



RIIGIKOHUS

RIIGIKOHUS
ÕIGUSTEABE OSAKOND

TEHINGU HEADE KOMMETE VASTASUS TSÜS § 86 ALUSEL

Kohtupraktika analüüs

Margit Vutt
kohtupraktika analüütik

Tartu
Mai 2012

Sisukord

1. Analüüsi eesmärk ja alusmaterjalid.....	3
2. Valdkonda reguleerivad õigusnormid ja teemat käsitlevad varasemad allikad	3
2.1. Regulatsiooni sisu	3
2.2. Regulatsiooni eesmärk	4
3. Riigikohtu praktika.....	5
3.1. Heade kommete vastasuse üldine käsitus	5
3.2. Krediidilepingu heade kommete vastasus	6
3.3. Käenduslepingu heade kommete vastasus	7
4. Esimese ja teise astme kohtute praktika	7
4.1. Enne 1. maid 2009 sõlmitud lepingute suhtes kohaldatav õigus.....	7
4.2. Krediidilepingu heade kommete vastasus	13
4.3. Käenduslepingu heade kommete vastasus	18
4.4. Muud juhtumid.....	22
5. Kokkuvõte	24
5.1. Üldised tähelepanekud	24
5.2. Kohaldatav seadus.....	24
5.3. Käenduslepingu heade kommete vastasus	25
5.4. Heade kommete vastasuse tunnused	25
5.5. Konkureerivad normid	26

1. Analüüsi eesmärk ja alusmaterjalid

Analüüsis uuritakse 1. mail 2009 kehtima hakanud TsÜS § 86 uue redaktsiooni kohaldamist kohtupraktikas.

Muu hulgas leiavad analüüsis käsitlemist järgmised küsimused:

- Milliste tehingutega seotud vaidlustes menetlusosalised ülnimetatud sättele tuginevad;
- Millisel juhul kohtud kohaldavad TsÜS § 86 ja tunnistavad tehingu heade kommete vastaseks.

Analüüsi aluseks on valik kohtulahendeid, mis on tehtud pärast viidatud sätte kehtima hakkamist ehk pärast 1. maid 2009. Osaliselt on uuritud krediitdilepingute vaidlustes tehtud lahendeid ja osaliselt nende kohtuasjade lahendeid, milles kas menetlusosaline on tuginenud TsÜS §-le 86 või kohus on vastavaid sätteid kohaldanud.

Analüüsis esitatud seisukohtadel ei ole siduvat mõju ja need ei ole käsitatavad Riigikohtu seisukohtadena. Riigikohus võtab õiguslikke seisukohti vaid kohtulahendis.

2. Valdkonda reguleerivad õigusnormid ja teemat käsitlevad varasemad allikad

2.1. Regulatsiooni sisu

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

- tehing on tehtud teise poole jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel, või
- poolte vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas.

TsÜS § 86 lg 3 sätestab täiendavalt kaks eeldust. Esiteks, kui vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt ebamõistlikult tasakaalust väljas, siis eeldatakse, et pool teadis või pidi teadma rasketest asjaoludest. Ja teiseks, tarbijakrediitdilepingute puhul eeldatakse, et vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas muu hulgas juhul, kui tarbija poolt tasumisele kuuluva krediidi kulukuse määr ületab krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatud keskmist krediidiasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislaenude kulukuse määra enam kui kolm korda.

Kui poolte kohustuste väärtus on tasakaalust väljas, võib võlausaldaja siiski tõendada, et ta ei teadnud rasketest asjaoludest (ja ilmselt ka seda, et raskeid asjaolusid ei esinenudki). Ka väga kõrge krediidi kulukuse määra korral võib võlausaldaja tõendada, et poolte kohustused olid asjaolusid arvestades siiski tasakaalus.

Kui tehingu kehtivus on küll sõltuvusse seatud headest kommetest, kuid seadus näeb ette erinormi, siis tuleb juhinduda erinormist, mitte TsÜS §-st 86. Näiteks on VÕS § 42 lõike 1 kohaselt tüüptingimus muu hulgas tühine, kui see ei vasta headele kommetele. Kui hinnatakse

tüüptingimuse vastavust headele kommetele ja seega kehtivust, siis on õige lähtuda VÕS § 42 lõikest 1, mitte TsÜS §-st 86.¹

Seadus ei sätesta heade kommete mõistet ega ka seda, millist tegevust tuleb pidada heade kommete vastaseks. Nagu märgitakse õiguskirjanduses, seostuvad head kombid eelkõige moraali ja õiglusega – kui miski on ebamoraalne ja ebaõiglane, siis on see ka heade kommete vastane. Heade kommetega vastuolus oleva käitumise puhul on tegemist käitumisega, mis ei ole kooskõlas ausalt ja õiglaselt mõtleivate inimeste sündsustundega.²

2.2. Regulatsiooni eesmärk

TsÜS § 86 kehtib praegusel kujul alates 1. maist 2009. Seaduseelnõu seletuskirja kohaselt oli muudatuse eesmärgiks ohjeldada SMS-laenude ülisuuri intresse ja ühtlasi vähendada kiirlaenu turu kiire arenguga tekkinud sotsiaalseid probleeme. Seletuskirjas on märgitud, et nende eesmärkide saavutamiseks on põhimõtteliselt võimalik kasutada kas administratiivseid ehk haldusõiguslikke abinõusid või turuosalistest sõltuvaid ehk eraõiguslikke abinõusid. Administratiivsete abinõudena on riigil võimalik kehtestada laenuandja suhtes keelde ja kontrollimehhanisme. Eelnõu autorid pidasid sellise reguleerimisviisi puuduseks esiteks riigi kulutusi, mida tuleb kontrollimiseks teha ja teiseks kõrvalekaldumist vaba turumajanduse põhimõtetest. Eraõiguslikud ehk turuosalistest sõltuvad abinõud on seletuskirja kohaselt sellised vahendid, mida turuosalised, eelkõige laenuvõtjad, ise vastavalt oma vajadustele ja võimalustele kasutavad, tuginedes seejuures eraõiguse normidele. Eelnõu autorid rõhutasid, et sellisel juhul ei pea riik kontrollimehhanismide sisseseadmisel tegema olulisi lisakulutusi ja normide rakendamiseks piisab kohtusüsteemist. Negatiivse aspektina toodi eelnõu seletuskirjas välja regulatsiooni aeglane toime – seatud eesmärgid on saavutatavad alles siis, kui laenuvõtjad asuvad aktiivselt oma õigusi kaitsma.

Eelnõuga on seega kehtestatud just teist tüüpi ehk eraõiguslikud abinõud ja seda on põhjendatud eelkõige riigi kulutuste vältimise kaalutlustega. Seletuskirja kohaselt viitab saadava soorituse ja kohustuse väärtuste suur erinevus sellele, et kahjustatud poole soov võtta endale kohustus ei pruukinud olla vabatahtlik. Ebamõistlikult kõrge krediidi kulukuse määraga SMS-laenu andja peab vaidluse korral tõendama, et ta ei teadnud ega pidanudki teadma teise poole rasketest asjaoludest ja kuna sisuliselt on tegemist negatiivse asjaolu tõendamise kohustusega, siis on laenuandjal sellist tõendamiskohustust väga raske (kui mitte võimatu) täita.

Heade kommetega vastuolus olev tehing (sealhulgas liigkasuvõtjalikel tingimustel sõlmitud tehing) on TsÜS § 86 lg 1 järgi tervikuna tühine. Tühine ei ole seega mitte ainult ebamõistlikult kõrge intressi või kulude kokkulepe, vaid leping tervikuna. Tühise tehingu järgi saadu peavad pooled teineteisele alusetu rikastumise sätete alusel tagastama (TsÜS § 84 lg 1). Selleks, et veel paremini kaitsta tarbijast krediidisaaaja õigusi, näeb TsÜS § 86 lõige 4 ette erisätte, mille kohaselt tuleb laen tagastada tähtajaks, milleks laenusaaaja pidi laenu tagasi maksma tühise tehingu järgi. Laenu suhtes rakendatakse VÕS § 94 lõikes 1 sätestatud seadusjärgset intressimäära. Sisuliselt on tehingu tühisuse tulemuseks tegelikult pooltele kindla sisuga „kokkuleppe“ pealesundimine – liigkasuvõtjalikel tingimustel tarbijale laenu andev krediidiandja riskib sellega, et saab tarbijalt ainult seadusjärgset intressi. TsÜS § 86 lg

¹ P. Varul. Tühine tehing. – Juridica 2011/1, lk 37.

² Samas, lk 36.

2 ja 3 tunnustele vastava tühise lepingu tagajärjed alluvad seega erilisele tagasitaitmise režiimile.

Käesoleva analüüsi üheks eesmärgiks on muu hulgas uurida, kas eelnõu eesmärgid on täitunud ja mil määral abistab eraõigusliku tuumikseaduse põhimõtteline muudatus kiirlaenu võtjaid, kes soovivad koormavast laenust vabaneda.

Analüüsi autori arvates on Eesti õiguskirjanduses õigustatult püstitatud küsimus, kas teatud tehingute automaatne tühiseks lugemine ei tekita õiguskindlusetust, jättes laenuandja laenulepingu siduvuse ning täitmisele kuuluvuse suhtes määramata ajaks teadmatusse.³ On ju tehingu tühisus absoluutne ega ole seotud sellele tuginemise tähtaegadega ning seda peab kohus kontrollima *ex officio*.

3. Riigikohtu praktika

3.1. Heade kommete vastasuse üldine käsitlus

Tsiviilasjas nr 3-2-1-76-01 on Riigikohus rõhutanud, et lepingu heade kommete vastasus tuleb kindlaks teha koguhinnangu andmise teel, kusjuures arvesse tuleb võtta nii lepingu sisu kui ka lepingu sõlmimise asjaolusid, poolte ettekujutusi, ajendeid ja eesmärke. Kui leping oli sõlmimise ajal kooskõlas heade kommetega, siis asjaolude hilisem muutumine ei tingi lepingu heade kommete vastasust.⁴

Tsiviilasjas nr 3-2-1-158-05 on Riigikohus asunud seisukohale, et heade kommete vastane on üldjuhul tehing, mille sisu on suunatud üldiselt hukkamõistetud tegevusele või mis piirab suurel määral teist lepingupartnerit tema isiklikus või majanduslikus vabaduses, samuti tehing, mille üks pool on sõlminud oma positsiooni ebaausalt ära kasutades. Heade kommete vastane käitumine võib väljenduda ka teise lepingupoole vastases käitumises.⁵

Heade kommete sisu on Riigikohus selgitanud ka **tsiviilasjas nr 3-2-1-140-07**, märkides, et heade kommetega võivad tehingud olla vastuolus erinevatel põhjustel, mida ühiskonnas valitsevate arusaamade järgi võib pidada ebamoraalseteks ja taunitavateks. Tehing on vastuolus heade kommetega, kui see eksib ausalt ja õiglaselt mõtleivate inimeste õiglustunde ja väärtushinnangute ning õiguse üldpõhimõtete vastu tehingu tegemise ajal ning tehingu heade kommete vastasus võib tuleneda kas tehingu eesmärgi heade kommete vastasusest või ühe poole ebamoraalsest käitumisest tehingu tegemise eesmärgil.⁶

³ K. Sein, K. Saare, M. A. Simovart. Laenusaja õiguste kaitse SMS-laenu lepingute puhul. – *Juridica* 2010/1, lk 49.

⁴ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 24. mai 2001. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-76-01. Sama seisukohta on Riigikohus korranud ka 29. aprilli 2002. a. otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-29-02.

⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30. jaanuari 2006. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-158-05, p 9.

⁶ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 13. veebruari 2008. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-140-07, p 30. Sama seisukohta on Riigikohus väljendanud ka 21. novembri 2008. a. otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-111-08, p 23.

3.2. Krediidilepingu heade kommete vastasus

Hinnates enne 1. maid 2009 kehtinud TsÜS § 86 mõjualas tehtud tehingute vastavust headele kommetele on Riigikohus oma varasemas praktikas leidnud, et liiga kõrge intress iseenesest ei ole vastuolus heade kommetega. Esimest korda väljendas Riigikohus sellist seisukohta juba 2002. aastal⁷ ja on sama korranud ka mitmetes hilisemates lahendites.⁸

Viimase aja praktikas on Riigikohus krediidilepingu heade kommete vastasust TsÜS § 86 alusel käsitlenud **tsiviilasjas nr 3-2-1-49-11**.⁹ Viidatud otsuse punktis 8 selgitas Riigikohus tõendamiskoormist järgmiselt: *Tehingu tühisuse tuvastamiseks TsÜS § 86 lg 2 p 2 ja lg 3 järgi [tuleb] kohtul esmalt kindlaks teha, kas tehingust tulenevate vastastikuste soorituste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas, ja seejärel kontrollida, kas isik tegi tehingu sundolukorras. Tõendamiskohustus lasub üldjuhul TsMS § 230 lg 1 järgi poolel, kes tehingu tühisusele tugineb. Soorituste väärtuste vahe tõendamiseks tuleb poolel näidata võrreldavate soorituste objektiivsete väärtuste vahet, seega käibes tavapärasest vastet tühistatava tehingu suhtes, mitte aga ühe poole subjektiivset huvi tehingu väärtuse vastu. Seega võib olla näiteks krediidilepingu soorituste väärtus heade kommete vastaselt tasakaalust väljas ülikõrge krediidi kulukuse määra tõttu, aga mitte ainult. Vastastikuste soorituste väärtuse heade kommete vastaselt tasakaalust väljasolekut peab üldjuhul tõendama tehingu tühisusele tuginev isik.*

Tarbijakrediidilepingutes on tõendamiskohustus tühisusele tugineva isiku kasuks siiski ümber pööratud ja nende lepingute puhul kehtib eeldus, et kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas muu hulgas siis, kui tarbija poolt tasumisele kuuluva krediidi kulukuse määr ületab krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatud keskmist tarbimislaenude kulukuse määra enam kui kolm korda.

