastutada laenuandja ees laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise eest solidaarselt laenusaaajaga.

Riigikohtu 27.11.2012 lahendit tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12 võib pidada murranguliseks, kuna selles on sõnaselgelt väljendatud seisukoht, et käendaja võib käenduslepingu eksimuse või pettuse tõttu tühistada, kui krediidiandja jättis teda põhivõlgniku majandusliku seisundiga seotud olulistest asjaoludest teavitamata.<sup>84</sup> Võib eeldada, et tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12 avaldatud seisukohale on andnud tõe tarbijakrediidi direktiiv 2008/48/EÜ, mille seadusandja on ühtlustanud võlaõigusseadusega 2011. aastal ning mille eesmärgiks on pöörata suuremat tähelepanu sellele, et laenusaaja oleks finantsteenuselepinguid sõlmides paremini ja suuremal määral krediidiandja poolt informeeritud ning mis kohtupraktika suundumuste kaudu avaldab mõju ka laenu tagajate teavitamiskohustusele.

Lisaks võib öelda, et tegemist on üsnagi olulise lahendiga kohtupraktikas ka seetõttu, et kolleegiumi poolt avaldatud seisukohast lähtuvalt ei saa TsÜS § 92 lg 3 punktis 3 sätestatud poolte ühist eksimust sisuliselt enam eksisteerida, kuna laenuandja peab alati eelnevalt välja selgitama laenusaaja majandusliku olukorra ning hindama tema krediitvõimelisust. Sellisel juhul peab laenuandja igal juhul olema teadlik, milline on laenusaaja finantsolukord ning kas ta on võimeline võetavat krediiti tagastama. Ka TsÜS § 92 lg 3 punktis 2 reguleeritud krediidiandja poolt äratuntud või äratuntava eksimuse kasutamine praktikas peaks vähenema, kuna lähtuvalt eelpool analüüsitud lahendist, ei ole krediidiandjal võimalik jätta laenu tagajat teadmatusse laenusaaja majanduslikust olukorrast. Seega võib öelda, et võrreldes 2004. aastal õiguskirjanduses esitatud seisukohaga, on sisuliselt TsÜS § 92 lg-s 5 reguleeritud tagatislepingu sõlmimise sisust tulenev eksimuse risk oluliselt nihkunud laenuandjale. Krediidiandjal ei ole enam võimalik kohtuvaidlustes viidata asjaolule, et põhivõlgniku varalise seisundi kontrollimine on laenu tagaja enda ülesanne.

Käesolevas töös analüüsitud kohtupraktika põhjal võib öelda, et tagatislepingu sõlmimisel kandsid eksimuse riisikot kuni Riigikohtu 27.11.2012 otsuseni tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12, täielikud laenu tagajad. See tähendab, et laenu tagaja enda kohustuseks oli varasemalt enne tagatislepingu sõlmimist välja selgitada krediidsaaaja majanduslik olukord ja krediitvõimelisus. Pärast nimetatud lahendit on laenu tagaja risk säilinud tulevikus tekkida

---

<sup>84</sup> RKTko 27.11.2012 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12, p 26.

võivate makseraskuste osas, kuid sisuliselt võib öelda, et laenuotsuse andmise hetkel kannab laenusaaaja võimalikku maksejõuetuse riski suuremas osas krediidiandja.

### **2.1.3. Eksimus laenusaaaja isikus ja laenusaaaja poolsed psüühilised mõjutused**

Üheks levinuimaks probleemiks kohtupraktikas on see, et laenu tagaja eksib isikus, kelle laenu ta tagab või mõnes tema omaduses – näiteks laenusaaaja krediitvõimelisuses.<sup>85</sup> Tegemist on põhjusega, miks käendajad on soovinud mitmetel kordadel sõlmitud käenduslepinguid eksimuse tõttu tühistada. Eksimus laenusaaaja isikus on käendajate hinnangul seisnenud selles, et nad on tulnud vastu oma lähisugulaste palvetele hakata käendajaks isikutele, kes on nende endi jaoks täiesti võõrad.

Harju Maakohus on 14.06.2012 tsiviilasjas nr 2-12-3769 asunud seisukohale, et tegemist ei ole põhjusega, mis vabastaks käendaja käenduslepingust tulenevate kohustuste täitmisest. Asjaolu, et põhivõlgnik oli käendajale täiesti võõras inimene, oli käendajale teada juba lepingu sõlmimisel, mistõttu ei saanud käendaja kohtu hinnangul tehingut tehes eksimuses olla.<sup>86</sup> Samuti on Harju Maakohus 25.04.2013 tehtud otsuses tsiviilasjas nr 2-12-19962 konkreetse käenduslepingu pinnalt selgitanud, et käenduslepingu sissejuhatavas osas on kõik vajalikud andmed, sealhulgas informatsioon selle kohta, kes on laenusaaaja, kantud hõredalt ja selgesõnaliselt tabelisse, mistõttu on nad selgelt eristatavad ülejäänud käenduslepingu tekstist. Kuna käendaja on käenduslepingu kõikidele lehekülgedele omakäeliselt alla kirjutanud, siis pidi käendajale lepingut lugedes olema üheselt selge, et ta käendab just selle isiku laenu ning käenduslepingu allkirjastamisega on käendaja kinnitanud, et on tutvunud lepinguga, selle sisust ning endale võetud kohustustest aru saanud.<sup>87</sup> Mõlema kaasuse asjaoludest lähtuvalt tunnistasid käendajad kohtumenetluse käigus, et isikud, keda nad käendasid, olid neile võõrad. Seega puudub neil võimalus väita TsÜS § 92 lg 3 punkti 1 alusel ja veel enam tõendada, et käenduslepinguid sõlmides ei olnud nad teadlikud, kes on laenusaaaja. Kummalgi juhul ei leidnud tõendamist ka TsÜS § 92 lg 3 punktist 2 tulenev asjaolu, et laenusaaaja isikus eksitas käendajaid krediidiandja. Eelnevast tulenevalt on kohus mõlemal juhul asunud seisukohale, et käenduslepingud on kehtivad, kuna puudub oluline eksimus tehingute tühistamiseks.

---

<sup>85</sup> H. Beale., B. Fauvarque-Cosson., J. Rutgers., jt. Cases, Materials and Text on Contract Law. Second Edition. Oxford and Portland, Oregon, 2010, p 467.

<sup>86</sup> HMKo 14.06.2012 otsus (viide 81).

<sup>87</sup> HMKo 25.04.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-12-19962.

Igas olukorras ei ole käendajad olnud seisukohal, et nende eksimus laenusaaaja maksevõimes on põhjustatud krediidiandja teavitamiskohustuse rikkumise tõttu Tõenäoliselt juhul, kui allpool analüüsitud kaasus saanuks lahenduse pärast Riigikohtu poolt 27.11.2012 tehtud otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12, võinuks kohtu seisukoht olla teine. Nimelt on Viru Maakohtu praktikas kaasus, kus käendaja tunnistas käenduslepingu sõlmimist, kuid väitis, et tegi seda laenusaaaja tugevate psüühiliste mõjutuste ja veenmise tulemusena, kuna laenusaaaja kasutas väga mõjusaid argumente.<sup>88</sup> Põhiline väide, mida laenusaaaja käendajale esitas seisnes selles, et tal on tasuv töökoht, mistõttu laenu tagasi maksmisega probleeme ei teki.<sup>89</sup> Kohtu hinnangul ei olnud laenusaaaja poolsed emotsionaalset laadi mõjutused aluseks käenduslepingu tühistamiseks eksimuse tõttu, kuna käendaja oli käenduslepingu sõlmimise hetkel täisealine ning puuduvad tõendid selle kohta, et lepingu sõlmimise hetkel ei olnud käendaja teovõimeline TsÜS § 8 lg 2 mõttes.<sup>90</sup>

Seega võib käesolevas töös analüüsitud kohtupraktika põhjal öelda, et nii enne kui pärast Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.11.2012 otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12, on kohtute seisukohad jäänud samaks küsimuses, mis puudutavad eksimust laenusaaaja isikus või laenusaaaja poolseid psüühilisi mõjutusi, eesmärgiga mõjutada käendajat võetavat laenu tagama. Sellistes olukordades tuleb laenu tagajal vastavat riski kanda.

#### **2.1.4. Käendus kui lisatagatis**

Kui käendatava kohustuse tagamiseks on võlausaldaja seadnud põhivõlgniku varale pandiõiguse, võib käendaja kuni pandi ulatuses nõuda, et võlausaldaja rahuldaks oma nõude pandi arvelt (VÕS § 149 lg 5). Tegemist on situatsioonidega, kus laenu tagab nii asjaõiguslik kui ka võlaõiguslik tagatis. Nimetatud olukorrad on kohtupraktikas põhjustanud mitmeid probleeme, kui käendajad on leidnud, et käendusleping tuleb tühistada, kuna krediidiandja on kasutanud ära nende kogenematust ning öelnud käenduslepingu sõlmimisel, et neil ei tule käenduslepingust tulenevaid kohustusi täita, kuna põhitagatis on piisav tagamaks laenusaaaja poolt võetud kohustusi.<sup>91</sup> Siiski ei ole käendaja poolt esitatud vastavasisulised vastuväited tõendamist leidnud,<sup>92</sup> mis on ka mõistetav, sest sellised väidetavad lubadused krediidiandja poolt üldjuhul kirjalikul kujul ei kajastu.

---

<sup>88</sup> VMKo otsus 28.03.2012 (viide 83).

<sup>89</sup> VMKo otsus 28.03.2012 (viide 83).

<sup>90</sup> VMKo otsus 28.03.2012 (viide 83).

<sup>91</sup> HMKo 20.09.2011 otsus tsiviilasjas nr 2-10-65498.

<sup>92</sup> HMKo 20.09.2011 otsus (viide 91).

Viru Maakohtu poolt 28.03.2012 tehtud lahendis tsiviilasjas nr 2-11-43319 asus kohus seisukohale, et pangal oli kohustus kontrollida üksnes laenusaaaja majanduslikku olukorda ja maksevõimet, mitte käendaja oma, kuna laenu põhitagatiseks oli ½ kinnisasjast ning käendus oli ette nähtud lisatagatisena. Käendaja väitel oleks laenuandja tema maksevõime põhjalikumal kontrollimisel aru saanud, et tulenevalt oma majanduslikust olukorrast, ei vasta ta käendaja tingimustele.<sup>93</sup> Kohtu hinnangul oleks käendaja krediitvõimelisuse hindamise tulemusena olnud sisuliselt võimatu otsustada, kas isik sobib käendajaks või mitte, kuna 30 aastaks võetud laenu puhul on pangal võimatu ette näha käendaja krediitvõimelisust selle perioodi kestel.<sup>94</sup> Lisaks leidis kohus, et antud kaasuse asjaolude pinnalt ei ole käendajal võimalik tugineda ka kogenumatusele, kuna käendajal oli käenduslepingu sõlmimise ajal võetud liising ja väikelaeen, mistõttu oli ta varemgi kokku puutunud laenu võtmisega, mistõttu 21-aastasena käenduslepingu sõlmimine ei tähenda veel, et tegemist on kogenumatu isikuga.<sup>95</sup>

Sisuliselt samasugusele seisukohale on jõudnud Pärnu Maakohus 25.06.2013 tehtud otsuses tsiviilasjas nr 2-12-40524, kus kohus leidis, et käendaja on terve mõistusega inimene, kes pidi arvestama, et laenusaaaja kohustuste rikkumise korral võidakse talle esitada nõue käenduslepingus kokku lepitud käendusvastutuse rahalise piirsumma ulatuses. Juhul, kui käendajale jäi laenuandja ja -saaaja poolt esitatud teabest mulje, et tagatisvara väärtus katab kõik laenulepingust tulenevad kohustused, siis see ei anna alust käenduslepingu tühistamiseks.<sup>96</sup>

Eelnevast järeldub, et krediidiandja teavitamiskohustuse laiendamine laenu tagajate suhtes Riigikohtu 27.11.2012 otsusega tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12, ei ole mõjutanud kohtute seisukohti lisatagatisena antud käenduse osas. See tähendab, et kohtud järjepidevalt olnud seisukohal, et käendajal tuleb sellistes olukordades kanda teingu tegemise riski. Seega saab kohtupraktika põhjal järeldada, et oluline on käenduslepingute puhul eristada, kas tegemist on põhi- või lisatagatisega, sest juhul, kui käenduse puhul on tegemist lisatagatisega, ehk laenu põhitagatiseks on kas laenusaaaja või kolmanda isiku kinnisasjale seatud hüpoteek krediidiandja kasuks, siis käendaja maksevõimelisusele nii palju tähelepanu ei pöörata. Siiski on käesoleva töö autor seiskohal, et olenemata sellest, kas käendus on laenu põhi- või lisatagatis, tuleb käendajat teavitada asjaoludest, mille vastu võib tal õigustatud huvi olla ning samuti tuleb ühtviisi põhjalikult kontrollida käendaja maksevõimet. Võib juhtuda, et laenu

<sup>93</sup> VMKo 28.03.2012 otsus (viide 83).

<sup>94</sup> VMKo 28.03.2012 otsus (viide 83).

<sup>95</sup> VMKo 28.03.2012 otsus (viide 83).

<sup>96</sup> PMKo 25.06.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-12-40524.



põhitagatist ei õnnestu realiseerida selliselt, et see katab kogu võla, mistõttu võib laenuandja pöörata oma sissenõude käendaja vastu, kes omakorda võib esitada vastuväiteid nõudele.

### **2.1.5. Juhatuselise liikme käendus ja eksimus tuleviku asjaolude suhtes**

Äriühingu majandustegevuse praktikas on küllaltki tavapärane, et krediidiandja nõuab juriidilisele isikule laenu andes lisatagatisena juhtorgani liikme isiklikku käendust.<sup>97</sup> Sellises olukorras on juhtorgani liikmed tihtipeale sunnitud olema nõus isiklikult antava käendusega, kuna nende huvides on äriühingu jätkusuutlikkuse tagamine. Olukorras, kus äriühingu majandustegevus ei ole enam tulutoov, mistõttu ei ole äriühing võimeline võetud kohustusi võlausaldaja ees korrektselt täitma ning välistatud ei ole ka pankrot, vastutavad juriidiline isik ja tema juhtorgani liige võlausaldaja ees solidaarselt. Solidaarvastutuse puhul esitab võlausaldaja üldjuhul oma nõude koheselt käendaja vastu, kuna enamasti on äriühingul rohkem kui üks võlausaldaja ning seetõttu on käendaja vara arvelt lihtsam võlausaldajal oma nõue rahuldada.<sup>98</sup>

Taolises situatsioonis on käendajad ühe võimalusena vastutusest vabanemiseks soovinud tühistada käenduslepingut eksimuse tõttu. Alljärgnevad näited kinnitavad, et juriidilise isiku käendajatel on küllaltki keeruline kui mitte võimatu tõendada käenduslepingu sõlmimisel enda eksimuses olekut. Seda näiteks olukorras, kus äriühingu juhatuse liige, kes allkirjastas samaaegselt nii laenu- kui ka isikliku käenduslepingu ning hiljem leidis, et käendusleping tuleb tühistada, kuna selle sõlmimist nõuti laenulepingu sõlmimisel ootamatult.<sup>99</sup>

Pärnu Maakohus asus 25.06.2013 tehtud otsuses tsiviilasjas nr 2-12-40524 seisukohale, et juhatuse liikme isiklik käendus äriühingule laenu andmisel on levinud praktika ning on vähetõenäoline, et käenduslepingu sõlmimise vajadus tekkis nii suure laenu puhul alles lepingu allkirjastamisel ning puuduvad tõendid käendaja survestamise või tema sõltuvusseisundi ära kasutamise kohta krediidiandja poolt. Juhtorgani liikme olukorda käenduslepingu tühistamisel võib keeruliseks pidada ka juhul, kui ta soovib äriühingu kohustuste tagamiseks antud isiklikku käenduslepingut eksimuse tõttu tühistada põhjusel, et talle on esitatud valeandmeid.<sup>100</sup> Teises kaasuses on Tartu Ringkonnakohus leidnud, et kui äriühingu juhatuse liige ei tunne huvi ettevõtte majandusliku olukorra vastu, siis see ei

<sup>97</sup> M. Valdmaa. Millal võib käendusleping tühistamiseks osutada? Raamatupidaja.ee, 04.10.2010. Kättesaadav: <http://www.raamatupidaja.ee/default.aspx?publicationid=9239b970-adea-4b1e-83a5-c78e96e19f7d>.

<sup>98</sup> M. Valdmaa (viide 111).

<sup>99</sup> PMKo 25.06.2013 otsus (viide 96).

