

# **ERAÕIGUS**

## **I osa**

**Abimaterjal kohtunike ja prokuröride järelkoolituse  
eraõiguse õppegrupile**

**Tallinn 2001**

## EESSÕNA

Käesolev loengukonspekte koondav väljaanne on esimene osa kohtunike ja prokuröride twinning - koolituse raames välja antavate eraõiguse konspektide kogumikust.

Twinning - koolitus algas Justiitsministeeriumi, Euroopa Liidu ja Saksamaa Liitvabariigi koostöös 1999.a. sügisel ning selle eesmärk on valmistada Eestit justiitsüsteemi valdkonnas ette Euroopa Liiduga ühinemiseks ja *acquis* ' ülevõtmiseks.

Koolitus on üles ehitatud põhiliselt loengutele, mida peavad eelkõige Saksamaa ülikoolide õppejõud, kellest paljud on osalenud Eesti reformieelnõude koostamisel. Kokku oli eraõiguse valdkonnas loenguid 420 tundi, iga loengu kohta on õppejõud koostanud ka konspekti.

Loengud on toimunud Eestis kehtivate seaduste ja parlamendi menetluses olevate eelnõude (võlaõigusseaduse eelnõu, tsiviilseadustiku üldosa seaduse eelnõu) pinnal. Kui õpetatavas valdkonnas Eesti õigusakt või eelnõu puudub, on toetunud mandri- Euroopa õigusprintsipiidele.

Tuleb märkida, et koolituse alguses oli osalejate hulgas märgata mõningast skeptilisust, mis tulenes asjaolust, et Eestis kehtiva või kehtestatava õigus õpetamine oli tehtud ülesandeks välislektoritele. Praegusel hetkel võib aga öelda, et loengud on andnud üldreeglina positiivse tulemuse. Tutvustatavad valdkonnad on eraõiguse osas olnud seotud eelkõige võlaõigusega ja võlaõigusseaduse põhimõtete tutvustamine euroopalikust vaatenurgast aitab seadust tulevikus kohaldama hakkavaid kohtunikke neid põhimõtteid paremini mõista. Selge on aga ka see, et välislektorite arvamused eelnõude ja seaduste kohta on üksnes soovituslikud ning Eesti kohtunikud peavad valima oma õigusele ja õiglusele tugineva tee.

Mul on hea meel, et eraõiguse õppegrupi töö õnnestus, mida näitas lisaks osalejate arvamusele ka koolituse lõpus sooritatud teadmiste kontroll. Ma julgen ka loota, et selle koolituse abil on maandatud teatud osa pingetest, mis kohtunikkonna ja Justiitsministeeriumi vahel on esinenud.

Koolitusprogramm on olnud pikaajaline ja seetõttu on koolituse algperioodil aluseks olnud eelnõusid jõutud vahepeal täiendada. Seetõttu on õppevahendi paremaks kasutamiseks konspektides esinevad viited seadustele ja eelnõudele juriidilise toimetamise käigus kaasajastatud ning lisatud ka eelnõude vastavad tekstid (seisuga 2001 jaanuar). Loodetavasti on konspektid abiks ka edasiste koolituste läbiviimisel ja praktikas kaasuste lahendamisel.

Lõpetuseks tahaksin tänada kõiki õppejõude, kes olid nõus twinning- programmis osalema. Tahan ka tänada kõiki tõlke ja toimetajaid ning kirjastust Pakett, tänu kellele loengukonspektide kogumik ilmavalgust näeb. Suurim tänu kuulub kindlasti twinning - programmis osalenutele, kes on leidnud tiheda töögraafiku kõrvalt aega koolitusel osaleda. Ilma osalejateta ei oleks programmi läbiviimine võimalikuks osutunud.

Jaanus Ots

Twinning-programmi projektijuht Justiitsministeeriumis  
aprill 2001 Tartus

Prof. Dr. Günter Hager  
Freiburgi Ülikool

**ERAÕIGUSE ALUSED. PRIMAARSED NÕUDED**

tõlge: Heidi Laanemäe  
juriidiline toimetaja: Martin Käerdi

## I. Osa

### Üldsätted

#### § 1. Seaduse tõlgendamine ja õiguse analoogia (TsÜS eelnõu §-d 3 ja 4)

Juriidilisi kaasusi iseloomustab reeglina see, et üks pool nõuab midagi teiselt poolelt või, teisti formuleerides, et üks pool esitab teise vastu nõude. Juriidilise kaasuse lahendamise lähtepunktiks on seega sellised normid, mis näevad ette soovitud nõudeõiguse. Tavaliselt räägitakse siis **nõudeõiguse normidest**. Keerukamad nõudeõiguse normid võivad sisaldada mõisteid, mida seadusandja ise defineerib. Nende definitsioonide näol on tegemist nõudeõiguse norme täiustavate **abinormidega**.

### I. Seaduse tõlgendamine

Põhi- ja abinormide rakendamine eeldab õiguse rakendajalt nende normide tõlgendamist. Seda, kuidas seaduse sätteid tuleb tõlgendada, määrab ära TsÜS eelnõu (edaspidi TsÜS E) § 3. Selle järgi tuleb seaduse sätete tõlgendamisel lähtuda seaduse mõttest ja eesmärgist ning seaduse teistest sätetest.

Ühe näite põhjal selgitaksin Teile lähemalt tõlgendamise meetodit:

U-l on vallas G tekstiilivabrik. Elektriijaam E varustab U tekstiilivabrikut elektrienergiaga. Elektriikaablid kuuluvad elektriijaama omandisse. Vallal on vaja teha ehitustöid. Vald annab ehitusettevõtjale B ülesandeks vastavate kaevamistööde läbiviimise. Kaevamistööde käigus tabab ehitusettevõtja ekskavaatorijuht kõrgepingekaablit. Selle tagajärjel jääb tekstiiliettevõtte U viieks tunniks vooluta. Kuna kõik masinad seetõttu seisavad, peatub vabrikus tootmine 5 tunniks. U-le tekib sellest 5.000 Euro suurune kahju. Nüüd tekib küsimus, kas tekstiilivabrik U saab nõuda ehitusettevõtjalt B talle tekkinud kahju hüvitamist.

Kaaluda tuleb seda, kas U saab B-le esitada kahjuhüvitusnõude Võlaõigusseaduse eelnõu (edaspidi VÕS) § 1148 alusel (nõude alus). Antud normi koosseisu järgi on nõude esitamise eelduseks õigusvastane süüline kahju tekitamine. Selles, et U kahju kannatas, ei ole mingit kahtlust. Küsitav on siiski, kas see kahju tekitati õigusvastaselt.

Seega tekib küsimus, kuidas tõlgendada õigusliku mõistet “õigusvastane”. Mõiste sõnastus ja mõte ei aita esmapilgul selle juures edasi. Kuid seaduseandja nägi ise seda probleemi ja defineeris õigusvastasuse mõiste VÕS §-s 1150 (abinorm). Selle järgi loetakse kahju tekitamine õigusvastaseks siis, kui see tekitati omandi, muu asjaõiguse, valduse, absoluutse isikuõiguse, intellektuaalse omandi, majanduslike huvide kahjustamise või rikkumisega või õigusliku kohustuse vastu suunatud tegutsemise või tegutsemise ärajätmisega või tahtliku heade kommete vastase käitumisega.

Nüüd on meie ülesandeks olemasolevat teksti tõlgendada. Antud juhul tuleb kõne alla omandi rikkumine. Ehitusettevõtja kahjustas igal juhul elektriikaabli omandit, see kuulus aga elektriijaama omandisse. Seega ei saa U toetuda kaabli omandi rikkumisele. Järgneb küsimus, kas U ei saa esitada nõuet selle kohta, et tema tootmismasinade omandit rikuti sellega, et ta ei saanud masinaid

plaanitud viisil kasutada. See võib tunduda esmapilgul kummaline. Sellegipoolest peab selle küsimuse esitama. Tuleb kaaluda, mida on seaduses “õigusvastasuse” mõistega üldse mõeldud. Kas sekkumine kasutamiseõigusesse tähendab omandi rikkumist? Kui me lähtume seaduse sõnastusest, siis subsumeerime “omandi rikkumise” alla objektiivsest vaatepunktist eelkõige need juhtumid, kus keegi lõhub võõra asja või võtab selle teiselt ära. Seevastu ei hõlma mõiste sõnastus otseselt kasutuse piiramist. Küsime edasi seaduse sätte mõtte kohta. Seaduse eesmärgiks on ilmselt piiritleda VÕS §-ga 1150 selgelt ja täpselt vastutuse koosseisu. See tuleneb juba loetelust “omandi, muu asjaõiguse, valduse kahjustamine“ jne. Selle täpse, selgelt määratletud koosseisuga ei oleks kooskõlas kasutamiseõiguse piiramise kvalifitseerimine omandi rikkumisena. Niisiis jõuame esialgse tulemuseni: U omandit ei ole rikutud voolukatkestuse ja sellest tingitud tootmismasinatate seisanguga.

VÕS § 1150 võrdsustab aga majanduslike huvide rikkumise omandi rikkumisega. Kas ei ole seega võimalik öelda, et B on rikkunud U majanduslike huve ja seetõttu on tema tegutsemine õigusvastane? Nii nagu eelpool tõlgendati omandi rikkumise mõistet, tuleb nüüd tõlgendada majanduslike huvide rikkumise mõistet. Seaduse sätte on sõnastatud väga laialt. Seaduseandja aitab meid siin aga jällegi edasi VÕS §§-s 1152 jj. Siin konkretiseeritakse nimelt majanduslike huvide rikkumise mõistet. Vaatleme lähemalt üksikuid koosseise. § 1152 puudutab majanduslikult kahjulike asjaolude avaldamist. Antud juhtumil ei ole sellega kindlasti tegemist. VÕS § 1154 käib muu majandusliku kahju kohta. Konkreetse juhtumi puhul võiks kõne alla tulla ainult see koosseis. Kui me vaatame aga lähemalt VÕS § 1152, siis selgub, et lõige 1 reguleerib ebaõige teabe andmist lõige 2 majanduslikult kahjuliku asjaolu avaldamist. Antud kaasuses selline koosseis kahtlemata puudub. Seega jääb üle vaadata vaid VÕS § 1154. Selle järgi vastutab see, kes sekkub vahetult õigustamatu ähvarduse, tegevuse faktilise segamise, lubamatu boikoti, demonstratsiooni, streigiga või muul õigusvastasel viisil teise isiku majandus- või kutsetegevusse ja seiskab seeläbi täielikult või osaliselt teise isiku majandustegevuse. Esmapilgul näib ilmselge oletada tegevuse faktilist segamist, mille läbi U tootmistegevus täielikult või osaliselt seiskus. Seejuures ei arvesta me aga piisavalt sättes olevat sõna “vahetult”. Ilmselt tahtis seadusandja sõnaga “vahetult” vastutust piirata. Kaudsed kahjud ehk reflekskahjud tuleks välja jätta. Hüvitusnõuded peavad kehtima ainult vahetute osaliste kohta. Antud juhtumil on vahetu asjast puudutatu E elektrijaam, kaudselt on puudutatud ettevõtte. Kaudne seotus ei ole aga vastavalt VÕS § 1154 tekstile, nagu eelnevalt selgeks sai, piisav.

Lõpptulemusena võib öelda, et vastavalt VÕS § 1154 ei kanna B vastutust U kahjude eest. Puudub kahju tekitamise õigusvastasus. Kahjustatud pole ei B omandit ega ka tema õiguslikult kaitstud majanduslike huve.

Nende põhimõtete järgi palun nüüd lahendada järgmine kaasus:

A esitab ettevõtte B vastu kahjutasunõude tervise kahjustamise eest õhku saastavate heitgaaside tõttu. A elab vallas G. Küla servas, 3 km kaugusel, peab B kahte lakkimisseadet. Lakkimisseadmed vastavad avalik-õiguslikele eeskirjadele ja nad töötavad neile nõuetele vastavalt. Sellegipoolest kannatab A heitgaaside tõttu tervisekahjustusi. A nõuab seepeale B-lt kahjutasu. Kas nõue on põhjendatud ?

Rakendamisele tulevad VÕS §§ 1154, 1159.

Kuidas lahendada seesama kaasus siis, kui kahjukannataja on hotell, mille käive on õhu saastatuse tõttu oluliselt kahanenud ?

## **II. Õiguse analoogia**

Siin on sisuliselt tegu olukorraga, kui õiguslikul küsimusel puudub seaduslik regulatsioon. Sel juhul kõneleme nn. seaduselüngast. Sellise lünga täitmiseks tuleb rakendada seaduse sätet, mis lahendab sarnase vaidluse. Analoogia abil vaidluse lahendamist selgitaksin ma ühe vana, Rooma õigusest pärit näite varal.

Rooma 12 tahvli seaduse järgi vastutab neljajalgse (quadrupes) omanik nende kahjude eest, mida see loom on omapäi tekitanud. Sellega peeti silmas hobuseid, lehmi, sigu ja teisi neljajalgseid. Ühel päeval kerkis aga esile küsimus, kuidas on lood omaniku vastutusega selle kahju eest, mida on tekitanud kahejalgne loom, näit. aafrika jaanalind. Seaduse tekstis selline juhtum enam sõnaselgelt kirjas ei ole. Sõna “neljajalgne” ei võimalda end mitte mingil viisil kui “kahejalgset” tõlgendada. Nüüd võib aga esitada küsimuse, kas uus asjaolu, isegi kui ta pole seaduses otseselt reguleeritud, on seaduses reguleeritud kaasusega niivõrd sarnane, et selle regulatsiooni analoogne rakendamine on õigustatud. Seega on analoogia rakendamise puhul tegemist õiguse sõnasõnalise tähenduse laiendamisega. Õiguse laiendamise aluseks on uute asjaolude ja seaduses selgelt sätestatud asjaolude ühed ja samad huvid.

## **§ 2 Eraõiguse elemendid**

### **I. Õigussubjektid**

Eraõiguse õigussubjektid on füüsilised isikud ja juriidilised isikud.

Vastavalt TsÜS E § 7 omab iga füüsiline isik õigusvõimet, st. tal on võime olla tsiviilõiguste ja -kohustuste kandjaks. Inimese õigusvõime algab tema elusalt sündimisega ja lõpeb tema surmaga (TsÜS E § 7). Näiteks kui rase naine saab autoõnnetuses vigastada ja teeb seetõttu ennetähtaegse sünnituse, siis on sellega seotud lapse nõudeõiguste tekkimine, olgu kasvõi ainult lühikeseks ajaks, kui laps tuleb elusalt ilmale. Kui laps sündimise ajal sureb, siis lapsel nõudeõiguseid ei teki. Kui autoõnnetuses saab surma abielupaar ja kui naisel on esimesest abielust laps, siis sõltub lapse pärimisõigus mehe varale sellest, kas naise surm saabus mehe omast kasvõi lühikest aega hiljem. Sellisel juhul sai naine kõigepealt oma abikaasa pärijaks ja kogu vara läks hiljem üle tütrele.

Eraõiguslikud juriidilised isikud on täisühing, usaldusühing, osaühing, aktsiaselts, tulundusühistu, sihtasutus ja mittetulundusühing (TsÜS E § 24 I). Eraõigusliku juriidilise isiku õigusvõime tekib seaduses ettenähtud registrisse kandmisest (TsÜS E § 25 I).

## **II. Õiguskäibe esemed**

Tehingulist tegutsemist iseloomustab põhiliselt see, et õigussubjektid, st. füüsilised või juriidilised isikud, vahetavad omavahel õigusobjekte. Õigusobjektideks on nii vallasasjad ja kinnisasjad st. kinnistud (TsÜS E § 48, 49) kui ka õigused (vrd. TsÜS E § 47 lg 1). Õiguste kohta olgu näiteks toodud autoriõigused, patendiõigused, nõudeõigused, vekslid, tšekid.

## **III. Tehing ja tahteavaldus**

### **1. Tehing**

TsÜS E § 65 järgi on tehing õigustoiming, mis sisaldab endas teatud õigusliku tagajärje kaasatoomisele suunatud tahteavaldust.

TsÜS E § 65 eristab ühepoolseid ja mitmepoolseid tehinguid. Ühepoolne tehing koosneb ainult ühest tahteavaldusest. Selle klassikaline näide on üürisuhte ülesütlemine või töösuhte ülesütlemine. Ühepoolne tehing on ka testamendi tegemine. Samuti kuulub siia tehingu vaidlustamine. Mitmepoolse tehingu all mõistetakse eelkõige lepingut (TsÜS E § 65 II). Mitmepoolne tehing peab koosnema kahest tahteavaldusest, nimelt oferdist ja aktseptist. Mitmepoolse tehingu all mõistetakse ka juriidilise isiku organi või seltsingu otsuseid (TsÜS E § 65 II).

## 2. Tahteavaldus

Tehingu oluliseks elemendiks on niisiis tahteavaldus. Selle all mõistetakse õigusliku tagajärje saabumisele suunatud tahte väljendust. Tahteavaldus koosneb kahest elemendist: tahtest ja tahte avaldamisest. Selles suhtes saab rääkida ka subjektiivsest ja objektiivsest elemendist.

### a) Tahte analüüs

Tahe koosneb mitmest elemendist: tegutsemistahtest, avaldusteadvusest ning teotahtest.

#### (1) Tegutsemistahe

Tegutsemistahte all mõistetakse teadlikku tegutsemist. Tegutsemistahe puudub seega siis, kui tahte avaldamine toimub unes või hüpnoosi all. Tegutsemistahte puudumisel ei saa tahteavaldus teoks.

#### (2) Avaldusteadvus

Avaldusteadvus on teadvus teo õiguslikust tähendusest. Toon teile näite klassikalise juhtumi kohta, kus puudub avaldusteadvus:

Isik astub oksjonisaali ja viipab käega oma sõbrale. Oksjonipidaja peab käeviibet pakkumiseks ja annab eseme väljaostmise õiguse e. kohustuse sisseastunud isikule. Antud juhul tegutses oksjonisaali sisenenud isik kindla tegutsemistahtega. Sest ta tahtis kätt tõsta. Selles suhtes tegutses ta teadlikult. Ta ei olnud aga teadlik sellest, et tema tegu võiks mõista õigusliku tähendusega teona. Tal puudus teadmine, et tema tegutsemine toob kaasa õiguslikke tagajärgi.

Samasuguse olukorraga on tegemist, kui isik kirjutab alla suurele hulgale postkaartidele ja nende seas on talle varjatult esitatud tšekk, millele ta samuti alla kirjutab. Allakirjutamine põhineb küll teadlikul tahtel, tahte avaldaja ei ole aga teadlik sellest, et tema tegutsemisel on õiguslik tähendus. Erinevate õiguskordade puhul ei olda ühel seisukohal selles küsimuses, kuidas lahendada õiguslikke tagajärgi põhjustava käitumise teadvust käsitlevaid kaasi. Siin põrkavad kokku tahteavaldaja huvide kaitse ja õiguskäibe kaitse huvid. Selle teema juurde tulen veelkord tagasi siis, kui käsitlen vaidlustamise aluseid.

#### (3) Tagajärjetahe

Teotahe tähendab tahet, saavutada tehtud avaldusega kindla õigusliku tagajärje saabumine. Teotahte puudumist käsitlen samuti vaidlustamise teema juures.

### b) Avalduse analüüs

Seaduses eristatakse selgesõnalisi e otseseid ja konkludentseid e kaudseid tahteavaldusi (TsÜS E § 66 II-III).

Otsese tahteavaldusega on tegemist sellisel juhul, kui tehingu tegemise tahe avaldub tahteavalduses selgesõnaliselt. Näiteks: “käesolevaga teen Teile järgmise ettepaneku”, “käesolevaga võtan ma Teie ettepaneku vastu”, “käesolevaga ütlen ma Teile lepingu üles”, “ma taganen lepingust”.