Samas tsiviilasjas selgitas Riigikohus, et **tehingu tühisuseks** TsÜS § 86 lg-te 2 ja 3 järgi **peab lisaks soorituste väärtuste vahele olema üks tehingu pooltest teinud tehingu oma erakorralise vajaduse, sõltuvussuhte, kogenematuse või muu sellise asjaolu tõttu**. Üldjuhul sõlmitakse tehingud, mille vastastikuste soorituste väärtus on äärmiselt ebavõrdne tõesti siis, kui selleks on eriline vajadus või sundolukord, kuid see ei pea alati nii olema. Tehingu heade kommete vastasust tuleks eitada juhul, kui soorituste väärtuste vahe oli küll suur, kuid sundolukorda ei olnud, sest isik oleks sõlminud tehingu igal juhul, talle oli tehingu väärtus ükskõik. Kogenematusele võib osutada isiku noorus või näiteks see, kui ta on sõlminud ühe oma esimesi krediidilepinguid. Riigikohtu seisukoha järgi ei saa kogenematust välistavaks asjaoluks lugeda ainuüksi omandatud haridust või krediidi võtmise eesmärki.¹⁰

⁷ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 16. oktoobri 2002. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-80-02, p 11-12.

⁸ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 22. oktoobri 2002. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-108-02, 29. märtsi 2004. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-41-04, 31. märtsi 2004. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-29-04 ja 24. aprilli 2006. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-21-06.

⁹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17. juuni 2011. a. määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-49-11.

¹⁰ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17. juuni 2011. a. määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-49-11, p 9.

3.3. Käenduslepingu heade kommete vastasus

Tsiviilasjas nr 3-2-1-109-04 jaatas Riigikohus võimalust, et käendusleping võib olla heade kommete vastane. Riigikohus asus seisukohale, et ühe tagamisabinõu asendamine teisega või olemasolevale tagatisele lisaks täiendava tagatise seadmine iseenesest ei ole heade kommete vastane, kuid seda võib olla näiteks laenu käendamine algselt tagatiseks olnud kommertspandiga võrreldes suuremas ulatuses.¹¹

4. Esimese ja teise astme kohtute praktika

4.1. Enne 1. maid 2009 sõlmitud lepingute suhtes kohaldatav õigus

Analüüsitud lahenditest nähtub, et TsÜS § 86 uuele redaktsioonile tuginetakse väga paljudes sellistes krediitdilepingutega seotud vaidlustes, kus leping on sõlmitud enne uue redaktsiooni jõustumist, s.o enne 1. maid 2009. Näiteks **tsiviilasjas nr 2-09-67013** leidis kostja, et tema ja laenuandja vahel 7. detsembril 2006. a. sõlmitud tarbijakrediitdilepingust tulenev intress – 28,69% aastas – on liiga kõrge ja liigkasuvõtlik. Kostja oli seisukohal, et intressi hindamisel tuleb arvesse võtta ka 2009. aastal jõustunud seadusemuudatusi, mille eesmärgiks oli panna piir liiga suurtele laenuintressidele ja mille kohaselt on laenuandjad kohustatud järgima Eesti Panga kehtestatud tarbimislauade kulukuse määra. Kostja leidis, et seadusemuudatused näitavadki seda, et varasemaid laenuintresse peetakse liiga kõrgeteks. Kohtuotsuse tegemise ajal oli Eesti Panga poolt avaldatud tarbimislauade kulukuse määr 18,9%, kostjaga sõlmitud lepingu kohaselt oli krediidi kulukuse määr aga 56,26%. Selline võrdlus näitas kostja arvates, et hageja kehtestatud krediidi kulukuse määr oli liiga kõrge ja vastuolus heade kommetega. Kokkuvõttes oli kostja seisukohal, et hageja käitumine on olnud liigkasuvõtlik ja palus intressinõuet vähendada vähemalt poole võrra.

Kohus nõustus kostjaga, et vaidluses intressi suuruse üle võib ka tagantjärele võtta seisukoha lepingu heade kommete vastasuse kohta lähtudes 1. mail 2009 kehtima hakanud TsÜS § 86 lg-st 3, sest seadusandja on seadust muutes väljendanud oma põhimõttelist seisukohta krediitdilepingute kulukuse õiglase määra kohta. Kuid kohus rõhutas, et vastastikuste kohustuste väärtust ja krediidi kulukuse määra hinnatakse krediidi andmise aja seisuga ja seetõttu ei saa lepingu hindamisel võtta aluseks kohtuvaidluse ajal kehtivat krediidi kulukuse määra, millele kostja on tuginenud.¹²

Ka **tsiviilasjas nr 2-10-41161** sõlmiti vaidlusalune laenu- ja käendusleping 2006. aastal. Käenduslepingu tühisusele vastuolu tõttu heade kommetega tugines kostja, kes oli käendanud laenu füüsilise isikuna. Kohus leidis, et käendusleping ei ole vastuolus heade kommetega, kuid tsiteeris otsuses ka 1. mail 2009 jõustunud TsÜS § 86 lg-t 2 ja 3.¹³

Samamoodi tugines käenduslepingu vastuolule heade kommetega 2006. aastal sõlmitud liisingulepingu ja käenduslepingu järgne käendajast kostja **tsiviilasjas nr 2-10-43457**,

¹¹ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20. oktoobri 2012. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-109-04, p-d 20 ja 22.

¹² Tartu Maakohtu 1. detsembri 2010. a. otsus tsiviilasjas nr 2-09-67013. Apellatsioonkaebust ei esitatud ja otsus on jõustunud.

¹³ Harju Maakohtu 14. märtsi 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-41161. Apellatsioonkaebust ei esitatud, otsus on jõustunud.

põhjendades käenduslepingu vastuolu heade kommetega sellega, et teda kallutati käenduslepingut sõlmima, kasutati ära tema olukorda ja kogenematust, talle ei selgitatud tehingu õiguslikke tagajärgi ega muid olulisi asjaolusid. Kohus leidis, et isikut, kes varem ei ole ühtegi käenduslepingut sõlminud, ei saa lugeda kogenematuks, kui ta samal ajal sõlmib äriühingu esindajana ka liisingulepingu, mille järgset kohustust ta käendama asub. Kohus märkis: *Kohtul ei ole alust kahelda kostja täielikus teo- ja otsusevõimes lepingute sõlmimise ajal. Kostja ei ole toonud esile mingeid erilisi asjaolusid, millest võiks järeldada, et liisingulepingu sõlmimisega samal päeval käenduslepingu sõlmimise ajal oli kostja kogenematu ja sundolukorras. Kostja kinnitas kohtuistungil, et liisinguase oli OÜ-le [---] vajalik igapäevases töös. Juhatuse liikme poolt isikliku käenduse andmine selleks, et ettevõtte saaks sõlmida tööks vajaliku lepingu, ei ole kohtu hinnangul käsitatav erakorralise vajaduse või sundolukorrana TsÜS § 86 mõttes.*¹⁴

Tsiviilasjas nr 2-11-4320 kohaldas kohus TsÜS § 86 uut redaktsiooni 2007. ja 2008. aastal sõlmitud tarbijakrediitdilepingutele ja mõistis laenuandja kasuks välja ainult põhivõla ning seadusjärgse viivise põhivõla ulatuses. Heade kommete vastasust põhjendas kostja asjaoluga, et laenu võtmisel oli ta raskes olukorras ja hageja oli sellest teadlik, kuna ta oli eelnevate laenude tagastamisega võlgnevuses.

Kohus asus seisukohale, et laenuandja teadis nii hageja varasematest kohustustest teiste laenuandjate ees kui ka tema makseraskusest ja kasutas seda ära uute krediitide väljastamiseks. Kohus leidis, et kui krediidiandja sõlmib korduvalt uusi krediitdilepinguid makseraskustes kostjaga, selleks et varasemaid võlgnevusi tasaarvestada ja lepingutingimusi muuta, siis on krediidiandja käitunud pahauskselt, sest kui võlgnik juba on makseraskustes, siis asetatakse ta uute lepingute sõlmimisega veelgi raskemasse finantsolukorda. Kohtu arvates kasutas hageja kostja sundolukorda enda huvides ära. Kohus märkis: *[...] kus on halvad laenuvõtjad, seal on ka halvad laenuandjad. Samas tuleb osundada, et laenuandja pole kunagi sundolukorras oma laenude väljastamisel. Hilisemate uute krediitide väljastamisel polnud hagejale primaarne kostja maksevõime – vastupidi pigem hageja soov tasaarvestada juba väljastatud laenuvõlga maksevõimetu kostja arvel, lisades juurde laenu nn teenindavaid tasusid. Hageja on kostjaga lühikese aja jooksul korduvalt sõlminud uusi krediitdilepinguid, millest viimase lepinguga ei ole kostja reaalselt raha saanud, vaid nimetatud krediidisumma on täies ulatuses tasaarvestatud eelneva kostja võlgnevusega. Taolise käitumisega, kus krediidiandja sõlmib maksevõimetu ja juba võlgu oleva krediitvõtjaga korduvalt uusi lepinguid eelmiste võlgnevuste tasaarvestamiseks, suureneb kostja laenukoormus ülejõukäivaks ja antud käitumist ei saa kohus aktsepteerida kui vastutustundliku laenamise põhimõtet.*¹⁵

Tsiviilasjas nr 2-11-30941 kohaldas kohus TsÜS § 86 uut redaktsiooni 2006. a. juunis sõlmitud tarbijakrediitdilepingu ja 2007. a. jaanuaris sõlmitud krediidisumma suurendamise kokkuleppe suhtes, mille krediidi kulukuse määr oli 91,92% aastas. Eesti Panga poolt 2006. a. mais avaldatud keskmine krediidiasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislaenude kulukuse määr oli 17,7%, 2006. a. detsembris oli see näitaja 18,7%. Kohus oli seisukohal, et kuna lepingu järgi tasumisele kuuluv krediidi kulukuse määr ületas Eesti Panga avaldatud krediidi kulukuse määra enam kui kolm korda, siis oli kostja kohustuste väärtus heade kommete vastaselt tasakaalust väljas ja tarbijakrediitdileping TsÜS § 86 lg 1 alusel tühine. Kohus viitas

¹⁴ Harju Maakohtu 28. novembri 2008. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-43457. Apellatsioonkaebust ei esitatud, otsus on jõustunud.

¹⁵ Tartu Maakohtu 3. novembri 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-11-4320. Apellatsioonkaebust ei esitatud, otsus on jõustunud.

ka TsÜS § 86 lg-le 4 ja märkis, et kui tehing on heade kommete vastase intressi tasumise kohustuse tõttu tühine, siis tuleb laenu kasutamise aja eest maksta intressi VÕS § 94 lõikes 1 sätestatud suuruses.¹⁶

Seevastu **tsiviilasjas nr 2-09-61116** leidis Tartu Maakohus, et 6. mail 2008. aastal sõlmitud laenulepingule ei saa TsÜS § 86 uut redaktsiooni kohaldada ja seepärast ei saa kohus rahuldada ka hageja nõuet laenulepingu tühisuse tuvastamiseks.¹⁷ Tartu Ringkonnakohus nõustus maakohtuga ja märkis muu hulgas: *TsÜS § 86 kohaldub eeldusel, et sättes toodud eeldused olid täidetud lepingu sõlmimise ajal. Lepingu kehtivuse kontrollimisel tuleb kohaldada lepingu sõlmimise ajal kehtinud materiaaldõigust. Maakohus on õigesti leidnud, et 01.05.2009 jõustunud TsÜS § 86 ei oma tagasiulatuvat jõudu. Lepingu sõlmimise ajal kehtis TsÜS § 86 teises redaktsioonis, samuti reguleeris sarnastel asjaoludel lepingu tühistamise õigust TsÜS § 97.*¹⁸

Ka **tsiviilasjas nr 2-11-817** märkis kohus, et 2008. aastal sõlmitud laenulepingu heade kommete vastasust saab hinnata tol ajal kehtinud TsÜS § 86 kontekstis, kuid lisas, et isegi kui hinnata kostja väiteid tsiviilseadustiku üldosa seaduse kehtivate sätete alusel, siis ei annaks need alust pidada käenduslepingut tühiseks.¹⁹

Tsiviilasjas nr 2-11-2335 nõudis hageja kostjalt laenu põhisummana 267,78 eurot, viivist 245,19 eurot ja kahjuhüvitist 21,55 eurot 2008. aastal sõlmitud SMS-laenu lepingu alusel. Kostja leidis, et tegemist on heade kommete vastase tehinguga TsÜS § 86 lg-te 1-4 mõttes ja kuna hagi esitati pärast seadusemuudatuse jõustumist, tuleb viidatud sätteid vaidluse lahendamisel ka kohaldada.