<sup>100</sup> TrtRnKo 03.06.2013 otsus (viide 68).

tähenda talle valeandmete esitamist, kuna juhtorgani liikmel ei ole võimalik olla eksimuses, kui tal on seadusest tulenev kohustus olla asjaoludega kursis, kuid oma hooletu suhtumise tõttu ta seda ei ole.<sup>101</sup>

Tihti peale on nii eraisikute kui ka äriühingu juhatuse liikmed isikliku käenduse raames soovunud käenduslepingut tühistada, kuna nad on eksinud tuleviku asjaolude suhtes. Eksimus eeldab ebaõiget ettekujutust tehingu tegemise ajal eksisteerivate asjaolude üle, mistõttu ei ole eksimusega tegemist juhul kui tehingu teinud isikul on tehingu tegemise ajal teatavad ootused tulevikus tekkivate asjaolude suhtes, mis ei realiseeru.<sup>102</sup> Seega ei ole käendajal näiteks võimalik tugineda asjaolule, et ta kirjutas käenduslepingule alla seetõttu, kuna talle öeldi, et laenusajaal on olemas tasuv töökoht, mistõttu laenu tagasi maksmine ei ole probleem, kuna ootus, et laenusajaal ka tulevikus töökoht alles on, ei pruugi realiseeruda.<sup>103</sup> Samuti ei ole käendajast äriühingu juhatuse liikmel võimalik lähtuvalt kohtupraktikast tühistada käenduslepingut tuginedes eksimusele, kuna äriplaan, mida käendaja lootis realiseeruvat, ei realiseerunud.<sup>104</sup> Kohtu hinnangul, kui äriplaan osutub lõppastmes mittekasumlikuks, ei tähenda see, et algne äriplane idee oleks tulutu ning äririski väär hindamine ei ole samuti põhjuseks, miks võimaldada tühistada tehing TsÜS § 92 alusel, sest sellisel juhul loetakse, et tegemist on ootustega tuleviku suhtes, mis ei täitunud.<sup>105</sup>

## ***2.2. Pettuse materiaalsed eeldused tagatislepingu tühistamisel***

Pettus, mis on sätestatud TsÜS §-s 94, allikaks on nii PICC artikkel 3.8 kui ka PECL artikkel 4:107, on isiku tahtlik eksimusse viimine või eksimuses hoidmine temale ebaõigete asjaolude avaldamise teel, eesmärgiga kallutada isikut tehingu tegema. PECL artikkel 4:107 kommentaari A kohaselt võib lepingu tühistamist pettuse alusel pidada sanktsiooniks poole jaoks, kes on käitunud teise poolega pahauskselt ning kellel ei ole sellest tulenevalt mingit õigustatud huvi lepingu kehtivuse säilitamise osas.<sup>106</sup>

Pettuse motiivil tehingu tühistamine on võimalik, kui täidetud on nii käesoleva töö punktis 2.3. käsitletud formaalsed kui ka materiaalsed eeldused. Eksimusega võrreldes ei ole petmise

---

<sup>101</sup> TrtRnKo 03.06.2013 otsus (viide 68).

<sup>102</sup> VMKo 28.03.2012 otsus (viide 83).

<sup>103</sup> VMKo 28.03.2012 otsus (viide 83).

<sup>104</sup> TrtRnKo 03.06.2013 otsus (viide 68).

<sup>105</sup> TrtRnKo 03.06.2013 otsus (viide 68).

<sup>106</sup> PECL. (viide 17), p 255.

puhul vajalik tuvastada olulist eksimust tehinguga seotud asjaoludes, vaid tuvastada tuleb õigusvastasus ja petmistahe ehk tahtlus.<sup>107</sup> Õigusvastasust võib jaatada kahel juhul:

- 1) pettuse toime panemine teoga – üks tehingu pool avaldab teisele poolele tahtlikult ebaõigeid asjaolusid, eesmärgiga kallutada isikut tehingut tegema. Kusjuures, isik kes teisele poolele andmeid või asjaolusid avaldab, peab olema teadlik nende ebaõigsusest, sest teadvalt ja tahtlikult ühe tehingu poole poolt teisele poolele asjaolude avaldamine on võrdsustatud olukorraga, kus üks pool avaldab teisele poolele andmeid, mis on eelnevalt kontrollimata ning mis hiljem osutuvad ebaõigeks.<sup>108</sup>
- 2) pettuse toime panemine tegevusetusega – üks tehingu pool jätab teist poolt lepingueelsete läbirääkimiste käigus teavitamata olulistest tehinguga seotud asjaoludest, millest vastavalt hea usu põhimõttele ja poole teavitamiskohustusele tulnuks teatada, soovides seeläbi kallutada isikut tehingut tegema.<sup>109</sup>

Lisaks õigusvastasusele on pettuse puhul vajalik tuvastada ühe poole tahtlus teise poole eksimusse viimise või selles hoidmise suhtes, eesmärgiga kallutada petetut tehingut tegema.<sup>110</sup> Tartu Maakohus on 24.01.2012 tehtud lahendis nr 2-10-45258 selgitanud, et pettus peab olema toimunud salakavalalt, mis eeldab teise poole tahtlikku tegutsemist. See tähendab, et tehingu üks pool peab olema võtnud endale eesmärgiks, kas teadlikult jätta teist poolt teavitamata tehinguga seotud olulistest asjaoludest, mille suhtes teisel poolel võib olla äratuntav oluline huvi või teavitada teist poolt teadvalt ebaõigetest asjaoludest. Näiteks võib käsitleda krediidiandja poolset tegevust pettusena, kui krediidiandja jõuab laenusaaaja krediidivõimelisuse hindamisel järeldusele, et laenusaajal ei pruugi olla võimalik laenu maksegraafiku lõpuni korrektselt teenindada, kuid käendaja majanduslik olukord võimaldaks seda seejärel korrektselt edasi teha, mistõttu ei teavita krediidiandja käendajat enne käenduslepingu sõlmimist laenusaaaja majanduslikust olukorrast ning krediidivõimelisuse hindamise tulemustest. Krediidiandja oli enne käendajaga käenduslepingu allkirjastamist teadlik, et juhul kui käendaja oleks teadnud laenusaaaja tegelikku majanduslikku olukorda, krediidivõimelisust ning asjaolu, et käendusjuhtumi saabumine on reaalne, ei oleks ta käenduslepingut allkirjastanud ning krediidiandjal jäänuks tulu teenimata.

---

<sup>107</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsiviilseadustiku üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne. (viide 31), § 94, p 3.1., lk 306.

<sup>108</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsiviilseadustiku üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne. (viide 31), § 94, p 3.1.1., lk 306.

<sup>109</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsiviilseadustiku üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne. (viide 31), § 94, p 3.1.2., lk 306.

<sup>110</sup> K. Saare, K. Sein, M.A. Simovart. Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine. *Juridica*, X, 2007, lk 706-707.

Võrreldes eksimusega on kohtupraktikas küll olnud kaasuseid, kus kohtud on käsitlenud pettust, kuid neid on olnud tunduvalt vähem. Osaliselt võib seda ilmselt põhjendada sellega, et sarnaselt olulise eksimuse tõendamisele, ei ole ühe poole tahtlust teadlikult kallutada teist poolt midagi tegema, esitades selleks ebaõigeid asjaolusid või varjates olulist teavet, kerge tõendada, mistõttu on kohtud pettuse mitte tuvastamisel hinnanud eksimuse koosseisu võimalikku olemasolu. Ka Riigikohus on 27.01.2010 tehtud otsuse punktis 18 tsiviilasja nr 3-2-1-153-09 raames leidnud, et kuigi tehingut tühistada sooviv pool võib tugineda tühistamise avalduses üksnes eksimusele või pettusele, siis on tegemist avalduse õigusliku hindamise küsimusega, mille puhul ei ole kohus poolte hinnanguga seotud. See tähendab, et kuigi lepingut tühistada sooviv pool tugineb tühistamise avalduses pettusele, siis võib kohus, kui esitatud asjaolud ei anna alust tühistada tehingut pettuse alusel, hinnata ning analüüsida, kas on tehingut võimalik tühistada eksimuse alusel, kuna üldjuhul sisalduvad pettuse alusel tehingu tühistamise avalduses ka eksimuse alusel tehingu tühistamise asjaolud.<sup>111</sup>

Samuti võib analüüsitud kohtupraktika pinnalt öelda, et pettusele kui ühele võimalikule tehingu tühistamise viisile, on kolmandatest isikutest tagatise andjad tuginenud rohkem kui käendajad. Siiski on kohtupraktikast võimalik tuua näiteid, kus käendaja on leidnud, et teda on petetud käenduslepingu sõlmimisel. Tartu Maakohtu 28.11.2005 tehtud otsuses tsiviilasjas nr 2-2221/04 põhjendas käendaja käenduslepingu tühistamist pettuse mõjul sellega, et kui ta oleks käenduslepingu sõlmimisel teadnud, et laenusaaaja laenu võtmise eesmärgiks ei olnud mitte ettevõtluse arendamine, vaid eelnevate võlgade refinantseerimine, siis ta ei oleks olnud nõus laenulepingut käendama. Käendaja leidis, et tegemist on pettusega, kuna laenu võtmine vanade võlgade kustutamiseks näitab, et laenusaaaja ei ole maksevõimeline ning samuti näitab see laenusaaaja tahte puudumist kohustuste täitmiseks,<sup>112</sup> mistõttu on võlgade katteks antav käendustagatisel laen käendajale eriti suure riskiga. Seda eelkõige seetõttu, et üsna suure tõenäosusega tekib antud olukorras käendajal käenduskohustus. Kohus käendaja seisukohaga ei nõustunud ning leidis, et käendaja poolt ei ole esitatud tõendeid selle kohta, et võlausaldaja teadis põhivõlgniku poolt ebaõigete andmete avaldamisest laenu eesmärgi osas ning samuti puuduvad tõendid selle kohta, et võlausaldaja ise oleks käendajale avaldanud ebaõigeid andmeid laenu võtmise eesmärgi kohta.<sup>113</sup>

---

<sup>111</sup> RKTko 27.01.2010 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-153-09, p 18.

<sup>112</sup> TMKo 28.11.2005 otsus tsiviilasjas nr 2-2221/04, p 16.

<sup>113</sup> TMKo 28.11.2005 otsus (viide 112), p 32.

Kui käendajatel on võimalik tehingu tühistamise nõue esitada üksnes käenduslepingu pinnalt, siis kolmandatest isikutest tagatise andjad peavad oma nõude esitamisel hindama, kas nad soovivad tühistada asjaõiguslikku või võlaõiguslikku tagatiskokkulepet. Esimesel juhul saab tagatise andja vaidlustada hüpoteegikande õigsust kinnistusraamatus. Teisel juhul tuleb kõne alla hüpoteegi aluseks oleva võlaõigusliku nõude vaidlustamine. Riigikohus on 13.02.2008 tsiviilasja nr 3-2-1-140-07 punktis 38 asunud seisukohale, et üldjuhul ei tule kõne alla asjaõiguslepingu tühistamine eksimuse või pettuse tõttu, kuna sellega seotud asjaolud puudutavad esmajoones kohustustehingut. Asjaõiguslepingu tühistamiseks tuleb tagatise andjal tõendada, et ta eksis või teda peteti hüpoteegi kui asjaõiguse seadmise suhtes ning võlaõigusliku tagatiskokkuleppe tühistamiseks on vajalik tõendada eksimust või pettust hüpoteegiga tagatavate nõuete osas.<sup>114</sup>

Võib öelda, et 27.11.2012 Riigikohtu tsiviilkolleegiumi poolt tehtud lahend tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12, millega laiendati krediidiandja teavitamiskohustust ka käendajatele, on avaldanud mõju ka kolmandatest isikutest tagatise andjatele antavale teabele. Tallinna Ringkonnakohtu poolt 30.05.2013 tehtud otsuse punktis 28 tsiviilasja nr 2-10-48441 raames, kus laenu tagajateks olid kolmandatest isikutest tagatise andjad ning kes soovisid asjaõiguslepingut pettuse tõttu tühistada, asus kohus asjaolusid ning tõendeid kogumis hinnates seisukohale, et tagatiskokkulepped, millega määratleti, millised nõuded on vaidlusaluse hüpoteegiga tagatud, on pettuse tõttu tühised, mistõttu on tagatistehing kehtivalt tühistatud ning kinnisasja omanikel on õigus nõuda hüpoteegipidajalt hüpoteegi kustutamise eelduseks olevat tahteavaldust. Kolmandatest isikutest tagatise andjad olid kõne all olevas kaasuses seisukohal, et nad ei oleks tagatiskokkulepet sõlminud, kui nad oleksid teadnud, et isikul, kelle kohustusi hüpoteek tagas, lasuvad sedavõrd suured rahalised kohustused ning laenusaaajal puuduvad igasugused sissetulekud laenu tagasi maksmiseks kasvõi osaliselt.<sup>115</sup> Ringkonnakohus nõustus kolmandatest isikutest tagatise andjatega ning leidis, et ükski tagatise andjatega sarnane mõistlik isik ei oleks nõus tagama oma kinnisasjaga isiku kohustusi, kus tõenäosus, et hüpoteegipidaja võib nõuda hüpoteegi realiseerimist, on väga suur.<sup>116</sup> Kohus on käesoleva kaasuse raames põhjalikult selgitanud, et hüpoteegipidaja hoolsuskohustuse hulka kuulub hüpoteegiga tagatavate nõuete täitmise võimekuse hindamine ning kohustus, mille käigus peab hüpoteegipidaja lisaks laenuvõtjale teavitama ka hüpoteegiga koormatava kinnisasja omanikku hüpoteegiga tagatavate nõuete sisust ning laenusaaaja krediitvõimekusest.<sup>117</sup> Võib

<sup>114</sup> RKTko 27.01.2010 otsus (viide 111), p 20.

<sup>115</sup> TlnRnKo 30.05.2013 otsus (viide 10), p 17.

<sup>116</sup> TlnRnKo 30.05.2013 otsus (viide 10), p 17.

<sup>117</sup> TlnRnKo 30.05.2013 otsus (viide 10), p 27.

öelda, et nii Riigikohtu ning selle alusel ka ringkonnakohtu põhjalike seisukohtadega nii käendajate kui tagatise andjate osas, on pandud alus kohtupraktikale, kus eksimuse ja pettuse tuvastamist ei saa enam nii tihti krediidiandja ulatuslikule lepingueelsele teavitamiskohustusele kõne alla tulla.

Äriühingu juhtorgani liikmed, kes on äriühingu laene isikliku käendusega taganud, on lisaks käesoleva töö punktis 2.1.5. käsitletud eksimusele, soovinud ühel või teisel põhjusel käenduslepingut tühistada ka pettuse tõttu. Näiteks on Pärnu Maakohus 20.01.2012 tehtud otsuses tsiviilasjas nr 2-10-54025 leidnud, et äriühingu juhatuse liikmel, kes on andnud oma isikliku käenduse äriühingule laenu saamise eesmärgil, ei ole võimalik tugineda TsÜS § 92 lg-le 5 ning välistada seeläbi oma vastutus, sest käendaja kui igapäevaselt oma majandus- ja kutsetegevuses tegutseva ettevõtte juhatuse liige on kohustatud omama ülevaadet kõigist äriühingu tehingutest. Seaduslikust alusest tulenevalt peab ettevõtte pidama raamatupidamist ja seetõttu teadma, millised on tema rahalised kohustused ning millega käendaja kui juhtorgani liige peab kursis olema.<sup>118</sup> Sellest tulenevalt ei ole käendajal võimalik väita, et käenduslepingut sõlmides oli ta eksimuses ettevõtet puudutavate kohustuste osas.<sup>119</sup> Saab öelda, et käendaja, kui ettevõtte juhatusel liige, pidi arvestama, et äriühingu vahenditest oleks võimalik, lisaks muude kohustuste täitmisele, täita ka võetavat kohustust. Samuti pidi käendaja arvestama, et juhul kui ettevõtte vabadest vahenditest ei ole võimalik kohustust täita, siis vastutab käendaja ettevõtte kohustuste eest kogu oma isikliku varaga. Kui käendaja teadis käenduslepingu allkirjastamisel, et ettevõtte halva majandusliku olukorra tõttu ei ole tal võimalik oma kohustusi täita, mistõttu võib võlausaldaja üsna kiiresti pöörduda tema poole, et ettevõtte kohustused saaksid täidetud, siis on käendaja võtnud teadlikult riski, mida peab kandma.

Sarnaseid näiteid, kus äriühingule isikliku käenduse andnud juhtorgani liige on soovinud käenduslepingu tühistada pettuse tõttu, kuid kohtud on leidnud, et selleks puudub alus, võib leida ka pärast Riigikohtu 27.11.2012 lahendit nr 3-2-1-136-12. Näiteks on Harju Maakohtu poolt 22.03.2013 tehtud otsuse punktis 8 tsiviilasja nr 2-11-11961 raames käendaja väitnud, et krediidiandja poolt antud lubadustega on viimane tekitanud käendajas arusaama enne käenduslepingu allkirjastamist, et juhul kui käendusleping saab allkirjastatud, siis võimaldab ta laenusajal jätkata futuuridega kauplemist. Tegelikult krediidiandjal seda kavatsust ei

---

<sup>118</sup> PMKo 20.01.2012 otsus tsiviilasjas nr 2-10-54025.

<sup>119</sup> PMKo 20.01.2012 otsus (viide 118).

olnud, mistõttu on tema tegevus käsitletav pettusena.<sup>120</sup> Harju Maakohus asus seisukohale, et kuigi käendaja tegi formaalsetele eeldustele vastava tühistamisavalduse teisele poolele, siis ei ole tehingu tühistamise materiaalsed eeldused täidetud, kuna antud asjas puuduvad konkreetsed tõendid, mis annaksid alust järeldada, et käendajat on kallutatud tahtlikult ebaõige informatsiooni teatamise teel käenduslepingut allkirjastama.<sup>121</sup>

Sarnaselt eelnevale lahendile on Harju Maakohus 29.05.2013 tehtud otsuses tsiviilasjas nr 2-11-61512 leidnud, et käendaja poolt ei ole esiteks esile toodud asjaolusid, mis annaksid alust järeldada, et käendusetehting on sõlmitud pettuse tõttu ning teiseks seetõttu, et vastavalt äriseadustikule on juhatuse liikme kohustuseks muuhulgas ettevõtte majanduslikust olukorrast ülevaate omamine ja selle halvenemisel sellest teavitamine. Kohus on antud asjas koguni leidnud, et juhatuse liikme poolt käenduslepingu sõlmimine ning hiljem selle tühisusele tuginemine, viitega äriühingu madalale krediitdivõimele, on tõlgendatav TsÜS § 138 lg 2 kohaselt „õiguse teotamisena“, mille eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule.<sup>122</sup>

Eelnevast järeldub, et sarnaselt olukorrale, kus äriühingule isikliku käenduse andnud juhtorgani liikmed tuginesid eksimuse instituudile, kuid tulemusteta, on kohtud leidnud, et ka pettusele tuginemine ei anna alust sõlmitud käendusleping tühistada. Seda eelkõige põhjusel, et enamasti sõlmib nii laenu- kui ka käenduslepingu sama juhtorgani liige, mistõttu ta peab lepinguid sõlmides olema kursis kõikide tehinguga seotud oluliste asjaoludega. Isegi juhul, kui laenu- ja käenduslepingu sõlmivad äriühingu erinevad juhtorgani liikmed, on kõikidel juhtorgani liikmetel seadusest tulenev kohustus olla kursis äriühingu majandusliku olukorraga.