Kaudse tahteavaldusega on tegemist siis, kui tegutseja peab oma käitumisega otseselt silmas mõnda muud eesmärki, väljendab aga sellega kaudselt oma taht (tagajärjetahet). Tema käitumisest võib järeldada teatud tahteavaldust. Klassikaline näide kaudse tahteavalduse kohta on taksosse istumine ja rongi sisenemine. Samasugune olukorraga on tegemist siis, kui võtta ajalehekioskist leht ja panna vastav summa raha letile.

Eraldi küsimus on selles, kas ka lihtsalt vaikimisele võib omistada tahteavalduse väärtust. TsÜS E § 66 IV ütleb selle kohta, et vaikimist või tegevusetust loetakse tahteavalduseks, kui see tuleneb seadusest, poolte omavahelisest kokkuleppest või hea usu põhimõttest.

Seega kehtib põhimõte, et vaikimine ei ole iseenesest tahteavaldus. See, kes vaikib, ei tekita seeläbi ei õigusi ega kohustusi.

Seadusest tulenevalt on võimalikud erandid. Eriti just kaubanduslikus käibes loetakse vaikimist tihti nõusolekuks. Teatud eeldustel oodatakse majandus- või kutsetegevuses tegutsevalt isikult vastavat selgesõnalist avaldust, vastasel korral loetakse tema vaikimine tahteavalduseks. Teine rakendusjuhtum sellele on, et pooled on selgesõnaliselt kokku leppinud, et vaikimist peetakse nõusolekuks. Sel viisil on võimalik juba olemasolevas lepingus kindlaks määrata, et lepingu muudatuste ettepaneku peale vaikimist loetakse nõusolekuks.

Loomulikult ei saa sellist õiguslikku tagajärge ühelegi õiguskäibe osalisele peale sundida. Kui postimüügifirma saadab kliendilt küsimata talle koju kauba, märkides, et ta eeldab kliendi nõusolekut lepingu sõlmimiseks juhul, kui klient ei avalda vastupidist taht, vaid vaikib, ei saa kliendi vaikimist lugeda tahteavalduseks. Ei saa tekkida olukorda, kus üks isik sunnib teist “kõnelema” (tahteavaldust tegema).

### 3. Tahteavalduse tõlgendamine

Vastavalt TsÜS E § 74 I tuleb tahteavalduse tõlgendamisel välja selgitada avaldaja tegelik tahe. Niisiis kehtib põhimõte, et määrav on tahe. Teisiti tuleb aga otsustada siis, kui tegelik tahe ei ole äratuntav. Sellisel juhul tõlgendatakse tahteavaldust selliselt, nagu sellest saaks aru mõistlik isik (avalduse saaja). Niisiis on määrav avalduse objektiivne sisu.

Ma selgitaksin antud problemaatikat jällegi ühe näite varal:

K ostis autotootja H lepingulise edasimüüja, autokaupluse A käest uue sõiduki. Sealjuures anti talle garantiidokument. Garantiidokumendis on sõnasõnaliselt kirjas: “H garanteerib Teile Teie sõiduki juures ilmnevate materjali- või tootmisvigade tasuta paranduse või vastavate osade tasuta väljavahetamise Teie poolt valitud H lepingulise ettevõtte poolt 12 kuu jooksul alates auto esmasest kasutusse võtmisest. Garantiinõude saab esitada ainult H lepinguliste ettevõtete vastu.” K ei ole rahul auto käigukastiga, kuna käigud on väga raskesti vahetatavad. Seepärast tahab ta esitada garantiitõendi alusel nõude tootja H vastu. H viitab sellele, et tema ja K vahelist garantiilepingut ei eksisteeri. Garantiitõend selgitab kõigest kliendi K õigusi lepingulise edasimüüja H suhtes, see ei anna talle aga mingeid õigusi tootja suhtes. Võimalik, et H tõepoolest ei soovinud endale garantiilepinguga kohustusi võtta, vaid näidata kliendile tema õigusi edasimüüja suhtes. Garantiitõendi kontekstist võib kliendil siiski õigustatult tekkida objektiivne mulje, et antud



garantiitõendiga tekivad tal tootja suhtes lisaõigused. Järelikult tuleb antud juhul lähtuda sellest, et kliendi ja tootja vahel on jõustunud kliendi vastavate õigustega garantiileping.

#### 4. Tahteavalduse kättesaamine

Kindlale isikule (saajale) suunatud tahteavaldus muutub kehtivaks alles siis, kui see saadakse kätte (TsÜS E § 67 I). Seega ei piisa üürilepingu ülesütlemiseks sellest, kui üürile andja koostab ülesütlemise kirja, kirjutab sellele ka alla, aga kirja ära ei saada. Siinkohal tekib küsimus, millal leiab aset tahteavalduse kättesaamine.

Suuline tahteavaldus on kätte saadud, kui see on tahteavalduse saajale isiklikult teatavaks tehtud (TsÜS E § 67 II 1. lause). Näiteks kui müüja ütleb ostjale, "käesolevaga teen Teile sõiduki müügipakkumise" või kui üürileandja teatab üürnikule: "käesolevaga ütlen Teile selle korteri üürilepingu alates järgmise kuu 1. kuupäevast üles".

Kirjalik tahteavaldus on kätte saadud, kui see on jõudnud tahteavalduse saaja elu- või asukohta ja tal on mõistlikel asjaoludel võimalus sellega tutvuda (TsÜS E § 67 II 2. lause). Niisiis tuleb arvestada kahte elementi, objektiivset elementi – tahteavaldus peab jõudma saaja käsutusulatusse ("võimupiirkonda") – ja subjektiivset elementi – tavaliste asjaolude puhul saab eeldada, et saajal on võimalus avaldusega tutvuda.

Kättesaamise mõiste saame selgeks teha ühe lihtsa näite varal:

Kui ülesütlemise avaldus pannakse tavalise postisaadetisena kell üheksa avalduse saaja postkasti, siis saadakse see sel ajahetkel kätte. Sest esiteks jõudis avaldus saaja käsutusulatusse. Teiseks võib eeldada, et saaja võtab selle teadmiseks.

Selle näitega võrdleme aga teist juhtumit, kus lepingu ülesütlemise avaldus pannakse saaja postkasti öösel kell 23. Sel juhul kättesaamine aset ei leidnud. Avaldus jõudis kell 23 küll saaja käsutusulatusse. Me ei saa aga arvestada sellega, et ta sel ajahetkel tahteavalduse teadmiseks võtab. Viimase näite puhul saab saaja tahteavalduse kätte pigem järgmisel päeval, sel ajal, kui teated tavaliselt posti pannakse.

### § 3. Privaatautonomia

Privaatautonomia all mõistetakse poolte õigust oma majanduslikku tegevust ise kujundada. Tavapäraselt eristatakse seejuures lepingu sõlmimise vabadust, lepingu sisu määramise vabadust ja lepingu vormi määramise vabadust. Lepingu sõlmimise vabadus tähendab poolte vabadust lepingut sõlmida või mitte sõlmida. Lepingu sisu määramise vabadus tähendab poolte vabadust kujundada lepingu sisu omaenda äranägemise järgi. Lepingu pooled võivad niisiis vastastikusel kokkuleppel seaduses sätestatust kõrvale kalduda (TsÜS E § 2). Lepingu vormivabadus tähendab poolte vabadust sõlmida leping mis tahes vormis, seega ka suuliselt (TsÜS E § 76 I). Kõigi kolme põhivabaduse suhtes on kehtestatud teatud piirangud, mida me käsitleme lähemalt üksikute valdkondade juures.

### §4 Abstraktsiooniprintsiip

#### I. Abstraktsiooniprintsiibi sisu.

Eesti tsiviilseadustik järgib abstraktsiooniprintsiipi (TsÜS E § 6 IV-V). See tähendab, et omandiõiguse üleminekut reguleerivate tehingute puhul tehakse vahet võlaõiguslikul lepingul, st. kausaalsuhtel ja asjaõiguslikul lepingul, st. käsutustehingul. Kui ostja sõlmib müüjaga sõiduki müügilepingu, tekivad müügilepinguga ainult õigused ja kohustused. Sõiduki omandit müügileping ei puuduta. Kui ostja tasuks ka kohe ostuhinna, ei muudaks see midagi omandisuhtes.

Alles siis, kui müüja annab sõiduki eraldi omandi üleandmise tehinguga, käsutustehinguga, ostjale üle, läheb sõiduki omandiõigus ostjale üle (TsÜS E § 6 IV, V). Kui keegi annab kioskis kioskiomanikule rahatähe ja võtab seejärel ajalehe kaasa, sõlmib ta juriidilisest vaatepunktist lähtudes kolm lepingut: müügilepingu, ajalehe üleandmislepingu ja raha üleandmislepingu.

Käsitustehingud alluvad omaette reeglitele. Vallasasja üleandmine toimub kokkuleppe ja üleandmise teel, nõudeõiguse ülekandmine toimub lihtsa lepinguga (loovutuslepinguga). Käsitustehingud eeldavad käsutaja vastavat käsutusõigust. Käsitutusõigus on õiguse omajal. Õiguse omaja võib käsutusõiguse anda kolmandale isikule (TsÜS E § 111 lg 1).

Võlaõiguslik tehing ja käsutustehing on õiguslikult eraldiseisvad tehingud. Käsitustehingu kehtivus ei sõltu võlaõigusliku tehingu, näit. müügilepingu kehtivusest (TsÜS E § 6 V). Kui võlaõiguslik tehing on kehtetu, puudub käsutustehingul muidugi õiguslik alus (causa). Seega tuleb see, mis on käsutustehinguga üleantud, alusetu rikastumise sätete alusel tagasi anda. Kui meil on tegemist juhtumiga, kus A müüb B-le auto ja andis auto talle üle, kui müügileping on kehtetu, ei muuda see esialgu midagi B-le üleantud auto omandiõiguse suhtes. B peab aga auto alusetu rikastumise sätete alusel A-le tagasi andma.

## **II. Abstraktsiooniprintsiibi praktiline tähendus**

### **1. Topeltmüügi põhimõte**

Järgmine näide peaks seda problemaatikat valgustama: Kunstiarmastaja K1 näeb kunstikaupehe V juures juba kaua ihaldatud Paul Klee pilti “Üksik kuusk”. Ta astub poodi ja jõuab kaupmehega pildi hinna suhtes 800.000 Euro peale kokkuleppele. K1 maksab tšekiga, kuid soovib pildile alles järgmisel päeval järgi tulla. Järgmisel päeval ilmub V poodi kunstiarmastaja K2. Ka tema on Klee pildist vaimustuses. V teatab talle, et müüs pildi eelmisel päeval 800.000 Euro eest K1-le. K2 pakub seepeale spontaanselt 850.000 Eurot. V ei suuda kiusatusele vastu seista. Ta müüb pildi uuesti K2-le, võtab raha vastu ja annab pildi K2-le üle. Kui K1 välja ilmub, teatab ta sellele, et on müünud pildi K2-le. Loomulikult on ta nõus tšekki tagastama. K1 soovib teada, kas ta ei saaks siiski pilti endale saada. Antud juhul pole see võimalik. Müügilepingu sõlmimisel V-ga sai K1 ainult nõudeõiguse pildi üleandmiseks, mitte aga omandiõiguse pildile. Selles suhtes ei oma ka tšeki üleandmine mingisugust tähendust. Kui V müüs pildi järgmisel päeval K2-le, oli V veel endiselt pildi omanik. K2 ostis selle pildi seega õigustatud isikult.

### **2. Tagasitäitmine kehtetu kausaaltehingu puhul**

Oletame ülaltoodud näite juures, et K ostis V-lt pildi. Hiljem vaidlustab V müügilepingu eksimuse tõttu. Vaidlustamise läbi tunnistatakse võlaõiguslik tehing kehtetuks. See ei muuda aga midagi omandiõiguse ülekandmise tehingu kehtivuse suhtes. Vaatamata vaidlustamisele ja seeläbi kehtetuks muutunud müügilepingule jääb K pildi omanikuks. Seepärast tuleb pilt õigusliku aluse puudumise tõttu alusetu rikastumise sätete kohaselt erilise omandi ülekandmise tehinguga V-le tagasi anda.

### **III. Abstraktsiooniprintsiibi selgitamine võrdluse teel teiste lahendustega**

Prantsuse õiguses kehtib translatiivse müügi printsiip. See tähendab, et koos müügilepingu sõlmimisega läheb müügiobjekti omand ostjale üle. See tähendab omakorda, et juhul, kui müügileping on tühine või kui see vaidlustatakse tagantjärele, kuulub pildi omandiõigus automaatselt müüjale. Kasutame nüüd sellist regulatsiooni meie näidete juures. Paul Klee pildi ostmisel oleks K1 müügilepingu sõlmimisega saanud pildi omanikuks. V oleks seetõttu pildi teistkordsel võõrandamisel toiminud selleks mitte õigustatud isikuna. Järelikult poleks K2 saanud oma pahausksuse tõttu pildi omanikuks saada. K1 oleks saanud selle K2-lt välja nõuda. Müügilepingu vaidlustamise korral eksimuse tõttu oleks müügilepingu tühistamisega omandi ülekandmine ära jäänud. Teiste sõnadega: V oleks kogu aeg maali omanikuks jäänud. Pildi omandi tagasi ülekandmine oleks alusetu rikastumise sätete kohaselt oleks seega üleliigne.

Prantsuse õigusest toodud erinevate lahenduste näitel tuleb abstraktsiooniprintsiibi mõte selgelt esile. See kindlustab õiguskäibe huvides asjaõigusliku olukorra. Eraldi omandiõiguse ülekandmise tehinguta jääb müüja müügieseme omanikuks. Omandi ülekandmise järel jääb ka kausaaltehingu kehtetuse korral tema omandiõigus kehtima. Sellise esemelite õigussuhete stabiilsuse hinnaks on muidugi tunduvalt komplekssem õiguskord.

## **II osa**

### **Lepinguõigus**

#### **§ 1. Ülevaade tähtsamatest lepingulistest nõude alustest**

Kui lepingute täitmisel tekivad vaidlused, omavad reeglina tähtsust kolm nõudealust. Kahjustatud pool<sup>1</sup> esitab täitmisenõude. Müüja nõuab tavaliselt müügihinna tasumist, ostja kauba kohaletoimetamist (VÕS § 202 I). Mõeldav on ka see, et kahju kandev pool nõuab kahju hüvitamist. Juuksepesuvahendi ostja sai ebapiisava informatsiooni tõttu raske nahahaiguse ja nõuab haigusest tingitud sissetulekute kaotuse hüvitamist (VÕS § 221 I). Lõpuks on mõeldav ka see, et üks pool nõuab tehtud sooritust tagasi. Võltsinguks osutunud maali ostja nõuab müügihinna tagasimaksmist (VÕS §§ 107, 180). Kõigi kolme nõudealuse eelduseks on kehtiva lepingu sõlmimine.

#### **§ 2. Lepingu sõlmimine**

##### **I. Lepingu sõlmimise mehhanism**

###### **1. Põhiprintsiip**

Leping sõlmitakse offerdi tegemise ja selle aktseptimisega (VÕS § 9). Leping loetakse sõlmituks sellel ajahetkel, mil aktsepti avaldus jõuab pakkujani. Mäletame, et avaldus jõuab avalduse saajale kohale ja muutub kehtivaks sel hetkel, kui ta on esiteks jõudnud saaja käsutusalasse (võimupiirkonda) ja teiseks, kui võib eeldada, et saaja on selle teadmiseks võtnud.

---

<sup>1</sup> Toim. märkus: terminit “kahjustatud pool tuleb siin mõista laias tähenduses, see on lepingu pool, kelle suhtes teine pool lepingut rikkus, sõltumata sellest, kas seeläbi tekkis ka kahju õiguslikus mõttes.

VÕS §-is 9 II 2. lauses on reguleeritud erijuhtum, kui aktsepti väljendatakse teoga. Sel juhul on leping sõlmitud ajast, mil oferent sai teost teada, välja arvatud juhul, kui oferdist, pooltevahelisest praktikast või tavast tulenevalt loetakse leping sõlmituks alates teo tegemisest.

Üks näide selgitagu seda veidi komplitseeritud regulatsiooni: oletame, et ma tellin kirja teel hotellitootja ja hotellipidaja reserveerib selle minu jaoks, ilma et ta saadaks mulle lepingu kinnitust. Sellisel juhul võeti leping vastu teatud toimingute teostamisega. Vastavalt VÕS § 9 II 2. lausele jõustub leping sel ajahetkel, kui ma saan vastavast toimingust teada. Selles suhtes lähtutakse "teadmise teooriast".

Nüüd teine näide: ma tellin postimüügikataloogist mitmed CD-d, mis mulle koju saadetakse. Jällegi on tegemist aktseptiga teatud toimingute teostamise kaudu. Toiming seisneb siin CD-de ärasaatmises. Vastavalt käibitava eeskirjale ei väljendata sellistel puhkudel lepingu aktsepti selgelsõnaliselt, vaid saadetakse kaup lihtsalt teele. Seepärast sekkub siinkohal VÕS § 9 II 2. lause eriregulatsioon, mille kohaselt loetakse leping sõlmituks alates aktsepti väljendava teo tegemisest. See tähendab näite 2 puhul, et leping saab teoks alates CD-de ärasaatmisest, mitte alles siis, kui ma saan sellest teost teada, mis tähendaks kauba kohalejõudmise hetke. Selline lepingu sõlmimise hetke ettepoole nihutamine on praktikas väga oluline. Sellega tagatakse, et tellimusmüükide puhul ei reisis kaup olukorras, kus selle kohta puudub kehtiv leping.

## 2. Oferdi eripära

Nagu selgitatud sai, sõlmitakse leping oferdi ja aktseptiga. Nüüd vaatksime oferti natuke lähemalt. Ofert peab olema piisavalt määratletud ja väljendama oferendi tahet olla lepingu järgi õiguslikult kohustatud (VÕS § 14).

Ajalehekuulutusi, reklaame, hinnakirjade saadetisi, kaupade väljapanekuid vaateaknal ei mõisteta oferdina. Pigem tahetakse sellise avaldusega kõigest oma kaubale tähelepanu juhtida. Sel juhul räägitakse ettepanekust teha ofert (VÕS § 14 II). Nüüd on sellise ettepaneku saaja kord teha oma ofert.

Kui oferdis on aktseptimistähtaeg määratud, kehtib ofert ja selle võib aktseptida selle tähtaja lõpuni (VÕS § 15). Kui tähtaega pole määratud, tuleb ofert osapoolte kohalviibimisel kohe vastu võtta. Kindla tähtajata oferti "eemalviibijale" saab aktseptida mõistliku aja jooksul, mis kuluks sellise aktsepti kohale jõudmiseks.

Selgituseks üks näide: kunstikaupmees K pakub Kunstiarmastajale A müügiks tuntud akvarelli. A saab kirjaliku pakkumise esmaspäeval kätte. Kui anname ostajale 3 päeva mõtlemisaega ja eeldame, et kirja posti teel kohalejõudmiseks läheb tavaliselt 2 päeva, jõuaksime järeldusele, et K peaks olema pakkumise hiljemalt reedeks vastuvõtnud.

Ofert lõpeb, kui seda ei ole õigeaegselt aktseptitud või kui oferent on kätte saanud oferdi tagasilükkamise teate (VÕS § 17).

## 3. Aktsepti eripära

Aktsept on otsese tahteavalduse või mingi teoga väljendatud nõusolek sõlmida leping (VÕS § 18 I). See on vastavuses eelpool käsitletud reegluga, et vaikimist ei peeta iseenesest tahteavalduseks.