Harju Maakohus märkis otsuses: *Lähtuvalt Riigikohtu lahendi nr 3-2-1-126-06 p-s 16 väljendatud seisukohast tuleneb õiguse üldpõhimõtetest, et tehingu, asjaolu ja toimingu suhtes kohaldatakse nende tegemise ajal kehtinud materiaaldõigust. Tehingu ja toimingu tegemisest hiljem jõustunud materiaaldõiguse kohaldamine varem tehtud tehingu ja toimingu suhtes on võimalik ainult erandkorras, kui selline tagasiulatuv jõud on selgelt väljendatud seaduse rakendussätetes. Kohus osundab, et käesoleval juhul ei nähtu võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadusest, et 01.05.2009 jõustunud TsÜS §-le 86 oleks kõnealune tagasiulatuv jõud ette nähtud. Seega tuleb hageja ja kostja vahel sõlmitud lepingute tühisuse tuvastamise küsimuses lähtuda lepingute sõlmimisel ajal kehtinud tsiviilseadustiku üldosa seaduse redaktsioonist. Kohus leidis, et 2008. aastal sõlmitud laenulepinguid ei saa lugeda heade kommete vastaseks nimetatud ajal kehtinud TsÜS § 86 mõttes, kuna **ebamoraalseks või taunitavaks ei saa lugeda laenu andmist isikule, kes on ka varasemalt sarnastel tingimustel laenu võtnud ja selle korrektset tagastanud.** Samuti ei saa 2008. aastal sõlmitud laenulepingute tühisuse hindamisel võtta arvesse asjaolu, et käesoleval hetkel on kostja töötu, kuna kostjal oli*

¹⁶ Tartu Maakohtu 14. septembri 2011. a. tagaseljaotsus tsiviilasjas nr 2-11-30941. AS Bigbank esitas ka apellatsioonkaebuse, kuid Tartu Ringkonnakohus keeldus 9. detsembril 2011 selle menetlusse võtmisest, kuna maakohtu otsus oli tehtud lihtmenetluses ja maakohus ei andnud otsuses luba apellatsioonkaebuse esitamiseks (TsMS § 637 lg 2¹). Ringkonnakohus märkis, et maakohus kohaldas küll materiaaldõigust ebaõigesti, kuid see ei mõjutanud otsuse lõpptulemust.

¹⁷ Tartu Maakohtu 31. mai 2010. a. otsus tsiviilasjas nr 2-09-61116.

¹⁸ Tartu Ringkonnakohtu 13. juuni 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-09-61116. Kassatsioonkaebust ei esitatud, otsus on jõustunud.

¹⁹ Harju Maakohtu 7. aprilli 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-11-817. Kostjad esitasid ka apellatsioonkaebuse, kuid 9. aprillil 2012 jättis Tallinna Ringkonnakohus selle menetlusse võtmata, kuna tasumata oli riigilõiv.

laenuvõtmise ajal piisava suurusega regulaarne sissetulek ning laenatud summad ei olnud kostja igakuise sissetulekuga võrreldes ebaproportsionaalselt suured.²⁰

Ka **tsiviilasjas nr 2-11-422** leidis kohus, et 2008. aastal sõlmitud laenulepingule ei kohaldu TsÜS § 86 lg-d 2 ja 3. Kohus selgitas lahendis, et lepingu sõlmimise ajal kehtis TsÜS § 97 ja selle kohaselt sai tehingu teinud füüsiline isik tühistada äärmiselt ebasoodsatel tingimustel tehtud tehingu, mille tegemisel teine pool kasutas ära tema erakorralisi vajadusi, sõltuvussuhet, kogenematust või muid selliseid asjaolusid. TsÜS § 98 lg 1 kohaselt pidi tehingut tühistada sooviv isik selleks tegema avalduse teisele poolele. Käesolevas asjas ei tühistanud kostja tehingut ega tõendanud ka oma makseraskusi. Kohus leidis, et **ainuüksi viide korduvatele laenuvõtmistele ei tõenda piisavalt erakorraliste vajaduste olemasolu vaidlusaluse lepingu sõlmimise ajal**. Ülaltoodust tulenevalt leidis kohus, et intressikokkulepe on kehtiv.²¹

Tsiviilasjas nr 2-10-39682 nõudis AS Swedbank kostjalt 2008. aasta detsembris sõlmitud laenulepingust tuleneva võla (põhivõlgnevus, intressid ja viivis) tasumist. Kostja võttis nõude põhivõlgnevuse osas õigeks, kuid ei tunnistanud intressi- ega viivise nõuet. Kostja põhjendas laenu mittetasumist halva majandusliku olukorraga, sissetulekute vähenemise ja laenukoormuse suurenemisega. Samuti leidis kostja, et intressi ja viivise nõue on põhjendamatult suur ning on käsitatav liigkasuvõtmisena. Maakohus oli seisukohal, et kostja ei toonud välja, millisel õiguslikul alusel ta viivise ja intressi nõudele vastu vaidleb ning milline oleks selline viivise ja intressi määr, mis tema arvates ei oleks liigkasuvõttjalik. Kohus viitas ka Riigikohtu seisukohale, et ainuüksi ebaproportsionaalselt kõrgele laenuintressile tuginedes ei saa vähemalt üldjuhul lugeda laenulepingut tühiseks vastuolu tõttu heade kommetega, kuid seda on võimalik tühistada raskete asjaolude ärakasutamise tõttu. Lühiajalise tagatiseta laenu puhul ei saa suuremat intressimäära pidada iseenesest selliseks, mis annaks aluse lugeda tehing tehtuks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel ja seetõttu tühistada. Eeltoodust tulenevalt rahuldab maakohus hagi täielikult.²²

Tsiviilasjas nr 2-09-62346 oli vaidluse objektiks OÜ Aktiva Finants ja kostja vahel 2006. a. VÕS § 396 lg 2 alusel vormistatud laenuleping.²³ Nimetatud lepingu alusel nõudis hageja kostjalt 35 575,05 krooni suurust võlga, mis oli tekkinud panga ja kolmanda isiku vahel 2002. a. sõlmitud järeelmaksulimiidi lepingust ning sellest, et pank loovutas nõude hagejale. Laenulepingu järgi pidi kostja OÜ-le Aktiva Finants saadud laenusumma ja intressid tagastama maksegraafiku alusel. Laenu kasutamise eest oli lepingus ette nähtud intress 4% kuus ja laenu tagasimakse tähtaegselt tasumata jätmisel oli laenusaja kohustus maksta laenuandjale viivist 1% tasumata summalt päevas. Kostja võttis hagi 27 020,57 krooni suuruse põhivõlgnevuse osas õigeks, kuid vaidles vastu kõrvalnõuetele. Esiteks leidis kostja, et intresside ja viiviste kokkulepped ei olnud läbiräägitavad, vaid hageja poolt määratud. Teiseks oli kostja seisukohal, et ta sõlmis laenulepingu hageja esindajate surve all, kuna teda ähvardati korduvates telefonivestlustes, et võlgnevuse mittetasumisega kaasneb tema pankrotimenetlus, vara arest ja müük enampakkumisel, keeld lahkuda elukohast ja reisida

²⁰ Harju Maakohtu 16. novembri 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-11-2335. Apellatsioonkaebust ei esitatud, otsus on jõustunud.

²¹ Harju Maakohtu 30. juuni 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-11-422. Apellatsioonkaebust ei esitatud, otsus on jõustunud.

²² Harju Maakohtu 30. juuni 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-39682. Apellatsioonkaebust ei esitatud, otsus on jõustunud.

²³ VÕS § 396 lg 2 kohaselt võib isik, kes võlgneb rahasumma või asendatava asja muul õiguslikul alusel, võlausaldajaga kokku leppida, et rahasumma või asi võlgnetakse laenuks.

välismaale. Samuti ähvardati kostjat tema andmete edastamisega Krediidinfo maksehäirete registrile ja politseisse pöördumisega, et alustada tema suhtes kriminaalmenetlust. Kostja märkis, et tal puudus halva majandusliku olukorra tõttu võimalus saada õigusabi ja talle jäeti mulje, et ainus lahendus on refinantseerida järelemaksulepingust tulenev kohustus uue laenulepingu sõlmimisega. Kokkuvõttes tugines kostja sellele, et tal puudus võimalus lepingutingimusi mõjutada, ta oli sundolukorras ning kogenematu ja seega oli intressi- ja viivisekokkulepe sõlmitud raskete asjaolude mõjul.

Maakohus asus seisukohale, et kostja esile toodud asjaolud – lepingu sõlmimine sunni ja ähvarduste tõttu – olid lepingu sõlmimise ajal kehtinud TsÜS § 96 lg 1 alusel tehingu tühistamise aluseks, kuid kostja ei ole seaduses ettenähtud tähtaja jooksul tehingut tühistanud. Samuti leidis kohus, et **kostja ei ole tõendanud, et ta tegi tehingu talle äärmiselt ebasoodsatel tingimustel, raskete asjaolude kokkusattumise mõjul või et teine pool kasutas seda olukorda ära.** Kostja väited, et talle ei jäetud muud võimalust kui varasema võlgnevuse refinantseerimine lepinguga, mille täitmine käis talle majanduslikult üle jõu, olid paljasõnalised, tema töötasu oli lepingu sõlmimise ajal umbes 10 000 krooni kuus, kokkulepitud maksegraafiku kohaselt pidi kostja hagejale iga kuu maksma 2057,31 krooni ehk umbes viiendiku sissetulekutest. Kostja laps oli laenulepingu sõlmimise ajal täisealine. Üürilepingu sõlmis kostja pärast laenulepingut, üüri suurus oli 2500 krooni, üürilepingus kokkulepitud kommunaalmaksete tasumist kostja pangakontolt ei nähtu, kostja on tasunud üksnes elektri ja telefoni eest ning tõendamata on kostja väide, et tal kulub eluasemekuludeks sõltuvalt aastaajast 4500 – 5000 krooni kuus. Eeltoodust tulenevalt ei saanud kohtu arvates lapse ülalpidamise vajaduse ega eluasemele tehtavate kulutustega põhistada kostja väidetavat rasket majanduslikku olukorda lepingu sõlmimise ajal. Kohus märkis, et hagejale ei saa panna vastutust ka selle eest, et kostjal oli lisaks mitmeid kohustusi muude krediidiaandjate ees.

Hagi rahuldab maakohus siiski vaid osaliselt, leides, et laenulepingu järgne viivisemäär – 1% tähtaegselt tasumata summalt päevas (ja seega 365 % aastas) – on tühine tüüptingimus VÕS § 42 lg 3 p 5 mõttes. Otsuse tegemise seisuga sissenõutavaks muutunud viivisesumma (üle 98 000 krooni) ületas põhivõlgnevuse kolmekordselt. Kohus märkis, et viivis on oma olemuselt minimaalne eeldatav kahjuhüvitis, mida võib raha maksmisega viivitamisel sõltumata tegelikust kahjust alati nõuda. VÕS § 42 lg 3 p 5 kohaselt on tarbijat ebamõistlikult kahjustav selline tüüptingimus, milles nähakse ette, et teine lepingupool peab kohustuse rikkumise korral maksma tingimuse kasutajale ebamõistlikul suurt leppetrahvi, ebamõistlikult suurt kindlaksmääratud kahjuhüvitist või muud hüvitist, kui teiselt lepingupoolelt võetakse võimalus tõendada tegeliku kahju suurus. Eeltoodu alusel mõistis kohus kostjalt välja viivise üksnes VÕS § 113 lg-s 1 sätestatud määras.²⁴

Tsiviilasjas nr 2-10-30327 nõudis AS Bigbank 2008. aasta aprillis sõlmitud tarbijakrediidilepingust ning 2008. a. detsembris ja 2009. a. aprillis sõlmitud täiendavatest kokkulepetest tuleneva võla, kõrvalkohustuste ning viivise tasumist. Lepingu muudatusi arvestades oli laenu põhiosa suuruse 146 219,63 krooni, intressimäär oli 27,941% aastas. Lepingu nõuetekohase täitmise korral oleks kostja pidanud tasuma intresse ca 400 000 krooni. Kostja leidis, et tagastamata krediidisumma ja tagastamata intressi vahekord on ebaproportsionaalne, selles esineb liigkasuvõtmise tunnuseid ja nõutava intressi suurus on VÕS § 6 ja TsÜS §-de 86 ja 138 alusel vastuolus hea usu põhimõtte ja heade kommetega. Kokkulepitud intressimäär 27,941% aastas ületas vähemalt kahekordselt tehingu tegemise ajal tavapäraselt selliste krediitide eest makstavat intressi. Kokkuleppe sõlmimise ajal (aprillis 2009) pakkusid suuremad Eesti pangad selliseid laene intressimääraga maksimaalselt 12-14%

²⁴ Harju Maakohtu 23. novembri 2010. a. otsus tsiviilasjas nr 2-09-62346. Apellatsioonkaebust ei esitatud, otsus on jõustunud.

aastas. Intressimäär 27,941% aastas oli kostja arvates seega võrreldes turul kehtiva määraga ebaproportsionaalselt kõrge. Samuti leidis kostja, et ta tegi tehingu äärmiselt ebasoodsatel tingimustel, kuna kokkulepete sõlmimise ajal oli ta raskes majanduslikus olukorras. Hageja teadis, et kostja on töötu ja et tal on makseraskused ning kasutas seda ära – pakkus refinantseerimise võimalust ning krediidisumma suurendamist selliselt, et kostja tasuks esimese tarbijakrediidilepingu alusel tekkinud võlgnevuse, jäädes edaspidi tasuma hagejale suurt intressi, selle asemel, et öelda esimene leping üles ja mitte suurendada kostja võlgnevust.