### ***2.3. Tagatislepingu tühistamise formaalsed eeldused***

Praktikas, selleks et hinnata tehingu tühistamise õiguspärasust, tuleb alati konkreetsete asjaolude pinnalt analüüsida, kas on täidetud tehingu tühistamise seadusest tulenevad formaalsed ja materiaalsed eeldused. Esimene tehingu tühistamise formaalne eeldus tuleneb TsÜS § 98 lg-st 1, mille kohaselt toimub tehingu tühistamine avalduse tegemisega teisele poolele. Kohtupraktikas on täpsustatud, et tühistamisavalduse puhul piisab sellest, kui üks

---

<sup>120</sup> HMKo 22.03.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-11-11961, p 8.

<sup>121</sup> HMKo 22.03.2013 otsus (viide 120), p 9.

<sup>122</sup> HMKo 29.05.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-11-61512.

pool on arusaadavalt väljendanud teisele poolele oma tahteavaldust selles osas, et ta loeb mingite faktiliste asjaolude tõttu tehingu tühistamiseks.<sup>123</sup>

Teine tehingu tühistamise formaalne eeldus on sätestatud TsÜS § 99 lg 1 punktis 2, millest tulenevalt võib eksimuse või pettuse korral tühistada tehingu üksnes kuue (6) kuu jooksul, arvates eksimusest või pettusest teadasaamisest. Seega tuleb igal konkreetsel tehingu tühistamise juhul anda kohtul asjaolude pinnalt hinnang, kas tehingut tühistada sooviv pool on esitanud teisele poolele õigeaegselt üheselt mõistetava tahteavalduse. Kohtupraktikast võib näitena siinkohal tuua Tallinna Ringkonnakohtu 22.12.2009 otsuse tsiviilasjas nr 2-08-79420, kus laenu tagaja oli küll edastanud krediidiandjale selgesõnalise tahteavalduse tehingu tühistamiseks, mis oli ka adressaadile kätte toimetatud, kuid kohtu hinnangul ei olnud tahteavaldus esitatud krediidiandjale õigeaegselt. Seda põhjusel, et laenu tagajale pidi juba tagatislepingu sõlmimisel olema teada, et krediidiandja on enda kohustusi rikkunud, kuna äriühingu kui laenusaja põhjalik analüüs majandustegevusele ning krediitvõimelisusele seati laenu tagaja poolt sõltuvusse tagatislepingu sõlmimisega.<sup>124</sup> Niisamuti on Tallinna Ringkonnakohus 13.12.2013 tsiviilasjas nr 2-12-67 leidnud, et tühistamisavaldus käendaja poolt on esitatud rohkem kui aasta pärast lepingu sõlmimist, kuid see ei oma ka tähtsust, kuna käendaja ei ole tõendanud, et oli käenduslepingut sõlmides eksimuses.

Viru Maakohtu 28.03.2012 otsuses tsiviilasjas nr 2-11-43319 juhtis kohus käendaja tähelepanu ka asjaolule, et isegi kui käendaja oleks käenduslepingu sõlminud olulise eksimuse tõttu, siis tulenevalt TsÜS § 99 lg-st 2 ei või tehingut tühistada, kui tehingu tegemisest on möödunud 3 aastat. Samuti on Tartu Maakohus 23.01.2014 otsuses tsiviilasjas nr 2-13-1256 asunud seisukohale, et kuigi materjalidest ei nähtu, et tehing oleks käendaja poolt tühistatud, siis selguse huvides märgib kohus, et kuna leping on sõlmitud 2005. aastal, siis puudub tulenevalt TsÜS § 99 lg-st 2 õigus käendajal ka tehing tühistada.

Riigikohtu tsiviilkollegium on tsiviilasja nr 3-2-1-32-06 raames 08.05.2006 tehtud otsuse punktis 21 selgitanud, et lisaks formaalsetele eeldustele peavad samaaegselt olema täidetud ka materiaalsed eeldused, mis annavad aluse tehingu tühistamiseks. Seega, kui kohus hindab konkreetse kaasuse asjaolude pinnalt tehingu tühistamise formaalseid eeldusi ning selgub, et need ei ole täidetud, siis ei ole vaja kontrollida tehingu tühistamise materiaalseid eeldusi, kuna formaalsete eelduste puudumisel ei ole võimalik, et tehing oleks kehtivalt tühistatud.

---

<sup>123</sup> HMKo 22.03.2013 otsus (viide 120), p 8.

<sup>124</sup> TlnRnKo 22.12.2009 otsus tsiviilasjas nr 2-08-79420.



Eelneva põhjal võib öelda, et lepingu tühistamisavalduse esitamiseks mõeldud kuue (6) kuulist tähtaega võib pidada ebamõistlikult lühikeseks, kuna käesolevas töös analüüsitud kohtupraktika pinnalt ei olnud laenu tagajal õigus tagatislepingut tühistada tähtaja möödumise tõttu. Siiski on seadusandja ette näinud TsÜS § 99 lg-st 2 tuleneva nii öelda kolme aastase alternatiivse tähtaja tehingu tühistamiseks, kuid tihtipeale jääb ka see lühikeseks. Sisuliselt tuleb laenu tagajal esitada krediidiandjale tehingu tühistamise avaldus kohe, kui ta laenusaja täitmata kohustustest teada saab, kuna mõistlikult võib eeldada, et esimese makseviivituse teate edastamisel ei ole tehingu sõlmimisest möödunud kolme aastat. Paraku on aga nii, et laenu tagajad küll teavad enda õigust tehing tühistada eksimuse või pettuse tõttu, kuid neil puudub aimdus selles osas, mis tingimused peavad olema täidetud selleks, et vastavat nõuet esitada. Sellest tulenevalt ongi kohtud mitmetel juhtudel jätnud, tehingu formaalsete eelduste täitmata jätmise tõttu analüüsimata tehingu tühistamise materiaalsed eeldused, kuna puudulikud formaalsed eeldused ei anna alust tehingut kehtivalt tühistada.

#### ***2.4. Pettmine kolmanda isiku poolt***

Kohtul on õigus tehingu tühistamise juhtumil hinnata nii eksimuse kui ka pettuse võimalikku olemasolu, olenemata sellest, millele viitab tehingut tühistada sooviv pool. Mõlemal juhul saab lepingu tühistamise aluseks olla üldjuhul teise poole poolt esitatud ebaõiged asjaolud või asjaolude esitamata jätmine.<sup>125</sup> Siiski on kohtud rõhutanud, et erinevalt pettusest (TsÜS § 94 lg 4) ei näe eksimuse regulatsioon ette võimalust tühistada tehing ainult kolmanda isiku põhjustatud eksimuse tõttu.<sup>126</sup> Eelkõige võib kolmanda isiku poolt toime pandud pettus olla võimalik ebaõigete asjaolude avaldamise teel, sest reeglina ei ole kolmandal isikul tehingu poole suhtes kohustust tehinguga seotud asjaolud avaldamiseks, mistõttu ei tule enamjaolt kõne alla pettuse toimepanemine asjaolude avaldamata jätmise teel.<sup>127</sup>

TsÜS § 94 lg-s 4 on sätestatud kaks olukorda, millal võib kolmanda isiku poolse pettuse tulemusena tehingu tühistamine kõne alla tulla. Näitlikustades on TsÜS § 94 lg 4 esimese lause kohaselt võimalik tagatisleping tühistada juhul kui lepingut sõlmides on kolmandad isikud toime pannud pettuse, kuid krediidiandja on pettusest teadlik. Sellisel juhul on krediidiandja vastutav kolmanda isiku eest, kuna kolmanda isiku poolt toime pandud tegu on

---

<sup>125</sup> RKTko 27.01.2010 otsus (viide 111), p 23.

<sup>126</sup> RKTko 27.01.2010 otsus (viide 111), p 23.

<sup>127</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsiviilseadustiku üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne (viide 31), § 94, p 3.3., lk 307.

võimalik omistada tehingu teisele poolele.<sup>128</sup> Riigikohtu lahendis nr 3-2-1-153-09 on välja toodud ringkonnakohtu seisukoht, mis sätestab TsÜS § 94 lg 4 esimese lause kasutamise eeldused. Nimelt juhul, kui laenu tagaja soovib tehingu tühistamisel tugineda pettusele, lasub tal esmalt kohustus tõendada, et kolmas isik pani toime pettuse ja teisalt, et krediidiandja oli pettusest teadlik või pidi sellest teadlik olema.<sup>129</sup> See tähendab, et mõlemad asjaolud peavad esinema koos selleks, et oleks võimalik väita, et tegemist on TsÜS § 94 lg 4 esimeses lauses kirjeldatud olukorraga. Riigikohtu lahendis 3-2-1-153-09 nõustus kolleegium ringkonnakohtu poolt laenu tagaja väidetele antud hinnanguga ning leidis, et isegi kui kolmandad isikud laenu tagajat petsid, ei olnud laenuandja kui hüpoteegipidaja sellest teadlik, sest pole tuvastatud kolmanda isiku ja laenuandja vahelist sidet, mis võimaldaks kolmanda isiku tegevuse ja teadmise üle kanda krediidiandjale.<sup>130</sup> Ka pettuse regulatsiooni ühe algallika, DCFR, kommentaaridest tuleneb, et kui tagatise omanik võiks laenu väljastanud pangale antud tagatist käsitleva lepingu tühistada selle alusel, et laenusaaaja või mõni kolmas isik näiteks ähvardas tagatise omanikku, ehkki pangal ei ole võimalik seda teada, oleks tekkinud olukord ebaõiglane. Üldiselt ollakse seisukohal, et lepinguosalist ei peaks vastutavaks lugema sellise kolmanda isiku ebasünda või hooletu käitumise eest, mille eest pool ei vastuta.<sup>131</sup>

Kui tehingut tühistada sooviv pool ei suuda tõendada TsÜS § 94 lg 4 esimese lause kohaldamise eeldusi, võib tehingu tühistamine tulla kõne alla TsÜS § 94 lg 4 teise lause kohaselt. Seda tingimusel, et tühistatav leping on tehtud pettuse toime pannud kolmanda isiku kasuks ehk viimane peab tehinguga omandama vahetult teatud õiguse. Riigikohtu lahendis 3-2-1-153-09 asus kolleegium seisukohale, et pettuse toime pannud kolmas isik ei ole laenuandja kasuks hüpoteegi seadmisega tagatise andja kinnistule omandanud mingeid õigusi. Siiski ei välista nimetatud asjaolu, et kolmas isik ei võinud vastavaid õigusi omandada tagatislepinguga. Siinkohal tuleb igal konkreetsel juhul põhjalikult hinnata ja analüüsida, kas TsÜS § 94 lg 4 teise lause kohaldamine võib kõne alla tulla, kuna esmapilgul võib paista, et tagatislepinguga on kolmas isik õigus omandanud. Käesoleval juhul leidis kolleegium konkreetsete asjaolude pinnalt, et seos tagatislepingu ja võimalike kolmandate isikute poolt toime pandud pettusega jääb liiga kaugeks, et õigustada tagatiskokkuleppe tühistamist ja

---

<sup>128</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsiviilseadustiku üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne (viide 31), § 94, p 3.3.1., lk 307.

<sup>129</sup> RKTko 27.01.2010 otsus (viide 111), p 9.

<sup>130</sup> RKTko 27.01.2010 otsus (viide 111), p 21.

<sup>131</sup> Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law Draft Common Frame of Reference (DCFR) Outline Edition? Available: [http://ec.europa.eu/justice/contract/files/european-private-law\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/contract/files/european-private-law_en.pdf), p 540.

hüpoteegi kustutamist hüpoteegipidaja suhtes, kes pettusest ei teadnud ega pidanudki teadma.<sup>132</sup>

Üldistatult on Riigikohus leidnud, et TsÜS § 94 lg 4 ei tohiks tõlgendada liiga laiendavalt, kuna see võib muuhulgas tähendada, et enne kinnisvara tagatisel laenu väljastamist peaksid kõik laenuandjad eelnevalt kontrollima laenuvõtja ja kolmandast isikust tagatise andja vahelist suhet ja kandma sellest tulenevaid riske. Kohus on leidnud, et tegemist oleks krediidiandjale pandud ebaproportsionaalse kohustusega, mis võiks olla takistuseks reaalkrediidi turu toimimisele tervikuna.<sup>133</sup> Pannes lepingueelselt krediidiandjale ebamõistlikult palju, kulukaid ning aeganõudvaid kohustusi, mis on seotud kolmandatest isikutest tagatise andjatega, võivad krediidiandjad vähendada või pika peale koguni hoiduda andmast laene, mida on tarvis sel moel tagada. Tulemuseks oleks krediidi kättesaadavuse halvenemine.<sup>134</sup>

Kohtupraktikas on asutud seisukohale, et eksitada ja petta on võimalik vaid lepingu sõlmijat, mitte kolmandat isikut, mistõttu on lepingut võimalik eksimuse või pettuse motiivil tühistada vaid lepingu poolel.<sup>135</sup> Siiski, hüpoteegilepingu kui krediidiandja pettuse mõjul tehtud tehingu tühistamist on kohtu kaudu taotlenud ka isikud, kes ei ole laenusaajad ega tagatise andjad. Näiteks on hüpoteegilepingut soovinud tühistada isik, kes ei olnud hüpoteegi seadmise lepingu ega asjaõiguslepingu pooleks, vaid tegemist oli isikuga, kes kinnisasja omaniku abikaasana andis nõusoleku nimetatud lepingute sõlmimiseks, kuna tegemist oli poolte ühisvaraga. Isik leidis, et pettus oli krediidiandja poolt toime pandud eelkõige seetõttu, et krediidiasutus ei veendunud enne laenu andmist, et laen oleks eelkõige tagatud laenusaaaja piisava krediidivõimelisusega. Maakohus leidis, ja ringkonnakohus nõustus, et hüpoteegilepingu tühistamise aluseks olevad materiaalsed eeldused ei ole täidetud, kuna esiteks puudutavad isiku poolt esitatud asjaolud eelkõige krediidiandja ja -saaaja vahel sõlmitud laenulepingut ning teiseks ei ole tehingut tühistada sooviv isik laenulepingu pooleks. Sellest tulenevalt asus maakohus seisukohale, et krediidiandjal puudusid kohustused tehingut tühistada sooviva isiku ees, mis tulenevad krediidiandjale krediidiasutuste seadusest ja selle alusel kehtestatud määrusest. Konkreetsete asjaolude pinnalt selgitas kohus täiendavalt, kuid käesoleva töö autori hinnangul võib toodud seisukohta ka üldistada, et hüpoteegilepingu sõlmimisel laenusaaaja abikaasana nõusoleku andmisel tuleb viimasel ise kanda tagatise

<sup>132</sup> RKTko 27.01.2010 otsus (viide 111), p 22.

<sup>133</sup> RKTko 27.01.2010 otsus (viide 111), p 22.

<sup>134</sup> DCFR. (viide 131), p 540.

<sup>135</sup> TlnRnKo 20.06.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-11-29868, p 26.

realiseerimise riski ja hüpoteegi realiseerimise võimalikkusega tuleb arvestada. Ringkonnakohus selgitas täiendavalt, et kinnistu omaniku abikaasana nõusoleku andmine hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimiseks ei muuda abikaasat veel lepingute pooleks, mistõttu ei saa märgitud lepingu mõjutada ka abikaasa õigusi, olgugi, et ta on lepingudokumendi kohaselt hüpoteegi seadmise kokkuleppega nõustunud.<sup>136</sup>

Kohtu seisukohalt ei ole kinnistu ühisomaniku poolt kinnistule hüpoteegi kandmise lubamine teise ühisomaniku kohustuste tagamiseks kolmanda isiku kasuks ei ole midagi ennekuulmatut või taunitavat, kuna lähisugulaste vaheliste tehingute puhul saab eeldada, et tehingupoole huvid ei vastandu, vaid on ühesuunalised. Kui üks ühisomanikest leiab mingil põhjusel, et huvid on vastanduvad, tuleb seda tõendada.<sup>137</sup> Siiski, DCFR kommentaarides on ühe võimaliku näitena toodud olukord, kus krediidiandja annab mehe ettevõttele laenu, mille tagatiseks on mehe ja naise ühisvarasse kuuluv kinnisasi. Naine on andnud oma nõusoleku seada ühisvarasse kuuluvale kinnisasjale hüpoteek krediidiandja kasuks, kuid hüpoteek on naise huvidega tugevas vastuolus ning mees on sundinud naist hüpoteegi seadmise lepingule ja asjaõiguslepingule alla kirjutama. Krediidiandja peaks teadma, et on äärmiselt ebatõenäoline, et naine vabatahtlikult alla kirjutab, mistõttu peaks krediidiandja enne lepingute allkirjastamist välja selgitama, kas naine tegutses oma vaba tahte kohaselt. Sellises olukorras ei tohiks krediidiandja lasta tagatislepingut jõustada, kuna viimasele on teada võib peab kõigi eelduste kohaselt teada olema, et vastav tehing sõlmitaks üksnes laenusaja teo (naise sundimise) tõttu.<sup>138</sup>

Eelnevast tulenevalt võib öelda, kuigi TsÜS § 94 lg 4 näeb ette võimaluse tühistada tehing kolmanda isiku poolt toime pandud pettuse tõttu juhul kui pettuse eest on võimalik vastutus omistada tehingu poolele või kui pettuse toime pannud kolmas isik omandab tehingu alusel vahetu õiguse, ei ole Eesti kohtupraktikas tagatislepingute tühistamise küsimuste lahendamisel nimetatud sätte kasutamist õigustatuks peetud. PICC artiklist 3.11, kus on sätestatud regulatsioon kolmandate isikute kohta ning mis on osaliselt ka algallikaks TsÜS § 94 lg 4 regulatsioonile, võib täheldada mõningaid erisusi, mida Eesti seadusandja ei ole kolmandaid isikute poolt toime pandud pettuse regulatsioonis täpsustanud. Artikkel 3.11 lõikes 1 on sätestatud sarnaselt TsÜS § 94 lg 4 esimesele lausele olukord, mille kohaselt võib näiteks laenu tagaja tagatislepingu tuginedes pettusele tühistada, kui kolmanda isiku poolt

---

<sup>136</sup> TlnRnKo 22.12.2009 otsus (viide 124).