Kui postimüügifirma saadab Teile koju kauba märkusega, et Teie vaikimiste loetakse pakkumise vastuvõtmiseks, võite selle kauba rahulikult seisma jätta, mingisugust lepingut Te seeläbi ei sõlmi. Erandid võivad tuleneda seadusest, poolte kokkuleppest või juhtumi erelistest asjaoludest (VÕS § 18 II-IV).

Aktsepti, milles sisalduvad olulised muudatused (võrreldes oferdiga), ei loeta aktseptiks vaid uueks oferdiks, sama kehtib hilinenud aktsepti kohta (VÕS § 19,20). VÕS § 20 II sätestab sellest olulise erandi. Kui oferent saab aktsepti hilinemisega, kuid aktsept oli õigeaegselt ära saadetud, võib aktseptant üldjuhul eeldada, et see jõuab õigeaegselt kohale. Kui oferendile on ilmne, et aktsept oli õigeaegselt ära saadetud, peab ta sellele vastama ja hilinenud aktsepti tagasi lükkama. Kui oferent seda ei tee, kaitstakse aktseptandi usaldust ja aktsept loetakse õigeaegseks.

## **II. Lepingu vorm**

Lepingu võib teha mis tahes vormis (TsÜS E § 76 I). Seega kehtib põhimõtteliselt ka suuline leping. Mõnel juhul tuleb lepingut sõlmida teatud vormis.

### **1. Vorminõude alused**

Lepingule ettenähtud vorm võib tuleneda seadusest, poolte kokkuleppest või ühe poole taotlusest (VÕS § 10 I). Kui leping tuleb sõlmida teatud vormis, ei loeta lepingut kehtivaks enne, kui talle on antud ettenähtud vorm.

### **2. Vorminõude ulatus**

Vastavalt VÕS §-le 10 II tuleb kogu leping, kaasaarvatud kõrvalkohustused, sõlmida ettenähtud vormis.

### **3. Kirjalik vorm**

Eriti oluline on kirjalik lepingu vorm. Kui lepingule on ettenähtud kirjalik vorm, peavad mõlemad pooled lepingudokumentidele alla kirjutama (VÕS § 10 III). Lepingu sõlmimiseks piisab ka sellest, kui kumbki pool kirjutab alla vastavalt teise poole kätte jäävale lepingudokumentidele. Kirjaliku vormi nõudele vastab ka elektrooniline vorm, kui see võimaldab püsivat taasesitamist, sisaldab nimesid ja on mõlema poole poolt elektrooniliselt allkirjastatud (TsÜS E § 78). Selle järgi piisab ka faksi saatmisest. E-mail on piisav, kui selle saatmiseks on kasutatud eriti turvalist identiteeti kaitsvat meetodit<sup>2</sup>.

## **III. Lepingu muutmine**

Lepingupoolel on õigus lepingut vastastikusel kokkuleppel muuta või lõpetada (VÕS § 11 II). Kui poolte kokkuleppel sõlmiti leping teatud vormis, ei pea seda vormi lepingu muutmisel või lõpetamisel järgima (VÕS § 11 III).

---

<sup>2</sup> Toim märkus: koostaja eksib, kirjaliku vormiga võrdsustatud elektrooniline vorm eeldab erilises vormis antavat allkirja – “elektroonilist allkirja”, mille andmise üheks võimalikuks menetluseks on “digitaalallkiri” digitaalallkirja seaduse mõttes. Faks ega e-mail pole seega kirjaliku vormi nõude puhul piisavaks. TsÜS § 73 lg 3 reguleerib üksnes erisusi kirjalikust lepingust tulenevate tahteavalduste tegemisel, see ei võrdsusta aga faksi ega e-maili kirjaliku vormiga.

Tähelepanu väärib olukord, kus pooled lepivad selgesõnaliselt kokku, et lepingut muudetakse või leping lõpetatakse teatud vormis, hilisemad muudatused tehakse aga sellele vaatamata teistsuguses vormis (VÕS § 11 III lause 2).

Selgituseks jällegi üks näide: Tööandja A leppis oma prokuristiga P töölepingus kokku, et kehtivad muudatused tuleb teha kirjalikult. Pärast seda, kui A ja P on 6 aastat usalduslikult koostööd teinud, kutsus A P enda juurde ja teatab talle, et kõrgendab P palka alates järgmisest kuust summa X võrra. Kirjalikult seda ei fikseerita. A peab aga oma sõna ja maksab P-le järgmise 5 aasta jooksul kõrgemat palka. A sureb ja tema poeg S saab pärijaks. S märkab, et palgakõrgendus ei põhine kirjalikul kokkuleppel. Toetudes esialgsele lepingule ei soovi ta P-le enam tulevikus kõrgemat palka maksta ja ähvardab isegi tagasimakse nõudega eelneva aja eest. P on seevastu seisukohal, et palgakõrgenduse kohta sõlmitud kokkulepe on kehtiv. VÕS § 11 III lause 2 järgi on P-l õigus, otsustava tähtsusega on ainuüksi see, et A ja P tahtsid palka tegelikult suurendada. Teisiti tuleks otsustada juhul, kui A oleks andnud palgakõrgenduse lubaduse ettevõtte peo puhul kõrgendatud meeolus. Kokkulepitud lepingu vorm peaks just selliste ülepeakaela antud lubaduste eest kaitsma.

#### IV. Lepingu sõlmimine tüüptingimuste kasutamisega

Tüüptingimused saavad lepingu osaks üksnes kindlate, rangete nõuete täitmise korral. VÕS § 34 I lause 1 näeb ette, et tüüptingimused on lepingu osaks üksnes siis, kui tingimuste kasutaja enne lepingu sõlmimist või sõlmimise ajal neile kui lepinguosale selgelt viitab ja teisel poolel on võimalus nende sisust teada saada. Siinkohal on nõutavad kaks elementi: selge viide tüüptingimuste olemasolule ning võimalus nende sisuga tutvuda.

Oletame, et müüja M teeb ostjale O kauba kohaletoimetamise pakkumise, kusjuures kauba kohaletoimetamise pakkumise tagaküljel on trükitud müüja tüüptingimused. Müüja oma kirjas O-le neile tüüptingimustele ei viita. Kui ostja võtab kohaletoimetamise pakkumise vastu, ei kuulu müüja tüüptingimused VÕS § 34 I järgi lepingusse. Ostja sai küll võimaluse tüüptingimuste sisust teada saada, puudub aga M selge viide oma tüüptingimustele.

VÕS § 34 I sisalduvast reeglist toob erandi VÕS § 34 I 2. lause. Sellest tulenevalt on tüüptingimused lepingu osaks ka siis, kui neile ei ole lepinguosana selgesti viidatud, kuid lepingu sõlmimise viisist tulenevalt võib nende olemasolu eeldada ja teisele poolele on antud võimalus nende sisust teada saada. Ülaltoodud näite juures tuleks kaaluda, kas müüja tüüptingimused moodustavad VÕS § 34 I 2. lause alusel lepingu osa. Minu arvates see nii ei ole. VÕS § 34 I 2. lause puudutab ainult teatud lepingu sõlmimise viise, mida iseloomustab tüüptingimustega arvestamise eeldus. Siia hulka kuuluvad eelkõige suulised lepingud, kui lepingu sõlmimise kohal viidatakse selgelt väljapandud tüüptingimustele. Näiteks olgu toodud keemilise puhastuse töökojas üles riputatud silt, millega piiratakse puhastusfirma vastutust alates teatud kõrgeimast piirsummast. Sellisest lepingu sõlmimise viisist võib järeldada tüüptingimuste olemasolu, pealegi on kliendil võimalus nende sisust teada saada. Kirjalike lepingute juures tuleb tüüptingimuste kasutajalt nõuda, et ta nende selgelt viitaks.

Seaduses on sätestatud eraldi kokkulepitu (“individuaalkokkulepete”) ülimuslikkus tüüptingimuste ees (VÕS § 35). Selle selgitamiseks toon järgmise näite: K astub kasutatud auto ostmise eesmärgil kasutatud autode müüja hoovi ja vaatab seal mitmeid autosid. Müüja tuleb tema juurde ja annab autode kohta selgitusi. K tunneb ühe VW-Passati vastu erilist huvi. Müüja selgitab talle, et sellel sõidukil on väljavahetatud mootor, mis on alles 30 000 km läbi sõitnud. K jõuab müüjaga müügi suhtes kokkuleppele. Nad sõlmivad kirjaliku müügilepingu, mille aluseks on müüja tüüptingimused. Nendes on täielikult välistatud müüja vastustus kauba puuduste suhtes, samuti on tüüptingimustes klausel: “suulised kõrvalkokkulepped vajavad kehtivuseks kirjalikku kinnitust.”

Hiljem selgub, et sõiduki mootor ei olnud välja vahetatud, vaid see oli lihtsalt läbi teinud kapitaalremondi. K tahab müüja vastu nõuet esitada. Müüja toetub lepingu tüüptingimustele – aga õigusega; VÕS § 35 alusel kehtib müüja ja ostja vaheline suuline individuaalkokkulepe.

Kui tüüptingimuste kasutaja on muutnud tüüptingimused lepingu osaks ja teise poole kasuks ei kõnele ka individuaalkokkulepped, tuleb kontrollida tüüptingimuste sisulist vastavust VÕS §-le 39. Kui tüüptingimus läheb vastuollu VÕS § 39 lg-s 3 toodud kataloogiga, loetakse see ebamõistlikult kahjustavaks ja seega tühiseks. Kui tüüptingimus ei kuulu VÕS § 39 lg 3 kataloogi alla, tuleb kõige lõpuks kontrollida, kas ta ei riku § 39 I, II sätestatud üldpõhimõtteid ja ei ole tühine seetõttu. Teise poole õiguslik positsioon on viimasel juhul loomulikult palju nõrgem, kuna küsimus sellest, kas klausel on ebamõistlikult kahjustav, on üksikjuhul alati vaieldav.

Kui tüüptingimus on tühine, jääb leping VÕS § 38 järgi muus osas kehtima, kui võib eeldada, et pooled oleksid lepingu sõlminud ka ilma tühise tüüptingimusega. Tüüptingimuse asemel rakendatakse dispositiivset õigust.

## **V. Lepingu sõlmimine kinnituskirja saatmisega**

Lepingu sõlmimise erijuhuks<sup>3</sup> on kinnituskirja saatmine (VÕS § 30). Kui üks lepingupool saadab pärast lepingu sõlmimist teisele poolele kirjaliku dokumendi, milles sisalduvad tingimused ei erine oluliselt varem kokkulepituist või täiendavad neid ebaoluliselt, muutuvad need lepingu tingimusteks, kui teine pool pärast kinnituskirja saamist viivitamata ei teata, et ta ei ole nendega nõus (VÕS § 30 II).

Säte ei kehti, kui kinnituskiri sisaldab olulisi erinevusi varem kokkulepitust (VÕS § 30 II). seeläbi välditakse olukord, kus vaikivale poolele surutakse peale kokkulepitust oluliselt erineva sisuga leping. Kinnituskirjal ei ole lepingut muutvat jõudu ka siis, kui kinnituskirja saatja teadis või oleks pidanud teadma selle erinevusest kokkulepituga (VÕS § 30 II). Sellega välditakse kinnituskirja saatja teadlikku kinnituskirja enda kasuks ära kasutamist.

## **§ 3. Lepingu sõlmimine esindaja kaudu**

### **I. Tähtsus**

Isik, kes sõlmib lepingu, tegutseb tavaliselt iseenda jaoks. Tema tehtud avaldustest tulenevad õiguslikud tagajärjed puudutavad üksnes teda. Kui A ja B sõlmivad televiisori müügi kohta lepingu, on lepingu pooled ainult A ja B ja seda ka sel juhul, kui ostja palub müüjal televiisor vanaemale kingitusena üle anda.

Majanduselus tekib aga tihti olukord, kus üks isik peab laskma enda eest tehinguid teha teistel isikutel. Nii ei jõua kaubamajadeketi omanik ise kogu kaupa sisse osta. Veelgi vähem on ta võimeline ise kaubamajades klientidele kaupu müüma. Igal juhul vajab ta seejuures esindajaid. Nii võib ta kauba sisseostmisel kasutada ühe esindaja abi. Igal juhul vajab ta mitut esindajat kauba müümiseks klientidele. Need daamid ja härrad, kes kassas istuvad, on kõik kaubamaja omaniku esindajad.

Esinduse puhul peame seega reeglipäraselt eristama kolme poolt: esindatavat, esindajat ja kolmandat isikut. Õiguslikult omab nende kolme suhte eristamine väga olulist tähtsust.

---

<sup>3</sup> Toim. märkus: seda siiski üksnes majandus- või kutsetegevuses sõlmitavate lepingute jaoks.

Üldreegel on, et seadusliku esindaja poolt tehtud tehing kehtib ainult esindatava ja kolmanda isiku vahel. Esindaja ise ei saa seega tehingust ei õigusi ega kohustusi. Esindajal on üksnes teenistus- või tööleping<sup>4</sup> või mõni muu suhe esindatavaga, mille alusel esindaja tegutseb.

## II. Kehtiva esinduse tingimused (TsÜS E § 112, 113)

### 1. Esinduse lubatavus

Nõuetekohase esinduse esmaseks eelduseks on, et tehingut võib üldse esindaja kaudu teha. Esindaja kaudu ei või teha lepingut, mis seadusest või kokkuleppest tulenevalt tuleb teha isiklikult (TsÜS E § 112 II). Sellised seadusega sätestatud ülimalt isiklikud tehingud on näit. abielu sõlmimine või testamendi tegemine.

### 2. Avalikkuse põhimõte

#### a) teise nimel tegutsemine

Esindaja peab tegutsema esindatava nimel (TsÜS E § 113 II). Kolmandale isikule peab olema teada, et esindaja ei taha luua õigusi ja kohustusi iseenda, vaid esindatava suhtes. Avalikkuse põhimõtte on tagatud näiteks siis, kui esindaja teeb avalduse: "X nimel pakun Teile müügiks sõiduki". Sõnadega "X nimel" antakse selgelt teada, et V ei tegutse iseenda, vaid X-i eest (TsÜS E § 113 II 1. lause 1. juht). Loomulikult piisab ka sellest, kui teise nimel tegutsemine tuleneb asjaoludest (TsÜS E § 107 II 1. lause 2. juht). Selline olukord on juba toodud näites, kus kaubamaja kassapidaja annab kauba üle ja võtab raha vastu. Kogu kontekstist on selge, et kassapidaja ei tegutse iseenda, vaid kaubamaja omaniku nimel (nagu on sätestatud ka TsÜS E § 118 II).

#### b) võõra nime all tegutsemine

Erilise olukorraga on tegemist, kui isik tegutseb võõra nime all. Näiteks kirjutab keegi kirjale võrra nimega alla või esitab võõra nime all telefoni teel tellimuse. Sellisel juhul tuleb otsustada: kui nimel on tehingu jaoks oluline tähtsus (sisuliselt: kui teisele lepingupoolele on lepingupartneri isik olulise tähtsusega), siis on võõra nime all tegutsemise näol tegelikult tegemist teise nimel tegutsemisega. Kui nimi pole tehingu juures oluline, on tegemist enda nimel tegutsemisega. Kui prokurist kirjutab lepingule alla ettevõtte omaniku nimega, on tehingu partnerile vastaspoole nimi oluline, järelikult on see tegutsemine nime tegeliku kandja nimel. Tehingust tulenevad õigused ja kohustused kehtivad ainult ettevõtte omaniku suhtes. Kui ma tellin kinost pileti ja kasutan mis iganes põhjusel mõne tuttava nime ja tegutsen seega võõra nime all, ei ole kinoomanikule nime tegelik kandja mõistagi oluline. Lepingust tulenevate õiguste ja kohustustega olen seotud ainult mina ja mitte nime tegelik kandja.

#### c) oma nime all teise huvides tegutsemine

Esinduse kõrval tuleb eristada olukorda, kui üks isik tegutseb enda nimel, aga teise huvides. Näiteks kui kunstiarvustaja soovib müüa maali, aga ei soovi ise otseselt tehingu sooritamisel esineda, annab ta maali müümise üle komisjonärile. Kui komisjonär müüb maali ära ja tegutseb lepingukohaselt enda nimel, kehtivad sellest lepingust tulenevad õigused ja kohustused ainult tema suhtes, isegi kui tehingu majanduslikud tagajärjed puudutavad komitenti.

### 3. Esindusõigus

---

<sup>4</sup> Toim. märkus: VÕS tähenduses on selliseks suhteks siiski reeglina käsundileping, teenistuslepingut VÕS ei tunne.



Tehing, mille esindaja on teinud esindatava nimel, kehtib esindatava suhtes ainult siis, kui esindajal oli selleks vastav esindusõigus (TsÜS E § 113 I). Esindusõigus võib põhineda seadusel, näiteks laste esindamine vanemate poolt, või tehingul, nt kui ettevõtja annab töötajale volituse (vrd. TsÜS E § 116 II).

### **III. Volitus (TsÜS E § 116 jj.)**

Volitus on tehing, millega esindatav annab esindajale esindusõiguse.

#### **1. Volituse andmine**

Volituse andmine toimub vastavalt TsÜS E §-le 116 III tahteavalduse tegemisega volitatule (sisevolitus) või kolmandale isikule või avalikkusele (välisvolitus).

Kui isik müüb kaupu või osutab teenuseid teise isiku ülesandel tema majandus- või kutsetegevuses, loetakse teda volitatuks kõigi tehingute tegemiseks, mis on tavaliselt vajalikud selliste kaupade müümiseks või teenuste osutamiseks (TsÜS E § 118 II).

Õiguskindluse huvides tekitatakse siin volitus seaduse fiktsiooni abil.

Õiguskindluse huvides loetakse volitus antuks ka siis, kui esindatav teab, et teine isik esindajana tema nimel tegutseb ja ta teise isiku sellist tegevust talub või kui esindatava avaldused või käitumine mõjutab kolmandat isikut uskuma, et esindajale on antud volitus tehingu tegemiseks (TsÜS E § 116 IV).

Selline juhtum esineb näiteks siis, kui ettevõtte töötaja sooritab ettevõtja vastava volituseta ettevõtte nimel ettevõtte ametlikku planki kasutades korduvalt sisseoste, mis alguses ka ilma pretensioonideta täidetakse. Kui hiljem sel viisil ettevõtjale kahjulik leping sõlmitakse, ei saa ta tugineda töötaja esindusõiguse puudumisele ja keelduda lepingu täitmisest.

Volituse andmine võib põhimõtteliselt toimuda vabas vormis, st. suuliselt. Kui seaduses on tehingule ette nähtud kindel vorm, peab selle tegemiseks antud volitus olema samas vormis (TsÜS E § 116 V).

#### **2. Volituse ulatus**

Volituse ulatus määratakse kindlaks volituse andmiseks tehtud tahteavalduse tõlgendamise kaudu. Nõnda eristatakse tavaliselt erivolitust, mis antakse ainult ühe kindla tehingu tegemiseks ja üldvolitust, mis hõlmab teatud hulga erinevate tehingute tegemise õigust.

#### **3. Volituse ja sisesuhte eristamine**

Eriti tuleb rõhutada, et volitust peab eristama esindaja ja esindatava vahelisest “sisesuhtest” (TsÜS E § 112 III). Nii saab näiteks ettevõtja anda töötajale prokuura kaudu ulatuslikud esindusõigused, samas aga määrata sisesuhte (töölepingus) kindlaks, et teatud väärtust ületavate tehingute tegemiseks on vajalik tema isiklik nõusolek. Kui prokurist teeb sellise tehingu ilma vastava nõusolekuta, on see tehing volituse alusel väljapoole kehtiv, kuid prokurist on rikkunud ettevõtjaga sõlmitud sisesuhte lepingust tulenevaid kohustusi.