Pärnu Maakohus leidis, et olukorda, kus kostja oli seoses makseraskustega sunnitud sõlmima järjest uusi kokkuleppeid laenu ja intresside refinantseerimiseks, mis omakorda andis krediidasutusele võimaluse intressimäära suurendamiseks, saab lugeda heade kommetega vastuolus olevaks, kuna laenuandja kasutas ära laenusaaaja rasket majanduslikku olukorda. Kohus leidis, et heade kommete vastasus annab antud juhul aluse mõista intress välja vaid selles ulatuses, milles kostja selle õigeks võttis.²⁵

Ringkonnakohus tühistas maakohtu otsuse intressi- ja viivisevõlgnevuse väljamõistmise ning menetluskulude jaotamise osas ja saatis asja tühistatud osas tagasi maakohtusse. Ringkonnakohus märkis, et maakohtu otsus intressivõlgnevuse osalise rahuldamise kohta ei vasta TsMS § 442 lg-le 8²⁶ ja et kohtu järelalus on vastuolus kehtiva materiaaõigusega. Ringkonnakohus heitis maakohtule ette, et maakohus luges tuvastatuks, et laenuandja kasutas kokkuleppe sõlmimisel ära laenusaaaja rasket majanduslikku olukorda ja vähendas seetõttu tasumisele kuuluvat intressisummat, kuid jättis tähelepanuta, et raskete asjaolude ärakasutamine tehingu sõlmimisel sai lepingu ja hilisemate kokkulepete sõlmimise ajal üldjuhul olla tehingu tühistamise aluseks vastavalt TsÜS §-le 97, mitte aga sissenõutava intressisumma vähendamise aluseks VÕS § 162 alusel. Ringkonnakohus märkis ka seda, et **erandjuhul saab ka raskete asjaolude ärakasutamine olla aluseks tehingu heade kommete vastasusele ja seeläbi tühisusele TsÜS § 86 alusel**. VÕS § 162 rakendamiseks oleks maakohus pidanud tuvastama, et haigetavas ulatuses intresside tasumise korral satub kostja olukorda, mis on tema jaoks ilmselt ebamõistlikult koormav ja mistõttu tasumisele kuuluva summa vähendamine on õiglane ja kooskõlas lepinguõiguse üldpõhimõtetega. Sellisele järelalusele maakohus ei jõudnud ega vastavaid asjaolusid ei tuvastanud.²⁷

Tsiviilasjas nr 2-07-3204 nõudis AS Bigbank 2006. aastal sõlmitud tarbijakrediidilepingu järgset võlgnevust ja viivist solidaarselt põhivõlgnikult ja käendajalt. Lepingu kohaselt oli intress 29,29% krediidisummast ühe aasta kohta ja krediidi kulukuse määr 55,97% aastas. Põhivõlgnik leidis, et krediidileping on TsÜS § 86 alusel tühine, kuna see on vastuolus heade kommetega, sest hageja on rikkunud oma kohustust teavitada kostjat krediidilepingu sõlmimisega kaasnevatest riskidest ja ohtudest. Laenusaaaja põhjendas heade kommete vastasust sellega, et lepingu sõlmimise ajal oli ta ainult 18-aastane ja omandas alles kutseharidust. Ta leidis, et kui laenuaotleja on ilmselgelt väga noor ja kogenematu, peaks krediidasutus eriti põhjalikult ning hoolikalt kontrollima tema maksevõimet ja selgitama krediidilepingu sõlmimisega kaasnevaid ohte ning võimalikke kahjulikke tagajärgi

²⁵ Pärnu Maakohtu 14. detsembri 2010. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-30327.

²⁶ TsMS § 442 lg 8 näeb ette kohtuotsuse sisu nõuded ja selle kohaselt tuleb otsuse põhjendavas osas märkida kohtu tuvastatud asjaolud ja nendest tehtud järelalused, tõendid, millele on rajatud kohtu järelalused, samuti seadused, mida kohus kohaldas. Kohus peab otsuses põhjendama, miks ta ei nõustu hageja või kostja faktiliste väidetega. Kohus peab otsuses kõiki tõendeid analüüsima. Kui kohus mõnda tõendit ei arvesta, peab ta seda otsuses põhjendama.

²⁷ Tallinna Ringkonnakohtu 30. augusti 2011.a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-30327. Seisuga 7. mai 2012 on menetlus pooleli Pärnu Maakohtus.

krediidisaajale. Krediidandi pidi lepingu sõlmimisel kostja krediivõimet kontrollides teada saama, et kostjal puudub püsiv töökoht ja et ta alles õpib ning et tal on tema kohta väärtetasjas tehtud otsusest tulenevalt võlgnevus Eesti Vabariigi ees. Eeltoodust lähtudes leidis kostja, et hageja ei ole täitnud kohustust teavitada kogenematut tarbijat krediidilepingu sõlmimise ohtudest ja kahjulikest tagajärgedest ning on kergekäeliselt andnud 30 000 krooni laenu isikule, kellel puudub kindel sissetulek ja kelle maksevõime on kaheldav.

Maakohus rahuldab hagi vaatamata kostja vastuväidetele. Tehingu võimaliku heade kommete vastasuse kohta märkis kohus, et ka lepingu sõlmimise ajal kehtinud TsÜS § 86 kohaselt oli heade kommete või avaliku korraga vastuolus olev tehing tühine ja osundatud säte võimaldab kohtul hinnata, kas esitatud asjaoludel ei tohiks vaidlusalune kokkulepe olla kehtiv vastuolu tõttu ühiskonnas aktsepteeritud väärtustega või õigusdogmaatika printsiipidega. Seega saab tehingu heade kommete vastasus tuleneda koguhinnangust tehingule, pidades silmas tehingu sisu ja täiendavaid asjaolusid ning ka asjaosaliste ettekujutusi, ajendeid ja eesmärke. Kohus rõhutas, et TsÜS § 8 lg 2 järgi on 18-aastaselt isikul täielik teovõime ja seadusandja on täisealisusega seostanud füüsilise isiku küpsuse astme, millega kaasneb võime teha kehtivaid tehinguid. Ühiskondlikult loetakse aktsepteeritavaks, et täisealine teovõimeline isik on võimeline mõistma õiguslike tagajärgedega tegude tähendust ning hindama ka nendega kaasnevaid riske. Kohus märkis ka seda, et vaidlusaluse lepingu sõlmimise ajal ei olnud seaduses sätestatud krediidandi kohustust koguda enne tarbijakrediidilepingu sõlmimist teavet, mis võimaldaks hinnata tarbija krediivõimelisust. Vastav säte, VÕS § 403² lg 1 jõustus 1. juulil 2011. a. ja seega ei saa lepingut tühiseks pidada põhjusel, et võlgnik hindab tagantjärele oma maksevõimet kaheldavaks.²⁸

Kokkuvõttes nähtub analüüsist, et sageli üritavad kohtud TsÜS § 86 kehtivat redaktsiooni kas otseselt või kaudselt (sisustades varem üldnormina kehtinud TsÜS § 86 ikkagi kehtiva õiguse kaudu) kohaldada ka majandusbuumi ajal sõlmitud krediidilepingutele. Kohtupraktika ei ole selles küsimuses ühetaoline.

4.2. Krediidilepingu heade kommete vastasus

Tsiviilasjas nr 2-11-19661 nõudis AS Bigbank tarbijakrediidilepingu käendajalt põhivõla ja kõrvalkulude tasumist. Kostja leidis, et laenuandja ja põhivõlgniku vahel sõlmitud tarbijakrediidileping on tühine, sest see on vastuolus heade kommetega. Hageja teadis lepingu sõlmimise ajal, et põhivõlgniku majanduslik olukord, finantsvõimekus ja lepingudistsipliin on halb. Kostja oli arvamusel, et hageja ei oleks tohtinud anda krediiti isikule, kes ei olnud talle teadaolevalt võimeline seda tagastama, sest sellega pani ta nii põhivõlgniku kui käendaja teadlikult raskesse majanduslikku olukorda. Samuti heitis kostja hagejale ette, et viimane ei teavitanud teda uue ja varasemast koormavama lepingu sõlmimisest põhivõlgnikuga. Kokkuvõttes oli kostja seisukohal, et kuna tühisel tehingul ei ole algusest peale õiguslike tagajärgi ja tühise tehingu alusel saadu tagastatakse vastavalt alusetu rikastumise sätetele, siis võib hageja nõuda vaid põhivõla tagastamist ja intressi seadusjärgses määras.

Tartu Maakohus rahuldab hagi käendaja vastu osaliselt, vähendades väljamõistetava viivise summat ja märkis, et hagejale olid küll teada põhivõlgniku majanduslik olukord ja asjaolu, et ta on hetkel töötu, kuid samamoodi olid põhivõlgnikule teada sõlmitava lepingu tingimused.

²⁸ Harju Maakohu 17. augusti 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-07-3204. Otsuse peale apellatsioonkaebust ei esitatud ja otsus on jõustunud.

Põhivõlgnik avaldas hagejale, et soovib töötuna maksepuhkust ja et ta on võimeline pärast maksepuhkuse lõppu lepingujärgseid makseid tasuma ning sõlmitavat lepingut korrektselt täitma. Privaatautonomia põhimõttest tulenevalt on isikud vabad otsustama, kas, kellega ja millistel tingimustel leping sõlmida. Eeltoodust tulenevalt leidis kohus, et vaidlusalune krediidleping ei ole vastuolus heade kommetega.²⁹

Tsiviilasjas nr 2-09-71888 soovis hageja „tunnistada tühiseks“ tema ja laenuandja vahel sõlmitud laenulepingu.³⁰ Lepingu kohaselt laenas hageja 23. detsembril 2009. a. kostjalt 95,87 eurot (1 500 krooni) ja selle summa pidi hageja kostjale koos 110,25 euro (1 725 krooni) suuruse intressiga tagasi maksma 9. jaanuaril 2010. Lepingu kohaselt oli hagejal kohustus tasuda laenu põhisummalt intresse 0,7% päevas ehk 257,15% aastas. Krediidi kulukuse määr aasta kohta oli 3723,66%. Hageja leidis, et leping on vastuolus heade kommetega ning seetõttu tühine, kuna lepingujärgne krediidi kulukuse määr ületab lubatud määra enam kui kolm korda.

Kohus jättis hagi rahuldamata, märkides, et hageja ei ole väitnud, et ta võttis kostjalt laenu erakorralise vajaduse, kogenematusse vms asjaolu tõttu. Laenu taotledes kinnitas hageja kostjale, et soovib laenu tavapärase isikliku tarbimise eesmärgil ja et ta ei sõlmi laenulepingut erakorralisest sundolukorrast, vajadusest ega muust erakorralisest olukorrast tingituna. Kohus viitas asjaolule, et hageja töötas laenu taotlemise ajal keskastme juhina õigusabi ja audiitorteenuseid osutavas ja muu äritegevusega tegelevas äriühingus ja see välistab tema kogenematusse. TsÜS § 86 lg-s 2 sätestatud tehingu tühisuse tingimus puudus, sest laenusaja ei võtnud laenu tingituna sundolukorrast, mida laenuandja teadlikult ära kasutas. Kohus märkis otsuses ka seda, et kuna tegemist oli lühiajalise, kõigest 14-päevase tagatiseta kiirlaenuga, siis kõrvutades neid asjaolusid laenu kasutamise tasu suurusega (kokku 225 krooni ehk 15% laenusummast), tuleb järeldada, et ka pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus ei olnud lepingus heade kommete vastaselt tasakaalust väljas.³¹

Sama hageja esitas samalaadse nõude teise laenuandja vastu **tsiviilasjas nr 2-10-2110**. Ka laenulepingu tühisuse põhjendused olid samasugused. Nimelt sõlmis hageja 29. detsembril 2009. a. laenulepingu ja laenas kostjalt 1 000 krooni.³² Lepingu järgi pidi hageja laenu põhiosa koos 1 200-kroonise intressiga tagasi maksma 28. jaanuaril 2010. Laenu põhisummalt kohustus hageja tasuda intresse 0,65% päevas ehk 240% aastas. Krediidi kulukuse määr aasta kohta oli 792%. Eesti Panga andmete tuginedes oli laenu andmise ajal krediidi kulukuse määr 28,7%. Ka käesolevas asjas leidis hageja, et laenuleping on liiga kõrge krediidi kulukuse määra tõttu tühine. Harju Maakohus rahuldab hagi, märkides otsuses muu hulgas järgmist: *[E]i saa lugeda, et kostja oleks piisava hoolsusega kontrollinud, et laenusaja ei tee tehingut tulenevalt oma erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematusse või muust sellisest asjaolust, kuivõrd internetiankeedis esitatavatele küsimustele antavate vastuste alusel ei saa anda adekvaatset hinnangut eeltoodud asjaolude välistamiseks. Tulenevalt seaduse mõttest on kostja kohustuseks veenduda eelloetletud asjaoludes ja laenuvõtja poolt internetis ankeedi täitmine ei ole [---] piisav selle kohustuse täitmiseks. Samuti on vastastikuste kohustuste väärtus ilmselgelt ebaproportsionaalne.*³³

²⁹ Tartu Maakohtu 31. jaanuari 2012. a. otsus tsiviilasjas nr 2-11-19661. Apellatsioonkaebust ei esitatud ja KIS-i andmetel on otsus jõustunud.