<sup>137</sup> TlnRnKo 22.12.2009 otsus (viide 124).

<sup>138</sup> DCFR. (viide 131), p 541.

toime pandud pettuse eest vastutab krediidiandja, sest ta teadis või pidi teadma, et kolmanda isiku poolt laenu tagajale esitatud asjaolud on ebaõiged. Siiski on artikkel 3.11 lõikes 1 täpsustatud, et krediidiandjale on omistatav kolmanda isiku poolt toime pandud pettus erinevates olukordades, alates sellest kui kolmas isik on krediidiandja esindaja kui ka juhtudel kus kolmas isik käitub krediidiandja huvides omal initsiatiivil.<sup>139</sup> Siinkohal tekib küsimus, et juhul kui krediidiandja ei ole teadlik kolmanda isiku omaalgatuslikust tegevusest tema kasuks, siis kas sellisel juhul on endiselt võimalik omistada krediidiandjale kolmanda isiku tegu, mistõttu on laenu tagajal võimalik tugineda regulatsioonile, mis võimaldab kolmanda isiku poolt toime pandud pettuse tõttu tehingu tühistada. PICC kommentaaridest lähtuvalt on kõikidel sellistel juhtudel õigustatud kolmanda isiku tegevus või teadmised omistada krediidiandjale, kas tegelikult või teadvalt, teatud tingimustel ja seda olenemata sellest, kas krediidiandja teadis kolmanda isiku tegudest.<sup>140</sup> Sama artikli lõige 2 sätestab olukordi, kus kolmas isik paneb toime küll pettuse, kuid krediidiandjale ei ole kolmanda isiku tegevus omistatav. Vastava sätte kohaselt on krediidiandjal võimalik vastutusest vabaneda üksnes juhul kui ta tõendab et ta ei teadnud ega pidanudki teadma kolmanda isiku tegudest. Lõikest 2 tuleneb ka erand, mille kohaselt on kolmanda isiku poolt petta saanud pool õigustatud tehingut mitte tegema, isegi kui krediidiandja kolmanda isiku tegudest midagi ei teadnud ja uskus tehingu sõlmimisse enne petetud poole poolt keeldumist.<sup>141</sup> PICC kommentaaridest lähtuvalt on nimetatud erand õigustatud, kuna sellistes olukordades ei ole krediidiandjal kaitset vaja.

---

<sup>139</sup> PICC. (viide 18), p 98.

<sup>140</sup> PICC. (viide 18), p 98.

<sup>141</sup> PICC. (viide 18), p 99.

### 3. Laenu tagajate alternatiivsed õiguskaitsevahendid

#### 3.1. Laenu tagaja kahju hüvitamise nõue

TsÜS §-s 92 sätestatud eksimuse ja TsÜS §-s 94 reguleeritud pettuse tõttu sõlmitud tagatislepingu tühistamise õigus võib konkureerida VÕS § 14 lg-s 2 sätestatud teatamiskohustusega lepingueelsetes läbirääkimistes, kuna oma olemuselt ja sisult on tegemist väga erinevate õiguskaitsevahenditega, mida üheaegselt rakendada ei ole võimalik.<sup>142</sup> Nii TsÜS §-le 92 kui ka TsÜS §-le 94 tuginemise puhul on eesmärgiks viia eksinud või petta saanud pool olukorda, milles ta oleks olnud juhul kui ta ei oleks tühistatud tehingut üldse sõlminud. Selle õiguskaitsevahendi rakendamise tulemusena on isikul võimalik eksimuse või pettuse motiivil sõlmitud leping tühistada, mis toob kaasa tagasitaitmise võlaõigusseaduses sätestatud alusetu rikastumise sätete alusel. VÕS § 14 lg 2 kohaldamise eesmärgiks on asetada isik olukorda, milles ta oleks olnud, kui teine pool ei oleks edastanud talle valeinformatsiooni või jätnud avaldamata tehinguga seotud olulisi asjaolusid, eesmärgiga kallutada eksinud või petta saanud poolt lepingut sõlmima. Sellisel juhul on kannatada saanud poolel võimalik rakendada kahjunõudeid, kuid läbirääkimiste tulemusena sõlmitud leping jääb kehtima.<sup>143</sup> PECL-i artikkel 4:119 kommentaaridest tulenevalt ei ole mõjuvat põhjust, miks kahjustatud poolel peaks õiguskaitsevahendite valik olema piiratud.<sup>144</sup> Euroopa lepinguõiguse põhimõtete kohaselt on kahjustatud poolel oluline valida õiguskaitsevahend, mis sobib olukorraga, sest kahjustatud poolel puudub võimalus õiguskaitsevahendid nii öelda kombineerida, näiteks tühistada leping ning samal ajal esitada kahjunõue, mis on seotud lepingu mittetäitmisega.<sup>145</sup>

Seega võib tehingu tühistamise õigusega konkureerida eelkõige VÕS § 101 lg 1 p-st 3 ja VÕS §-st 115 tulenev kahju hüvitamise nõue. Ka VÕS § 101 lg 1 p-dest 4 ja 5 tulenevad õiguskaitsevahendid<sup>146</sup> võivad kõne alla tulla, kuid seda siiski üksnes juhul, kui pärast lepingu sõlmimist ilmneb, et teine pool on lepingueelseid kohustusi rikkunud. Sellisel juhul tuleb pooltevahelist suhet vaadelda ühtse lepingulise suhtena, mille sisuks on lisaks lepingust tekkinud kohustustele ka kohustused, mis on tekkinud enne lepingu sõlmimist.<sup>147</sup> Lepingueelsete läbirääkimiste käigus on pooltel võimalik esitada teineteise suhtes üksnes kahju hüvitamise nõudeid ja mitte VÕS § 101 lg 1 p-dest 4 ja 5 tulenevaid õiguskaitsevahendeid, mis eeldavad lepingu olemasolu, kuna sellel perioodil on lepingut

<sup>142</sup> I. Kull, I. Parrest. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis (viide 38), lk 218.

<sup>143</sup> I. Kull, I. Parrest. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis (viide 38), lk 218.

<sup>144</sup> PECL. (viide 17), p 285.

<sup>145</sup> PECL. (viide 17), p 285.

<sup>146</sup> VÕS § 101 lg 1 p 4 ja 5 – kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja taganeda lepingust või öelda leping üles (p 4) või alandada hinda (p 5).

<sup>147</sup> RKTko 19.11.2007 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-111-07, p 14.

sõlmida soovivate poolte vahel eriline võlasuhe, mis oma olemuselt asub lepinguliste ja lepinguväliste võlasuhete vahepeal,<sup>148</sup> mistõttu ei ole võimalik ja ka õiglane, kui ühes olukorras rakendatakse lepingulisi ning teisel juhul lepinguvälistes võlasuhetes kohaldamisele tulevaid õiguskaitsevahendid, kuna saadavad tulemid võivad teineteisest oluliselt erineda.

Kuigi Riigikohtu poolt 19.11.2007 tsiviilasjas nr 3-2-1-111-07 avaldatud seisukoha kohaselt on lepingulises suhtes olles lepingueelsete läbirääkimiste käigus eksimusse sattunud poolel võimalik kasutada kõiki VÕS § 101 lg 1 punktides 3-5 tulenevaid lepingulisi õiguskaitsevahendeid,<sup>149</sup> tasub siinkohal märkida, et lepingu lõpetamist ja hinna alandamist võimaldavate õiguskaitsevahenditega sarnaste tagajärgede saavutamise on võimalik ka kahju hüvitamise kaudu.<sup>150</sup> Kommentaarides tuuakse näitena, et juhul kui laenu tagaja suudab tõendada, et ta ei oleks tagatislepingut üldse allkirjastanud või teinud seda hoopis teistsugustel tingimustel, kui krediidiandja oleks edastanud talle lepingueelsete läbirääkimiste käigus õiget informatsiooni laenusaja majandusliku olukorra ja krediitdivõimelisuse ning tagatislepingu sõlmimisest tuleneva riski kohta, siis on laenu tagajal õigus nõuda krediidiandjalt kahju hüvitamist VÕS § 136 lg 5 alusel lepingu lõpetamise või muutmise kaudu, sest kahju hüvitamine viib käesoleval juhul samale tulemusele, mis VÕS § 101 lg 1 p-s 4 sätestatud õiguskaitsevahend.<sup>151</sup>

Kuna VÕS §-st 92 ja §-st 94 tulenevate lepingu tühistamise aluste ja VÕS § 101 lg-s 1 reguleeritud õiguskaitsevahendite olemus ja sisu on niivõrd erinevad, mistõttu ei ole neid võimalik praktikas koos rakendada, siis antud asjaolu ei takista neid kasutamast alternatiivselt. See tähendab, et juhul kui laenu tagaja annab krediidiandja kohtusse ning soovib esmajärjekorras tühistada sõlmitud tagatislepingut, kuna see on sõlmitud eksimuse või pettuse tõttu, siis samal ajal on laenu tagajal võimalik esitada krediidiandja vastu kahju ka hüvitamise nõue, mida kohtul on võimalik analüüsida juhul kui laenu tagaja esmane nõue oleks kohtu hinnangul põhjendamatu. Tehingu tühistamise ja kahju hüvitamise nõude alternatiivne esitamine jätab laenu tagajale võimaluse, et tehingu kehtima jäämise korral on võimalik kas tervenisti või vähemalt osaliselt krediidiandja nõue laenu tagaja kahju hüvitamise nõudega tasaarvestada. Siiski, ka kahju hüvitamise nõude õigustatuse hindamisel tuleb kohtul hinnata, kui tõsiselt on krediidiandja rikkunud lepingueelsete läbirääkimiste käigus talle langevaid lepingueelseid kohustusi. Laenu tagajal tekib õigus nõuda kahju

<sup>148</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost). Võlaõigusseadus I. (viide 22), § 14, p 4.6.1., lk 62.

<sup>149</sup> RKTko 19.11.2007 otsus (viide 147), p 14.

<sup>150</sup> I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I. (viide 20), lk 81.

<sup>151</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost). Võlaõigusseadus I. (viide 22), § 14, p 4.6.2., lk 63.

hüvitamist üksnes juhul, kui krediidiandja on läbirääkimiste käigus rikkunud mõnd hea usu põhimõtet tulenevat lepingueelset kohustust,<sup>152</sup> milleks võib eelkõige olla lepingueelse teavitamiskohustuse rikkumine.

Riigikohus on 27.11.2012 lahendis tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12 avaldanud seisukohta, et võlausaldaja teavitamiskohustuse rikkumisel käenduslepingu sõlmimisel, võib käendajal olla ka omaenese kahju hüvitamise nõue võlausaldaja vastu, mis seisneb käenduslepingust tulenevate negatiivsete varaliste tagajärgede kõrvaldamises.<sup>153</sup> Sisuliselt ei ole võimalik käesolevas töös analüüsitud kohtupraktika pinnalt täielikult üldistusi teha, kuid märkimisväärseid muudatusi praktikas Riigikohtu seisukoht kahju hüvitamise osas, toonud ei ole. Algselt võis eeldada, et pärast nimetatud Riigikohtu lahendit, kus on laenu tagajatele antud võimalus ennast nii öelda täiendavalt kaitsta, esitatakse kui mitte massiliselt, siis üsnagi palju krediidiandjate vastu kahju hüvitamise nõudeid. Ilmselt võib kahju hüvitamise nõuete vähest esitamist osaliselt põhjendada ka sellega, et Riigikohus on küll selgesõnaliselt öelnud, et käendajal on õigus nõuda vastavate tingimuste täitmisel krediidiandjalt kahju hüvitamist, kuid käendaja ei ole teadlik, et tema kahju hüvitamise hindamise võimalikkus tuleb kõne alla üksnes juhul, kui ta vastava nõude menetluse käigus ka esitab.

Hüvitamisele kuuluva kahju osas on Riigikohus 21.10.2003 tehtud otsuse punktis 14 tsiviilasja nr 3-2-1-106-03 raames asunud seisukohale, et lepingu rikkumisel tuleks lähtuda positiivse kahju arvestamisest ehk asetada isik olukorda, milles ta oleks olnud, kui lepingut ei oleks rikutud. Negatiivse kahju arvestamisel asetatakse isik olukorda, milles ta oleks olnud, kui lepingut ei oleks sõlmitud,<sup>154</sup> mistõttu hüvitatakse lepingueelsetele läbirääkimistele tuginemisest tekkinud kahju üldjuhul negatiivse ehk usalduskahjuna, kuna lepingueelsete kohustuste rikkumine on eelkõige usalduspõhimõtte rikkumine.<sup>155</sup> Tagatislepingu sõlmimisel on krediidiandja loonud enda ja laenu tagaja vahele usaldussuhte tulenevalt asjaolust, et krediidiandja kohustuseks on lepingueelsete läbirääkimiste käigus selgeks teha krediidisaja majanduslik olukord, hinnata seeläbi tema krediidivõimelisust ning saadud tulemustest teavitada enne tagatislepingu sõlmimist ka laenu tagajat. Seega võib ka tagatislepingu sõlmimise eelselt krediidiandja poolt rikutud kohustusi käsitleda usalduskahjuna, kuna laenu tagaja oli õigustatud eeldama, et krediidiandja teavitab teda enne tagatislepingu sõlmimist kõikidest tehinguga seotud olulistest asjaoludest.

<sup>152</sup> R. Värk (viide 64), lk 389.

<sup>153</sup> RKTko 27.11.2012 otsus (viide 84), p 26.

<sup>154</sup> RKTko 21.10.2003 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-106-03, p 14.

<sup>155</sup> I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I. (viide 20), lk 84.



Siiski ei ole seadusandja poolt välistatud, et lepingueelsetel läbirääkimistel ebaõigele informatsioonile tuginemist ei võiks hüvitada positiivse kahjuna. Igal kahju hüvitamise juhul tuleb konkreetselt lähtuda teadaolevatest faktidest ja seejärel hinnata, milline kahju kuulub hüvitamisele. Määravaks kriteeriumiks peab siinjuures olema see, millise kahju ärahoidmine oli vastava kohustuse eesmärgiks (VÕS § 127 lg 2). Ka Riigikohus on leidnud, et iga konkreetse kaasuse lahendamisel tuleb analüüsida ja hinnata, kas esitatud kahju hüvitamise nõude eesmärgiks on kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorraga, milles ta oleks olnud, kui lepingut poleks rikutud või soovitakse esitatud kahju hüvitamise nõudega asetada isik olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorraga, milles ta oleks olnud, kui lepingut ei oleks sõlmitud.<sup>156</sup>

Samuti on käesolevas töös analüüsitud kohtupraktika põhjal võimalik öelda, et enamikel juhtudel on laenu tagajate poolt esitatud kahju hüvitamise nõuded laenuandjate või -saajate vastu varalised, kuid VÕS § 128 lg-st 1 tulenevalt võib hüvitamisele kuuluv kahju olla ka mittevaraline. Põhjusi, miks esitatakse rohkem varalisi kahju hüvitamise nõudeid on mitmeid, kuid üheks peamiseks asjaoluks on kindlasti see, et mittevaralise kahju instituut on Eesti seadusandja poolt küllaltki napilt sisustatud ja jäetud suuresti kohtupraktika täpsustada. Seaduses on pelgalt viited võimalusele nõuda mittevaralise kahju hüvitamist, kuid seda, mida saab mittevaraliseks kahjuks pidada ning millises ulatuses kuulub mittevaraline kahju hüvitamisele, käsitletakse seaduses üldiselt.<sup>157</sup> VÕS § 128 lg 5 kohaselt hõlmab mittevaraline kahju eelkõige kahjustatud isiku füüsilist ja hingelist valu ning kannatusi, mida mõõta ei ole võimalik. Seega võib arvata, et laenu tagajatel on raske tõendada tagatislepingu sõlmimisest tekkinud füüsilist või hingelist valu eelkõige seetõttu, et neile jääb arusaamatuks mittevaralise kahju hüvitamise instituudi sisu.

Lisaks ei ole lepingulise kohustuse rikkumise korral üldreeglina võimalik esitada mittevaralise kahju hüvitamise nõuet,<sup>158</sup> kuid täielikult ei ole see ka välistatud. Nimelt tuleneb VÕS § 134 lg-st 1 põhimõte, mille kohaselt võib lepingust tuleneva kohustuse rikkumise eest nõuda mittevaralise kahju hüvitamist üksnes juhul, kui kohustus oli suunatud mittevaralise huvi järgimisele. Konkreetset juhul tähendab see seda, et laenu tagajal, kui kahjustatud isikul, tuleb tõendada mittevaralise kahju hüvitamise nõude esitamise korral, et talle on tekkinud mittevaraline kahju, lepingulise kohustuse eesmärgiks oli kaitsta laenu tagajat mittevaralise

---

<sup>156</sup> RKTko 21.10.2003 otsus (viide 154), p 14.

<sup>157</sup> H. Tammiste. Mittevaralisest kahjust Eesti kohtupraktikas. – *Juridica*, II, 2004, lk 129.

<sup>158</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost). *Võlaõigusseadus I*. (viide 22), § 134, p 4.1., lk 473.

kahju tekkimise eest ning kahjustanud isiku võimalikku või eeldatavat arusaamist mittevahalise kahju tekkimise osas. Seega võib öelda, et lisaks mittevahalise kahju hüvitamise instituudi sisu raskestimõistetavusele, on laenu tagajate poolt esitatud mittevahalise kahju hüvitamise nõuded harvad ka seetõttu, et tagatislepingu sõlmimisega kaasnevatele tõsiste hingeliste üleelamiste raskele tõendatavusele, ei ole enamasti laenuandja või -saaja kohustuse eesmärgiks olnud kaitsta laenu tagajat mittevahalise kahju eest.