Olgu öeldud, et sise- ja välissuhte eraldamine mängib ka komisjonimüügi puhul väga olulist rolli. Tuletame meelde eelpool kirjeldatud kaasuse, kus komisjonär müüs kunstiar mastajale maali. Komisjonär sõlmib müügilepingu iseenda nimel. Sellega kaasnevad õigused ja kohustused kehtivad vaid tema suhtes. Maali üleandmiseks on aga vaja käsutusõigust. See põhineb omaniku poolt eseme käsutamiseks antud nõusolekul e “käsutusvolitusel” (TsÜS E § 111 I). Tuleb teha nõusoleku andmisel käsutamiseks (välissuhe) ja võlaõiguslikul komisjonimüügi suhtel (sisesuhe). Selles mõttes kehtib siin sama, mis kehtis esinduse suhtes.

#### 4. Edasivolitus

TsÜS E § 119 alusel on esindajal edasivolituse andmise õigus tehingute tegemiseks, mis ei ole isikliku iseloomuga (TsÜS E § 119 I 1. Lause)<sup>5</sup>. Ettevõtja annab näiteks B-le prokuura, prokurist annab X-le edasivolituse. X võib tegutseda prokuristi nimel ettevõtja nimel või otse ettevõtja nimel. Seega on meil tegemist astmelise esindussuhtega. Kui mõlemad volitused on kehtivad, kehtivad tehingust tulenevad kohustused ja õigused otseselt ettevõtja suhtes (TsÜS E § 119 I 2. lause).

#### 5. Esindusõiguse lõppemine

Esindusõigus lõpeb erinevate aluste esinemisel (TsÜS E § 121). Näiteks siis, kui tehing, milleks volitus oli antud, on tehtud (TsÜS E § 121 II p.1) või kui esindatav võtab volituse tagasi (TsÜS E § 121 II p.4; TsÜS E § 122). Volituse tagasivõtu avaldus tuleb anda samal viisil, kui anti volitus. Kolmandale isikule suunatud tahteavaldusega antud volitus<sup>6</sup> (välisvolitus) tuleb seepärast ka samasuguse avaldusega tagasi võtta<sup>7</sup>.

### IV. Esinduse toime

Tehing, mille esindaja on teinud esindatava nimel esindusõiguse piires, kehtib vahetult esindatava suhtes (TsÜS E § 113 I). Kui ma teen kaubamajas sisseoste, siis sellest tulenevad nõuded pean esitama ettevõtja, mitte aga kassapidaja vastu. See, mis näib esmapilgul iseenesest mõistetav, võib keerulisemate lepingute puhul tekitada probleeme. Kujutage ette näiteks sellist kaasust, kus peatöövõtja sõlmib alltöövõtjaga lepingu. Selle juures on väga oluline, kas ta sõlmib lepingu enda nimel, siis tekib alltöövõtja õiguslik suhe ainult peatöövõtjaga, või tegutseb peatöövõtja, mis on samuti mõeldav, ehituse tellija nimel, sellisel juhul omab alltöövõtja nõudeõigust ainult tellija suhtes.

### V. Esindusõiguse piirid<sup>8</sup>

TsÜS E § 127 I alusel võib esindatav vaidlustada esindaja poolt tehtud tehingu, mille tegemisel esindaja oli huvide konfliktis, millest teine pool teadis või pidi teadma. Näiteks kui prokurist annab ettevõtja nimel oma abikaasale pangalaenu.

<sup>5</sup> Toim. märkus: eelnõu viimases variandis on seda suhteliselt laia edasivolituse õiguse eeldust piiratud juhtudega, kus edasivolitamise õigus tuleneb otseselt volitusest, erandina eeldatakse edasivolituse õigust sellise tehingu tegemiseks, mille puhul ei saa mõistlikult oodata selle tegemist esindaja poolt isiklikult.

<sup>6</sup> Toim märkus: nagu ka volitus, mille andmisest on kolmandale isikule teatatud.

<sup>7</sup> Toim. märkus: koostaja eksib, volituse võib tagasi võtta ka muul viisil, kui see anti (seega saab välise volituse tagasi võtta ka vastava tagasivõtmisavalduse tegemisega esindajale, vt. **TsÜS E § 118 lg 1!**), sellest tuleb aga eristada volituse edasikestvust, nimelt kehtib sellisel viisil tagasi võetud volitus kolmanda isiku suhtes edasi (**TsÜS E § 119**)

<sup>8</sup> Toim. märkus: tegelikult pole tegemist esindusõiguse piiride ega piirangutega, probleem ja vaidlustamise vajadus tekibki sellest, et esindaja tegutseb iseenesest esindusõiguse piirides, rikub aga seejuures oma sisesuhtest tulenevaid kohustusi.

Huvide konflikti eeldatakse iseendaga tehtud tehingute puhul (TsÜS E § 127 II). Esindusõiguse piiride selgitamiseks toon kolm näidet:

Kui prokurist tõstab ettevõtja nimel ise oma palka, võib ettevõtja palgakõrgenduse vaidlustada (TsÜS E § 127 II, I). Antud juhul tegutseks prokurist tehingu mõlema poolena. Ühelt poolt tegutseks ta ettevõtte esindajana, teiselt poolt iseenda eest. Oletame antud juhul edasi, et prokuristi abikaasa annab talle enda esindamise volituse, sellisel juhul võiks vaidlustada pangalaenu, mille prokurist on ettevõtja esindajana iseendale, kui oma naise esindajale, andnud. Jällegi tegutseks prokurist tehingu mõlema poolena, ühelt poolt ettevõtja esindajana, teiselt poolt oma abikaasa esindajana.

Teatud probleeme tekkib olukorras, kui TsÜS E §127 II tingimused on formaalselt olemas, huvide konflikti ohtu aga ei teki. Näiteks kui ettevõtet juhtiv ainosanik sõlmib OÜ nimel iseendaga lepingu. Asjaolude puht formaalsel hindamise tulemusel tuleks kohaldada TsÜS E § 127 II., asja materiaalsel hindamisel oleks aga mõeldav antud sätet huvide konflikti tegeliku puudumise tõttu mitte kohaldada. Arvestades TsÜS E § 127 üldist eesmärki, vältida huvide konflikti, on otsus, antud kaasuse puhul TsÜS E § 127 mitte kohaldada, ilmne<sup>9</sup>.

Esindatava nõusolekul on tehingu tegemine iseendaga igatahes lubatud. Sellist asjaolude kokkusattumist esineb Saksamaal tihti kinnistute võõrandamisel. Müüja ja ostja annavad notarile kinnistu omandi ülekandmise volituse, samas vabastavad mõlemad pooled notari iseendaga lepingu sõlmimise keelust. Selle tulemusel tegutseb notar kinnistu omandi ülekandmisel üheaegselt nii müüja kui ka ostja nimel.

## **VI. Esindusõigusega esindus**

### **1. Esindatava ja kolmanda isiku vaheline õigussuhe**

Tehingust, mille esindaja on teinud esindusõigusega, ei teki esindatavale õigusi ega kohustusi (TsÜS E § 113 I). Järelikult esialgu “esindatava” ja “kolmanda isiku” vahel tehingulist suhet ei teki. Esindatav saab aga esindusõigusega tehtud tehingu heakskiidu andmisega kehtivaks muuta ja siduda end seeläbi tehingu õiguste ja kohustustega (TsÜS E § 124 I).

### **2. Esindaja ja kolmanda isiku vaheline õigussuhe**

Tehingust, mille esindaja on teinud esindusõigusega ja millele esindatav heakskiitu ei anna, ei anna kolmandale isikule esindatava suhtes mingeid õigusi. Siinkohal tekib loomulikult küsimus, kuidas saab kaitsta kolmanda isiku usaldust esindaja esindusõiguse olemasolu vastu. TsÜS E § 125 annab kolmandale isikule esindaja vastu kahju hüvitamise nõude, selle ulatust piiratakse aga “usalduskahju” hüvitamisega, kui esindaja ei teadnud esindusõiguse puudumisest (TsÜS E § 125 II). esindaja ei kannu vastutust, kui kolmas isik teadis esindusõiguse puudumisest või pidi sellest teadma (TsÜS E § 125 III).

Palun lahendage järgmine kaasus:

Tööstusettevõtja T tahab juba pikemat aega V-lt osta väärtuslikku kinnistut, millel asub villa. V ei taha aga oma kinnistust loobuda. T käitub seepeale V ees selliselt, nagu hakkaks ta villa lähedal

---

<sup>9</sup> Toim. märkus: tegelikult ei tekita sätte kohaldamine ka praktikas probleeme kuna ühest küljest huvide konflikti üksnes eeldatakse (saab tõendada vastupidist), teisest küljest esindatav üksnes võib (ja ei pea) tehingut vaidlustama (automaatset tühisust, nagu Saksamaal, mida ka koostaja ilmselt problemaatilisena silmas peab, eesti õiguses ei järgne).

peatselt üht suuremat tööstuskompleksi ehitama. Seepeale otsustab V kinnistu ära müüa. Advokaat A saab V-lt kinnistu müümise ülesande ning volituse. A müüb V nimel kinnistu T-le. Hiljem saab V teada, et T tööstuskompleksi rajamise ähvardus oli vaid teeseldud. Kas V saab müügilepingu vaidlustada ?

#### **§ 4. Lepingu sisu (VÕS § 21) ja lepingu tõlgendamine (VÕS §27)**

##### **I. Poolte kohustused**

Poolte õigused ja kohustused tulenevad lepingust või seadusest. Kohustused võivad tuleneda ka hea usu ja mõistlikkuse põhimõtetest (VÕS § 21).

Code Civil eeskujul on eesti võlaõiguses olemas lepingud, mille pooled on kohustatud saavutama teatud tulemuse ja sellised, kus pooled on kohustatud tegema kõik mõistlikult võimaliku tulemuse saavutamiseks (VÕS § 22). Kas pool on kohustatud teatud tulemuse saavutama või tegema kõik võimaliku tulemuse saavutamiseks, sõltub lepingu sisust. Kui ma viin oma katkise käigukastiga auto parandustöökotta, siis on sõlmitud lepingu mõte, et firma on kohustatud saavutama teatud tulemuse, nimelt käigukasti ära parandama. Kui ma lähen aga arsti juurde, siis ei ole arst kohustatud mulle rikutud tervise tagasi andma, vaid ta kohustub tegema arstikunsti võimaluste piires kõik võimaliku minu tervise taastamiseks

Pooled võivad jätta lepingut sõlmides osades tingimustes kokku leppimata, kavatsusega jõuda neis kokkuleppele tulevikus või jätta need tingimused ühe poole või kolmanda isiku määrata (VÕS § 24 I). Selliselt sõlmitud lepingud on tänapäeval väga olulised muuhulgas tööstusrajatiste juures.

Oletame, et riik X teeb suurettevõttele ülesandeks ehitada tunnel läbi Alpide. Lepingu pooltel ei ole võimalik kõiki võimalikke asjaolusid, mis lepingu täideviimise ajal esile kerkivad, juba lepingu sõlmimise juures lepinguliselt kindlaks määrata. Seepärast on neil mõistlik sõlmida raamleping, mida siis hiljem konkreetsete tingimustega täiendada. Et tagada lepingu täideviimine, võib jätta tingimuste hilisema määramise kolmanda isiku ülesandeks.

Erilise olukorraga on tegemist siis, kui pooled jätavad hinna kindlaks määramata. Sellisel juhul tuleb välja selgitada antud asjaoludele vastav hind (VÕS § 26 II). Kui sellisel viisil ei ole võimalik hinda kindlaks määrata, tuleb maksta lepingu sõlmimise ajal lepingu täitmise kohas seda liiki lepinguliste kohustuste täitmise eest tavaliselt tasutav hind. Lepingu sõlmimise ja lepingu täitmise vahelisel ajal toimunud hinna muutusi arvesse ei võeta, mis võib vastavalt konkreetsele hinnamuutusele mõjuda koormavalt lepingu ühele või teisele poolele.

##### **II. Lepingu tõlgendamine**

Vastavalt VÕS §-le 27 lähtutakse lepingu tõlgendamisel poolte ühisest tegelikust tahtest, isegi kui see tahe erineb lepingus kasutatud sõnade üldlevinud tähendusest. Selle tegeliku tahte printsiibi määravust tõendab väga hästi üks vana saksa Riigikohtu lahend.

Oli müüdnud mitmeid tonne “Haakjöringskød”-i. Mõlemad pooled uskusid ekslikult, et see sõna tähendab “valaskalaliha”, mis aga tegelikult tähendas “hailiha”. Riigikohus otsustas korrektselt, et vastavalt poolte tegelikule tahtele, müüdi “valaskalaliha”. Sama kehtiks ka VÕS § 27 I kohaldamisel.

Kui poolte ühist tegelikku tahet ei saa kindlaks teha, tõlgendatakse lepingut objektiivselt, see tähendab nii, nagu pooltega sarnane mõistlik isik pidi seda samadel asjaoludel mõistma (VÕS § 27 IV).

Palun lahendage järgmised kaasused:

Kinnistuomanik E lepib naabriga N kokku, et see ei tohi oma maja E kinnistu poolse seina sisse aknaid ehitada. Hiljem laseb N sellesse seina paigaldada klaasist ehitusblokid, et oma majja rohkem valgust lasta. Kinnistuomanik E kaitseb end nende klaasist ehitusblokkide vastu, viidates kokkulepele. Milline on õiguslik olukord ?

1831 aastal ostis Dresdeni Kuningliku Õueteatri direksioon ühekordse honorari eest loa lustmängu “Richardi ränduripõlv” etendamiseks. Etendamise õiguse said Dresdeni ja Leipzigi Kuninglik Õueteater. 1873 ostis direksioon Dresden-Neustadt’is Alberti teatri. Alberti teater allus samale juhtkonnale kui Kuninglik Õueteater. Sellega seoses tekkis küsimus, kas Kuningliku Õueteatri direksioon sai mainitud lepingu põhjal ka õiguse, “Richardi ränduripõlve” Alberti teatris lavale tuua.

## § 5 Ülevaade lepingu kehtivuse eeldustest

Kirjeldatud põhimõtete kohaselt korrektselt sõlmitud leping võib erinevatel põhjustel olla siiski kehtetu. Põhjuseks võib olla kõige pealt piiratud teovõime, seejärel muud lepingu tühisust kaasa toovad alused (heade kommete vastasus, seadusevastane tehing ja näilik tehing) ning lõpuks lepingu vaidlustamine eksimuse tõttu, pettus, ähvardus või raske olukorra ärakasutamine. Järgnevalt vaatleme lepingut kehtetuks muutvaid asjaolusid lähemalt.

## § 6. Teovõimelisus

### I. Piiratud teovõime

TsÜS E § 8 lg 2 järgi on alla 18-aastasel isikul, samuti isikul, kes vaimuhaiguse või nõrgamõistuslikkuse tõttu ei suuda oma tegudest aru anda või neid juhtida, piiratud teovõime.

### II. Piiratud teovõimega isiku tehtud tehingu kehtivus ilma seadusliku esindaja nõusolekuta

#### 1. Õiguslikult kasulikud tehingud

Piiratud teovõimega isik võib seadusliku esindaja nõusolekuta sõlmida selliseid tehinguid, mis ei too talle otseselt tsiviilõiguslikke kohustusi. Teisiti öeldes: piiratud teovõimega isikud võivad “õiguslikult kasulikke tehinguid” (tehinguid, millest ei teki õiguslikku kohustust) sõlmida iseseisvalt. Seega võivad nad vastu võtta kinkeid, kuna see ei seo neid kohustustega, vaid loob ainult õigusliku eelise. Seevastu ei saa nad iseseisvalt sõlmida müügilepingut, olgu see majanduslikult kui tahes kasulik, kuna müügilepingust tekivad õiguslikult ka kohustused. Samuti saab piiratud teovõimega isik omandada vara, sest see toob kaasa ainult õigusliku eelise ja ei loo tema kahjuks kohustusi. Kui piiratud teovõimega isik ostab oma seadusliku esindaja nõusolekuta mopeedi ja müüja annab talle omandiõiguse üle, on müügileping kehtetu, kuna see toob endaga kaasa õigusliku kahju, omandi üleandmine on seevastu kehtiv, kuna see loob puht õiguslikult ainult

eeliseid. Selle näite juures tuleb muuhulgas uuesti mängu abstraktsiooniprintsiip. Nimelt eristatakse siin kohustustehingut ja käsutustehingut.

## 2. "Pisitehingud"

TsÜS E § 11 lg 3 p 2 järgi võib piiratud teovõimega isik teha iseseisvalt seadusliku esindaja nõusolekuta pisitehinguid. Seejuures on tegemist tehingutega, mille ta on täitnud vahenditega, mille on temale selleks otstarbeks või vabaks kasutamiseks andnud seaduslik esindaja. Tähelepanu väärib asjaolu, et see säte hõlmab ainult sularahatehinguid, krediiditehingud siia alla ei kuulu. See tuleneb sõnastusest "on täitnud".

## 3. Seadusliku esindaja nõusolek ja heakskiit

Kõigi ülejäänud piiratud teovõimega isiku poolt tehtud tehingute kehtivuseks on vajalik seadusliku esindaja nõusolek (s.t eelnev nõusolek või hilisem heakskiit - TsÜS E § 10, 11 I). Seadusliku esindaja vajaliku nõusolekuta tehtud tehingu saab kehtivaks muuta seadusliku esindaja poolse heakskiidu andmisega (TsÜS E § 11). Seadusliku esindaja vajaliku nõusolekuta tehtud ühepoolsed tehingud, näiteks töölepingu ülesütlemine, on tühised. Seda nõuab ühepoolsest tehingust puudutatud kolmanda isiku õiguslik kaitse.

Palun leidke lahendus järgmisele kaasusele: 14-aastane K saab oma vanematelt nädalas 10 Eurot taskuraha. Ta ostab endale selle eest loteriipileti. Ostetud piletiga võitis K 500 Eurot. Selle eest ostab K endale mopeedi. Juba teel kauplusest koju juhtub liiklusõnnetus, kuna K sõidab liiga suue kiirusega mäest alla ja kukub. Mopeed puruneb õnnetuses. Vanemad ei ole mopeedi ostuga üldse nõus. Nad nõuavad 500 Euro tagasimaksmist. Rattakaupmees on vastupidisel arvamusel, et leping on kehtiv, vähemalt on tal õigus nõuda väärtuse hüvitamist. Milline on õiguslik olukord?

## § 7. Tühisuse alused

### I. Tühisuse mõiste

Tühine tehing ei oma algusest peale õiguslikke tagajärgi (TsÜS E § 82 I 1. lause). Sellest tuleneb, et pooled ei saa nõuda tehingu täitmist. Sellest tuleneb edasi, et pooled on kohustatud tühise tehingu alusel saadu vastavalt alusetu rikastumise sätetele tagastama (TsÜS E § 75 I 2. lause). Pooled peavad taastama tehingu eelse olukorra.

### II. Tühisuse alused

#### 1. Vastuolu heade kommete või avaliku korraga

Heade kommete ja avaliku korraga vastuolus olev tehing on tühine (TsÜS E § 84).