³⁰ Tegemist oli internetikeskkonnas esitatud laenuaotlusega.

³¹ Harju Maakohtu 3. märtsi 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-09-71888. Hageja esitas ka appellatsioonkaebuse, kuid kuna see oli nõuetekohaselt allkirjastamata, siis jättis ringkonnakohus kaebuse menetlusse võtmata.

³² Ka selles kaasuses vaidlusobjektiks olnud laenu taotlus vormistati Internetis.

³³ Harju Maakohtu 16. septembri 2010. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-2110.

Tallinna Ringkonnakohus keeldus TsMS § 637 lg 2¹ alusel kostja apellatsioonkaebuse menetlusse võtmisest ja tagastas selle kostjale.³⁴ Riigikohus tühistas ringkonnakohtu määruse ja saatis asja tagasi ringkonnakohtusse kaebuse menetlusse võtmise otsustamiseks. Riigikohus leidis, et maakohus on jätnud tuvastamata TsÜS § 86 kohaldamise eeldused ning andis selgitusi asja lahendamiseks kohaste õigusnormide tõlgendamise kohta, kohustades ringkonnakohtu kontrollima maakohu otsuse seaduslikkust ja põhjendatust.³⁵

Asja uuel läbivaatamisel tühistas Tallinna Ringkonnakohus maakohu otsuse ja tegi uue otsuse, millega jättis hagi rahuldamata. Ringkonnakohus märkis Riigikohtu juhistele tuginedes, et esmalt tuleb kindlaks teha, kas tehingust tulenevate vastastikuste soorituste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas ja seejärel kontrollida, kas isik tegi tehingu sundolukorras. Kolmandaks eelduseks tehingu tühisuse tuvastamisel TsÜS § 86 lõigete 2 ja 3 järgi on soodustatud isiku teadmine tehingu teise poole erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematuses või muust sellisest asjaolust. Teise poole teadmist peab üldjuhul tõendama tehingu tühisusele tugineja. Kuna tegemist oli tarbijakrediidilepinguga, siis pidi kostja tõendama, et tehingus kokkulepitu vastas käibes taolistes tehingutes tavapäraselt kokkulepitule, kostja aga ei esitanud piisavaid andmeid ega tõendeid, mille põhjal selle üle saaks otsustada. Seega leidis ringkonnakohus, et **vaidlusaluses laenulepingus on poolte vastastikuste kohustuste väärtused tõesti heade kommete vastaselt tasakaalust väljas**. Et laenuleping oleks heade kommete vastasuse tõttu tühine, pidi hagejal aga esinema laenu võtmiseks ka erakorraline vajadus, sõltuvussuhe, kogenematus või muu selline asjaolu. Maakohu menetluses ei tuginenud hageja aga sellele, et ta sõlmis laenulepingu sundolukorras.³⁶

Ringkonnakohus märkis hageja esindaja argumentide kohta järgmist: *[Ei] saa nõustuda hageja esindajaga, nagu saaks TsÜS § 86 lg 2 mõttes sundolukorras olevaks pidada igat riigi keskmist sissetulekut saavat inimest, kellel on (olenemata põhjusest) tekkinud ülekulu ja kes lühiajaliselt vajab väikest lisaraha, sest niisugust olukorda ei saa iseenesest pidada erakorraliseks, millele osundatud paragrahvis märgitud asjaolud viitavad. Ainuüksi üldsõnalisest väitest lastele talveriiete ostmise vajaduse kohta ei saa taolist sundolukorda samuti järeldada, seda enam, et kuna laenu võeti 29. detsembril, s.o. keset talve, siis oleks tulnud niisugust hädavajadust täiendavalt põhjendada. Taolist vajadust hageja pool kohtuistungil vaatamata kohtupoolsele tähelepanu juhtimisele ei põhjendanud, mööndes, et tegelikult oli hagejal raha jõulude ajal lihtsalt ära kulunud. Hageja esindaja on isegi väitnud, et hagejale laenu andes ei olnud kostjal mingit riski, sest hagejal oli korralik palk ja kinnistu näol ka muud vara, seega ei saanud laenu võtmise põhjuseks olla hageja äärmuslikult raske majanduslik olukord, mida teatud asjaolude koosmõjus võiks pidada tema sundolukorraks. Kolleegium leiab, et võetud laenu ja intressi suurus, aga ka 9000 krooni suurune igakuine netosissetulek, millest hagejal oli võimalik laenatud 1000 krooni koos intressiga järgneva kuu jooksul laenuandjale tagastada, osundab samuti pigem sellele, et hagejale ei olnud tehingu väärtus oluline. Ainuüksi hageja vanus – 25 aastat – ja keskharidus ei anna alust pidada teda kogenematuks; asjaolud, et hageja töötas juhi abina, et ta on ja on olnud mitme äriühingu asutajaks, osanikuks ning juhatuse liikmeks, osundavad aga vastupidiselt sellele, et hagejal on kogemusi ka ärivaldas. Kohtute dokumendiregistri andmetel on hageja poolt MCB Finance Estonia OÜ (kaubamärk Kredit24) vastu tehingu tühisuse tuvastamiseks hagi esitamine*

³⁴ Tallinna Ringkonnakohtu 27. detsembri 2010. a. määrus tsiviilasjas nr 2-10-2110.

³⁵ Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17. juuni 2011. a. määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-49-11. Lähemalt vt analüüsi alajaotusest 3.2.

³⁶ Apellatsioonikohtu istungil osales vaid hageja lepinguline esindaja, kellel aga ei olnud selget ülevaadet hageja majanduslikust olukorrast vaidlusaluse lepingu sõlmimise ajal.

registreeritud 31. detsembril 2010. a., seega kaks päeva pärast vaidlusaluses asjas kostjalt laenu võtmist. Hagi esitamise aega arvestades on ülimalt tõenäoline, et laenu sellelt teiselt laenuandjalt võttis hageja enne kostjalt laenu võtmist. Kirjeldatud asjaolud viitavad selgelt sellele, et hagejal oli mitte üksnes laenu võtmiseks piisav elu- ja ärikogemus, vaid et tal oli kogemusi ka seoses väikelaenu võtmise ja selle vaidlustamisega.³⁷

Eeltoodust nähtub, et kohtupraktikas on TsÜS §-s 86 sätestatud eeldusi ümber lükkavaks asjaoluks peetud näiteks hageja majanduslikku tausta (kindel igakuine sissetulek, mis on ca 8 korda suurem kui laenusumma koos intressidega välistab rasked asjaolud ja erakorralise vajaduse), hageja positsiooni (äriühingu juhatuse liikmeks olek ja töötamine juhiabina välistab kogenematuse), samuti hageja käitumist (varasemad laenu võtmise ja lepingu vaidlustamise kogemused välistavad kogenematuse ärivaldkonnas).

Tsiviilasjas nr 2-11-9598 palus hagejast laenusaja tuvastada tema ning kostjast laenuandja vahel sõlmitud laenulepingu ning kinnistu hüpoteegiga koormamise lepingu ja asjaõiguslepingu tühisus vastuolu tõttu heade kommetega. Laenulepingu järgi andis kostja hagejale laenu 178 072 krooni (vastavalt 11 380,88 eurot). Lepingujärgne intressimäär oli 7% kuus ehk 84% aastas ja krediidi kulukuse määr 124,43%.³⁸ Laenu tagatiseks oli seatud hüpoteek hagejale kuuluvale kinnistule. Hageja väidete kohaselt sõlmis ta laenulepingu kostjaga raske majandusliku olukorra tõttu. Kostja omakorda leidis, et hageja ei ole selgitanud, milles seisnes tema väidetavalt raske majanduslik olukord, millest see oli tingitud ja kuidas see väljendus. Kostja märkis ka seda, et tema andmetel soovis hageja saada laenu oma majandustegevuse jaoks (äriühingu tegevuse jätkamiseks ja pankroti vältimiseks). Olukorras, kus isik vajab raha äriühingusse investeerimiseks, ei ole tegemist erakorralise vajaduse, sõltuvussuhte, kogenematuse ega muu sellise asjaoluga, sest isik ei soovi rahuldada mitte oma põhivajadusi, vaid tegeleda ettevõtlusega.

Kohus rahuldab hageja nõude osaliselt ja tuvastas laenulepingu tühisuse TsÜS § 86 lg 3 alusel, kuid hüpoteegilepingu kohta märkis, et **hüpoteek on tagatava nõude suhtes mitteaktseessoorne ja seetõttu ei ole leping tühine**. Kohus asus seisukohale, et laenu saamine majandus- ja kutsetegevuse tarbeks ei ole tõendatud ja seega on tegemist tarbijakrediidilepinguga. Kohus mõõnis, et **olukorras, kus võlgniku reaalne võimekus lepingut täita kujutab laenuandja jaoks tavalisest suuremat riski, on kõrgem intressimäär iseenesest põhjendatud**. Samas leidis kohus et kuna praegusel juhul on laenulepingu järgne krediidi kulukuse määr enam kui kolm korda Eesti Panga vastavast määrast kõrgem, siis on lepingulised kohustused heade kommete vastaselt tasakaalust väljas.³⁹

Tsiviilasjas nr 2-11-16839 nõudis AS Swedbank füüsilisest isikust laenusajalt kahest lepingust tuleneva võla tasumist. Esimene neist oli vaba tagasimaksega krediitkaardi kasutamise leping, mis oli sõlmitud 2005. a. detsembris ja teine laenuleping, mis oli sõlmitud 2010. a. veebruaris. Laenulepingu sõlmimise eesmärgiks oli varasemate laenude refinantseerimine ja lisasumma väljastamine võlgnevuse tasumiseks. Intress oli esialgsetes lepingutes 16% aastas, uues lepingus aga 26%. Krediidi kulukuse määr aastas oli 30,73%. Teise lepingu sõlmimisel oli kostja refinantseeritavatest lepingutest tulenevate maksetega võlgnevuses, samuti oli kostjal krediitkaardi kasutamise lepingust tulenev võlgnevus. Panka pöördus kostja kohe, kui tal tekkisid raskused laenu tagasimaksmisega. Kostja nõustus laenu

³⁷ Tallinna Ringkonnakohtu 7. detsembri 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-2110. Selle otsuse peale menetlusosalised kassatsioonkaebust ei esitanud ja ringkonnakohtu otsus on jõustunud.

³⁸ Tarbimislaenude kulukuse määr Eesti Panga andmete kohaselt oli lepingu sõlmimise ajal 21,2%.

³⁹ Tartu Maakohtu 20. detsembri 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-11-9598. Asjas on esitatud ka apellatsioonkaebus, seisuga 7. mai 2012 on tsiviilasi ringkonnakohtu menetluses.

põhisummaga, kuid vaidles vastu uue lepingu intressimäärale, kuna varasema lepingu järgi oli intress madalam. Hageja omakorda põhjendas kõrget intressimäära kostja eelneva ebakorrekse maksekäitumisega.