Näitena ühe mittevahalise kahju esitamise nõudest võib tuua Viru Maakohtu praktikast, kus 05.04.2006 tehtud otsuses tsiviilasjas nr 2-00-86 esitasid käendajad soovisid laenusajalt hingeliste üleelamiste eest saada rahalist kompensatsiooni. Käendajate hingeline kannatus seisnes laenulepingust tulenevate kohustuste mittetäitmisel ning sellest tulenevas pidevas meelepahas, pingelisuses, ebamugavustundes, depressioonis ning tervise halvenemises.<sup>159</sup> Kohtu hinnangul ei olnud käendajate mittevahalise kahju hüvitamise nõue põhjendatud, kuna käenduse puhul ei ole oluline käendajate mittevahaline huvi ning käendaja peab käenduslepingu allkirjastamisel arvestama asjaoluga, et kui põhivõlgnik mistahes põhjusel endale võetud kohustust ei täida, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist käendajalt.<sup>160</sup> Samuti ei olnud kohtu hinnangul käendajate poole esile toodud ja tõendatud põhjuslik seos käendajate tervise halvenemise ja laenusaja kohustuste rikkumise või mõne muu laenusaja käitumise vahel.<sup>161</sup>

Praktikas on esile kerkinud ka asjaolu, et mittevahalist kahju hüvitamist üritatakse põhjendada ja tõendada läbi vahalise kahju hüvitamise. Õiguskirjanduses on leitud, et mittevahalise kahju tõendamisel tuleks vältida selle seostamist vahalise kahjuga ja üldsõnalisi põhjendusi olukorrast tuleneva mittevahalise kahju iseenesestmõistetavuse kohta. Samuti ei ole võimalik igat hingelist üleelamist pidada aluseks hüvitise väljamõistmiseks, sest kahju, mille hüvitamist taotletakse, peab olema tõsine.<sup>162</sup> Näitena võib siinkohal tuua 08.12.2004 Tallinna Ringkonnakohtu poolt tehtud lahendi tsiviilasjas nr 2-2/1143/04, kus nii laenuandjaks, -saajaks kui ka käendajaks olid eraisikud. Antud kaasuse raames esitas laenuandja muuhulgas ka mittevahalise kahju hüvitamise nõude laenusaja ja käendaja vastu, kuna tema maja katus vajab remonti, aga kuna laenusaja ega käendaja ei ole lepingust tulenevaid kohustusi täitnud, siis puuduvad tal rahalised võimalused katus korda teha.<sup>163</sup> Sellest tulenevalt seisnes

---

<sup>159</sup> VMKo 05.04.2006 otsus tsiviilasjas nr 2-00-86.

<sup>160</sup> VMKo 05.04.2006 otsus (viide 159).

<sup>161</sup> VMKo 05.04.2006 otsus (viide 159).

<sup>162</sup> H. Tammiste. (viide 157), lk 141.

<sup>163</sup> TlnRnKo 08.12.2004 otsus tsiviilasjas nr 2-2/1143/04.

laenuandja hingeline valu suures närvipinge taluvuses, mida põhjustab laenusaaaja ja käendaja pidev tagaotsimine ja palumine, heaolu languses, püsivas tegevuse piirangus ja põhjendatult loodetud heaolu loomise võimaluse kaotuses.<sup>164</sup> Kohtu hinnangul ei olnud laenu õigeaegne mittetagastamine piisav põhjus mittevaralise kahju tõendamiseks ning kuna laenuandja isiklikke õigusi rikutud ei ole, siis on tegemist majandusliku riskiga, mitte moraalse kahju tekkimisega.<sup>165</sup>

Pärast Riigikohtu poolt 27.11.2012 tehtud lahendit tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12, ei ole kohtud käesolevas töös analüüsitud kohtupraktikast lähtuvalt ühelgi korral leidnud, et laenu tagajal võiks olla tekkinud kahju, mistõttu oleks tema poolt esitatud kahju hüvitamise nõue põhjendatud. Näitena võib siinkohal tuua Harju Maakohtu poolt 30.09.2013 tehtud otsuse tsiviilasjas nr 2-13-15829, kus käendaja esmane nõue krediidiandja vastu puudutas käenduslepingu tühisust ning teine nõue kahju hüvitamist käenduslepingu kehtima jäämise korral. Käendaja leidis, et kuna krediidiandja ei kontrollinud lepingueelselt käendaja vara ja kohustuste suhet ega palunud esitada maksevõimet tõendavaid dokumente, siis on käendajale tekkinud kahju vähemalt krediidiandja viivisnõude ulatuses, mille käendaja tasaarvestab oma kahjunõudega.<sup>166</sup> Antud juhul analüüsis kohus esmalt käendaja nõuet, mis puudutas käenduslepingu heade kommete vastasust, kuna tegemist oli käendaja nii öelda põhinõudega. Kuna kohus asus asjaolusid hinnates seisukohale, et käenduslepingu tühisuse eeldused ei ole täidetud, analüüsis kohus järgnevalt, kas käendajal võiks olla krediidiandja vastu kahju hüvitamise nõue, mille saaks tasaarvestada krediidiandja nõudega. Kohus leidis, et ka käendaja kahju hüvitamise nõue ei ole põhjendatud, kuna asjas esitatud tõendite pinnalt on võimalik öelda, et krediidiandja on lepingueelsete läbirääkimiste käigus korrektselt hinnanud nii laenusaaaja kui ka käendaja majanduslikku olukorda ning krediivõimelisust. Majanduslikku olukorda tõendavate tõendite pinnalt ei selgunud, et laenusaaajal ja ka käendajal oleksid makseraskused, mistõttu oleks olnud alust lepingute sõlmimised kahtluse alla seada.<sup>167</sup> Kohus on küll öelnud, et krediidiandja on nii laenusaaaja kui käendaja maksevõimet korrektselt hinnanud, kuid jätnud täpsustamata, kas kummagi krediivõimelisuse hinnang on ka pooltele teatavaks tehtud. Siiski võib eeldada, et kuna kohus antud kaasuses rikkumist ei tuvastanud, ei ole krediidiandja rikkunud ka lepingueelset teavitamiskohustust.

---

<sup>164</sup> TlnRnKo 08.12.2004 otsus (viide 163).

<sup>165</sup> TlnRnKo 08.12.2004 otsus (viide 163).

<sup>166</sup> HMKo 30.09.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-13-15829.

<sup>167</sup> HMKo 30.09.2013 otsus (viide 166).

Riigikohtu lahend 3-2-1-136-12 andis laenu tagajatele õiguse esitada kahju hüvitamise nõue krediidiandja vastu, kui viimane on rikkunud lepingueelset teavitamiskohustust. Kohtupraktikast on võimalik tuua näide, kus lepingueelsete kohustuste rikkumise eest on laenu tagaja esitanud kahju hüvitamise nõude hoopiski laenusaaaja vastu, mille kohus jättis rahuldamata. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi poolt on 08.01.2014 tehtud otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-152-13, mille kaasuse asjaolude kohaselt seati kolmandale isikule kuuluvale korteriomandile hüpoteek krediidiandja kasuks, millega tagati krediidiandja nõudeid laenusaaaja vastu. Kuna laenusaaaja suhtes kuulutati välja pankrot ning kohustused laenuandja ees olid täitmata, alustas laenuandja täitemenetlust tagatise andjale kuuluva korteriomandi osas, et rahuldada nõude. Pankrotimenetluses esitas tagatise andja nõudeavalduse, milles palus tunnustada oma kahju hüvitamise nõuet põhivõlgniku vastu. Riigikohus asus antud küsimuses seisukohale, et juhul, kui põhivõlgnik jätab laenulepingust tulenevad kohustused täitmata, on krediidiandjal õigus nõuda laenulepingu täitmist ja/või lepingu täitmata jätmisega tekkinud kahju hüvitamist, kuid põhivõlgniku poolt laenulepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmine ei anna tagatise andjale alust nõuda põhivõlgnikult kahju hüvitamist. Siiski ei ole kohus täielikult välistanud tagatise andja kahju hüvitamise nõuet põhivõlgniku vastu. Nimelt on kolleegium leidnud, et tagatise andja kahju hüvitamise nõue võiks tuleneda tagatise andja ja põhivõlgniku vahelisest lepingulisest või lepinguvälisest suhtest.<sup>168</sup> Kolleegium märkis, et põhivõlgniku ja tagatise andja vahelisest sisesuhtest tulenevate nõuete esitamiseks on vajalik, et tagatise andja tooks esile asjaolud, mis annavad talle alust neid nõudeid esitada.<sup>169</sup> Käesolevas kaasuses tagatise andja vastavaid asjaolusid kohtule ei esitanud, mistõttu leidis Riigikohus, et tagatise andja nõue tunnustada põhivõlgniku pankrotimenetluses tema kahju hüvitamise nõuet, tuleb jätta läbi vaatamata, sest viimasel ei ole võimalik hagiga taotletavat eesmärki saavutada.<sup>170</sup>

Riigikohtu eelneva seisukoha kohaselt on tagatise andjal võimalik esitada laenusaaaja vastu nende omavahelisest lepingulisest või lepinguvälisest sisesuhtest tulenevalt kahju hüvitamise nõue. Kolleegium on siinkohal täpsustanud, et eelkõige võib põhivõlgniku ja hüpoteegiga koormatud kinnisasja omaniku vahel olla käsundusleping. Sellest võib järeldada, et kas samaaegselt tagatislepingu allkirjastamisega või vahetult enne või pärast tagatislepingu allkirjastamist, tuleks tagatise andjal enda kindlustamiseks sõlmida laenusaaajaga omavahelise sisesuhte raames käsundusleping, milles oleks reguleeritud sõnaselgelt laenusaaaja kohustused

---

<sup>168</sup> RKTko 08.01.2014 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-152-13, p 13

<sup>169</sup> RKTko 08.01.2014 otsus (viide 168).

<sup>170</sup> RKTko 08.01.2014 otsus (viide 168).

tagatise andja ees. Sellisel juhul saab tagatise andja olla veendunud, et juhul kui laenusaaja laenulepingust tulenevaid kohustusi ei täida, on tagatise andjal õigus esitada, vastavalt käsunduslepingus kokku lepitud laenusaaja kohustustele, viimase vastu kahju hüvitamise nõue. Omaette küsimuseks jääb muidugi see, kas laenusaajal on võimalik tagatise andja poolt esitatud nõuet täita, sest kui põhivõlgniku suhtes kuulutatakse välja pankrot, siis tõenäoliselt ei ole tagatise andjal võimalik pankrotistunud põhivõlgnikult kahju hüvitist saada. Käesoleva töö autor on seisukohal, et kuigi viimati analüüsitud Riigikohtu lahendi kaasus põhines kolmandast isikust tagatise andja kahju hüvitamise nõudel, siis on eelpool toodud võimalik kohaldada ka käendaja puhul.

Kolmandast isikust tagatise andja ei ole esitanud mitte üksnes laenusaaja vastu kahju hüvitamise nõudeid, vaid ka laenuandja vastu ning seda mitte lepingueelsete kohustuste rikkumise tõttu, vaid lepingu kehtivuse ajal seadusest tulenevate kohustuste rikkumise tõttu. Tegemist on olulise teemaga, kuna tihtipeale ei olegi krediidiandja rikkunud lepingueelset teavitamiskohustust, kuid lepingu kehtivuse ajal ta seda teeb, mistõttu on õigustatud laenu tagaja poolt esitatud kahju hüvitamise nõue. Riigikohus on antud küsimuses asunud 17.03.2009 tehtud otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-8-09 seisukohale, et krediidiandja käitumist, mille kohaselt ta ei teavitanud laenu tagajaid laenusaaja lepinguliste kohustuste mitte korrektsest täitmisest, ütles lepingu üles ning alustas täitemenetlust tagatise andjatele kuuluva vara realiseerimist, ei saa käsitleda heatahtliku lepingulise poole käitumisena, mistõttu kui pandipidaja rikub hea usu põhimõtete vastaselt pandilepingust tulenevat kohustust teavitada pantijat täitemenetluse alustamise kavatsusest, võib ta olla kohustatud VÕS § 115 lg 1 järgi hüvitama rikkumisega tekitatud kahju.<sup>171</sup> Laenu tagajad leidsid, et neile ei antud enne täitemenetluse alustamist täiendavat tähtaega võlgnevuse likvideerimiseks ja seeläbi omandi säilitamiseks, mistõttu on neile tekkinud kahju, kuna neile kuuluv kinnisasi müüdi turuväärtusest oluliselt madalama hinnaga ning seetõttu tuleb nende kasuks välja mõista kahju väärtuses, mis jääb kinnisasja eksperthinnangus toodud hinna ning täitemenetluse kestel müüdü hinna vahele.<sup>172</sup> Kohus asus seisukohale, et juhul kui tagatise andja on oma kinnisasja müügist teada saanud pärast täitemenetluse alustamist, kuid võla vabatahtliku tasumisega on ta suutnud vältida tagatise müüki, võivad hüvitatava kahjuna kõne alla tulla eelkõige täitekulud. Juhul kui laenu tagatiseks olev kinnisasi on täitemenetluse raames müüdü ja pantija omand sellele lõppenud, võivad hüvitatavaks kahjuks lisaks täitekuludele olla veel ka kaotatud omandi väärtus, millest on VÕS § 127 lg 5 alusel maha arvatud kasu,

<sup>171</sup> RKTko 17.03.2009 otsus (viide 59), p 14.

<sup>172</sup> RKTko 17.03.2009 otsus (viide 59), p 14.

mida kahjustatud isik kahju tekitamise tagajärjel sai.<sup>173</sup> Käesoleval juhul leidis kolleegium asjaolusid hinnates, et tagatise andjate poolt esitatud kahju hüvitamise nõue krediidiandja vastu on põhjendatud, mistõttu kuulus hagi rahuldamisele.

### **3.2. Laenu tagaja õigus nõude tasaarvestusele**

Kahju hüvitamisega on väga tihedalt seotud nõude tasaarvestamine, kuna tegemist on võimalusega, mille abil võib-olla võimalik rahalise kohustuse täitmise nõue osaliselt või täielikult kustutada. Siinkohal tuleb märkida, et nõude tasaarvestamine on võimalik üksnes juhul kui kaks isikut (tasaarvestuse pooled) on kohustatud maksma teineteisele rahasumma või täitma muu samaliigilise kohustuse (VÕS § 197 lg 1). See tähendab, et näiteks juhul, kui laenu tagaja esitab krediidiandja vastu rahalise kahju hüvitamise nõude, mis on põhjendatud ja leiab ka tõendamist ning samal ajal on krediidisaaajal laenu tagaja vastu ka rahaline nõue, siis tasaarvestuse korral pooltevahelised vastastikused samaliigilised nõuded kattuvad osas lõpevad. Juhul kui laenu tagajal puudub krediidiandja vastu nõue, ei ole tasaarvestamine võimalik.

Mainimist väärrib taaskord Riigikohtu 27.11.2012 lahend tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12, kus kohus on muuhulgas öelnud, et juhul kui krediidiandja ja -saaaja vahelise nõuete tasaarvestamise käigus pooltevahelised nõuded lõppevad, siis sellist krediiti käendanud käendaja võib VÕS § 149 lg 3 järgi tasaarvestuse korral võlausaldaja nõude täitmisest täielikult keelduda.<sup>174</sup> Sellest on võimalik järeldada, et juhul kui krediidisaaaja kahju hüvitamise nõude ja võlausaldaja nõude tasaarvestamisel kogu võlausaldaja nõue kaetud ei saa ning võlausaldajal on õigus nõuda tasaarvestamisel nõuete katmata jäänud osa tasumist nii krediidisaaajalt kui ka käendajalt, siis on käendajal võimalik esitada põhjendatud omaenese kahju hüvitamise nõue laenusaaaja vastu ning see tasaarvestada võlausaldaja nõudega, misjärel on käendajal nõuete kattuvuses ulatuses täitmisest keelduda.<sup>175</sup>

Nõuete tasaarvestamise võimalikkust on Riigikohus selgitanud 27.03.2013 tehtud lahendis tsiviilasjas nr 3-2-1-12-13.<sup>176</sup> Kolleegiumi sõnade kohaselt ei ole käendajal õigus tasaarvestada tema vastu esitatud nõuet põhivõlgnikule kuuluva nõudega.<sup>177</sup> Käendajal on küll õigus esitada võlausaldaja nõudele kõiki vastuväiteid, mida oleks võinud esitada põhivõlgnik,

<sup>173</sup> RKTko 17.03.2009 otsus (viide 59), p 14.

<sup>174</sup> RKTko 27.11.2012 otsus (viide 84), p 25.

<sup>175</sup> RKTko 27.11.2012 otsus (viide 84), p 26.

<sup>176</sup> RKTko 27.03.2013 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-12-13, p-d 14-16.

<sup>177</sup> RKTko 27.03.2013 otsus (viide 176).

välja arvatud need, mis on vahetult seotud põhivõlgniku isikuga (VÕS § 149 lg 1). See tähendab, et põhivõlgniku vastuväidetest tuleb eristada põhivõlgnikule kuuluvaid kujundusõigusi. Üheks selliseks kujundusõiguseks on ka õigus käendatud kohustus tasaarvestada. Põhivõlgnikule kuuluvat tasaarvestusõigust käendaja kasutada ei saa, kuna selle teostamine käendaja poolt tooks kaasa käendatava kohustuse lõppemise või vähenemise. Küll aga võimaldab põhivõlgnikule kuuluv tasaarvestusõigus käendajal ajutiselt kohustuse täitmisest keelduda ja seda seni kuni põhivõlgnikul on võimalik teha tasaarvestus.<sup>178</sup>

Lisaks sellele, et tasaarvestuse üheks peamiseks eelduseks on tasaarvestuse õiguse tekkimine ehk tasaarvestuse olukorra eksisteerimine, peab tasaarvestuse teostamiseks üks pooltest tegema tasaarvestuse avalduse teisele poolele.<sup>179</sup> Kuigi seaduses ei ole konkreetselt sätestatud tasaarvestuse avalduse vormi- ja sisunõudeid, peaks avaldusest tulenevalt olema võimalik identifitseerida nõuded, milliseid nõudeid konkreetselt tasaarvestada soovitakse.<sup>180</sup> Tallinna Ringkonnakohtu poolt 13.12.2013 tehtud lahendis tsiviilasjas nr 2-12-3240, asus kohus krediidiandjat kaitsvale positsioonile, kuna muuhulgas ei vastanud käendajate tasaarvestuse avalduse sisu nõuetele. Käendajate tasaarvestuse avalduse sisu seisnes selles, et krediidiandja on käendajatega sõlmitud käenduslepinguid rikkunud, kuna viimane on jätnud käendajad tahtlikult või hooletusest ilma võimalusest osta põhivõlgniku pankrotivara hinnaga, millega see müüdi ning kuna vara turuhind oli müügihinnast kordades kõrgem, tekitas krediidiandja käendajatele kahju, mille hüvitusnõude käendajad tasaarvestasid krediidiandja nõudega.<sup>181</sup> Kohus asus seisukohale, et käendajad küll pöördusid krediidiandja poole märgukirjaga, milles seisnes, et nad ei soovivad põhivõlgniku pankrotivara osta teatud tingimustel, kuid siinkohal tasub märkida, et krediidiandjal puudus võimalus põhivõlgniku vara müüa, kuna tegemist oli pankrotivaraga, mille müüki korraldab pankrotihaldur. Samuti avaldati pankrotivara müügi kohta enampakkumise teade Ametlikes Teadaannetes, mille kaudu pidid käendajad olema teadlikud pankrotivara alghinnast ja pakkumise edastamise võimalusest pankrotihaldurile. Seadusest ei tulene võlausaldajale kohustust teavitada käendajat pankrotivara realiseerimise hinnast.<sup>182</sup> Seega ei olnud käendajad tasaarvestuse avalduses toonud ühtegi põhjendatud ega tõendatud argumenti, millest oleks võinud järeldada, et neil on krediidiandja vastu kahju hüvitamise nõue, mida oleks võimalik tasaarvestada krediidiandja nõudega.