Mõned näited saksa õigusest peaksid seda põhimõtet selgitama:

Jõukaks saanud kaupmees K lepib kuulutuse põhjal "tiitlimüüja" M-iga kokku, et see muretseb talle 100 00 DEM- i eest riigi X aukonsuli nimetuse. K teeb kõigepealt 50.000 DEM-i ettemaksu ja ta nimetatakse aukonsuliks, kuid ta keeldub ülejäänud osa maksmast. Hagi 50 000 DEM-i maksmiseks ei rahuldatud. Sest leping, mis on sõlmitud raha eest ametite või tiitlite hankimiseks, on vastuolus heade kommetega ja seega tühine.

Õlletehas annab kõrtsipidajale remondi tegemiseks 100.000 DEM-i protsendita laenu. Selle eest kohustub kõrtsipidaja ostma 30 aasta jooksul ainult selle õlletehase toodetud õlut. Saksa Liidu Ülemkohtu käsitusel on selline leping heade kommetega vastuolus. Lepingu 30 aastane kestvus piirab vastuvõetamatul määral majandustegevuse vabadust.

Keegi määrab oma armukese testmandis pärijaks, et see jätkaks temaga abielu rikkuvaid suhteid. Ka selline tehing on Saksa Föderalkohtu arvates vastuolus heade kommetega, kuna sellega ostetakse tasu eest seksuaalsuhteid.

Viimasel ajal on olulist rolli hakanud mängima sellised kaasused, kus pank annab abielumehele laenu, nõuab aga tagatiseks abielunaise ja äsja täisealiseks saanud lapse käendust. Kui abikaasal ja lapsel puudub oma nimetamisväärtus, mille tõttu nende käendus on praktiliselt mõttetu ja lõpeb eluaegse võlaorjusega, loetakse selline tehing heade kommete vastaseks.

## 2. Seadusevastane tehing

Seadusega vastuolus olev tehing on tühine (TsÜS E § 85). Nagu seadusest selgub, ei too mitte iga seaduserikkumine kaasa tehingu tühisust. Pigem on vajalik, et tühisust nõuaks keelu eesmärk. Siit järeldub, et vaatamata seaduserikkumisele on tehing kehtiv, kui seeläbi ei ohustata seaduse eesmärki.

Selgitaksin seda põhimõtet mõne näite varal:

Kui poeomanik müüb "Poesulgemisseadust" (Ladenschlussgesetz) eirates oma kaupu ka õhtul, siis on kindlasti tegemist seaduserikkumisega. Seaduse eesmärk on aga töötajate kaitse, mitte kaupade omanikuvahetuse ärajäämine kui selline. Järelikult ei too seaduserikkumine antud juhul kaasa müügilepingu tühisust. Kui teatud kaupade eksport on seadusega keelatud, olgu see kultuurilistel, olgu see sõjalistel põhjustel, seadusega keelatud kaupa aga sellest hoolimata välismaale müüakse, on leping seaduserikkumise tõttu tühine. Sest siin on seaduse eesmärk kaupade omanikuvahetuse ärahoidmine.

## 3. Näilik tehing (TsÜS E § 87)

Näilik tehing on tehing, mille puhul pooled ei soovi tehingus kokkulepitud õiguslike tagajärgede saabumist (TsÜS E § 87 I). Näilik tehing on tehing, mille puhul pooled on kokku leppinud, et tehingu tegemisel tehtud tahteavaldused ei oma avaldatud tahtele vastavaid õiguslikke tagajärgi (TsÜS E § 87 I). Selline tehing on tühine (TsÜS E § 87 II). Näiliku tehingu erivormiga on tegemist siis, kui tehing, mida tegelikult ei taheta teha, sõlmitakse selleks, et varjata teist tehingut (TsÜS E § 87 III). Tehing, millega varjatakse teist tehingut on tühine. Varjatud tehingu kohta kohaldatakse aga selle tehingu kohta käivaid eeskirju.

Järgmine kaasus on tüüpiline näide selle kohta, kuidas näilik tehing ja varjatud tehing koos esinevad:

M ja O sõlmivad notariaalse kinnistu müügilepingu, milles lasevad müügihinnaks tõestada 400.000 DEM, samal ajal kui tegelikult kokkulepitud hind on 500.000 DEM-i. Sellise tegutsemise eesmärgiks on notaritasu ja avalike maksude pealt kokku hoida 400.000 DEM-i peale sõlmitud müügileping on siin näilik ehk varitehing ja seega tühine. Varjatud tehingule, s.t kinnistu müügilepingule hinnaga 500.000 DEM-i kohaldatakse üldiseid sätteid. See tähendab eelkõige, et

tehing ei ole iseenesest tühine. Sest poolte tegelik tahe oli suunatud just selle tehingu tegemisele. Omaette küsimus on muidugi see, kas tehing ei ole kehtetu vormivea tõttu.

## **§ 8. Vaidlustatavad tehingud**

### **I. Vaidlustatava tehingu mõiste**

Kui vaidlustatav tehing vaidlustatakse, loetakse see algusest peale tühiseks (TsÜS E § 88 II). Vaidlustamine toimub avaldusega teisele poolele (TsÜS E § 89 I). Seega tähendab vaidlustamine sisuliselt seda, et ühele poolele antakse õigus, ühepoolset õigussuhet muutva tahteavaldusega tehing tühistada. Vaidlustatavuse eelduseks on nn. vaidlustamise aluse olemasolu (eksimus, pettus, ähvardus, raskete asjaolude ärakasutamine).

### **I. Vaidlustamise alused**

#### 1. Eksimus

Eksimuse tõttu vaidlustamise eeldusteks on vaidlustamiseks õigustatud isiku „õiguslikult relevantne“ eksimus, eksimuse ja tehingu vaheline kausaalsus ning „eksimuse omistatavus teisele poolele“.

Seadus mõistab eksimuse all ebaõiget ettekujutust tegelikest asjaoludest või eksimust tahte avaldamisel. Siia kuulub näiteks kaasus, kus müüja peab vaasi moodsaks tööstustoodanguks, kuigi teglikult on tegemist väärtusliku Mingi ajastust pärineva hiina vaasiga (ebaõige ettekujutus tegelikust asjade olukorrast) või selline kaasus, kus müüja teeb offerdi koostamisel vea, kirjutades valesti (eksimus tahte avaldamisel).

Põhjuslik seos eksimuse ja tehingu tegemise vahel on olemas siis, kui mõistlik isik poleks eksimuseeta sellist tehingut teinud. Tehingu vaidlustamine sõltub seega eksimuse olulisusest. Väärtusliku hiina vaasi müügi puhul oleks see tingimus kahtlemata täidetud.

Eksimuse omistatavus teisele poolele tähendab, et teine pool põhjustas süüliselt eksimuse või teadis või pidi eksimusest teadma ja poole eksimusse jätmine oli vastuolus hea usu põhimõttega või et teine pool eksis samades asjaoludes, kui vaidlustaja. Hiina vaasi kaasuse puhul oleks igatahes viimane tingimus täidetud. Kui vaasi ostja oli asjatundja, tuleks kõne alla ka selline võimalus, et ta põhjustas asjaolude mitteselgitamisega süüliselt müüja eksimuse või et ta oleks pidanud aru saama müüja eksimusest. Antud juhul saaks müüja seega vaidlustamise õiguse.

Vaidlustamise õigus eksimuse tõttu langeb siiski ära, kui tegemist on nn. riskitehingutega (TsÜS E § 90 II). Antud vaasimüügi kaasuses oleks sellise olukorraga tegemist siis, kui pooled arvestaksid võimalusega, et vaas on ehtne ja lepiksid kokku riskitegurit arvestava üldhinna.

#### 2. Pettus

Kui tehing põhineb teise poole petmisel, võib petetud pool selle TsÜS E § 92 alusel vaidlustada. Erilistel asjaoludel pettusega on tegemist, kui pettuse teostas kolmas isik. Mõelgem kaasusele, kus O ostab M-ilt ettevõtte ja kolmas isik, näiteks audiitor petab O-d ettevõtte väärtuse ja tulukuse suhtes. TsÜS E §-is 92 III on sätestatud: kui pettuse teostas kolmas isik, võib tehingu vaidlustada üksnes juhul, kui teine pool teadis pettusest või pidi sellest teadma. Toimis lepingupartner aga heauskselt, ei saa tehingut pettuse tõttu vaidlustada.



### 3. Ähvardus

Õigusvastase ähvarduse tulemusena tehtud tehingu võib vaidlustada, kui ähvardatav isik oli ähvarduse mõjul praktiliselt sunnitud tehingut tegema (TsÜS E § 94 I).

Ähvardus on õigusvastane, kui ähvardatav tegu või tegevusetus on õigusvastane – ähvardatakse näiteks kehavigastuse tekitamisega – või kui ähvarduse mõjul tehtud tehingu eesmärk on õigusvastane - ähvardatav isik lubab tasu eest osaleda kuriteos – või kui õigusvastane on ähvarduse eesmärgi ja vahendi seos (sellise teoga ähvardamine sellise eesmärgi saavutamiseks) – kuriteost teatamise ähvardusel on ähvardatav isik sunnitud müügilepingut sõlmima (TsÜS E § 94).

### 4. Raskete asjaolude kokkulangemine (sundolukorra ärakasutamine)

Lõpuks võib tehingu teinud isik vaidlustada tema poolt äärmiselt ebasoodsatel tingimustel tehtud tehingu, mille tegemisel teine pool kasutas ära tema erakorralisi vajadusi, sõltuvussuhet, kogenematust või muude raskete asjaolude kokkulangemist (TsÜS E § 95).

TsÜS E § 95 sätestab sisuliselt sellise olukorra, kus tehingu poolt sooritatavate kohustuste suhe on tugevalt taskaalust väljas ja selline olukord põhineb ühe poole raskete asjaolude ärakasutamisel. Seega peavad koos esinema: objektiivne silmatorkavalt suur erinevus poolte kohustuste vahel ning subjektiivse küljena raske olukorra ärakasutamine.

Mõned näited:

Üürileandja pakub illegaalselt töötavale välismaalasele korteri hinnaga 400 Eurot, kuigi selle asukoha korterite tavapärane üür on 200 Eurot. Esiteks on antud tehingu puhul soorituse ja vastusoorituse suhe väga ebavõrdne. Teiseks kasutab üürileandja ära välismaalase rasket olukorda.

Pank annab pankroti lävel seisvale ettevõtjale laenu, mille laenuprotsent on 100 % tavalisest kõrgem. Jällegi langevad kokku soorituste ebavõrdsus ja raske olukorra ärakasutamine.

### III. Vaidlustamise tagajärjed

Nagu juba mainitud, on vaidlustatud tehing algusest peale tühine (TsÜS E § 88 II). Seega langevad ära täitmiskohused. Juba tehtud sooritused tuleb alusetu rikastumise sätete alusel tagastada (TsÜS E § 88 II 2. lause). TsÜS E § 92 I alusel on vaidlustaval poolel õigus nõuda teiselt poolelt „usalduskahju“ (kahju, mis tekkis sellest, et isik eeldas tehingu kehtivuset) hüvitamist (TsÜS E § 92 I).

Kokkuvõtteks olgu märgitud, et vaidlustamine raskete asjaolude ärakasutamise tõttu ei jõua mitte alati vaidlustavat poolt täielikult rahuldava tulemuseni.

Korteriüüri kaasuses saab üürnik küll ülemäära makstud üüri tagasi, peab aga ka üüritud korteri tagasi andma. Loomulikult oleks mõistlikum säilitada korter asukohas tavapäraselt kehtiva üüri hinnaga. Vähemalt jõutakse sellise tulemuseni mineviku osas. Kuivõrd üürnik on seda korterit juba kasutanud, ei ole korteri tagastamine endises olukorras enam võimalik. Jääb üle ainult rahalise hüvitamise võimalus, mis tähendab praktiliselt ikkagi asukohale vastava tavalise üürihinna maksmist.

Pangalaenu kaasuses saab laenuvõtja samuti ülemäärase laenuprotsendi tagasi, peab aga samas laenatud summa tagastama. Selle aja eest, millal ta laenu kasutas, ei ole laenu kasutamist võimalik natuuras hüvitada, nii et see tuleb jällegi hüvitada rahas, st. et tuleb ära maksta tavaline laenuprotsent.

## **§ 9. Vastuväide**

Kui leping on kehtivalt sõlmitud ja puuduvad lepingu tühisuse alused, tuleb siiski veel kaaluda, kas lepingu kohustusi mitte täita tahtev võlgnik saab esitada vastuväite. Kõne alla tuleb eelkõige lepingu aegumisest tingitud vastuväide (TsÜS E §§ 139 jj). Peale aegumise saabumist on kohustatud isikul õigus keelduda oma kohustuste täitmisest (TsÜS E § 165 I). Selline vastuväide tuleb aga loomulikult ka tegelikult esitada.

## **III osa**

### **Lepinguõiguse II mooduli kordamine ja esmane sissejuhatus III moodulisse - lepingu rikkumine - müügilepingu näite varal**

#### **§ 1. Müügilepingu sõlmimine**

Müügileping nagu iga võlaõigusleping sõlmitakse offerdi tegemise ja selle aktseptimise teel. Täiendavalt sätestab VÕS § 203, et asjade puhul, mida ei ole tellitud, võib asja saaja jätta selle tasuta endale, niivõrd kuivõrd asja saatmine ei ole olnud tema poolt ajendatud. Sellega väljendatakse taas kord põhimõtet, et pelk vaikimine ei tähenda veel lepingu aktseptimist.

#### **§ 2. Poolte kohustused**

##### **I. Müüja kohustused**

Seadus paneb müüjale kaks kohustust - üle anda nii asja omandiõigus kui asi ise (§ VÕS § 202 I).

##### **1. Omandiõiguse üleandmise kohustus**

Kuidas peab toimuma omandiõiguse üleandmine, tuleneb asjaõigusseaduse erisätetest.

##### **2. Asja üleandmise kohustus**

Asja üleandmise kohustuse puhul tuleb eristada erinevaid üleandmise viise:

##### **a) Äratoomiskohustus**

Juhul, kui ostja peab kauba müüja juurest või mõnest muust kohast ära tooma, loetakse asi ostjale üleantuks, kui müüja on asja määratud kohta ostja käsutusse andmiseks valmis pannud ja ostjat sellest teavitanud (VÕS § 204 I). See kehtib muidugi juhul, kui poolte poolt ei ole kokku lepitud kindlat üleandmise aega. Tavaliselt tuleb anda pärast kauba valmispanekust teatamist ostjale ka mõistlik tähtaeg asja äratoomiseks. Juhul, kui müüja õigus on määrata asja üleandmise aeg, on ta vastavalt VÕS § 207 kohustatud sellest õigeaegselt ostjat teavitama, et võimaldada tal asi ära tuua.

Oluline asjaolu selle regulatsiooni juures on, et müüjal on võimalus kauba valmispaneku ja sellest teatamisega asja üleandmist ühepoolset esile kutsuda.

Võtame näiteks juhtumi, kus müügiesemeks on auto, mille ostja peab müüja juurest ära tooma jaanuari jooksul. Sel juhul võib müüja auto ostja jaoks valmis panna 8. jaanuaril teavitades sellest ostjat. Pärast vastava äratoomistähtaja möödumist loetakse kaup ostjale üleantuks.

Kui tegemist on liigitunnustega asjaga, näiteks teraviljaga, on kauba ostja jaoks valmispanekul eeltingimuseks, et kaup oleks ostja kaubana selgelt eraldatud (VÕS § 204 I lause 2). Selle tingimusega tahetakse välistada võimalust, kus müüja võiks lubamatult ostja kahjuks spekulierida ning hiljem talle hävinenud kauba "kaela määrida".

Üht erijuhtu käsitleb ka VÕS § 204 II, mis reguleerib olukorda, kus müüjal ei ole võimalik liigitunnustega asja eraldada muust kaubast asja omaduste tõttu. Sellisel juhul peab müüja tegema kõik võimaliku, et teha ostjale asja vastuvõtmine võimalikuks.

Üks näide oleks siin juhtum, kus müüakse õli, mida ostja on kohustatud ära tooma müüja paakidest oma enda vahenditega. Kauba eraldamine müüja poolt siin võimalik ei ole. Et üleandmise võiks lugeda teostatuks, peab müüja teavitama ostjat sellest, millises paagis on õli ostja jaoks.

#### b) Saatmiskohustus

Kui leping näeb ette asja vedamist, ei tähenda see kahtluse korral mitte müüja kohustust asja kättetoimetamiseks ostjale tolle elu- või asukohta. Asi loetakse sellisel juhul müüja poolt ostjale üleantuks niipea, kui müüja on selle üle andnud vedajale (VÕS § 204 III lause 2).

Muidugi peab saadetakse kaup olema selgelt ostja kaubana tähistatud, vastasel korral peab müüja teatama ostjale asja üleandmisest vedajale (VÕS § 205 I). Ka selle sätte eesmärgiks on takistada tagantjärele ostja kahjuks manipuleerimist.

Saatmiskohustuse puhul peab müüja sõlmima veolepingu (VÕS § 205 II). Sealjuures peab ta kinni pidama tavalistest tingimustest. Reeglina on müüjal ka kauba kindlustamise kohustus - näiteks juhul, kui pooled sõlmivad cif-tehingu. Kui müüjal ei ole kauba kindlustamise kohustust, peab ta andma ostja käsutusse kogu informatsiooni, mida too vajab veokindlustuslepingu sõlmimiseks omalt poolt (VÕS § 205). Nii on see näiteks fob-klausliga lepingu puhul.

#### c) Kohaletoimetamise kohustus

Kui müüja on kohustatud asja ise ostjani toimetama, peab ta kauba ostjale ettenähtud kohas üle andma (VÕS § 204 III lause 1). Siin ei piisa niisiis kauba valmispanekust. Nõutav on selle üleandmine.

#### d) Dokumentide üleandmine

Vastavalt VÕS § 206 on müüja kohustatud üle andma dokumendid, mida ostja vajab kauba valdamiseks ja selle kasutamiseks. Siin on tegemist nn. (vallasasja) üleandmisdokumentidega. Üheks näiteks võiks siin olla konossement ehk lastikiri. Reeglina kehtib säärase paberite puhul kokkulepe "makse dokumentide vastu", millega tagatakse katkematu "käik-käigu vastu vahetus" (soorituste samaaegne ja vastastikune vahetamine). Praktikast näeb see välja nii, et müüja laseb dokumendid oma panga vahendusel esitada ostja pangale, mis kannab ostuhinna üle müüja pangale ning võtab vastutasuks selle eest vastu dokumendid.

### 3. Kauba vastavus lepingu tingimustele

Müüja on kohustatud tarnima kauba, mis vastab lepingu tingimustele. Kaup on puudulik, kui ta ei vasta lepingus kokku lepitule (VÕS § 212 I ja II). Seadus täpsustab, et asi on puudulik juhul, kui tal puuduvad kokkulepitud omadused, kui ta ei sobi kokku lepitud spetsiaalseks otstarbeks või otstarbeks, milleks tavaliselt taolist liiki asju kasutatakse, kui ta ei vasta teatud avalik-õiguslikele nõuetele, kui ta pole nõuetele vastavalt pakitud või kui ta tarbijaostu puhul ei oma kvaliteeti, mida

taolist liiki asjad tavapäraselt omavad. Erijuht sellest on nn õiguslik puudus, kui asjale omavad õigust kolmandad isikud.

## **II. Ostja kohustused**

Ostjal on esmalt kohustus kaup vastu võtta ja teiseks tasuda ostuhind (VÕS § 202 I).

Maksmiskohustuse juures mängib olulist rolli küsimus, kus hind tasuda tuleb. Selle kohta määrab VÕS § 208 II, et siis, kui ostja on kohustatud tasuma ostuhinna asja üleandmisel või dokumentide üleandmisel, on maksmise kohaks üleandmise koht.