Tartu Maakohus leidis, et laenulepingu järgne krediidi kulukuse määr ei ole tasakaalust väljas, kuid intress on tasakaalust väljas ja kostja jaoks väga ebasoodne, sest see on varasemaga võrreldes kõrgem. Kohus asus seisukohale, et kostja tegi tehingu sundolukorras ja hageja oli sellest ka teadlik. Poolte esitatud asjaoludest nähtuvalt ei pakkunud hageja kostjale muud võimalust kui uue laenulepingu sõlmimine, millega hageja kui võlausaldaja sai refinantseerida kostja eelmised laenud ja sõlmida uue, oluliselt kõrgema intressiga laenulepingu. Sellest tulenevalt leidis kohus, et laenulepingus ettenähtud intressimäär on TsÜS § 86 lg 2 ja 3 ja § 85 alusel tühine.⁴⁰

Tartu Ringkonnakohus maakohtuga ei nõustunud ja tühistas otsuse osas, mis puudutas intressi tunnistamist heade kommete vastaseks. Ringkonnakohus märkis, et laenu refinantseerimine ei pea tingimata toimuma võlgniku jaoks soodsamatel tingimustel. Maakohtu seisukohad, et krediidi kulukuse määr ei ole ülemäärane, intress aga on, olid ringkonnakohtu arvates vastuolulised, sest krediidi kulukuse määra arvestamisel võetakse arvesse ka laenusummalt tasutavat intressi. Asjaolu, et kostja ise pöördus seoses makseraskustega panga poole lahenduse leidmiseks ei tähenda seda, et ta sõlmis uue lepingu sundolukorras – kostjal oli võimalus jätkata varasema lepingu täitmist. Ringkonnakohus leidis, et asjas ei ole tõendatud, et kostja nõustus kõrgema intressiga oma erakorralistest vajadustest, sõltuvussuhtest, kogenematuses või muust sellisest asjaolust tulenevalt ja fakt, et kostja oli teise lepingu sõlmimise ajal töötu, ei ole piisav, et käsitada lepingu sõlmimise situatsiooni sundolukorrana.⁴¹

Tsiviilasjas nr 2-10-60885 nõudis AS Swedbank kostjatelt üles öeldud laenulepingust tulenevate summade tasumist. Hageja ja kostja olid 2010. a. jaanuaris sõlminud kaks laenulepingut – ühe lepingu järgi oli laenusumma 40 442,29 krooni ja intressimäär 26% aastas, teise lepingu järgi oli laenusumma 57 543,84 krooni ja intressimäär 8,5% aastas. Viivise suurus oli mõlemas lepingus EKP intress + 7% aastas. Kostjad olid seisukohal, et nad sõlmisid laenulepingud hädaolukorras pärast seda, kui olid ilma inventuurita võtnud vastu oma ema pärandi. Nad leidsid, et hageja kasutas ära nende teadmatust ja rasket olukorda ja refinantseeris eelmised laenud. Kummastki laenulepingust kostjatele rahalisi vahendeid ei laekunud. Kokkuvõttes olid kostjad arvamusel, et tegemist on ülekohtuselt nõutava summaga, kuna üks kostja on töötu ja teise kostja töötasu on vaid veidi üle 300 euro kuus ning tema ülalpidamisel on kolm alaealist last.

Maakohus rahaldas hagi vastuväidetele vaatamata. Kohus leidis, et lepingud on sõlmitud kirjalikult, lepingutes on kajastatud tagastamisele kuuluva krediidi brutosumma, lepingu tasu, krediidi kulukuse määr aastas, osamaksete suurused, tähtajad ja muud olulised asjaolud ja seega vastavad lepingud VÕS § 404 lg-s 2 sätestatule ja on kehtivad. Eeltoodu tõttu on kostjatel tekkinud VÕS § 76 lg 1 alusel kohustus tagastada laen ja tasuda intressi. Kohtu seisukohtade kohaselt ei omanud vaidluses tähtsust asjaolu, et laen seisnes inventuurita vastu võetud pärandist tulenevate kohustuste refinantseerimises, sest see ei saanud muuta kohustusi, mis tulenesid poolte vahel sõlmitud lepingutest.⁴²

⁴⁰ Tartu Maakohtu 8. novembri 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-11-16839.

⁴¹ Tartu Ringkonnakohtu 13. veebruari 2012. a. otsus tsiviilasjas nr 2-11-16839. Kassatsioonkaebust ei esitatud ja otsus on jõustunud.

⁴² Harju Maakohtu 16. juuni 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-60885. Apellatsioonkaebust ei esitatud, otsus on jõustunud.

Tsiviilasjas nr 2-11-26250 oli vaidlusaluseks lepinguks tarbijakrediidileping, mille järgi andis hageja 2010. aasta jaanuaris kostjale kuuekümneks päevaks 3000 krooni laenu intressimääraga 240% aastas. Krediidi kulukuse määr oli lepingu järgi 652,95%, Eesti Panga poolt 2010. a. jaanuaris avaldatud tarbimislaenude kulukuse määr oli 24,06%. Tartu Maakohus rahuldab hagi tagaseljaotsusega osaliselt,⁴³ kuna tuvastas, et kõnealune tarbijakrediidileping on vastuolus heade kommetega ja TsÜS § 86 alusel tühine põhjusel et krediidi kulukuse määr ületab Eesti Panga poolt avaldatud määra enam kui kolm korda.⁴⁴

Tsiviilasjas nr 2-10-39845 käsitles kohus 2009. a. juunis sõlmitud tarbijakrediidilepingu võimalikku tühisust TsÜS § 86 lg 2 ja 3 alusel tagaseljaotsuses. Laenulepingu kohaselt oli krediidi kulukuse määr 60%. Eesti Panga avaldatud krediidi kulukuse määr 2009. a. juunis oli 25,1%. Kuna lepingus sätestatud krediidi kulukuse määr ei ületanud Eesti Panga avaldatud määra enam kui kolm korda, siis mõistis kohus hageja poolt nõutud intressi VÕS § 101 lg 1 p 1 ja VÕS § 94 alusel välja.⁴⁵

Analüüsist nähtub, et üldjuhul kontrollib kohus lepingu vastavust headele kommetele siis, kui menetlusosaline viitab asjaoludele, mis võiksid anda aluse pidada tehingut heade kommete vastaseks (liiga kõrge intress, raske majanduslik olukord, kogenematus, info ebapiisavus vmt). Mõnel juhul kontrollib kohus tehingu vastavust headele kommetele ka omal initsiatiivil. Näiteks **tsiviilasjades nr 2-10-64031** ja **2-10-64646** kontrollis kohus omal algatusel tehingu tühisuse aluseid ja märkis, et põhinõudest suurema viivise nõudmine on hea usu põhimõtte vastane ja toob kaasa tühisuse TsÜS § 86 lg 1 järgi.⁴⁶ Analüüsi autori arvates tuleb siiski silmas pidada, et heade kommete vastasus ei ole samastatav hea usu põhimõtte vastasusega. Kuigi heade kommetega vastuolus oleva käitumise sisu kattub teatud ulatuses hea usu põhimõtte vastase käitumisega, on hea usu põhimõtet sätestavad normid (TsÜS § 138 ja VÕS § 6) võrreldes TsÜS §-ga 86 teistsuguse toimega.⁴⁷

4.3. Käenduslepingu heade kommete vastasus

Tsiviilasjas nr 2-10-41161 tugines 2006. a. sõlmitud käenduslepingu tühisusele vastuolu tõttu heade kommetega kostja, kes oli käendanud laenu füüsilise isikuna. Ta viitas tühisuse alusena TsÜS § 86 lg-le 1, märkides, et tema arvates on tehing tühine, sest hageja rikkus krediteerimise põhiprintsiipe ja head pangandustava, kuna ei selgitanud laenu- ja intressimaksete tähtpäevaks tasumise tähendust. Käendaja tugines nii asjaolule, et laenusaja ei esitanud pangale taotlust, millest nähtuvalt oleks ta suutnud laenu tähtpäevaks tagastada kui ka sellele, et käendusleping on käendaja kahjuks tasakaalust väljas, kuna käendussumma on liiga suur – üks miljon krooni. Kohus leidis, et käendusleping ei ole vastuolus heade kommetega ja märkis otsuses, et põhivõlgniku majanduslik olukord, krediidivõimelisuus laenu

⁴³ Kohus mõistis välja laenu põhiosa, seadusjärgse intressi ja viivise.

⁴⁴ Tartu Maakohtu 20. detsembri 2011.a. otsus tsiviilasjas nr 2-11-26250. Otsus on jõustunud.

⁴⁵ Tartu Maakohtu 20. jaanuari 2011. a. tagaseljaotsus tsiviilasjas nr 2-10-39845. Otsus on jõustunud.

⁴⁶ Harju Maakohtu 22. juuni 2011. a. tagaseljaotsus tsiviilasjas nr 2-10-64031 ja Harju Maakohtu 22. juuni 2011. a. tagaseljaotsus tsiviilasjas nr 2-10-64646.

⁴⁷ Vt. P. Varul jt (Koost). Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2006, § 6, komm-d ja P. Varul jt (Koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2010, § 86 komm 3.2.7.

väljastamisel ega ka maksevõime muutumine laenulepingu kehtivuse kestel ei mõjuta käenduslepingu kehtivust ning et **käenduse andmises sisaldub iseenesest risk arvestada asjaoluga, et põhivõlgniku maksevõime võib ajas muutuda.**⁴⁸

Tsiviilasjas nr 2-10-45626 nõudis hageja töövõtulepingu järgset võlga äriühingust põhivõlgnikult ja käendajast juhatuse liikmelt, kellega töövõtja oli sõlminud käenduslepingu. Juhatuse liige esitas nõudele TsÜS § 86 lg 2 alusel tühisuse vastuväite. Ta põhjendas tühisust asjaoluga, et oli sunnitud käenduse andma tulenevalt erakorralisest vajadusest – nimelt on ehitussektoris tavapärane, et äriühingu juhtorgani liikmetelt nõutakse tehingute käendamist. Juhatuse liige väitis, et ta oli käendust andes sundolukorras, kuna hagejaga lepingu sõlmimine oli ettevõtja jätkusuutliku tegevuse tagamiseks hädavajalik. Samuti märkis juhatuse liige, et ta ei olnud teadlik, et käenduslepingu sõlmimisega vastutab ta kohustuse täitmise eest kogu oma varaga ja arvas kogenemastest, et sõlmitud käendusleping on juriidilise isiku garantii.

Harju Maakohus leidis, et eelnimetatud asjaolud ei viita tehingu heade kommete vastasusele. TsÜS § 86 lg 2 rakendamise üheks eelduseks on, et pool teeb tehingu tulenevalt oma erakorralisest vajadusest, juhatuse liige aga ei tuginenud sellele, et ta sõlmis käenduslepingu oma erakorralise vajaduse tõttu, vaid väitis, et ta pandi sundolukorda, kuna leping oli äriühingu jätkusuutliku tegevuse tagamise seisukohast hädavajalik ja lepingu sõlmimine seati omakorda sõltuvusse käenduse andmisest. Kohus oli seisukohal, et eeltoodud väide võib tähendada hoopis seda, et käendusleping sõlmiti põhivõlgniku erakorralisest vajadusest tulenevalt, kuid käendaja ei tõendanud, et käenduslepingu sõlmimine oli põhivõlgniku jätkusuutliku tegevuse tagamise seisukohast hädavajalik ega ka seda, et hageja põhivõlgniku väidetavast erakorralisest vajadusest teadis või pidi teadma. Kohus märkis täiendavalt, et usutavad ei ole käendaja väited, et ta ei saanud käenduslepingu sõlmimisel aru sellega kaasnevatest õiguslikest tagajärgedest – **äriühingu juhatuse liikmena ei saa käendaja olla tehingute tegemisel kogenematu.**⁴⁹

Tsiviilasjas nr 2-09-66986 tugines hageja tema ja panga vahel sõlmitud krediitilepingu heade kommete vastasusele sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hakis. Hageja põhjendas käenduslepingu heade kommete vastasust esiteks sellega, et ta andis käenduse füüsilise isikuna, teiseks sellega, et käenduse summa oli väga suur – 50 miljonit krooni, kolmandaks leidis käendaja, et pank oli jõupositsioonil ja tegu oli sõltuvussuhtega. Kuna hageja ei tuginenud kohtule esitatud esialgses hakis sõnaselgelt sellele, et käendusleping oleks vastuolus heade kommetega ning seetõttu tühine ja esitas väite, et käendusleping on vastuolus heade kommetega alles kohtuistungil, siis käsitas kohus seda hagi aluse muutmisenä, ei nõustunud sellega ja jättis seetõttu ka otsuses tähelepanuta. Hagi jättis maakohus rahuldamata.⁵⁰ Tallinna Ringkonnakohus nõustus küll maakohtu otsuse lõppjärel dustega, kuid pidas ebaõigeks maakohtu seisukohta, et heade kommete vastasusele tuginemist saab pidada hagi aluse muutmiseks. Ringkonnakohus viitas mitmetele Riigikohtu lahenditele⁵¹ ja selgitas, et **tehingu vastavust headele kommetele tuleb kohtul**

⁴⁸ Harju Maakohtu 14. märtsi 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-41161. Apellatsioonkaebust ei esitatud, otsus on jõustunud.

⁴⁹ Harju Maakohtu 12. jaanuari 2012. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-45626. Apellatsioonkaebust ei esitatud ja KIS-i andmetel on otsus jõustunud.

⁵⁰ Harju Maakohtu 5. mai 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-09-66986.