---

<sup>178</sup> RKTko 27.03.2013 otsus (viide 176).

<sup>179</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost). Võlaõigusseadus I. (viide 22), § 197, p 42., lk 663.

<sup>180</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost). Võlaõigusseadus I. (viide 22), § 198, p 3.1.2., lk 667.

<sup>181</sup> TlnRnKo 13.12.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-12-3240.

<sup>182</sup> TlnRnKo 13.12.2013 otsus (viide 181).

Sarnaselt eelpool toodud näitele, saab mõni kuu varasemast ajast tuua Tallinna Ringkonnakohtu praktikast tsiviilasja nr 2-12-25432 raames näite, kus käendaja asus seisukohale, et põhivõlgnik, kelle suhtes lõpetati pankrotimenetlus raugemise tõttu, on krediidiandjale esitatud tasaarvestuse avaldusega kõik nõuded tasaarveldanud, mistõttu on kõik käendaja kohustused krediidiandja ees lõppenud. Käendaja leidis, et tõendatud on krediidiandaja poolt laenu väljamaksmise kohustuse rikkumine, millega on tekitatud põhivõlgnikule kahju. Vastava kahjunõude ongi põhivõlgnik krediidiandja nõudega tasaarvestanud. Lisaks leidis käendaja, et sõltumata sellest, kas krediidiandja nõuded on tasaarveldatud põhivõlgniku omadega, tuleb käendaja vastutus krediidiandja ees lugeda lõppenuks, kuna lisaks käendustagatisele, tagasid põhivõlgniku laenu ka mitmed kinnisasjad, mille turuhinnaga müümisel oleks krediidiandja nõuded saanud rahuldatud. Ringkonnakohus nõustus täielikult maakohu seisukohtadega, kuna maakohus käsitles viimse põhjalikkusega kõiki poolte seisukohti. Siiski pidas ringkonnakohus vajalikuks märkida, et kuna tegemist oli sihtotstarbelise investeerimislaenuga, mis väljastati põhivõlgnikule osade kaupa ning kuna põhivõlgnik rikkus lepingust tulenevaid kohustusi, siis oli krediidiandjal alus keelduda laenu väljamaksmisest täies ulatuses. Tasaarvestuse küsimuses nõustus ringkonnakohus maakohu seisukohaga ning leidis, et käendaja ei ole tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 230 lg 1 alusel tõendanud asjaolusid, millest tuleneb põhivõlgniku kahjunõue krediidiandja vastu ning õigust see krediidiandja nõudega tasaarvestada. Seega ei ole krediidiandja nõuded põhivõlgniku vastu tasaarvestusega ei ole lõppenud, kuna krediidiandjal ja põhivõlgnikul puudusid vastastikused nõuded, mida oleks võimalik tasaarvestada. Lisaks, ei ole krediidiandja oma tegevusega vähendanud põhivõlgniku laenule antud tagatise ega tekitanud seeläbi viimasele kahju, mille hüvitamist oleks põhivõlgnikul võimalik nõuda ning seejärel see krediidiandja nõudega tasaarvestada, kuna kohtu hinnangul on laenu tagatiseks olevad kinnisasjad müüdnud turuhinnaga. Eelnevalt tulenevalt asus kohus seisukohale, et krediidiandja nõue käendaja vastu on põhjendatud ning hagiavalduses esitatud nõue kuulub rahuldamisele.<sup>183</sup>

Kokkuvõtvalt võib käesoleva töö raames analüüsitud kohtupraktika põhjal järeldada, et üldiselt ei ole varaliste ja mittevaraliste kahju hüvitamise nõuete esitamine täitnud soovitud eesmärki. Kas ei ole kahju hüvitamist soovinud pool suutnud mittevaralise kahju puhul ära tõendada seda, et talle oleks mittevaraline kahju tekkinud või ei ole suudetud tõendada, et krediidiandja ja laenu tagaja ning krediidisaja ja laenu tagaja vahelistest sisesuhetest on tekkinud kahju, mis kuuluks hüvitamisele. Lisaks on probleeme tekitanud poolte nõuete

---

<sup>183</sup> TlnRnKo 26.09.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-12-25432.



tasaarveldamine, kuna tihtipeale sellistel puhkudel ühel poolel puudub teise poole vastu samaliigiline nõue, mida oleks võimalik tasaarveldada. Lähtuvalt eelpool toodust on laenu tagajatel otstarbekam pärast laenusaaaja kohustuste täitmist võlausaldaja ees ning viimase nõude üleminekut laenu tagajatele, esitada laenusaaaja vastu kohtusse hagi, mis tuleneb nõude seadusjärgsest üleminekust (VÕS § 173).

### **3.3. Tagatislepingu võimalik vastuolu heade kommetega**

TsÜS § 86 lg 1 kohaselt on heade kommete või avaliku korraga vastuolus olev tehing tühine. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on tehing heade kommetega vastuolus, kui pool teab või peab teadma tehingu tegemise ajal, et teine pool teeb tehingu tulenevalt oma erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematuses või muust sellisest asjaolust, ja kui:

- 1) tehing on tehtud teise poole jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel või
- 2) pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas.

Seadusandja ei ole lahti mõtestanud häid kombeid ja heade kommete vastasuse mõistet ning samuti ei ole määratlenud kriteeriume, millal on üks tehing heade kommetega vastuolus.<sup>184</sup> Ajast aega on aga häid kombeid seostatud hea moraaliga ja õiglusega, mistõttu võib öelda, et kõik mis on ebamoraalne ja ebaõiglane, on ka heade kommetega vastuolus.<sup>185</sup> Headele kommetele on otstarbekas ja võib isegi öelda, et koguni kohustuslik tugineda juhul, kui on vaja kaitsta kogu ühiskonna jaoks olulisi väärtusi.<sup>186</sup> Õiguskirjanduses väljendatu kohaselt on TsÜS § 86 üldnorm, mida on võimalik kohaldada kui tühisuse muid aluseid ei ole ning olukorras, kus seadusest tulenevalt oleks tehing kehtiv, kuid ometi ei saaks tehingu kehtivust lubada, kuna see riivaks enamike ühiskonnaliikmete õiglustunnet ja väärtushinnanguid või oleks vastuolus põhiseadusest tulenevate põhimõtetega.<sup>187</sup>

Ka Riigikohus on korduvalt heade kommete sisu selgitanud. Seda näiteks 30.01.2006 otsuse punktis 9 tsiviilasja nr 3-2-1-158-05 raames, kus Riigikohus asus seisukohale, et heade kommete vastaseks saab üldjuhul pidada tehingut, mille sisu on suunatud üldiselt hukkamõistetud tegevusele ning samuti tehing, mille üks pool on sõlminud oma positsiooni ebaausalt ära kasutades. Siinkohal võib kõne alla tulla olukord, kus krediidiandja on rikkunud laenu tagaja suhtes teavitamiskohustust osas, mis puudutab tagatistehingu sõlmimisega

<sup>184</sup> P. Varul. Tühine tehing. – Juridica, I, 2011, lk 36.

<sup>185</sup> P. Varul. (viide 184), lk 36.

<sup>186</sup> I. Kull. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Doktoritöö. Tartu, 2002, lk 33.

<sup>187</sup> P. Varul. (viide 184), lk 38.

kaasnevatest riskidest mitte arusaamist. Lähtuvalt TsÜS § 86 lg-s 2 toodud eeldustest, saab öelda, et sellises olukorras laenuandja teab või peab teadma, et laenu tagaja ei saa aru kohustusest, mida ta endale tagatislepingu sõlmimisega võtab, kuna viimane teeb tehingu kogenematusel. Laenu tagaja kogenematus väljendubki eelkõige selles, et tegemist on füüsilise isikuga, kes igapäevaselt krediitiasutustega tagatislepinguid ei sõlmi, samal ajal kui professionaalse krediidiandja igapäevaseks tegevuseks on taoliste tehingute tegemine, mistõttu on ta kogenud ning peab olema teadlik kõikidest ohtudest, mis tagatislepingu sõlmimisega kaasnevad. Samuti võib öelda, et eelpool kirjeldatud olukorras on täidetud ka TsÜS § 86 lg 2 punktist 1 tulenev eeldus, mille kohaselt on tagatisleping sõlmitud laenu tagaja jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel. Ebasoodsaks tingimuseks võib näiteks pidada seda, kui tulenevalt oma kogenematusel, asub laenu tagaja läbi isikliku käenduse või endale kuuluvale kinnisasjale pandiõigust seades tagama sellises suuruses laenu, mida ta lähtuvalt oma majanduslikust olukorrast ei oleks võimeline laenusaja kohustuste rikkumise korral krediidiandjale tagastama. Üldiselt võib öelda, et taolises situatsioonis on täidetud kõik TsÜS § 86 lg-st 2 tulenevad eeldused, et tühistada tehing heade kommete vastasuse tõttu.

Siiski, tulenevalt ülal toodud õiguskirjanduse seisukohast, on tegemist üldnormiga, mida on võimalik rakendada juhul, kui muud tühisuse alused puuduvad. Ka Riigikohus on korduvalt rõhutanud, et TsÜS-i tehingu tühistamise üldkoosseisud, sealhulgas TsÜS § 92 ja § 94, on erinormideks TsÜS § 86 suhtes, mis tähendab, et tehingu tühistamise aluseks olevad asjaolud ei saa olla paralleelselt tehingu tühisuse aluseks heade kommete vastasuse tõttu.<sup>188</sup>

Enne Tallinna Ringkonnakohtu 30.05.2012 otsust tsiviilasjas nr 2-10-48441 tekkinud praktika kohapealt võib öelda, et käenduslepingu heade kommete vastasusele on korduvalt viidatud, kuid enamikel juhtudel on kohus asunud seisukohale, et tegemist ei olnud heade kommete vastase tehinguga. Näiteks Harju Maakohtu 14.03.2011 lahend tsiviilasjas nr 2-10-41161, kus käendaja märkis, et tehing on TsÜS § 86 lg 1 alusel tühine, kuna krediidiandja on rikkunud krediteerimise põhiprintsiipe ja hea pangandustava põhimõtteid, sest ei selgitanud laenu- ja intressimaksete tähtpäevaks tasumise tähendust. Lisaks leidis käendaja, et käendusleping on käendaja kahjuks tasakaalust väljas, kuna käendussumma on liiga suur.<sup>189</sup> Kohus leidis, et hoolimata toodud põhjendustest, ei ole käendusleping vastuolus heade kommetega, kuna

---

<sup>188</sup> RKTko 13.02.2008 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-140-07, p 32.

<sup>189</sup> HMKo 14.03.2011 otsus tsiviilasjas nr 2-10-41161.

laenusaaaja majanduslik olukord ja krediidivõimelisus laenu võtmisel ning maksevõime muutumine laenulepingu kestel, ei mõjuta käenduslepingu kehtivust.<sup>190</sup>

Veel üks sarnane näide on Harju Maakohtu 07.04.2011 otsus tsiviilasjas nr 2-11-817, milles käendaja väitis, et käendusleping on heade kommetega vastuolus, kuna ületab mitmesajakordselt mõistlikult käituvat isiku arusaama kohustustest, mida keskmisel mõistlikul isikul on võimalik tavapärase majandamise tingimustes täita. Kohus leidis, et tegemist ei ole heade kommete vastase tehinguga ning viitas õiguskirjandusele, millest lähtuvalt ei tule käenduse heade kommete vastasus reeglina kõne alla, kuna käendusleping sisaldab endas oma olemuselt suurt vastutusrisiki, mistõttu ei ole käendaja poolt äärmiselt ulatusliku vastutuse ülevõtmine heade kommete vastane.<sup>191</sup> Kohtu hinnangul ongi käenduse eesmärgiks anda võlausaldajale tagatis, mistõttu ongi käenduse ainuvõimalikuks sisuks oma varaga suure vastutuse võtmine juhaks, kui põhivõlgnik ei suuda oma kohustust täita ning sellest tulenevalt ei saa käenduslepingut ka suure summa käendamise korral pidada heade kommetega vastuolus olevaks.<sup>192</sup>

Niisamuti võib Harju Maakohtu praktikast tuua näite, kus kohtu poolt 26.10.2011 tehtud otsuses tsiviilasjas nr 2-11-8957 soovis käendaja, kes käendas juhatuse liikmena põhivõlgniku ja laenusaaaja vahel sõlmitud laenulepingut ettevõtte tegevuse finantseerimiseks, tühistada käenduslepingut heade kommete vastasuse tõttu. Käendaja märkis, et krediidiandja on rikkunud enne käenduslepingu sõlmimist oma teavituskohustust, kuna ei selgitanud talle, et käendusleping jääb kehtima ka siis kui ta ei ole enam ettevõtte juhatuse liige ega osanik ning kuna käesolevaks hetkeks ei ole ta enam ettevõttega seotud, siis puudub tal tahe laenu käendada.<sup>193</sup> Kohtu hinnangul ei ole käendajal, kes sõlmib käenduslepingu äriühingule laenu saamise eesmärgil, õigus esitada TsÜS § 86 lg-st 2 tulenevat nõuet, kuna tegemist ei ole sõltuvussuhte ega erakorralise vajadusega.<sup>194</sup>

Eelnevate näidete põhjal võib öelda, et mitte ühelgi korral ei ole kohus leidnud, et sõlmitud käendusleping on heade kommetega vastuolus. Analüüsitud kohtupraktikast lähtuvalt, ei ole käendusleping üldjuhul vastuolus heade kommetega seetõttu, et käendaja majanduslik olukord on tagatislepingu sõlmimisel laenuandja hinnangul võimaldanud vajadusel laenusaaaja täitmata

---

<sup>190</sup> HMKo 14.03.2011 otsus (viide 189).

<sup>191</sup> HMKo 07.04.2011 otsus tsiviilasjas nr 2-11-817.

<sup>192</sup> HMKo 07.04.2011 otsus (viide 191).

<sup>193</sup> HMKo 26.10.2011 otsus tsiviilasjas nr 2-11-8957.

<sup>194</sup> HMKo 26.10.2011 otsus (viide 193).

kohustusi võlausaldajale tasuda. Niisamuti ei ole äriühingu juhtorganil võimalik tugineda oma kogenematusle ja väita, et ta ei saanud aru käenduse tähendusest või sellega kaasnevast vastutusest, kuna äriühingu juhtimine nõuab keskmisest suuremaid teadmisi lepingute sõlmimisel.<sup>195</sup>

Ka pärast Tallinna Ringkonnakohtu 30.05.2013 lahendit nr 2-10-48441 on laenu tagajad märkimisväärselt palju tuginenud TsÜS §-le 86, kuid käesoleva töö raames analüüsitud kohtupraktikast lähtuvalt saab öelda, et kohtud ei ole ühelgi korral jaatanud tagatislepingute heade kommete vastasust. Näitena võib siinkohal tuua Harju Maakohtu 03.05.2013 otsuse tsiviilasjas nr 2-09-10278, kus äriühingu juhatuse liikmest käendaja leidis, et temaga sõlmitud käendusleping on heade kommetega vastuolus, kuna krediidiandja on käenduslepingut sõlmides jätnud käendajale kohustusest väära mulje, kinnitades, et käenduslepingu sõlmimine on üksnes formaalsus ning käenduslepingust kohustusi ei teki. Käendaja leidis muuhulgas, et ta oli sõltuvussuhtes, kogenematu, tehing on tehtud tema jaoks ebasoodsatel tingimustel ning käendaja vastutus on ebamõistlikult suur, kuna käenduslepingu sõlmimise hetkel oli tal ainult üks korteriomand ning ebapiisav maksevõime, mistõttu ei oleks ta suutnud käendusega võetud kohustusi täita.<sup>196</sup> Kohus asus seisukohale, et kuna käendaja näol oli tegemist juhtorgani juhatuse liikmega, siis ta pidi käenduslepingut sõlmides aru saama äriühingu majandustegevusega seotud riskidest ning nende realiseerumise negatiivsetest tagajärgedest.<sup>197</sup> Kuna äriühingu laenu tagasid ka mõned kinnisasjadele seatud hüpoteegid, mis äriühingu pankrotistumisel realiseeriti, kuid mille tulemist ei jagunud kogu nõude rahuldamiseks, siis faktiline olukord, mis toob kaasa käendaja käenduskohustuse rakendumise, ei tähenda, et käendaja käenduskohustus oleks olnud kõiki tagatisi arvestades lepingu sõlmimise ajal kohustuse ulatuse tõttu käendaja kahjuks tasakaalust väljas.<sup>198</sup> Eelnevast tulenevalt ei olnud kohtu hinnangul alust käenduslepingu tühisust jaatada.