Äratoomiskohustuse puhul see määrang raskusi ei tekita. Ostja võib tasuda müüjale ostuhinna siis, kui ta toob ära müüja juurest tema jaoks valmis pandud kauba. Raskusi ei teki ka kohaletoimetamise kohustuse puhul. Müüja annab ostjale kauba tolle asukohas ja ostja tasub ostuhinna kauba üleandmise vastu. Juhul, kui müüja nagu tavaliselt kasutab veoisikut, peab ta kindlustama, et veoisikul oleks volitus ostuhinna vastuvõtmiseks.

Problemaatiline on säte seevastu saatemüügitehingu puhul. Võtame olukorra, kus kaup tuleb ostjale saata ja pooled on kokku leppinud "maksmise kauba üleandmise vastu". Kui müüja annab nüüd kauba transportijale, loetakse see üleantuks ostjale. Järelikult peaks ostja samal ajahetkel tasuma müüjale ostuhinna - mis on aga praktiliselt võimatu. Seepärast tuleb seda tingimust tõlgendada siin selliselt, et ostja peab ostuhinna tasuma transportijale tolle poolt kauba üleandmisel ostjale. Muidugi tuleb ka siin kindlustada transportija volitatus ostuhinna sissenõudmiseks. Seda, et viimane tõlgendus on ainuõige, näitab muuseas ka VÕS § 208 III, mille järgi ostja ei ole kohustatud tasuma ostuhinda enne, kui tal on avanenud võimalus kaup üle vaadata. Saatemüügikohustuse puhul on see õigus ostjale tagatud ainult siis, kui tal on võimalik maksta ostuhind transportijale pärast kauba kättesaamist.

Ostja õigus, kaup üle vaadata, ei kehti muidugi juhul, kui see on vastuolus kokkulepitud makseviisidega. Nii näiteks kokkuleppe puhul "makse dokumentide vastu". Siin peab ostuhinna tasumine toimuma dokumentide üleandmisel ning ei ole ühildatav ostja õigusega asi enne üle vaadata.

## **III. Riski üleminek**

### **1. Riski ülemineku mõiste**

Lepingu sõlmimise ja täieliku täitmise vahele võib jääda pikem ajavahemik, nii näiteks kauba saatmisega seotud müügitehingu puhul. Riski üleminek tähistab siin ajahetke, millest alates tuleb ostjal tasuda ostuhind ka sellisel juhul, kui ostetud asi juhuse tõttu hävib või kahjustub (VÕS § 209 I).

### **2. Riski ülemineku ajahetk**

Vastavalt VÕS § 209 II läheb risk ostjale üle asja üleandmisega. Seda sätet tuleb vaadelda kombinatsioonis asja üleandmist reguleerivate sätetega.

Äratoomiskohustuse puhul loetakse asi ostjale üleantuks, kui müüja on asja määratud kohas ostja käsutusse valmis pannud ja ostjat sellest teavitanud. Ostjale antakse loomulikult kohane tähtaeg asja äraviimiseks, mille möödumisel kannab riski ostja.

Kohaletoomiskohustuse puhul peab müüja kauba ostjale üle andma tolle asukohas. Sama üleandmistoiminguga läheb risk üle ostjale.

Saatemüügitehingu puhul loetakse kaup ostjale üleantuks, kui müüja väljastab selle transportijale. Kauba väljastamisele transportijale kaasneb riski üleminek.

Toodud näidetest nähtub, et äratoomis- ja saatmiskohustuse puhul on müüja olukorras, kus ta võib riski üleminekut ühepoolset määrata. Nii näiteks pannes kauba valmis ostja käsutusse ja teavitades sellest ostjat (äratoomiskohustus) või andes kauba üle vedajale (saatmiskohustus). Teisiti on asi kohaletoimetamiskohustuse puhul - siin sõltub müüja ostja kaastegevusest. Sest müüja peab kauba ostjale üle andma tolle asukohas, st. andma kauba ostja valdusse, mis eeldab omakorda ostja nõusolekut kaup vastu võtta. Kuid kui müüja leiab ostja juurde saabudes eest lukustatud ukse, ei saa ta asja üleandmist teostada. Sellegipoolest oleks ülekohtune koormata müüjat riskiga kauem. Seepärast sätestab VÕS § 209 III, et risk läheb ostjale üle ka siis, kui müüja on ostja kaastegevuse puudumise tõttu takistatud riski üleminekut saavutama. Juhul, kui tegemist on liigitunnustega asjaga, peab see olema muidugi eelnevalt eraldatud. Jällegi kaitseb see ostjat manipulatsioonide eest.

Seda, mis tuleneb VÕS § 209 II kooslusest, selgitab veel kord VÕS § 209 III - kui asi tuleb toimetada müüja poolt ostjani, läheb risk ostjale üle ka juhul, kui üleandmist ei toimu, eeldusel, et ostja on sattunud vastuvõtuviivitusse.

Riski ülemineku erijuhtumit kujutab endast riski üleminek veetava kauba müügi korral (VÕS § 209 IV).

Näiteks saadab müüja kaupa laevaga ära 15. aprillil. 25. aprillil müüb ta selle partii ostjale. Partii kohale saabudes 10. mail selgub, et osa partiist on merevee tõttu täielikult hävinenud. Tagantjärele on raske selgeks teha, millisel ajahetkel vedamise kestel kahju tekkis. Seetõttu on otstarbekas kanda transpordirisk ostjale tagasiulatavalt alates laadimisest. Just nii sätestab selle ka VÕS § 209 IV, mis ütleb, et ostja kannab vedamisel oleva asja ostu korral riski tagasiulatavalt alates asja üleandmisest esimesele vedajale. See soodustus ei kehti müüjale muidugi juhul, kui too juba lepingut sõlmides oli võimalikest kahjustustest teadlik või oleks pidanud kahjustusest teadma (VÕS IV 2. lause).

### **§ 3. Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse korral**

#### **I. Asja puudulikkus**

Müüja vastutuse eeltingimuseks on lepingule mittevastava kauba tarnimine. Vastuseks küsimusele, milline kaup on puudulik, võib viidata loetelule VÕS § 212. Kui kaup ei vasta lepingule, ei vastuta müüja siiski sellisel juhul, kui ostja lepingut sõlmides oli mittevastavusest teadlik või oleks pidanud sellest teadma (VÕS § 213 IV). Sellisel juhul eeldatakse ostja poolset nõustumist puudusega.

#### **II. Määrav ajahetk**

Müüja vastutab põhimõtteliselt ainult sellise lepingule mittevastavuste eest, mis on olemas riski ülemineku ajahetkel ostjale (VÕS § 213 I). See on iseenesestmõistetav. Müüja ei saa vastutada kauba vastavuse eest lepingutingimustele piiramatult.

Vastavalt VÕS § 213 III laieneb müüja vastutus muidugi ka hilisematele puudustele, kui need on põhjustanud müüjapoolne kohustuste rikkumine. Näiteks kui võtta juhtum, kus müüja annab kaubale ebapiisava kasutamisujuhendi, mistõttu ostja kasutab kaupa oskamatult, mis omakorda põhjustab kauba rikke. Kuigi kauba viga tekiks sellisel juhul alles pärast riski üleminekut ostjale, oleks selle põhjuseks müüjapoolne kohustuste rikkumine. Järelikult peab müüja vea eest ka vastutama.

Tarbijamüügi puhul on müüja vastutuse suhtes määravaks ajahetkeks mitte riski üleminek vaid asja enda üleandmine (VÕS § 213 I lause 2). See regulatsioon ei ole just päris probleemitu. Oletagem, et saatemüügitehingu puhul jõuab saadetud kaup, mis ärasaatmishetkel oli eeskujulikus korras, ostjale päralt kahjustatuna. Riski kannab müüja, sest lepingule mittevastavuse määravaks ajahetkeks ei ole siin mitte riski üleminek vaid asja üleandmine. Võtkem nüüd juhus, kui kaup saatemüügitehingu vältel hävib sootuks. Sel juhul peaks riski kandma ostja, sest koos kauba saatmisega on toimunud ka riski üleminek temale. Piiri tõmbamine pelgalt kauba kahjustumise ja hävimise vahel ei ole aga niisama lihtne. Tarbijamüügi puhul oletatakse üldiselt, et puudus, mis ilmneb kuue kuu jooksul pärast kauba üleandmist, on olnud sellel asjal ka selle üleandmise hetkel (VÕS § 213 II).

### **III. Asja ülevaatamine ja lepingule mittevastavusest teatamine**

Ostjal on õigus lepingule mittevastavavusele tugineda ainult siis, kui ta on mittevastavusest müüjale mõistliku tähtaja jooksul pärast sellest teada saamist või siis, kui ta oleks pidanud sellest teada saama, teatanud (tarbijamüügi puhul kahe kuu jooksul) (VÕS § 215 I).

Vastava tähtaja määramise puhul tuleb arvestada asjaoluga, et ostja, kes on sõlminud lepingu oma kutse- või majandustegevuse raames, on kohustatud kauba saades selle viivitamatult üle vaatama (VÕS § 214).

Regulatsiooni karmust, mis jätab ostja õigusest ilma, kui too ei teata puudusest õigeaegselt, püütakse leevendada kahel viisil:

Esiteks säilitab ostja õiguse nõuda ostuhinna alandamist, samuti kahju hüvitamist, kuid mitte saamata jäänud tulu, juhul, kui õigeaegne teatamata jätmine on mõistlikult vabandatu (VÕS § 215 II). See toob lepingu täitmise muidugi ebakindlust. Määrang ise tuleneb Ühinenud Rahvaste Müügiõigusest, kuhu ta on sisse võetud eriti importivate rahvuste survel.

Teiseks võib ostja vaatamata lepingule mittevastavusest teatamata jätmisele tugineda oma õigustele, kui lepingule mittevastavuse tekkimise põhjuseks on müüja tahtlus või raske hooletus, kui müüja mittevastavusest teadis või oleks pidanud teadma, või kui mittevastavus on nii suur, et müüja poleks võinud teatamist eeldadagi (VÕS § 216 I).

## **§ 4. Ostja õiguskaitsevahendid lepingule mittevastava tarnimise korral**

### **I. Täitmisenõue**

Juhul, kui asi ei vasta lepingutingimustele, võib ostja esitada täitmisenõude (VÕS § 93 I p.1). Konkreetselt tähendab see järgmist: Ostja võib nõuda puuduste kõrvaldamist niivõrd, kui võrd see ei põhjusta müüjale ülemäära suuri kulutusi ega vastuvõetamatuid ebameeldivusi (VÕS § 218 I). Juhul, kui müüja ei täida ostja nõuet puuduse kõrvaldamiseks mõistliku tähtaja jooksul, võib ostja puuduse ise kõrvaldada või lasta selle kõrvaldada kolmandal isikul ja nõuda müüjalt tekkinud kulutuste hüvitamist.

Puuduste kõrvaldamise asemel võib ostja nõuda asja asendamist, seda muidugi ainult juhul, kui lepingule mittevastavuse puhul on tegemist lepingu olulise rikkumisega (VÕS § 107) ja kui see ei põhjusta müüjale ülemäära suuri kulutusi ega vastuvõetamatuid ebameeldivusi (VÕS § 218 II). Asendusnõude õigust piiratakse sellepärast, et asja asendamine on müüjale tihti ülemäära tülikas toiming. Kui ostja nõuab asja asendamist, tuleb lepingule mittevastav asi tagasi saata (VÕS § 218 III). Tehingu taoline "tagasikerimine" kujutab endast müüjale olulist lisakoormust ning seotakse seepärast lisanõudega, et sellisel juhul peab olema tegemist olulise lepingu rikkumisega.

Ostja kaotab lepingu täitmise nõudele, kui ta ei esita seda õigeaegselt (VÕS § 218 VI). Ostja jaoks lihtsaim viis on esitada nõue koos teatega asja lepingule mittevastavusest. Igal juhul peab täitmisenõude esitamine toimuma mõistliku aja jooksul pärast puudusest teatamist.

## **II. Hinna alandamine**

Kauba lepingule mittevastavuse puhul on ostjal õigus alandada ostuhinda. See õigus tuleneb VÕS § 102 üldsättest. Siiski piiravad hinna alandamist teatud määral ka müügiõigusnormid. Nii ei kehti hinna alandamise õigus juhul, kui müüja on puuduse kõrvaldanud (VÕS § 219).

## **III. Ostja lepingust taganemise õigus**

Kolmandaks ostja õiguskaitsevahendiks on õigus müügilepingust taganeda. Taganemise õigus on ostjal siiski ainult juhul, kui lepingule mittevastavuse näol on tegemist lepingutingimuste olulise rikkumisega (VÕS § 107 I).

Lepingust taganemise õiguse piiramine lepingu olulise rikkumisega on õigustatud jällegi tõsiasjaga, et lepingust taganemine on müüjale tihti äärmiselt koormavaks tagajärjeks. Taganemine toob endaga kaasa tehtud soorituste tagastamise nõude (VÕS § 180 jj.). Näiteks kauba saatmisega seotud müügitehingu puhul tähendab see kauba tagasisaatmist ostja poolt müüjale, mis tekitab paratamatult ebameeldivusi müüjale.

Olukorrad, kus lepingule mittevastavuse puhul on tegemist lepingutingimuste oluliste rikkumistega, tulenevad lepingutingimuste oluliste rikkumiste definitsioonist VÕS § 107 I lause 2. Lisaks sellele sätestab VÕS § 218 VII olulise lepingurikkumisena ka puuduse kõrvaldamise või asja asendamise ebaõnnestumise, samuti puuduse kõrvaldamise või asja asendamise nõude täitmisest keeldumise müüja poolt. Sel juhul on ostjal vastavalt VÕS § 107 õigus lepingust taganeda.

Lepingust taganemise tagajärjeks on lepingupoolte vabanemine lepingust tulenenud kohustustest, samuti tuleb tagastada tehtud sooritused (VÕS § 180, 181). Sellest tuleneb paratamatult, et taganemist ei saa siduda ei täitmisnõude ega hinna alandamise õigusega.

## **IV. Ostja kahjutasunõue**

VÕS § 93 I lause 3 annab ostjale puudustega kauba tarnimise puhul õiguse nõuda kahju hüvitamist. Seda õigust täpsustab VÕS § 221 eristades sealjuures järgmisi tingimusi:

Esiteks: Ostja võib nõuda müüjalt kahju hüvitamist, mis on ostjale tekkinud asja otstarbele mittevastava kasutamise tõttu, kui mitteotstarbekohane kasutamine on tulenenud müüja poolt antud informatsiooni ebapiisavusest.

Üheks näiteks võiks siin olla üks Saksa LV Ülemkohtu kohtupraktika juhtum:

Ehitusettevõtja ostis betooni segumasina, millega toodetud betoon osutus hiljem praagiks. Ettevõtja pidi ehituse tellijale hüvitama seeläbi tekkinud kahju. Tehti kindlaks, et viga tulenes betooni ebakorrektselt segamisest, mis omakorda tulenes segumasina müüja poolt antud kasutamisoetusest, mis osutus ebapiisavaks. Seepärast esitas ettevõtja kahjutasunõude, mille ta oli saanud ehituse tellijalt, nüüd edasi müüjale. VÕS § 221 I järgi on nõue õigustatud, sest ostja kasutas ostetud asja selle otstarbele mittevastavalt, mille põhjuseks oli müüjapoolne puudulik informatsioon.

Teiseks: Ostja võib nõuda müüjalt kahju hüvitamist, mis on tekkinud lepingule mittevastavuse tõttu müüdud asjale endale (VÕS § 221 I). Siia kuulub nn. edasikanduv viga. Näiteks kasutatud sõiduki

puhul, mille puudulikud pidurid põhjustavad avarii, mistõttu sõiduki ostnud isik kannab sõidukõlbmatuks muutunud sõiduki tõttu suurt kahju.

Kolmandaks: Juhul, kui ostja taganeb lepingust põhjusel, et müüja ei ole täitnud korralikult puuduse kõrvaldamise nõuet, on ostjal õigus vastavalt VÕS § 221 II nõuda kahju hüvitisena lepingujärgse hinna ja turuhinna vahe tasumist.

Oletagem, et ostja on ostanud 100 Euro eest teravilja, mis on osutunud kõlbmatuks, mistõttu ostja taganeb lepingust. Vahepeal on aga teravilja turuhind tõusnud 120 Eurole. Ostja võib nõuda müüjalt kahju - 20 Euro - hüvitamist.

Lõpuks olgu viidatud sellele, et kahju hüvitamise nõude puhul VÕS § 221 järgi on tegemist kohustuse rikkumise üldsätete (VÕS § 92 jj.) konkretiseerimise ja edasiarendamisega. Sellest tuleneb, et müüja ei kannu vastutust, kui lepingutingimuste rikkumine on vabandata vastavalt VÕS § 94 sätestatule.

## **§ 5. Ostja nõude aegumine**

Ostja nõuded müüja vastu aeguvad vastavalt TsÜS E § 141 I üldsättele kolme aasta möödudes. Aegumine algab asja üleandmisega ostjale; asja asendamisel müüja poolt algab aegumine asendatud asja üleandmisest ostjale; puuduse kõrvaldamise korral algab aegumine selle kõrvaldamisest uuesti (VÕS § 223).

Lepingutingimustele mittevastava kauba tarnimise puhul ostja kasutada olevate õiguskaitsevahendite kordamise eesmärgil palun Teil nüüd lahendada järgmine juhtum:

Kasutatud sõidukite müüja V müüb sõiduauto Ford K-le. Ostja küsimuse peale kinnitab müüja, et auto ei ole olnud eelnevalt üheski avarii. Ostja ei saa ostetud autost siiski pikalt rõõmu tunda, sest kuu möödudes satub ostja avariisse, milles auto muutub täiesti sõidukõlbmatuks. Ekspertiis näitab, et vastupidiselt müüja väitele oli purunenud auto varem läbi teinud avarii.

Millised õiguskaitsevahendid on ostja kasutada, kui teine avarii, mille tulemusel auto muutus sõidukõlbmatuks, oli tegelikult põhjustatud esimese avarii tulemusel kiiva surutud autokerest?

Millised on ostja õiguskaitsevahendid, kui teine avarii oli juhuslik, põhjustatud näiteks teise, ebakaines olekus liikleja süül?

Millised on ostja õiguskaitsevahendid juhul, kui sõiduk purunes ostja enda süül, kuna ta kaldus suure kiiruse tõttu teelt kõrvale?



**dr. Marc Leonhard**  
**Freiburgi Ülikool**

**Sekundaarsed nõuded**

Juriidiline toimetaja: Martin Käerdi

**Tõlge: Virve Tamm**

## I Lepinguliste võlasuhete sisu

Võlaõigusseaduse (edaspidi lühendatult VÕS) § 1 järgi on võlasuhe *õigussuhe vähemalt kahe isiku vahel*, mille alusel üks isik, võlausaldaja, on õigustatud nõudma teiselt isikult, võlgnikult, sooritust (teatud tegu või teost hoidumist). Võlasuhetest võib tuleneda terve rida soorituskohustusi, muid käitumiskohustusi ja kujundusõigusi.

Võlaõiguses on valitsevaks põhimõtteks *lepinguvabaduse põhimõte*. Võlasuhte tekkimise kõige tähtsam koosseis on leping. Ka juhul, kui võlasuhted tekivad ühepoolsete tehingute alusel ning seaduse alusel nagu õigusvastane kahju tekitamine, alusetu rikastumine ja käsundita asjaajamine, võivad pooled vabalt valida, kas nad soovivad võlasuhet lepingu alusel muuta või selle lõpetada (VÕS § 11). Lepingu sõlmimise vabadus, mida saab liigitada lõpetamis-, kujundamis- ja vormivabaduseks, ei ole piiritu. Teatud juhtudel eksisteerib lepingu sõlmimise sund. Sisu kujundamise vabadusele on piirid seatud seal, kus tehing on heade kommete või avaliku korra vastane (TSÜS § 77).