⁵¹ Näiteks Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 15. novembri 2000. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-118-00, VI osa; 8. mai 2006. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-32-06, p 14; 7. novembri 2007. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-102-07, p 14 ja 21. novembri 2008. a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-111-08, p 23.

menetlusosalise esitatud asjaolude pinnalt kontrollida ka omal algatusel, seega isegi juhul, kui pooled ei ole tehingu heade kommete vastasusele viidanud.

Ringkonnakohus leidis, et hageja esiletoodud asjaolud ei võimalda lugeda käenduslepingut heade kommete vastaseks, sest käenduse võib anda iga füüsiline isik ja lepinguvabaduse tingimustes võivad pooled iseenesest leppida kokku ka suure ulatusega käenduskohustuses ja seda ka juhul, kui üheks lepingupooleks on füüsiline isik. Kui käenduslepinguga käendatakse kohustust ulatuses, mis ületab käendaja vara mitmeid kordi, siis võib kerkida küsimus, ega taoline kokkulepe ei piira kohustuse võtnud isiku majandusvabadust ulatuses, millest tulenevalt võiks kokkulepet pidada heade kommete vastaseks. Käesolevas asjas ei esitanud hageja aga andmeid oma varalise olukorra kohta käenduslepingu sõlmimise ajal ja seega ei saanud kohus hinnata ei tema varalist olukorda ega seda, kas käendus piirab tema majandusvabadust. Seevastu kostjaks olev pank väitis kohtumenetluse käigus, et hagejale kuulub enamusosalus osauhingus, mille omakapital moodustas panga hinnangul 500 miljonit krooni, sealhulgas jaotamata kasum 494 miljonit krooni. Hageja osa väärtus oli panga arvates 380 miljonit krooni. Nendele panga väidetele hageja vastuväiteid ei esitanud ja seega leidis ringkonnakohus, et käenduslepingut ei saa käendussumma suuruse tõttu pidada heade kommete vastaseks. Lisaks ei olnud ka väited panga jõupositiooni ja sõltuvussuhte kohta selgelt seostatavad maakohtu menetluses esiletoodud faktiliste asjaoludega.⁵²

Tsiviilasjas nr 2-11-817 tugines käendajast kostja käenduslepingu heade kommete vastasusele, kuna leidis, et hageja kallutas teda kui füüsilist isikut tehingut tegema ja ainult sellepärast võttis ta kohustuse vastutada juriidilisest isikust põhivõlgniku lepinguliste kohustuste täitmise eest sellises ulatuses, mis ületab mitmesajakordselt mõistlikult käituvat isiku arusaama kohustusest, mida keskmisel mõistlikul isikul oleks võimalik tavapärase majandamise tingimustes täita. Maakohus leidis, et käendusleping ei ole heade kommete vastane ja märkis otsuses: *Käenduslepingu tühisuse tuvastamise suhtes tuleb lähtuda ka õigusteoorias valitsevast arusaamast, mille kohaselt ei tule reeglina käenduslepingu juures tühisus heade kommete vastasuse tõttu kõne alla. Käenduslepinguga seonduva olemuslikult suure vastutusrisi tõttu ei ole ka äärmiselt ulatusliku vastutuse ülevõtmine käendaja poolt iseenesest heade kommete vastane (vt P. Varul, I. Kull jt. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne, § 144 punkt 3.4.1). Käendusleping on olemuslikult ühepoolselt kohustav tehing, mille eesmärk on anda võlausaldajale tagatis. Võõra kohustuse täitmise tagamiseks tagatise andmise ainuvõimalik põhisisu ongi oma varaga suure vastutuse võtmine juhiks, kui võlgnik ei suuda oma kohustusi täita. Tagatisfunktsiooni tõttu ei saa käenduslepingut ka suure summa käendamise korral pidada heade kommetega vastuolus olevaks.*

Ka **tsiviilasjas nr 2-09-5581** tugines käendaja sellele, et käendusleping on tühine vastuolu tõttu heade kommetega. Kohus leidis, et niisugusel väitel puudub alus ja selgitas oma seisukohta järgnevalt: *TsÜS § 86 lg 2 annab juhendloetelu tunnustest, millal tehing on heade kommete vastane. Kohus leiab, et oma olemuselt ongi käendusleping tugevalt tasakaalust väljas ning käendaja ei omanda selle lepinguga tavapäraselt mingeid õigusi. Õigustekohustuste suhte poolest on käendusleping võrreldav kinklepinguga. Seetõttu ongi seadusandja kehtestanud käenduslepingu sõlmimisele eriregulatsioonid (nt VÕS §-d 143, 144, 145, 146, 148, 152, 154). Üldise lepinguvabaduse tingimustes on käenduslepingu sõlmimisele ette nähtud osaliselt kohustuslik kirjalik vorm VÕS § 144 lg 2 kohaselt. Samas on käenduse andmine tsiviilkäibes laialt levinud ning selle õiguskaitsevahendi kasutamine on suhtelise lihtsuse ja efektiivsuse poolest igati õigustatud. Antud juhul oli kostjal võimalus keelduda käenduslepingu sõlmimisest või vähemalt sellest viivitamatult taganeda peale allakirjutamist.*

⁵² Tallinna Ringkonnakohtu 3. jaanuari 2012. a. otsus tsiviilasjas nr 2-09-66986. Asjas esitati ka kassatsioonkaebus ja 26. märtsil 2012 otsustas Riigikohus selle ka menetlusse võtta.

*Kostja ei ole kumbagi käitumisvõimalust kasutanud. Heade kommete vastaseks ei saa lugeda hageja käitumist kostjaga käenduslepingu sõlmimisel, kuna krediidasutuse tavapärase töövaldkond ongi erinevate tagatislepingute sõlmimine.*⁵³

Tsiviilasjas nr 2-10-5864 ei pidanud kohus heade kommete vastaseks seda, kui käenduse andis osatühingu töötaja, kes väitis, et oli käenduse andmiseks sunnitud, kuna teda kohustas selleks osatühingu juhatuse liige. Küll aga kvalifitseeris kohus suhte tarbijakäenduseks ja leidis, et käenduslepingus nimetatud põhivõla summat tuleb pidada käenduse maksimummääraks.⁵⁴

Tsiviilasjas nr 2-10-65498 tugines käenduse heade kommete vastasusele liisingulepingu järgne käendaja. Käendaja märkis, et hageja kasutas ära tema kogenematust ja kallutas teda käendust andma, lubades, et ta ei pea lepingust tulenevaid kohustusi täitma, kuna soetatav sõiduauto on juba piisav tagatis. Samuti leidis käendajast kostja, et põhivõlgniku kohustuse suurust arvestades ei ole tehing mõistlik ega õiglane – tal puudusid lepingu sõlmimise ajal ja puuduvad ka praegu vahendid sellise summa tasumiseks. Maakohus rahuldab hagi põhivõlgniku ja käendaja suhtes solidaarselt, kuna kostja väited olid paljasõnalised.⁵⁵

Ka **tsiviilasjas nr 2-11-8957** tugines käendajast kostja sellele, et käendusleping on vastuolus heade kommetega. Laenuleping sõlmiti põhivõlgniku ja laenuandja vahel ettevõtte tegevuse finantseerimiseks ja käenduse andis ta juhatuse liikmena. Kostja märkis, et käenduslepingu sõlmimisel ei selgitanud hageja talle, et käendusleping kehtib ka siis, kui ta ei ole enam juhatuse liige ega osanik. Kostja oli seisukohal, et käenduse peab andma just äriühinguga seotud isik, kes oleks motiveeritud ettevõtet võimalikult kasumlikumalt juhtima. Kuna kostja ei ole enam põhivõlgnikuks oleva äriühinguga seotud, siis puudub tal ka tahe laenu käendada. Kohus leidis, et olukord, kus juhatuse liige sõlmib käenduslepingu selleks, et saada äriühingule laenu, ei ole käsitatav sõltuvussuhte ega erakorraliseks vajadusena TsÜS § 86 lg 2 mõttes.⁵⁶

Tsiviilasjas nr 2-10-3891 leidis tarbijakrediidilepingu käendaja, et 2007. aastal sõlmitud käendusleping ja laenuleping on TsÜS § 86 alusel heade kommete vastased. Algse laenulepingu järgi oli laenusumma 60 000 krooni, poole aasta möödudes laenulepingu sõlmimisest suurendati laenusummat 90 000 kroonini. Käenduslepingu kohaselt oli käendaja vastutuse rahaline maksimummäär 271 109 krooni. Käenduslepingu heade kommete vastasust põhjendas kostja sellega, et talle ei selgitatud piisavalt, et ta on andnud käenduse laenulepingu järgi, mille laenusummat võidakse suurendada. Käendajast kostja leidis, et laenu suurendamine käendajalt nõusolekut küsimata on heade kommete vastane ja seetõttu ta suurendatud summa ulatuses ei vastuta.

Kohus asus seisukohale, et kostja väited käenduslepingu heade kommete vastasuse kohta ei ole põhjendatud, kuna kostja ei väitnud, et lepingud on sõlmitud tulenevalt kostjate erakorralisest vajadusest või sõltuvussuhtest või et tehingud oleksid sõlmitud kostjate jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel. Kohus märkis, et kostja seletusest nähtuvalt suhtus ta

⁵³ Tartu Maakohtu 6. septembri 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-09-5581. KIS-ist nähtuvalt on asjas esitatud ka apellatsioonkaebus ja seisuga 7. mai 2012 on menetlus pooleli Tartu Ringkonnakohtus.

⁵⁴ Harju Maakohtu 21. juuni 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-5864. Apellatsioonkaebust ei esitatud, otsus on jõustunud.

⁵⁵ Harju Maakohtu 20. septembri 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-65498. Apellatsioonkaebust ei esitatud, otsus on jõustunud.

⁵⁶ Harju Maakohtu 26. oktoobri 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-11-8957. Otsuse peale apellatsioonkaebust ei esitatud ja see on jõustunud.

käenduslepingu sõlmimise ja kohustuste võtmisesse ise äärmiselt hooletult – näiteks ei olnud ta teadlik, milleks põhivõlglaenu vajas ega omanud ettekujutust, kuidas laenu tegelikult kasutati. Eeltoodu välistas kohtu arvates ka kostja võimaluse tugineda tehingute tühisusele: kui käendaja ei tea, milleks põhivõlglaenu vajas ja kuidas seda kasutas, ei saa ta tõendada ka seda, et põhivõlglaenu sõlmis laenulepingu erakorralise vajaduse või sõltuvussuhte tõttu.⁵⁷

Käenduslepingu heade kommete vastasusele tugines kostja ka **tsiviilasjas nr 2-10-13554**, kus vaidlus käis nõude tunnustamise üle pankrotimenetluses. Maakohus leidis, et kuna kostja ei ole käenduslepingu pooleks, ei saa ta ka käenduslepingu tühisusele tugineda ja lisaks ei kehtinud TsÜS § 86 käenduslepingu sõlmimise ajal sellises redaktsioonis nagu kostja sellele tugineb.⁵⁸ Ringkonnakohtus küll tühistas maakohtu otsuse ja saatis asja uueks läbivaatamiseks tagasi maakohtusse, kuid lahendi tühistamise põhjused olid menetluslikud. Ringkonnakohtus nõustus maakohtuga selles, et puudub alus lugeda käenduslepingut TsÜS § 86 alusel tühiseks.⁵⁹

Eeltoodust nähtuvalt ei olnud analüüsi objektiks olnud lahendite hulgas mitte ühtegi juhtumit, kus kohus oleks asunud seisukohale, et käendusleping on heade kommete vastane.

4.4. Muud juhtumid

Kohtupraktikas on heade kommete vastasusele tuginetud ka näiteks kohtuliku kompromissi vaidlustamisel. **Tsiviilasjas nr 2-10-28685** kinnitas maakohus kompromissi, millega hageja kohustus tasuma kostjale 26% võlgnevusest kuue aasta jooksul. Kostja nimel sõlmis kompromissi tema lepinguline esindaja.⁶⁰ Kostja esitas määruskaebuse ja palus maakohtu määruse tühistada, sest leidis, et sellisel kujul on kompromiss TsÜS § 86 lg 2 p 2 alusel vastuolus heade kommetega, kuna kompromiss on ebaproportsionaalne, st ühe tehingupoole jaoks liiga ebasoodne ja tehtud erakorralistest vajadustest tingituna, sest kostja soov oli lõpetada aeganõudev ja rahaliselt kulukas kohtumenetlus. Tartu Ringkonnakohtus jättis määruskaebuse rahuldamata, sest leidis, et kompromiss ei ole heade kommete vastane ja kostja esindajal oli volitus selle sõlmimiseks.⁶¹

Ka näiteks korteriomandi haldus- ja kommunaalteenuste võlgnevuse sissenõudmise vaidluses on kostjad olnud seisukohal, et neilt nõutav viivis on TsÜS § 86 lg 2 ja 3 alusel vastuolus heade kommetega.⁶²

Tsiviilasjas nr 2-10-50703 tuginesid kostjad TsÜS §-le 86 vaidluses, kus korteriühistu nõudis äriühingult ja kohustust käendanud füüsiliselt isikult katuse parandamiseks tehtud kulutuste

⁵⁷ Harju Maakohtu 18. novembri 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-3891. Apellatsioonkaebust ei esitatud ja otsus on jõustunud.