Veel ühe näitena juhatuse liikme isiklikust käendusest äriühingule saab siinkohal tuua Harju Maakohtu 30.09.2013 otsuse tsiviilasjas nr 2-13-15829, kus käendaja tugines käenduslepingu heade kommete vastasusele seetõttu, et sõlmis käenduslepingu üksnes seetõttu, et vastasel korral ei oleks äriühing pangast võlgnevuste refinantseerimiseks laenu saanud, mistõttu oli

---

<sup>195</sup> M. Vutt. Tehingu heade kommete vastasus TsÜS § 86 alusel. Kohtupraktika analüüs. Riigikohus. Õigusteabe osakond. Tartu, 2012. Kättesaadav: [http://www.riigikohus.ee/vfs/1352/TehinguHeadeKommeteVastasus\\_MargitVutt.pdf](http://www.riigikohus.ee/vfs/1352/TehinguHeadeKommeteVastasus_MargitVutt.pdf), p 5.3, lk 25.

<sup>196</sup> HMKo 03.05.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-09-10278.

<sup>197</sup> HMKo 03.05.2013 otsus (viide 196).

<sup>198</sup> HMKo 03.05.2013 otsus (viide 196).

käendaja sundolukorras.<sup>199</sup> Kohtu hinnangul ei olnud tegemist sundolukorraga, kuna äriühingu juhatuse liikmena ning huvist endaga seotud äriühingu majandustegevuse vastu, sõlmis käendaja käenduslepingu.<sup>200</sup> Lisaks ei ole käendaja tõendanud, et äritegevuse jätkamiseks oli uue laenu võtmine hädavajalik, millest tulenevalt puudub erakorraline vajadus, sõltuvussuhe, kogenematus või muu selline asjaolu.<sup>201</sup>

Eelnevast nähtuvalt saab öelda, et krediidiandjate teavitamiskohustuse laiendamine laenu tagajate osas, ei ole mõjutanud kohtute seisukohti, mis puudutavad TsÜS § 86 alusel tehingu tühisust heade kommetega vastuolu tõttu. Põhjus seisneb selles, et laenu tagajad ei ole suutnud ära tõendada, et tehing oleks tehtud tulenevalt nende erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematusest ja äärmiselt ebasoodsatel tingimustel. See tähendab, et paraku pole enamikel juhtudel leidnud tõendamist, et laenu tagaja oli tagatislepingu sõlmimisel sisuliselt krediidivõimetu, mistõttu ta ei oleks olnud võimeline käendusjuhtumi saabumisel võlausaldaja ees tagatislepingust tulenevaid kohustusi täitma.

---

<sup>199</sup> HMKo 30.09.2013 (viide 166).

<sup>200</sup> HMKo 30.09.2013 (viide 166).

<sup>201</sup> HMKo 30.09.2013 (viide 166).

## Kokkuvõte

Käesolevas magistritöös on autor analüüsinud krediidiandja lepingueelse teavitamiskohustuse sisu ning ulatust laenu tagajate, see tähendab kolmandast isikust tagatise andja ja käendaja, suhtes. Kuna Eesti võlaõigusesse üle võetud tarbijakrediidi direktiivis 2008/48/EÜ reguleeritud krediidiandja teavitamis- ja nõustamiskohustus on kohaldatavad laenusaja suhtes, siis on jäänud kohtupraktika sisustada krediidiandja lepingueelne teavitamiskohustus laenu tagajate suhtes. Ühtlasi on jäänud kohtupraktika reguleerida laenu tagajate poolt kasutatavate erinevate õiguskaitsevahendite otstarbekus krediidiandja lepingueelse teavitamiskohustuse rikkumisel.

Eelnevast tulenevalt põhines käesoleva töö hüpotees sellel, et tarbijakrediidi direktiivi 2008/48/EÜ põhimõtete üle toomine siseriiklikkusse õigusesse on andnud tõuke parandamiseks laenu tagajate tagatislepingu sõlmimise eelset positsiooni, mistõttu on laenu tagajad suuremas ulatuses informeeritud tehinguga seotud olulistest asjaoludest. Võib öelda, et sisuliselt leidis püstitatud hüpotees kinnitust ning seda lähtuvalt Riigikohtu poolt 27.11.2012 tehtud otsusest tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12 ning Tallinna Ringkonnakohtu poolt 30.05.2013 tehtud otsusest tsiviilasjas nr 2-10-48441.

Nimelt jõuti käesolevas töös järeldusele, et enne nimetatud kohtuotsuseid oli levinud kindel seisukoht, et laenusaja varaline seisund, sealhulgas krediidivõimelisus, kuuluvad tagatislepingu sisu ja eesmärgi arvestades asjaolude hulka, mille riski tuleb TsÜS § 92 lg 5 alusel kanda laenu tagajal. Kohtud on täiendavalt öelnud, et isegi juhul, kui krediidiandja ei teavitanud ega selgitanud laenu tagajale enne tagatislepingu sõlmimist tehinguga seotud võimalikke riske ja õiguslikke tagajärgi, ei olnud tegemist tehingu tühistamist vääriva või mõne muu õiguskaitsevahendi rakendamist vajava olukorraga. Seda põhjusel, et iga mõistlik inimene on võimeline ja peab aru saama tagatislepingu sõlmimise tähendusest ning olenemata täiendavatest suulistest selgitustest, on laenu tagajal olemas tagatisleping, kus on kirjas kogu vajalik informatsioon tehingu kohta. Seega ei olnud laenu tagajal enne Riigikohtu 27.11.2012 otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12 võimalik tühistada tagatislepinguid TsÜS § 92 lg 3 punktides 2 ja 3 sätestatud alustel. Punkti 2 kohaselt, kui krediidiandja vahetult enne tagatislepingu sõlmimist teadis või pidi teadma, et laenu tagaja on eksimuses tegelikest asjaoludest, siis ta ei olnud kohustatud sellest laenu tagajat teavitama, kuna laenu tagaja kohuseks oli enne tagatislepingu sõlmimist selgeks teha kõik tehingu seisukohalt tähtsust omavad asjaolud, sealhulgas laenusaja majanduslik olukord ja krediidivõimelisus. Samadel

põhjustel oli välistatud tagatislepingu vaidlustamine ka punktis 3 reguleeritud jagatud eksimuse korral.

Pärast Riigikohtu poolt 27.11.2012 tehtud otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12 kujunema hakanud praktika kohaselt on TsÜS § 92 lg-st 5 tulenev riski kandmise kohustus kandunud suuremas osas üle laenuandjale, kuna nimetatud otsuse kohaselt on üksnes krediidiandja kohustuseks teha kindlaks laenusaaaja majanduslik olukord, hinnata laenusaaaja krediitivõimelisust ning seejärel vastavatest asjaoludest, enne tagatislepingu sõlmimist, teavitada ka laenu tagajat. Sisuliselt tähendab see seda, et TsÜS § 92 lg 3 punktis 3 sätestatud laenusaaaja ja laenu tagaja jagatud eksimus on endiselt välistatud, kuna kujunevast kohtupraktikast tulenevalt peab krediidiandja olema igal juhul informeeritud laenusaaaja majanduslikust olukorrast. Samal põhjusel ei ole võimalik ka TsÜS § 92 lg 3 punktis 2 reguleeritud olukord, kuid võrreldes eelneva olukorraga, on laenu tagajal võimalik vaidlustada tagatisleping, tuginedes asjaolule, et krediidiandja teadis või pidi teadma, et laenu tagaja on teinud puudutavatest olulistest asjaoludest eksimuses, kuid laenu tagajat sellest ei teavitanud. Siinjuures ei ole oluline, kas tegemist on kolmandast isikust tagatise andja või käendajaga, sest Tallinna Ringkonnakohtu 30.05.2013 otsuses tsiviilasjas nr 2-10-48441 asus kohus kindlale seisukohale, et krediitivõimekuse analüüsi läbiviimise kohustus ja selle tulemustest informeerimise kohustus lasub krediidiandjal, mitte notaril (p 26).

Olukorra kohta, kus krediidiandja jätab laenu tagajat enne tagatislepingu sõlmimist teavitamast asjaoludest, mis puudutavad laenusaaaja majanduslikku olukorda, andis Riigikohtu 27.11.2012 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12 üheselt mõistetava suunise, millest tulenevalt on laenu tagajatel sellisel juhul õigus tagatisleping tühistada eksimuse või pettuse tõttu. Siiski võib käesolevas töös analüüsitud kohtupraktika põhjal öelda, et hoolimata krediidiandjate lepingueelsete kohustuste laiendamisest ning seeläbi laenu tagajate lepingueelse kaitse suurendamisest, ei ole laenu tagajatel lihtne tõendada enda lepingueelset eksimust või seda, et teda on krediidiandja või -saaja poolt petetud, mis annaks aluse tagatisleping tühistada. Võib öelda, et kuigi kohtupraktika abil on TsÜS § 92 lg-st 5 tulenev tagatistehingu sõlmimise risk suuremas osas üle läinud krediidiandjale, siis näiteks juhtudel, mis puudutavad laenu tagaja eksimust laenusaaaja isikus ning laenusaaaja poolseid psüühilisi mõjutusi laenu saamise eesmärgil, kannavad tehingu tegemise riski endiselt laenu tagajad.

Niisamuti tuleb tagatislepingu sõlmimisega kaasnevat riski kanda ning puudub õigus tugineda krediidiandja teavitamiskohustuse rikkumisele äriühingu juhtorgani liikmel, kes on äriühingu

laenu saamise eesmärgil olnud nõus käendama laenulepingust tulenevaid kohustusi. Tulenevalt asjaolust, et tegemist on isikuga, kellel on seadusest kohustus olla kursis laenusaaaja majandusliku olukorraga, sealhulgas tulude ja kuludega, mistõttu peab juhtorgani liige kandma käenduslepingust tulenevaid riske ega saa öelda, et oli käenduslepingu sõlmimisel eksimuses äriühingust laenusaaaja majanduslikus olukorras. Lisaks on käesoleva töö kohtupraktika analüüsist selgunud, et laenusaaajaga laenulepingu sõlmimisel on krediidiandjal võimalik analüüsida üksnes laenu andmise otsuse kaalumise perioodil talle teadaolevat ja kehtivat informatsiooni laenusaaaja majandusliku olukorra kohta ning sellest lähtuvalt anda hinnang, kas laenusaaaja on võimeline tekkivat kohustust korrektselt täitma või mitte. Sellest tulenevalt ei ole laenu tagajal võimalik viidata laenuandja lepingueelse teavitamiskohustuse rikkumisele näiteks seetõttu, et laenulepingu sõlmimise hetkel oli krediidisaaaja tasuva töökohaga ning krediidivõimeline, kuid ootamatult jäi laenusaaaja töötuks, mistõttu ei suutnud ta enam lepingust tulenevaid kohustusi täita. Krediidiandjal ei ole võimalik hinnata ja analüüsida tulevikus tekkida võivaid asjaolusid, mistõttu puudub kindel garantii, et laenusaaaja maksevõime aja jooksul ei muutu. Selles tulenevalt ei ole võimalik tagatislepingu sõlmimise riske täielikult vähendada ning sellega peaksid kõik laenulepingute tagajad enne tagatislepingu sõlmimist arvestama.

Lisaks õigusele tagatisleping tühistada eksimuse või pettuse tõttu laenuandja teavitamiskohustuse rikkumise tõttu, on Riigikohtu 27.11.2012 otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12 ühe võimalusena nähtud esitada kahju hüvitamise nõue krediidiandja vastu, mille olemasolul on laenu tagajal omakorda võimalik omaenese nõue täielikult või osaliselt tasaarvestada krediidiandja nõudega. Käesolevas töös analüüsitud kohtupraktika põhjal võib öelda, et laenu tagajad on küll kasutanud võimalust ning esitanud krediidiandjate ja -saajate vastu nii varalisi kui mittevaralisi kahju hüvitamise nõudeid, kuid tihtipeale ei ole need nõuded laenu tagajate jaoks positiivset lahendust saanud. Seda eelkõige põhjusel, et laenu tagajad ei ole suutnud tõendada endal kahju tekkimist, mistõttu puudub neil ka õigus oma nõue tasaarvestada krediidiandja nõudega. Mittevaralise kahju puhul on kohtud koguni öelnud, et lepinguliste kohustuste rikkumisel, mille osaks on lepingueelsed läbirääkimised ka lepingu sõlmimisega saanud, ei ole üldjuhul võimalik saada mittevaralise kahjuna rahalist kompensatsiooni, mistõttu on laenu tagajatel laenuandja või -saaja poolt tekitatud olulise hingelise kahju tõendamise praktiliselt võimatu.

Ka TsÜS §-st 86 tulenevale tehingu heade kommete vastasusele tuginemine ei ole käesolevas töös analüüsitud kohtupraktika alusel laenu tagajatele soovitud tulemust andnud, kuna laenu



tagajad ei suuda tihtipeale tõendada, et tehing oleks tehtud tulenevalt nende erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenumatusest ja äärmiselt ebasoodsatel tingimustel. Iseenesest võib laenu tagaja jaoks pidada äärmiselt ebasoodsaks tingimust, mille kohaselt ei teavita krediidiandja laenu tagajat enne tagatislepingu sõlmimist laenusaaaja krediitdivõimelisusest, võetava kohustuse suurusest ja sellest tulenevalt ka tehinguga seotud riskidest. Sellisel juhul ei ole laenu tagajal võimalik enne tagatislepingu sõlmimist hinnata, kas ta on käendusjuhtumi saabumisel võimeline, lähtuvalt oma majanduslikust olukorrast, võetud kohustusi korrektselt täitma. Kohtud on koguni asunud seisukohale, et isegi juhul, kui tagatislepingu sõlmimisel ei olnud laenu tagaja majanduslik olukord selline, mis võimaldanuks tal kohesel käendusjuhtumi saabumisel laenusaaaja kohustusi täita, aga hetkel, mil reaalne käendusjuhtum saabus, laenu tagaja olukord võimaldas seda kohustust täita, siis ei saa öelda, et tagatisleping on sõlmitud laenu tagaja jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel.

Käesoleva töö autor on töös käsitletud probleemidest lähtuvalt seisukohal, et laenu tagajad on tagatislepinguid sõlmides märgatavalt nõrgemal positsioonil võrreldes krediidiandjatega, mistõttu on oluline, et kui seadusandja laenu tagajate lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevaid õigusi ei reguleeri, siis teeks seda kohtupraktika, et asetada neid laenusaaajatega lepingueelsetel läbirääkimistel võimalikul võrdsesse olukorda. Olemasoleva kohtupraktika põhjal võib öelda, et tarbijakrediidi direktiiv 2008/48/EÜ on avaldanud mõju laenu tagajate õigusele olla lepingueelselt paremini informeeritud nii laenusaaaja krediitdivõimelisust puudutava teabe osas kui tagatislepingu sõlmimisega kaasnevatest õiguslikest tagajärgedest. See omakorda annab laenu tagajatele märgatavalt parema võimaluse enne tagatislepingu allkirjastamist veenduda, kas võetav kohustus vastab tema võimalustele ning seeläbi aitab vältida sõlmimast tagatislepingut, mida ei saa pidada õiglaseks.

## **Obligation to notify the providers of security in loans by professional creditors and the possible legal consequences.**

### Summary

There are more and more consumers who sign credit agreements with financial service companies to improve the quality of their lives. The number of people who are willing to secure loans either through personal surety or right of security of immovable property has also increased. Undoubtedly, the consumers are the more vulnerable partners in financial relationships as both the recipient of loan and the guarantor of loan quite often over-estimate their financial possibilities and, therefore, the circumstances where neither of them are able to fill their contractual obligations with creditors appear relatively often. In order to improve the situation of consumers and to provide sufficient protection for them in financial markets the European Union has laid down detailed demands (European Union consumer credit directive 2008/48/EC) that all credit institutions have to follow. These demands have been adopted in Estonian Law of Obligations Act, valid 1 July 2011. The main goal of the consumer credit directive is to protect consumers' financial interests through increasing the creditors' pre-contractual obligation to notify. Relevant pre-contractual information is vital for both the recipient of loan and the guarantor of loan as having comprehensive information about the loan allows them to make sensible and calculated decisions about the consumer credit contract and securing a loan.

Although the European Union consumer credit directive 2008/48/EC increases the creditors' pre-contractual obligation to notify the consumer, the consumer protection is meant for the recipients of loan and aims at better pre-contractual information. Guarantors and providers of security, for whom the creditor's pre-contractual obligation to notify should also apply, have been left out. They should be included in order to decrease or even to eliminate the providers of security ignorance about how principal obligor's unfilled obligations become their responsibility and how this influences their financial situation. This means that the provider of security has to be aware of the recipient's actual financial situation and what the legal consequences of securing a loan are before signing the contract. It can be said that having that information helps the provider of security to rationally consider the feasibility of signing a contract of suretyship. However, even the most rational contract does not eliminate the possibility of it becoming a case of providing surety, a risk which the provider of security always has to take into consideration.

The dispute about creditors' pre-contractual obligation to notify providers of security has significantly risen in court cases. The providers of security have quite often tried to avoid fulfilling their obligations by stating that the creditor has violated the pre-contractual obligation to notify and, thus, they have used §92 (regulated error) and §94 (fraud) of the General Principles of the Civil Code Act to absolve their responsibilities and obligations. In judicial practice a significant decision about creditors' pre-contractual obligation to notify and by it cancelling the contract of suretyship due to error or fraud comes from Supreme Court (27 November 2012, civil dispute 3-2-1-136-12), according to which the provider of security has a right to cancel the contract due to error or fraud if the creditor kept from them important details about the recipient's financial situation. Here the court has to analyse, when evaluating the creditor's obligation to notify, whether the creditor had the obligation to notify or not, according to implied covenant of good faith and fair dealing. In general it can be said that although the European Union consumer protection directive 2008/48/EC is, foremost, meant to protect the recipients of loan (also stated in its goal to create an inner-union credit market) Estonian judicial practice has started to generate, in terms with the directive, a basis to protect the pre-contractual rights of the providers of security.