### 1. Soorituskohustus ja soorituse sisu võlasuhtes

#### a) Kohustuse sisu

Võlasuhe kohustab võlgnikku soorituse tegemiseks. Igakordse võlasuhte omapära määravad *põhisoorituskohustused*, millel on otsustav tähtsus võlasuhte erinevate tüüpide liigitamisel.

Näide: VÕS § 202 järgi on müüja kohustatud müügiasja ja selle omandi üleandmiseks, ostja on kohustatud müüdnud asja vastuvõtmiseks ja müügihinna tasumiseks.

*Kõrvalsoorituskohustused* teenivad põhisoorituse ettevalmistamise, läbiviimise ja tagamise eesmärki. Nad on suunatud soorituse tagajärje saavutamisele ja täiendavad põhisoorituskohustusi.

Üürilepingu puhul on põhikohustusteks ühelt poolt asja kasutusse andmine ja teiselt poolt üüriraha maksmine. Üürniku kohustus üürisuhte lõppemisel asi tagasi anda, on ainult kõrvalkohustus.

Primaarsetele soorituskohustustele võivad hiljem lisanduda *sekundaarsed nõuded*, nt kahjuhüvituskohustused hilinenud või halva täitmise tõttu ja lepingu *lõpetamise ja tagasitaitmisega seonduvad kohustused* pärast lepingu ülesütlemist või sellest taganemist.

Võlasuhe ei ole ammendatud üksnes võlgnetaava soorituse tegemisega, vaid see on eriline seos (suhe), mida valitseb hea usu põhimõte. Seega lisanduvad sooritusega seotud kõrvalkohustustele muud kõrvalkohustused, mida võib nimetada *edasisteks käitumiskohustusteks* ehk *kaitsekohustusteks*.

Nende puhul ei ole asi võlgnetaavas soorituses, vaid selles, et tuldeb kaitsta vastaspoole muid õigusi ja õigushüvesid. Kaitstavaks objektiks (hüveks) on siin teise poole “integriteedi huvi”, st huvi isiku- ja varaõigusliku status quo säilitamise vastu. Kohustuste ulatus ja sisu sõltuvad lepingu igakordsest eesmärgist, käibetavast ja ausa kauplemise põhimõtetest. Nii näiteks on lepingupooled kohustatud lepinguläbirääkimistel vastavalt silmas pidama teise poole õigusi ja huve, eriti andma teisele poolele piisavaid selgitusi (VÕS § 12 lg 1 ja 2). Töövõtulepingu puhul tuleb kaitsta tellija õigushüvesid, eriti tema omandit.

Näide: F. tegi maalrile K ülesaneks värvida ukсед tema varsti valmivas majas. Pärast töö lõpetamist pesi K vannitoas käsi ja läks koju. Ta unustas aga veekraani kinni keerata, mille tagajärjel sai kogu põrand üleujutamise tagajärjel kahjustada. F laskis panna uued põrandad ja esitas

kolme aasta möödumisel kahjuhüvitushagi. K Toetus kohtuprotsessil aegumisele. Kas tal on sellest abi?

F-i nõue K vastu võib tuleneda järgmistest võlaõigusseaduse paragrahvidest: § 92, 93 lg 1 p 3 ja § 106. Poolte vahel oli sõlmitud töövõtuleping. K töövõtulepingust tulenevad kohustused ei piirdu üksnes töö nõuetekohase valmistegemisega (primaarne soorituskohustus). Tal on ka kohustus lepingu täitmise juures mitte kahjustada võlausaldaja omandit, tervist või muid õigushüvesid. See *kaitsekohustus* eksisteeris ka veel pärast tegeliku soorituse tegemist. Sellega, et K unustas veekraani kinni keerata, rikkus ta temal lasuvat F-i vara kaitsmise kohustust. Tegemist on kohustuse rikkumisega VÕS § 92 tähenduses, mis annab F-le õiguse nõuda kahju hüvitamist VÕS § 93 lg 1 p 3 järgi, kuna kohustuse rikkumist K poolt ei saa vabandada VÕS § 94 alusel.

VÕS § 119 lg 1 järgi tuleb F asetada olukorda, nagu oleks leping korralkohaselt täidetud, seega nagu kohustuse rikkumist ei oleks toimunud. K-l tuleb kahju hüvitada, kuna K oleks võinud tekkinud kahju ette näha (VÕS § 119 lg 2, lause 2). Nõue on siiski aegunud, kuna TSÜS § 134 lg 1 järgi aeguvad tehingust tulenevad nõuded kolme aasta jooksul. Kuna K-l oli üksnes uste värvimise kohustus ja mitte terve maja ehitamise kohustus, siis ei tule arvesse viieaastane aegumistähtaeg TSÜS § 134 lg 2 kohaselt.

Peale selle on F-l K vastu nõue, mis tuleneb VÕS §-dest 1177 ja 1178. Kuna see nõue aga konkureerib kohustuse rikkumisest tuleneva lepingulise nõudega, kohaldatakse aegumise suhtes TSÜS § 134 lg 1 sätteid, nii et ka see nõue on aegunud<sup>10</sup>.

-----

Sooritus- ja kaitsekohustustest tuleb eristada, *kohustusi, mis ei loo õigustatud isiku suhtes ei täitmisenõudeid ega kohustuse rikkumise korral kahjuhüvitussenõudeid (Sks.k Obliegenheiten)*. Sellise kohustuse järgimine on isiku enda huvides, kuna kohustatud isik jääb nende rikkumise korral ilma mingist õigusest või saabub seetõttu muu õiguslikult kahjulik tagajärg.

Selline kohustus on näiteks VÕS §-de 214 ja 215 järgi nõutav asja ülevaatamise ja asja lepingutingimustele mittevastavusest teatamise kohustus. Kui ostja jätab asja puudustest teatamata, kuigi ta asja vastuvõtmisel oleks võinud asja puudustest teada saada, siis ei saa ta tugineda asja lepingutingimustele mittevastavusele.

#### b. “Viisakussuhted”

Kokkulepped, mille siduvus tuleneb eranditult *õigusvälistest põhjustest* nagu sõprus, kollegiaalsus või naabrus, ei ole õiguslikus tähenduses võlasuhted. Tehinguline võlasuhe eeldab enda *õigusliku sidumise* taht. Siinjuures ei ole mitte oluline sisemine tahe, vaid pigem see, missuguse hinnangu annab asjaosaliste käitumisele objektiivne hindaja kõiki asjaolusid arvesse võttes. Õiguslikku siduvuse eitamine eeldab viisakusteene osutaja tasuta ja omakasupüüdmatut käitumist; nii nagu tuleneb seaduses reguleeritud viisakussuhetest, saab ka tasuta ja omakasupüüdmatu tegutsemise korral siiski teatud juhtudel eeldada enda õigusliku sidumise taht. Seejuures tuleb hinnata ka suhte majanduslikku ja õiguslikku tähtsust, eelkõige selle tähtsust soodustatud isiku jaoks ja arvestada viisakusteene viisi, põhjust ja eesmärki ning poolte huviseid. Lepingulist sidumist võib eeldada juhul, kui soodustatud isik loodab selgelt lubadusele ja tema jaoks on mängus olulised väärtused.

Tööline A mängib pidevalt lotot. Kuna ta sõidab neljapäeval puhkusele, palub ta kolleegil B enda eest lotosedeli täita ja see ära anda. Ta annab kolleegile sedeli, millel on numbrid, mis on vaja

---

<sup>10</sup> Toim. märkus: VÕS § 1149 kohaselt siin tegelikult nõuete konkurentsi ei teki.

ristiga ära märkida ja vajaliku rahasumma. Pühapäeval loeb ta ajalehest, et tal on kuus “õiget” ja sõidab kohe koju, et võit välja võtta. Kui ta koju jõuab, tunnistab B talle, et ta unustas lotosedeli ära anda. Nõrduinud A nõuab B-lt kahju hüvitamist saamata jäänud võidu suuruses summas 4.800.000 krooni. Kas õigusega?

Võlaõigusseaduse paragrahvidest 92, 93lg 1 p 3 ja 106 tuleneva kahjuhüvitusnõude esimene eeldus on see, et A ja B vahel eksisteerib võlasuhe. VÕS § 2 järgi võib võlasuhe tekkida lepingust või seaduse alusel. Antud juhtumil tuleks kõne alla käsundist tulenev võlasuhe, mille kohaselt on käsundi saaja kohustatud tasuta tegema talle käsundaja poolt ülesandeks tehtud toimingut. Kuna lotosedeli täitmine ja ära andmine on teise isiku huvides tegutsemine ja kujutab endast seega asjaajamist ning B pidi tegutsema tasuta, siis on põhimõtteliselt olemas käsundi koosseis.

Siiski tuleb kahelda selles, kas B tahtis nõusolekut andes võtta endale *lepingulist kohustust* või osutada ainult *igapäevast viisakusteenet*. Siinjuures on otsustava tähtsusega, kas A võis vastavalt käibearvamusele ja juhtumi asjaoludele mõista nõusolekut õiguslikult siduvana või mitte

Saksamaa Ülemkohus eitas ühe sarnase juhtumi korral (BGH NJW 1974, 1705) lepinguliselt siduvat nõusolekut, sest vastutuse risk oli erakordselt suur. Käsundisaaja kahju hüvitamise kohustus tooks endaga sageli kaasa käsundisaaja majandusliku eksistentsi hävimise. See kohustus tabaks teda rängemini kui tema kaasmängijat, juhul kui keeldutaks rahuldumast viimase saamata jäänud mänguvõidust tulenevat kahjuhüvitusnõuet, mille rahuldamisega ta nagunii ei saanud tõsiselt arvestada. Teiselt poolt võiks aga suurt majanduslikku riski ja A sellega seotud majanduslikku huvi arvestades A ja B vahelist käsundisuhet ka jaatada.

Kui eeldada käsundi olemasolu, siis tuleb edasi kontrollida, kas B vastutus ei olnud vastavalt lepingu sõlmimise asjaoludele VÕS § 97 järgi välistatud. Igal juhul on VÕS § 97 2. lause järgi tühine selline vastutuse välistamise kokkulepe, mis lubab ühel poolel teha soorituse, mis sisuliselt oluliselt erineb sellest sooritusest, mida teine pool pidas mõistlikuks. Selle järgi oleks vaikiv vastutuse välistamine käsundiga seotud lepingulist tüüpi soorituse mittetegemisest tulenevate tagajärgede seisukohalt kehtetu, nii et antud juhtumil ei tule vaikiv vastutuse välistamine arvesse.

Kohustuse rikkumine B poolt peab olema VÕS § 94 järgi mittevabandatav. B unustas hooletusest lotosedeli ära anda. Seega ei ole tegemist VÕS § 94 sätestatud kohustuse mittevõltsitava rikkumisega. Lõpuks oleks B võinud kahju tekkimist VÕS § 119 lg 2 lause 1 kohaselt ette näha, kuna kolleegide hulgas oli teada, et lotomängus võib võita suuri summasid. Seega võis B lepingu sõlmimise ajal ette näha kohustuse rikkumisest tulenevat kahju.

Seega kui eeldada A ja B vahelise kehtiva käsundilepingu olemasolu, siis peab B maksma A-le kohustuse rikkumisest tulenevalt 4.800.000,- krooni.

### c) *Kestusvõlasuhted*

Mõnede võlasuhte korral, nagu nt sularahatehingud, toimub täitmine koheselt. Seevastu teiste võlasuhte korral võib võlasuhte tekkimise ja täitmise vahele jääda pikem ajavahemik, nt kui lepatakse kokku müügihinna tasumises järelmaksuga kaheteistkümne kuu jooksul. Niisugune pikem periood ei muuda midagi võlasuhte iseloomus, mis on vahetussuhe.

Teiste võlasuhte puhul etendab aeg tähtsat osa: nende puhul määrab aeg tehtava soorituse ulatuse. Seda võib näha võlasuhte puhul nagu üür, rent, asja tasuta kasutusseandmine, hoiustamine, laen ja ka teenistusleping, eriti tööleping. Siinjuures räägitakse *kestusvõlasuhtetest*.

Kestusvõlasuhte ühe alaliigi moodustavad kestvad tarnelepingud e. nn. *suktsessiivtarnelepingud* : nende puhul on küll tegemist kohustusega teatud kaupade tarnimiseks, seega on tegemist müügilepingutega või müügi elemendiga töövõtulepingutega (VÕS § 202 lg 2), mida tavaliselt ei loeta kestusvõlasuhteteks. Suktsessiivtarne suhetel on see eripära, et tarnitav kogus ei ole ette ära määratud, vaid et see suureneb aja jooksul (suktsessiivselt).

Näide: Terasetehas saab kaevandusest 10.000 tonni sütt kuus.

Sooritus (ja vastavalt ka vastusooritus) kasvab koos lepingu kestusega, ilma et lepingupooled oleks kogu soorituse mahu ette kindlaks määranud. Veel natuke teisiti on asi elektrienergia, vee ja gaasiga *varustamise lepingute* korral ning ka telekommunikatsiooni lepingute korral. Siin lisandub tarbija poolt saadavale tarnekogusele ka teenust osutava ettevõtja pidev valmidus teenuse osutamiseks: teenust osutav ettevõtja sooritab tarbijale ka siis, kui tegelikult midagi ei tarbita. Tariifide määramisel arvestatakse niisugust kahesugust sooritust sel viisil, et toimub jaotamine põhitasuks, mis on tasu tarnimisvalmiduse eest ja tasuks tarbitud ühikute eest. Kestusvõlasute õiguslik regulatsioon peab olema vastavuses selle eripäraga, mis tuleneb poolte sidumisest pikaks ja sageli isegi määramata ajaks. Selle aja jooksul võivad ettenägematul viisil muutuda võlasuhte seisukohalt olulised asjaolud. Seepärast eeldavad kestusvõlasuhted ka suurt usaldust. Usalduse kadumisel võib VÕS § 190 järgi kestusvõlasuhte tulevikku suunatult *mõjuval põhjusel* üles öelda ja seega lõpetada, seda nimelt juhul, kui ülesütlevalt poolelt ei või kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huve kaaludes nõuda lepingusuhte jätkamist kuni kokkulepitud ajani või etteteatamistähtaja möödumiseni.

#### d) *Soorituse sunnitavus*

Kui võlgnik ei täida temal lasuvat soorituskohustust, siis võib võlausaldaja nõude täitmist taotleda *hagi esitamise* ja *sundtäitmise* teel. Sunniviisilisel sissenõudmisel realiseerub võla juurde kuuluv *vastutus*. See tähendab võlgniku vara allutamist võlausaldaja sundtäitmisele. See laieneb reeglina võlgniku kogu varale, aga ka ainult sellele.

## **2. Vastastikku kohustavad ja mittevastastikused lepingud**

Enamike lepingute puhul, mida iga päev sõlmitakse, on tegemist *vastastikku kohustavate lepingutega*, kusjuures lepingut sõlmivad isikud tahavad vahetada samaväärseid sooritusi. Siia kuuluvad muuhulgas müügi- ja vahetuslepingud, üüri-, rendi-, teenistus- ja töövõtulepingud ning ka tasulised asjaajamislepingud. Neid lepinguid iseloomustab see, et isik, kes kohustub sooritust tegema, teeb seda sellepärast, et teine pool kohustub tegema vastusoorituse. Nii kohustub ostja müügilepingu korral müügihinna tasumiseks, kuna müüja kohustub müüdava asja ja selle omandi üleandmiseks. Müüja kohustub müügihinna tasumiseks ja selle omandi üleandmiseks seepärast, et ostja kohustub müügihinna tasumiseks. Vahetussuhtesse kätketud soorituskohustusi nimetatakse *põhikohustusteks*. Need on omavahel vastastikusel suhtel.

Siiski on olemas terve rida lepingutüüpe, mida ei saa arvata vastastikku kohustavate lepingute hulka, kuna ühe poole poolt tehtavale sooritusele *ei* vasta teise poole *samaväärne vastusooritus* või soorituseks kohustub üldse ainult üks pool. Nii kohustub käenduslepingu korral käendaja vastutama võlgniku võlausaldaja ees võlgniku kohustuste täitmise eest. Soorituse peab tegema üksnes käendaja ning mitte võlausaldaja kui käenduslepingu teine pool. Seega ei ole tegemist vastastikuse lepinguga, kuna ainult *üks lepingupool* võtab endale soorituse tegemise kohustuse.

*Mittetäieliku kahepoolse lepingu korral* on ühel poolel soorituskohustus, mis määrab ära lepingu tüübi, teatud juhtudel võib ka teisel poolel olla soorituse tegemise kohustus. Mõlemapoolsed kohustused aga ei ole niisuguses suhtes nagu on sooritus ja vastusooritus. Nii näiteks on asja tasuta kasutusse andmise korral VÕS § 405 järgi kasutusseandja kohustatud andma asja kasutajale tasuta kasutamiseks. Kasutaja kohustus kasutamiseks saadud asja väljaandmiseks (VÕS § 409) ja säilitamiseks ei ole vastastikune kohustus asja kasutusseandmise kohustuse suhtes.

Käsundi korral on käsundisaaja tasuta kohustatud asjade ajaajamiseks; käsundaja peab üksnes hüvitama käsundisaaja poolt tehtud kulutused. Tegemist on küll mõlemad pooli kohustava lepinguga, kuid tehtavad sooritused ei ole vahetussuhtes.

### 3. Lepinguliste võlasuhete sisu määramine (VÕS § 24)

Lepingulise võlasuhte sisu tuleneb tavaliselt sõlmitud kokkuleppest endast. Kui puudub eraldi lepinguline kokkulepe, siis tuleneb sisu seadusest, nt see, mis puudutab soorituse kohta e kohustuse täitmise kohta (VÕS § 77), soorituse aega e kohustuse täitmise aega (VÕS § 74) ja kauba vastavust lepingutingimustele (VÕS § 212).

Lepingu sõlminud pooled võivad siiski ka kokku leppida, et lepingu sisu täpne määramine ei toimu mitte kohe, vaid et lepingu sisu määrab hiljem täpsemalt üks pooltest või kolmas isik. See kehtib eriti juhtudel, kus sooritus või vastusooritus ei ole lepingu sõlmimisel veel täpselt määratletavad. Kui pooled on sõnaselgelt sõlminud kokkuleppe selle kohta, et ühel poolel on *soorituse määramise õigus*, samuti juhul, kui sellist kokkulepet saab järeldada lepingu sõlmimise asjaoludest, siis kohaldatakse VÕS § 24 sätteid.

Selleks, et kohaldada VÕS § 24 sätteid, ei piisa sellest, et pooled on jätnud ühe punkti lahtiseks. Pigem peab olema antud ühele poolele või kolmandale isikule lepingust tulenev *kujundusõigus*, mille tulemusena see isik saab ühepoolset määrata lahtise punkti regulatsiooni. Seda õigust teostatakse VÕS § 24 lg 8 järgi ühepoolset teisele lepingupoolele suunatud tahteavalduse tegemisega, mis tavaliselt ei vaja kindlat vormi.

Kui pooled soovisid küll mõnda punkti reguleerida, kuid ei tenud seda, siis loetakse leping VÕS § 24 lg 2 järgi ikkagi sõlmituks. See ei kehti sel juhul, kui pooled sidusid lepingu kehtivuse reguleeritava punkti suhtes kokkuleppe saavutamiseks.

Näide: kui pooled on saavutanud kokkuleppe müügilepingu tingimuste suhtes, v.a. tarnetähtaeg, siis tuleb uurida, kas tarnetähtaja kokkuleppimine on poolte tahte kohaselt lepingu sõlmimiseks oluline või mitte.