⁵⁸ Tartu Maakohtu 18. oktoobri 2010. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-13554.

⁵⁹ Tartu Ringkonnakohtu 23. septembri 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-13554. Seisuga 7. mai 2012 on menetlus pooleli esimeses astmes.

⁶⁰ Tartu Maakohtu 8. veebruari 2011. a. määrus tsiviilasjas nr 2-10-28685. Hagi esemeks oli sundtäitmise lubamatuks tunnustamise nõue.

⁶¹ Tartu Ringkonnakohtu 1. juuni 2011. a. määrus tsiviilasjas nr 2-10-28685. Riigikohtule esitatud määruskaebuse jättis Riigikohus 14. septembril 2011 menetlusse võtmata.

⁶² Vt nt Harju Maakohtu 12. novembri 2010 ja Tallinna Ringkonnakohtu 19. septembri 2011. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-1976.

hüvitamist. Nimelt võttis äriühingust kostja endale 2005. a. juunis sõlmitud maja pööningukorruse omandamise lepinguga pööningukorruse väljaehitamise kohustuse. Kohus leidis, et põhivõlgniku poolt võetud kohustus ega ka käendus ei ole vastuolus heade kommetega. Analüüsisides TsÜS § 86 lg-s 2 sätestatud tühisuse aluseid märkis kohus, et kostja andis käenduse oma majandus- ja kutsetegevuses ja sai oma äriühingu vahendusel soodsa hinnaga Tallinna kesklinnas asuva kinnisasja omanikuks. Kuigi kostja väitis, et ta oli tehingu tegemisel kogenematu, ei ole ta seda tõendanud – isik, kes üldiselt ei ole kogenematu, ei saa samal ajal olla kogenematu mingis kindlas valdkonnas tehingu tegemisel. Kohus leidis, et oluline oli ka see, et tehing sõlmiti notari vahendusel, kes selgitas pooltele tehingust tulenevaid tagajärgi.⁶³

⁶³ Harju Maakohtu 17. juuni 2006. a. otsus tsiviilasjas nr 2-10-50703. Apellatsioonkaebust ei esitatud, otsus on jõustunud.

5. Kokkuvõte

5.1. Üldised tähelepanekud

Tehingu heade kommete vastasusele on menetlusosalised tuginenud eri liiki kohtuvaidlustes. Üldjuhul on tegemist just krediidilepingutest tulenevate vaidlustega, kus lepingu heade kommete vastasusele tugineb kas põhivõlgnikust või käendajast kostja. Sageli tuginevad kostjad lepingu heade kommete vastasusele ka vaidlustes, kus hageja nõuab muust lepingust (nt liisingu- või töövõtuleping) tuleneva võla tasumist. Kuid analüüsi allikate hulgas esines ka kohtuasju, milles tehingu heade kommete vastasusele tuginesid hagejad, esitades sundtäitmise lubamatuks tunnistamise või laenulepingu tühisuse tuvastamise nõude. Võlgnikud on tehingut heade kommete vastaseks pidanud näiteks seetõttu, et lepingu järgne krediidi kulukuse määr on liiga kõrge, aga ka põhjusel, et laenuandja ei selgitanud laenusaaajale piisavalt lepinguga kaasnevaid tagajärgi.

Riigikohtu seisukoha kohaselt **peab kohus kontrollima tehingu vastavust headele kommetele menetlusosalise esitatud asjaolude pinnalt ka omal algatusel, seega isegi juhul, kui pooled ei ole tehingu heade kommete vastasusele viidanud**. Sellest tulenevalt on Tallinna Ringkonnakohus näiteks selgitanud, et heade kommete vastasusele tuginemine hilisemas protsessistaadiumis ei ole hagi aluse muutmine.

Analüüsist nähtus, et kuigi krediidilepingutest tulenevaid vaidlusi on kohtute menetluses väga palju, ei käsitleta nendes asjades tehtud kohtulahendites enamasti tehingu kooskõla heade kommetega. Tavaliselt ei nähtu lahenditest, et kohtud analüüsiksid omal algatusel, kas leping võib olla vastuolus heade kommetega. Seda liiki vaidlustes on väga levinud, et hagi rahuldatakse tagaseljaotsusega ja kuna TsMS § 444 lg 4 võimaldab tagaseljaotsusest jätta välja nii kirjeldava kui ka põhjendava osa, siis ei anna need lahendid sageli ülevaadet ei lepingu sõlmimise aja (ja seega kohaldatava õiguse) ega ka lepingutingimuste kohta.

5.2. Kohaldatav seadus

Analüüs näitas, et selliseid kohtuasju, kus vaidlusalune leping oli sõlmitud TsÜS § 86 uue redaktsiooni mõjualas, on kohtutes suhteliselt vähe. Oletatavasti on selle põhjuseks asjaolu, et pärast 1. maid 2009 on laenude andmine oluliselt vähenenud ja pangad ning teised laenuandjad on muutunud tähelepanelikumaks ka laenuaotlejate tausta ja majandusliku seisundi kontrollimisel, muu hulgas põhjusel, et 2011. aastal jõustusid laenusandja spetsiifilisi kohustusi (näiteks teavitamiskohustust) sätestavad normid (VÕS 22. ptk 2. jagu).

Kohtupraktikas on levinud, et vaatamata asjaolule, et krediidileping on sõlmitud enne 1. maid 2009, tuginevad laenusaajad ikkagi lepingu tühisusele TsÜS § 86 lg 2 ja 3 alusel. Sellest tulenevalt käsitlevad TsÜS § 86 lg 2 ja 3 kohaldatavust ka kohtud. Kohtupraktika ei ole aga ühetaoline – mõnel juhul märgivad kohtud õigesti, et seadusel ei saa olla tagasiulatuvat jõudu ja enne 1. maid 2009 sai raskete asjaolude ärakasutamise tunnustel sõlmitud lepinguid tühistada, mõnel juhul aga analüüsib kohus põhjalikult TsÜS § 86 lg 2 ja 3 võimalikku kohaldatavust ka juhul, kui leping on sõlmitud enne 1. maid 2009. Tallinna Ringkonnakohus on väljendanud seisukohta, et erandjuhul saab raskete asjaolude ärakasutamine olla aluseks ka enne 1. maid 2009 sõlmitud tehingu heade kommete vastasusele ja seeläbi tühisusele TsÜS § 86 alusel. Analüüsi autori arvates püüavad kohtud sel viisil hinnata majandusbuumi ajal võetud laene ja nende hilisemaid refinantseerimisi samas väärtuste skaalas nagu hiljem võetud

laene, kuid sel viisil minnakse vastuollu põhimõttega, et õigussuhtele saab reeglina kohaldada siiski vaid selle suhte tekkimise ajal kehtinud materiaaõigust.

Analüüsi nähtus, et õiguskirjanduses püstitatud küsimus, kas teatud tehingute automaatne tühiseks lugemine ei tekita õiguskindlusetust, kuna laenulepingu siduvus ei ole kindel, peab osaliselt paika, sest heade kommets vastasusele tuginetakse vaidlustes väga palju. Probleem ei ole siiski märkimisväärne, sest enamus laenulepinguid, mille üle vaieldakse, on sõlmitud enne TsÜS § 86 muudatuste jõustumist. TsÜS § 86 uuel redaktsioonil tundub olevat rohkem preventiivne kui otseselt õiguskaitsevahendite ringi laiendamise funktsioon. Seega võib väita, et TsÜS-i kui eraõigusliku tuumikseaduse muutmine on tõenäoliselt mingil määral korrastanud kiirleenu teenuste turgu, kuid ei abista märkimisväärselt neid isikuid, kes on sattunud raskesse majanduslikku olukorda majandustõusu ajal võetud suurte kohustuste ja nende hilisema refinantseerimise tõttu.

5.3. Käenduslepingu heade kommets vastasus

Väga sageli tuginevad lepingu heade kommets vastasusele laenulepingu järgsed käendajad. Analüüsi objektiks olnud tsiviilasjadest ei jaatanud kohus aga mitte ühelgi juhul käenduslepingu heade kommets vastasust.

Kohtupraktika kohaselt ei saa käendusleping üldjuhul olla vastuolus heade kommetsga näiteks seetõttu, et käendajale ei olnud teada, et põhivõlgnik ja laenusaaaja võivad laenusummat kokkuleppel suurendada, samuti ka põhjusel, et käendaja majanduslik olukord ei oleks võimaldanud võlga maksta. Samuti ei ole heade kommets vastane nõudesumma suurendamine käendaja nõusolekuta.

Tallinna Ringkonnakohus on leidnud, et kui käenduslepinguga käendatakse kohustust ulatuses, mis ületab käendaja vara mitmeid kordi, siis võib kerkida küsimus, ega taoline kokkulepe ei piira kohustuse võtnud isiku majandusvabadust ulatuses, millest tulenevalt võiks kokkulepet pidada heade kommets vastaseks.

Teatud tegevusaladel, näiteks ehitusvaldkonnas, on pikka aega olnud tavaks, et äriühinguga laenulepingu sõlmimise eelduseks on täiendava tagatisena juhatuse liikme isiklik käendus. Selliseid käendusi ei pea kohtupraktika tarbijakäenduseks, kuna need on sõlmitud seoses põhivõlgniku majandus- ja kutsetegevusega, samuti ei loeta juhatuse liikme poolt äriühingu kohustuse tagamiseks antud käendust iseenesest heade kommets vastaseks.

Käenduslepingutega seotud vaidluste kohtupraktikast nähtub, et äriühingu juhatuse liige ei saa tugineda oma kogenematussele ja väita, et ta ei saanud aru käenduse tähendusest või sellega kaasnevast vastutusest, sest äriühingu juhtimine iseenesest nõuab keskmisest suuremaid teadmisi lepingute sõlmimise valdkonnas.

5.4. Heade kommets vastasuse tunnused

Kuigi võlgnikud tuginesid tehingu heade kommets vastasusele väga paljudes analüüsi objektiks olnud tsiviilasjades, jaatas kohus heade kommets vastasust vaid üksikutel juhtudel ja neistki mitmel juhul oli tegemist seaduse ebaõige tagasiulatava kohaldamisega. TsÜS § 86 vähese kohaldamise põhjuseks oli enamasti asjaolu, et tõendamata oli tehingu tegemine sundolukorras.

Analüüsist nähtus, et praktikas ei ole kogemuste ega kogematusete näitajaks üksnes isiku vanus. Erakorraliste vajaduste kohta on kohtud leidnud, et ainuüksi korduv laenuvõtmine ei tõenda veel erakorraliste vajaduste olemasolu. Samuti ei peeta heade kommete vastaseks kiirlaenu, mis on võetud ajutise ülekulu kompenseerimiseks. Tallinna Ringkonnakohus on väljendanud seisukohta, et **kui puudub sundolukord, siis ei muuda kohustuste tasakaalust väljas olek tehingut heade kommete vastaseks.**

Majanduskriisile on iseloomulik laenu refinantseerimine. Kohtupraktikas ei peeta makseraskustes võlgniku laenu refinantseerimist ja uue, kõrgema intressimääraga laenulepingu sõlmimist üldjuhul heade kommete vastaseks. Tartu Ringkonnakohus on väljendanud seisukohta, et laenu refinantseerimine ei pea toimuma võlgniku jaoks soodsamatel tingimustel ja kui krediidi kulukuse määr ei ole heade kommete vastaselt ebamõistlikult tasakaalust väljas, siis ei tähenda kostja makseraskused automaatselt seda, et uus leping sõlmiti sundolukorras. Mõnel juhul leidis kohus siiski ka seda, et makseraskuste ärakasutamine ja uue lepingu sõlmimine viitab laenuandja pahausksusele ja laenuasaaja sundolukorra ärakasutamisele.

5.5. Konkureerivad normid

Ülemäärase leppetrahvi, viivise või lepinguga seotud muu kulu väljamõistmata jätmisel konkureerivad praktikas erinevad võimalused, näiteks võib tüüptingimustel sõlmitud tarbijakrediitilepinguga ette nähtud liiga suurt leppetrahvi, viivist või muid sarnaseid kulusid pidada ebamõistlikult kahjustavaks tüüptingimuseks ja seetõttu tühiseks. Nimelt näeb VÕS § 42 lg 3 p 5 ette, et ebamõistlikult kahjustav on tüüptingimus, millega nähakse ette, et teine lepingupool peab oma kohustuse rikkumise korral maksma tingimuse kasutajale ebamõistlikult suurt leppetrahvi, ebamõistlikult suurt kindlaksmääratud suuruses kahjuhüvitist või muud hüvitist.

Praktikas on kohus pidanud VÕS § 42 lg 3 p 5 alusel tühiseks tüüptingimuseks laenulepingu järgset viivisemäära 1% tähtaegselt tasumata summalt päevas (so 365 % aastas). Samuti esines lahendites liiga suure leppetrahvi vähendamist VÕS § 162 lg 1 alusel.