Based on the aforesaid information the main aim of the present master thesis is to find answers to the question of what type and in what amount does the creditor have the obligation to notify guarantors and third-person providers of security and which legal remedies would be suitable for providers of security when the obligation to notify has been breached. Another aim is to find out, by analysing court cases, what is the general position of the court on cancelling contracts of suretyship due to error and fraud; on using alternative legal remedies by providers of security; and how the existing positions have been changed by the consumer credit directive adopted by Law of Obligations Act.

In order to achieve these aims the first chapter of thesis explains, via the need of protection of providers of security in obligations, what kind of and in what amount pre-contractual information they need from the creditor before signing the contract of suretyship. It also analyses the issue whether the obligation to notify guarantors and providers of security should also be regulated, taking into account that in securing a loan with immovable property notary also plays a part.

In the second chapter the author analyses, using country, city and Supreme Court practice, which reasons have been used by providers of security to declare that their rights of

notification have been so severely damaged by the creditor that they have bases to cancel the contract due to error or fraud. The chapter deals with claims that have been use by providers of security to cancel the contracts and also the court positions on the subject. It also covers the cases, where fraud has been committed by third parties, mainly by the creditor or the recipient of loan.

The third chapter uses court practice to analyse the alternative claims to cancel the contract made by providers of security, especially the effectivity for demanding compensation of damages when the court has, after evaluating and analysing the facts, found that the obligation to notify the provider of security has been breached but cancelling the contract is not sensible. The last chapter also evaluates whether the contract is in accordance to the implied covenant of good faith and fair dealing when the provider of security has not been informed about the risks of such contract and has, therefore, made an unfair deal.

According to judicial practice analysed in the present thesis, comparing the practice before and after the Supreme Court ruling in civil dispute number 3-2-1-136-12, it can be said that before that significant ruling, the courts were on the position that the financial situation of the recipient (including their creditworthiness) are, when considering the aim of the contract of suretyship, risks which are the problem of the provider of security (General Principles of the Civil Code Act §92). The courts have stated that even if the creditor did not notify about or explain the possible risks and legal consequences, this is not the grounds to cancel the contract or use other legal remedies. The reason for this is that every sensible person is capable of and has to understand the meaning of the contract of suretyship and, furthermore, the contract itself has all the details and necessary information about the deal.

After Supreme Court ruling (27<sup>th</sup> November 2011, civil dispute 3-2-1-136-12) the judicial practice has shifted the risk mainly to the creditor, as the ruling states that only the creditor has the obligation to determine the financial situation of the recipient, to evaluate their creditworthiness and then inform the provider of security before signing the contract. This means that in reality the situations (given in General Principles of the Civil Code Act §92 subsection 3 clauses 2 and 3) where the creditor and provider of security were both in error about the same issues when signing the contract, or the creditor knew or the provider of security had to know but did not inform the other participants of the error, do not apply anymore. The mentioned situations cannot occur because according to recent court practice the creditor has to be aware of the recipient's financial situation. Nevertheless, despite the

expansion of the creditors' obligation to notify and thus enhancing the providers of security' pre-contractual protection, the providers of security have often not been able to provide sensible reasons why the contract of suretyship can no longer be valid. Therefore, it can be said that although the judicial practice has shifted the risk concerning the circumstances and the content of the contract to the creditor (in accordance with General Principles of the Civil Code Act §92 subsection 5), the providers of security still carry the risks connected to, for example, the provider of security mistaking the recipient's identity and the psychological influencing done by the recipient.

According to legal practice a member of a company's governing body who has personally secured a loan for the company cannot appeal to breach of contract about the obligation to notify by the creditor. It is a person who has the legal obligation to be aware of the recipient's financial situation and therefore has to bear the risks of the contract and cannot state that they did not know the recipient's actual financial situation when signing the contract of suretyship. The analyses of legal practice within the present thesis has also revealed that when signing the loan agreement the creditor only has the possibility to analyse the data available to them about the recipient's financial situation during the decision-making period and base their decisions whether the recipient can carry the financial obligations or not on the available data. Thus there is no guarantee that the recipient's financial situation will not change and therefore it is not possible to completely eliminate the risks in contracts of suretyship.

In addition to cancelling the contract of suretyship the providers of security can also use other legal remedies. First of them is, according to Supreme Court ruling in the civil matter 3-2-1-136-12 (27<sup>th</sup> November 2012), claim for the compensation of damage against the creditor, based on unfilled pre-contractual obligation to notify. In this case the provider of security has the possibility to set-off their claim with the creditor's claim in which case there might not be any claim by the creditor. According to the legal practice analysed in this thesis it can be said that the providers of security have used the option and presented both material and non-patrimonial claims against both creditors and recipients but often these claims have not had positive solutions for the providers of security. The main reason for this has been that that the providers of security have not been able to prove their claim of damages and therefore they have no right to ask for a set-off with the creditor. In cases of non-patrimonial damages the courts have even stated that in breaches of contract it is not generally possible to have financial compensation for non-patrimonial damage, thus making it almost impossible for the providers of security to prove emotional distress caused by the creditor or the recipient.

According to the legal practices analysed in the present thesis basing the claim of damages on the implied covenant of good faith and fair dealing (General Principles of the Civil Code Act §86) has also not given the providers of security with the desired results as the providers of security often cannot prove that the contract was signed due to their extraordinary need, relationship, inexperience or on extremely poor terms. As such extremely poor terms for the provider of security can occur when the creditor does not inform the provider of security about the recipient's creditworthiness, the amount of loan and the risks connected to the contract. In this case the provider of security does not have sufficient information to make a calculated decision about whether they are able to fulfil the financial obligations should such a need occur. In the eyes of the court the providers of security have not been able to prove extraordinary need, relationships or inexperience or that the contract has been signed on extremely poor terms. Inter alia, the contract of suretyship has not been signed on extremely poor terms, in the eyes of the court, when the provider's of security financial situation would not have allowed them to immediately fill the contractual obligations should it have occurred, but they were able to carry out the obligations when the real need occurred.

Author of the present thesis concludes that in comparison to creditors the providers of security are in significantly weaker position in contracts of suretyship. Therefore, as the legislative powers have overlooked this, it is necessary for the legal practice to govern the contractual rights of providers of security, so that they would be on equal positions with the recipients in pre-contractual negotiations. Based on the existing legal practice it can be said that the first major step has been taken about the obligation to notify the providers of security as it allows the latter to ensure that the financial obligations are in accordance with their financial possibilities before signing the contract and thus help to avoid unfair contracts of suretyship.

## Kasutatud kirjandus

- 1) Beale, H., Fauvarque-Cosson, B., Rutgers, J., jt. Cases, Materials and Text on Contract Law. Second Edition. Oxford and Portland, Oregon, 2010.
- 2) Hesselink, M. (ed.). Contract Law. Casebooks on the Common Law of Europe. Gen.ed. H. Beale *et al* Oxford, Portland (Oregon): Hart Publishing, 2002.
- 3) Hondius, E.H. Precontractual liability: reports to the XIIIth Congress International Academy of Comparative Law, Montreal, Canada 18-24 August 1990. Edited by Ewoud H. Hondius. Deventer, Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1991.
- 4) Kask, L. Sõltuvussuhtes sõlmitud käendusleping. Magistritöö. Tartu, 2013.
- 5) Koll, K. Vastutustundliku laenamise põhimõte. Kättesaadav: <http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=55659/Kristiina+Koll.+Vastutustundliku+laenamise+p%F5him%F5te.pdf> (04.05.2014).
- 6) Kull, I. Hea usu põhimõte kaasaegses lepinguõiguses. Doktoritöö. Tartu, 2002.
- 7) Kull, I. Lepinguvabaduse põhimõte Euroopa ühtlustavas tsiviilõiguses ja Eesti tsiviilõiguse reform. Riigikogu Toimetised, 2, 2000, lk 180-188.
- 8) Kull, I., Käerdi, M., Kõve, V. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn, 2004.
- 9) Kull, I., Parrest, I. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. Juridica, IV, 2003, lk 213-224.
- 10) Ligi, R. Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. Juridica, VIII, 2006, lk 530-540.
- 11) Madise, Ü., Aaviksoo, B., Kalso, H., jt. Eesti Vabariigi Põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kolmas, täiendatud väljaanne. Tallinn, 2012.
- 12) Parrest, I. Lepingueelne teatamiskohustus. Lepingueelse teatamiskohustuse funktsioonid, piiritlemise probleemid ja rikkumise tagajärjed. Magistritöö. Tartu 2005.
- 13) Parrest, I. Teavitamiskohustus lepingueelsetes suhetes. Mõningatest üksikprobleemidest. Juridica, V, 2001, lk 321-328.
- 14) Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law Draft Common Frame of Reference (DCFR) Outline Edition? Available: [http://ec.europa.eu/justice/contract/files/european-private-law\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/contract/files/european-private-law_en.pdf) (04.05.2014).
- 15) Principles of European Contract Law. Parts I and II, Combined and Revised. Prepared by the Commission on European Contract Law. Chairman: Ole Lando. Ed. O. Lando; H. Beale. The Hague, London, Boston: Kluwer Law International, 2000.
- 16) Public consultation on responsible lending and borrowing in the EU, Brussel 15 June 2009. European Commission, Internal Market and Service DG, Financial Institutions, Retail

- Issued, consumer policy and payment systems. Available: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/consultations/docs/2009/responsible\\_lending/consultation\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf) (04.05.2014).
- 17) Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004.
- 18) Roppo, V. From Consumer Contracts to Asymmetric Contracts: a Trend in European Contract Law? *European Review of Contract Law* 3, 2009, pp 304-349.
- 19) Saare, K., Sein, K., Simovart, M.A. Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine. *Juridica*, X, 2007, lk 705-714.
- 20) Sein, K. Protection of Consumers in Consumer-Credit Contracts: Expectations and Reality in Estonia. – *Juridica International* XX, 2003, pp 32-40.
- 21) Siibak, K. Vastutustundliku laenamise põhimõte. *Juridica*, X, 2009, lk 704-711.
- 22) Tammiste, H. Mittevaralisest kahjust Eesti kohtupraktikas. *Juridica* II, 2004, lk 129-141.
- 23) The Principles of International Commercial Contracts (PICC). Available: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles1994/1994fulltext-english.pdf> (04.05.2014).
- 24) Valdmaa, M. Millal võib käendusleping tühisteks osutada? *Raamatupidaja.ee*, 04.10.2010. Kättesaadav: <http://www.raamatupidaja.ee//default.aspx?publicationid=9239b970-adea-4b1e-83a5-c78e96e19f7d> (04.05.2014).
- 25) Varul, P. Tühine tehing. *Juridica*, I, 2011, lk 35-46.
- 26) Varul, P., Kull, I., Käerdi, M., Kõve, V. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2010.
- 27) Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2006.
- 28) Vutt, M. Tehingu heade kommete vastasus TsÜS § 86 alusel. Kohtupraktika analüüs. Riigikohus. Õigusteabe osakond. Tartu, 2012. Kättesaadav: [http://www.riigikohus.ee/vfs/1352/TehinguHeadeKommeteVastasus\\_MargitVutt.pdf](http://www.riigikohus.ee/vfs/1352/TehinguHeadeKommeteVastasus_MargitVutt.pdf) (04.05.2014).
- 29) Värk, R. Kahju hüvitamise nõue lepingueelsete kohustuste rikkumisel. *Juridica*, VI, 2009, lk 389-394.
- 30) W. Kösters, S. Paul, S. Stein. An Economic analysis of the EU Commission's Proposal for a New Consumer Credit Directive. Offering Consumers more Protection or Restricting their Options?. *Intereconomics* March/April 2004, Number 2. Available: <http://www.intereconomics.eu/archive/year/2004/2/>, pp 84-96.



## Kasutatud õigusaktid

- 31) Asjaõigusseadus. – RT I 1993, 39, 590 ... RT I, 13.03.2014, 82.
- 32) Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ, 23. Aprill 2008, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ. Kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:32008L0048&from=ET> (04.05.2014).
- 33) Krediidiasutuste seadus. – RT I 1999, 23, 349 ... RT I, 23.12.2013, 30.
- 34) Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216 ... RT I, 06.12.2010, 12.
- 35) Tõestamise seadus. – RT I 2001, 93, 564 ... RT I, 09.10.2013, 12.
- 36) Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.

## Kasutatud kohtupraktika

- 37) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21.10.2003 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-106-03.
- 38) Tallinna Ringkonnakohtu 08.12.2004 otsus tsiviilasjas nr 2-2/1143/04.
- 39) Riigikohtu 19.10.2005 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-93-05.
- 40) Tartu Maakohtu 28.11.2005 otsus tsiviilasjas nr 2-2221/04.
- 41) Tartu Ringkonnakohtu 01.12.2005 otsus tsiviilasjas nr 2-2-378/2005.
- 42) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30.01.2006 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-158-05.
- 43) Viru Maakohtu 05.04.2006 otsus tsiviilasjas nr 2-00-86.
- 44) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 08.05.2006 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-32-06.
- 45) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19.11.2007 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-111-07.
- 46) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 13.02.2008 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-140-07.
- 47) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17.03.2009 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-8-09.
- 48) Harju Maakohtu 03.11.2009 otsus tsiviilasjas nr 2-07-43384.
- 49) Tallinna Ringkonnakohtu 22.12.2009 otsus tsiviilasjas nr 2-08-79420.
- 50) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.01.2010 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-153-09.
- 51) Harju Maakohtu 14.03.2011 otsus tsiviilasjas nr 2-10-41161.
- 52) Harju Maakohtu 07.04.2011 otsus tsiviilasjas nr 2-11-817.
- 53) Harju Maakohtu 20.09.2011 otsus tsiviilasjas nr 2-10-65498.
- 54) Harju Maakohtu 26.10.2011 otsus tsiviilasjas nr 2-11-8957.
- 55) Pärnu Maakohtu 20.01.2012 otsus tsiviilasjas nr 2-10-54025.
- 56) Tartu Maakohtu 24.01.2012 otsus tsiviilasjas nr 2-10-45258.
- 57) Viru Maakohtu 28.03.2012 otsus tsiviilasjas nr 2-11-43319.
- 58) Harju Maakohtu 14.06.2012 otsus tsiviilasjas nr 2-12-3769.

- 59) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.11.2012 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-136-12.
- 60) Harju Maakohtu 22.02.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-11-11961.
- 61) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27.03.2013 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-12-13.
- 62) Harju Maakohtu 25.04.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-12-19962.
- 63) Harju Maakohtu 03.05.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-09-10278.
- 64) Harju Maakohtu 29.05.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-11-61512.
- 65) Tallinna Ringkonnakohtu 30.05.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-10-48441.
- 66) Tartu Ringkonnakohtu 03.06.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-11-37451.
- 67) Tallinna Ringkonnakohtu 20.06.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-11-29868.
- 68) Pärnu Maakohtu 25.06.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-12-40524.
- 69) Tallinna Ringkonnakohtu 26.09.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-12-25432.
- 70) Harju Maakohtu 30.09.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-13-15829.
- 71) Tallinna Ringkonnakohtu 13.12.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-12-3240.
- 72) Tallinna Ringkonnakohtu 13.12.2013 otsus tsiviilasjas nr 2-12-67.
- 73) Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 08.01.2014 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-152-13.

## Muud allikad

- 74) BIGBANK AS. Eraklient. Väikelaenu tingimused. Kättesaadav: <https://www.bigbank.ee/et/erakliendile/vaikelaen#> (04.05.2014).
- 75) Eesti Panga ametlik kodulehekülj. Statistika. Finantssektori statistika. Krediidiasutuste statistika. Laenujääk tagatiste lõikes. Kättesaadav: <http://statistika.eestipank.ee/#listMenu/1030/treeMenu/FINANTSSEKTOR/147/650> (04.05.2014).
- 76) Euroopa Liidu ametlik kodulehekülj. EL-i õiguse kokkuvõtted. Tarbijakaitse. Kättesaadav: [http://europa.eu/legislation\\_summaries/consumers/index\\_et.htm](http://europa.eu/legislation_summaries/consumers/index_et.htm) (04.05.2014).
- 77) Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehtede vormide kehtestamine. Määrus. Väljaandja justiitsminister. Vastu võetud 13.12.2010 nr 47, RT I, 22.12.2010, 4.
- 78) Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehtede vormide kehtestamise määruse eelnõu seletuskiri. Jõustumine 01.07.2011. Kättesaadav: <http://www.koda.ee/public/tarbijakred.SK.pdf> (04.05.2014).
- 79) Finantsinspeksioon. Vastutustundliku laenamise nõuded. Kättesaadav: [https://www.fi.ee/public/Soovituslik\\_juhend\\_Vastutustundlik\\_laenamine.pdf](https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf) (04.05.2014).

- 80) SEB. Laen ja liising. Väikelaen. Öppelaen. Kättesaadav: <http://www.seb.ee/laen-ja-liising/vaikelaenu/oppelaen> (04.05.2014).
- 81) Swedbank. Öppelaenu tingimused. Kättesaadav: <https://www.swedbank.ee/private/credit/loans/student> (04.05.2014).
- 82) Tarbijakaitseameti peadirektori 22.11.2012 käskkirjaga nr 1-1/12-055 kinnitatud „Juhend tarbijakrediidi pakkujatele ja vahendajatele“. Kättesaadav: [http://www.tarbijakaitseamet.ee/sites/default/files/failid/dokumendid/juhend\\_krediidiandjatele\\_vastutustundlik\\_laenamine .pdf](http://www.tarbijakaitseamet.ee/sites/default/files/failid/dokumendid/juhend_krediidiandjatele_vastutustundlik_laenamine.pdf) (04.05.2014).
- 83) Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu seletuskiri. Kättesaadav: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=f08d18c1-acda-3661-1941-f77f9226a3b7&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=f08d18c1-acda-3661-1941-f77f9226a3b7&) (04.05.2014).

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

Mina, **Pirjo Toomsoo**

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

### **Professionaalse krediidiandja teavitamiskohustus laenu tagajate ees ja selle rikkumise tagajärjed**

mille juhendaja on *mag. iur* Ave Hussar

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

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

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

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

Tartus **05.05.2014**