Soorituse määramine ühe poole või kolmanda isiku poolt peab VÕS § 24 lg 3 järgi olema vastavuses *hea usu* ja *mõistlikkuse* põhimõttega. Kahtluse korral on määramiseks õigustatud võlausaldaja (VÕS § 24 lg 5). Mõistlikkuse kriteeriumi, mida kohaldatakse VÕS § 26 lg 2 järgi ka hinna määramise praktikas olulisele juhtumile, tuleb piiritleda kahes suunas. Ühelt poolt tähendab mõistlikkus, et ei ole olemas ainult ühtainsat õiget otsust, seega on määramiseks õigustatud oma *äränägemise järgi* ka teatud *mänguruum*. Teiselt poolt on võlausaldaja mänguruum piiratud, kuna VÕS § 24 lg 10 järgi saab teine lepingupool võlausaldaja poolt tehtud soorituse määramist lasta kohtulikult kontrollida. *Ebamõistlik* määramine ei ole teisele poolele siduv. Määramise teeb sel juhul kohus oma kujundava otsusega. Seega kontrollib kohus antud juhul isikliku äränägemise järgi tegutsemise õiglust.

VÕS § 24 regulatsioonide puhul on tegemist siiski dispositiivse õigusega, mistõttu pooled võivad jätta soorituse määramise ühe poole vaba äränägemise või suva hooleks. Sel juhul jääb ära kohtulik kontrollimine VÕS § 24 lg 10 järgi.

A müüs oma vabriku B-le. Müügihinnaks määrati 80% käibeväärtusest, mille pidi välja arvutama audiitor W. Audiitori arvutuste kohaselt oli käibeväärtus 40.000.000,- krooni. Ettevaatlik B laskis arvutused oma maksunõustajal S üle vaadata, kes avastas suure bilansilise vea, mis oli vabriku väärtust suurendanud 2.000.000,- krooni võrra. Seepeale keeldus B maksmast rohkem, kui 80% 38.000.000,- kroonist = 30.400.000,- krooni. Kas õigusega?

Kui W hinnang on mõlema poole jaoks siduv, on müügihind 32.000.000,-. Juhul kui soorituse sisu määramise õigus on kolmandal isikul, siis võib see isik täita erinevaid funktsioone:

1. Kolmandaks isikuks võib olla *vahekohtulepingu* alusel määratud *vahekohtunik*. Sellisel juhul lahendab tema riikliku kohtu asemel õigussuhtes osalejate vahelised vaidlused. Niisugune riikliku

kohtu välistamine on võimalik ainult vastava protsessiseadusandluse raames. Sellisel juhul ei ole vahekohtuniku ülesandeks põhimõtteliselt mitte õigusliku olukorra kujundamine oma äranägemise järgi, pigem peab ta kindlaks tegema tegeliku õigusliku olukorra. Vahekohtu otsuse korral jääb ära kontrollimine VÕS § 24 lg 10 järgi. Seda kontrollitakse üksnes kohtuotsuse tunnustamise menetluse raamides ja üksnes osas, mis puudutab otuse vastavust headele kommetele ja avalikule korrale.

2. Sellest tuleb eristada sõltumatu eksperdi määramist. Ka tema tegutseb õigussuhtes osalejate vaidluse korral või siis, kui mõnes küsimuses valitseb ebaselgus. Tema aga ei pea nagu riiklik kohus või vahekohtunik õigust mõistma, pigem peab ta oma erilise asjatundlikuse alusel kindlaks määramateatud faktilised asjaolud, nt nagu kinnistu suurus või sõiduki käibeväärtus. Sageli ei lõpe pooltevaheline vaidlus veel niisuguse faktilise asjaolu väljaselgitamisega, kuid õiguslik tagajärg on sellest kaheldamatult. Erinevalt vahekohtu otsusest ei saa kolmanda isiku poolt tuvastatud asjaolusid pöörata sundtäitmisele. Vajaduse korral tuleb esitada tavaline tsiviilhagi. Kohus peab sellisel juhul reeglina menetluses lähtuma eksperdi poolt tuvastatud faktilisest asjaoludest; tuvastus ei ole aga VÕS § 24 lg 10 järgi siduv, kui ta ei ole vastavuses mõistlikuse põhimõttega.

3. Lõpuks jääb veel VÕS §-s 24 reguleeritud tegelik *soorituse määramine*. Siin tegutseb kolmas isik põhimõtteliselt kujundavalt ja mitte ainult tuvastavalt, kuigi praktikas räägitakse ka siin mõnikord sõltumatust eksperdist laiemas tähenduses.

Kuna W pidi tuvastama faktilise asjaolu (käibeväärtus), mis oli müügihinna suhtes kaudselt (80%) määrav, siis tegutses W mõlema poole jaoks sõltumatu eksperdina. W poolt saadud tulemus ei ole seega vastavalt VÕS § 24 lg 10 mitte ainult siis poolte jaoks mittesiduv, kui ta ei vasta mõistlikkuse põhimõttele, vaid juba siis, kui see on ilmselt ebaõige. Selleks on vajalik üksnes see, et vaheeksperdi ebaõigsus (vead või lünklikkus) on erapooletule ja asjatundlikule vaatajale äratuntav. Jämeda bilansilise vea korral tuleb eeldada ilmselget ebaõigsust, seega ei ole W arvutus B jaoks siduv. Vastavalt VÕS § 24 lg 10 saab R esitada kohtusse hagi käibeväärtuse kindlaksmääramiseks.

VÕS § 26 annab eriregulatsiooni juhtumi jaoks, kus pooled on jätnud lahtiseks soorituse eest tasutava hinna. Seejuures sätestab VÕS § 26 lg 1 selgelt, et hinna määramatajätmisest ei järeldu automaatselt, et sooritus on tasuta. Pigem järeldub VÕS § 26 lõikest 1, et majandustegevuse raames sõlmitud lepingute puhul eeldatakse tasulisust.

VÕS § 26 lg 2 reguleerib hinna määramist lepingute puhul. Selle järgi tuleb hinna puudumisel maksta tavaline tasu, kui viimane puudub, tuleb maksta asjaoludele vastavalt mõistlik tasu.

Aktsiaseltsis H kavandas ühinemist konkureeriva ettevõttega. Selleks, et välja selgitada seejuures tekkivad äriühingu- ja maksuõiguslikud probleemid, pöörduti audiitor prof. B poole, kes pidi koostama eksperthinnangu. Honorarist ei räägitud. B arvutas oma ekspertiisi eest saadava honorari suuruseks 300.000 krooni. Kuna AS-i juhatusele tundus see summa liiga suur olevat, küsis ta raamatupidamisosakonnast järele, kas summa tuleb tõpoolest maksta.

B lepingust tulenev hüvitusnõue eeldab, et sõlmiti töövõtuleping ekspertiisi tegemise kohta. See võib siin puududa, kuna leping nõuab põhimõtteliselt kokkulepet kõigi oluliste lepingupunktide osas. VÕS § 24 lg 1 järgi võivad pooled siiski lepingu sõlmimisel mõned tingimused lahtiseks jätta, et nende suhtes tulevikus kokku leppida või jätta nende tingimuste määramine ühe poole või kolmanda isiku hooleks. Seejuures peab ühe poole või kolmanda isiku poolt teostatav määramisõigus olema vastavuses hea usu ja mõistlikkuse põhimõttega (VÕS § 24 lg 3).

Hinna määramise osas näeb VÕS § 26 lg 2 VÕS § 24 suhtes ette eriregulatsiooni: kui hind või selle kindlakstegemise meetod ei ole määratud ja seda ei määrata ka lepinguga seotud asjaolude alusel, siis tuleb tasuda vastavalt asjaoludele mõistlik hind. Mõistlikkuse üle otsustamisel võetakse arvesse mõlema poole huve. Experdi jaoks on need nt töö kestus, maht ja raskus ning eelnev ettevalmistus ning isiklik positsioon; käsundaja jaoks on selleks esitatud küsimuses selguselejäõudmise suhtes eksisteeriv majanduslik huvi.

Kui antud juhul peab AS H hinnamäärangut ebaõiglaseks, siis saab ta VÕS §24 lg 10 alusel esitada hagi kohtulikuks kindlaksmääramiseks. Kohus kontrollib sel juhul, kas nõutud hind on õiglane. Kui see nii ei ole, siis määrab kohus ise oma otsusega mõistliku hinna. Ka kohtul tuleb siinjuures silmas pidada mõistlikkuse kriteeriumi.

#### **4. Soorituse aeg (VÕS § 74) ja soorituse koht (VÕS § 77)**

##### *a) Soorituse aeg*

Soorituse aeg tähistab esmajoonel soorituse sissenõutavaks muutumise aega. Selle all mõistetakse momenti, mil võlausaldaja võib võlgnikult nõuda sooritust, seega aega, mil võlgnik peab soorituse tegema. See moment on reeglina eeldus sooritushagi (kohustuse täitmise hagi) esitamiseks ja aegumise algamiseks, TSÜS § 135.

Soorituse aeg määrab ära ka *täidetavuse*, seega momendi, mil võlgnik tohib kõige varem soorituse teha ja mil võlausaldaja satub soorituse mittevastuvõtmise korral vastuvõtuviivitusse, VÕS § 110. Reeglina muutub nõue üheaegselt sissenõutavaks ja täidetavaks, siiski võib nõue VÕS § 76 lg 1 järgi olla juba täidetav, kuigi ta ei ole veel sissenõutav.

VÕS § 76 lg 1 järgi ei tohi võlausaldaja küll nõuda soorituse tegemist enne täitmistähtaega; teiselt poolt pole tal aga ka õigust, juhul kui tal ei ole selleks õigustatud huvi, ennetähtaegset täitmist tagasi lükata. VÕS § 76 lg 3 järgi peab võlgnik siiski kandma lisakulutused, mis tekivad võlausaldajal enneaegse täitmise tõttu.

Soorituse aeg tuleneb kas poolte vahelisest kokkuleppest või selle puudumisel dispositiivsest õigusest. Kui pooled on sõlminud VÕS § 74 lg 1 ja 2 järgi soorituse aja kohta lepingulise kokkuleppe, siis kehtivad tähtaegade ja tähtpäevade tõlgendamise suhtes TSÜS §-de 124 jj regulatsioonid. Kui soorituse aega kirjeldavad määratlemata formuleeringud nagu “nii kiiresti kui võimalik” või “lühikese aja jooksul”, siis tuleb tõlgendamisel otsustada õiglase äranägemise järgi. Peale selle võivad lepingupooled jätta soorituse aja määramise ühe poole või kolmanda isiku hooleks, kusjuures kohtud võivad kontrollida määrangu mõistlikkust VÕS § 24 lg 10 alusel.

Kui lepingulised regulatsioonid puuduvad, siis tuleb sooritus teha *mõistliku tähtaja jooksul pärast lepingu sõlmimist*. Seadusest tulenevad siiski arvukad erandid. Nii näiteks on üüritasu VÕS § 311 järgi sissenõutav alles üüriaia lõpul ja ostuhind alles pärast ostueseme saamist ja ülevaatamist, VÕS § 208 lg 3. Peale selle on VÕS § 74 lg 1 järgi poolte vaheline kokkulepe soorituse aja kohta ülimuslik VÕS § 74 lg 3 seadusliku regulatsiooni ees. Sissenõutavuse edasilükkamist lepingu alusel nimetatakse täitmise ajatamiseks; selle saab ka kokku leppida *tagantjärele*.

Kui võlgnik ei pea soorituse ajast kinni, siis satub ta VÕS §-de 92; 93 lg 1 p 6 ja 103 järgi viivitusse.

“*Ajaliselt määratud tehingu*” korral toob soorituse ajast mittekinnipidamine kaasa täitmise võimatuse koos tagajärgjega, et võlausaldajal ei ole enam VÕS § 99 lg 2 järgi täitmisenõuet, samuti on võlausaldajal õigus VÕS § 107 järgi lepingust taganeda. “Absoluutse ajaliselt määratud tehinguga” on tegemist sel juhul, kui soorituse ajast kinnipidamine on lepingu eesmärgist ja antud huvide situatsioonist lähtudes võlausaldaja jaoks niivõrd oluline, et hilinenud sooritus ei kujuta endast enam täitmist.

Näide: Lennukipileti broneerimine, pulmatort, jõulukuuse tarnimine.

##### *b) Soorituse koht*



See, millises kohas peab võlgnik oma soorituse tegema (soorituse e täitmise koht), võib osutada oluliseks et teha kindlak, kas sooritus tehti õigeaegselt ja missugused on õiguslikud tagajärjed juhul, kui asi teel võlgniku juurest võlausaldaja juurde hävib või halveneb. Peale selle määrab täitmiskoht tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 29 järgi ja Euroopa Ühenduse asutamislepingu art. 5 lg 1 p1 järgi kohtualluvuse. Soorituse koht (täitmiskoht) on koht, kus tehakse sooritustoiming. Sellest tuleb eristada kohta, kus saabub soorituse tulemus (tulemuse koht).

Täitmiskoha määramisel tuleb teha vahet *äratoomisvõla, kätteviimisvõla, ja saatmisvõla vahel.*

*Äratoomisvõla* korral peab võlgnik sooritustoiminguna asja nii valmis panema, et võlausaldaja saaks selle ära viia. Vastaval juhul peab ta võlausaldajale teatama, et asi on ära viimiseks valmis. Soorituse koht - koht, kus võlgnik peab tegema sooritustoimingu - on reeglina võlgniku elukoht.

*Saatmisvõla* korral on soorituskohaks samuti võlgniku elukoht. Soorituse tagajärg saabub siiski võlausaldaja elukohas (tulemuse koht). Võlgnik ei pea mitte üksnes asja valmis panema, vaid ta peab selle võlausaldajale ära saatma. Sooritus on tehtud õigeaegselt, kui ta saadab asja õigel tähtpäeval võlausaldajale ära.

*Kätteviimisvõla* korral on soorituse kohaks (ja tulemuse kohaks) võlausaldaja elukoht. Võlgnik peab asja võlausaldajale üle andma viimase elukohas või muus kokkulepitud kohas.

VÕS § 77 lg 1 lausest 1 tuleneb järgnev: see, kas soorituskohaks on võlausaldaja elukoht, võlgniku elukoht või mõni muu koht, tuleneb lepingus osalevate poolte kokkuleppest. Lepingupartnerid võivad soorituse koha vabalt määrata. Lepinguline kokkulepe peab käima selgelt täitmiskoha kohta; seega ei muuda lihtsalt asja saatmise kohustus või saatmiskulude kandmise kohustus soorituse tegemise kohta. Rahvusvahelises kaubanduses kasutatavad transpordiklauslid seevastu muudavad soorituskoha. Nii on cif- ja fob-klauslite järgi soorituskohaks pealelaadimissadam.

VÕS § 77 lg 1 lause 2 sisaldab regulatsiooni üksnes juhuks, kui pooled ei ole selle tähtsa küsimuse osas kokkulepet sõlminud. Selle järgi tuleb võlasuhtest tulenev kohustus täita kohas, mis vastab võlasuhte iseloomule. Siinjuures tuleb silmas pidada kõiki asjaolusid. Tüüpilised tunnused võivad siin tuleneda ka soorituse liigist. Kui müüja võtab igapäevaste müügitehingute juures üle kauba kohaletoimetamise kohustuse, siis tuleb reeglina eeldada *kätteviimisvõlga*, nagu näiteks vedelkütuse või söe, teatud tingimustel ka mööbli tarnimise korral. Majandustegevuse raames toimuvast kaubanduskäibes ning samuti postimüügi puhul on tavaliselt tegemist saatmisvõlgadega.

Vastastikuste lepingute korral liigub saksa kohtupraktika selles suunas, et eeldatakse ühtset täitmiskohta, kus tehakse lepingu iseloomule vastav sooritus. See kehtib nt töölepingute korral (töökoha koht), kinnisasja üüri- ja rendilepingute korral (asja asukoht); Müügi- ja töövõtulepingute korral tulevad siiski reeglina mõlemapoolsete soorituste tarvis eraldi täitmiskohad.

Selleks puhuks, kui täitmiskoht ei tulene lepingust, sisaldab VÕS § 77 lg 2 mõningaid dispositiivseid regulatsioone:

- \* Rahavõlg tuleb täita võlausaldaja tegevuskohas (VÕS § 77 lg 2 p 1).
- \* Asja üleandmine peab toimuma selles kohas, kus oli lepingu sõlmimise ajal asja ladustamis- või tootmiskoht (VÕS § 77 lg 2 p 2 ja 3).
- \* Muud kohustused tuleb täita võlgniku elukohas (VÕS § 77 lg 2 p 4).

Näide: V müüb K-le oma kaupluses televiisori. Müügilepingust tuleneb V-le televiisori ja selle omandi üleandmise kohustus (VÕS § 202 lg 1). Kui soorituskoha kohta ei ole eraldi kokkulepet, siis tuleb kohaldada VÕS § 77 lg 2 p 2 sätteid: televiisori üleandmine ja omandi üleandmine peavad toimuma V-le kuuluvas kaupluses, V kauplus on täitmiskohaks.

## **5. Isiklik sooritus või kolmandate isikute poolt tehtud sooritus (VÕS § 70)**

VÕS § 70 järgi võib juhtudel, kus võlgnik ei pea soorituse tooma isiklikult, kohustuse kas osaliselt või täielikult täita ka kolmas isik. Otsustav on siinjuures asjaolu, et kolmas isik tahab

*võlgniku asemel* tema võla kustutada. Kui kolmas isik üksnes kaasatakse kohustuse täitmisele võlgniku poolt, siis on tegemist võlgniku sooritusega, mille osaliseks täitmiseks ta kasutab TSÜS § 122 järgi nn täitmisabilist. Õiguslikus mõttes tähendab see siiski võlgniku sooritust. Kui kolmas isik ekslikult eeldab, et ta teeb soorituse oma kohustuse täitmiseks, siis see ei vabasta tegelikku võlgnikku. Pigem *ei tähenda* kolmanda isiku sooritus *täitmist* ja soorituse saab vastavalt alusetu rikastumise sätetele ( VÕS § 1131) tagasi nõuda.

Näide: G väidab, et B koer hammustas teda, mille peale B hüvitab G-le tekkinud kahju. Hiljem selgub, et tegelikult hammustas G-d S-i koer. B ei vabasta sellega S-i maksimisest, sest ta ei tahtnud ju S-i eest maksta. G peab hüvitise B-le tagasi maksuma ja nõudma S-lt soorituse tegemist.

VÕS § 70 lg 2 järgi saab võlausaldaja ainult siis keelduda kolmanda isiku soorituse vastuvõtmisest, kui ka võlgnik on soorituse vastu. Niisugust situatsiooni esineb harva, sest tavaliselt ei taha keegi maksta võõrast võlga. Sel harvaesineval juhtumil, kui selline kolmas isik siiski leidub, on võlgnik selle üle rõõmus ning ei seisa sellele mingil juhul vastu. Juhul kui võlgnik ei ole soorituse vastu, peab võlausaldaja, kui ta ei taha sattuda vastuvõtuviivitusse, kolmanda isiku soorituse vastu võtma.

VÕS § 70 lõikest 4 tuleneb kolmanda isiku tagasinõudeõigus nõudest vabanenud võlgniku vastu. Sätte kohaselt võib tagasinõudeõigus tuleneda võlgnikuga sõlmitud käsundilepingust, ilma käsundita asjaajamisest (VÕS § 1123 jj) või rikastumisõigusest (regressikondiktioon), VÕS § 1146. Nõude üleminekut seaduse alusel ei toimu.

Ilma õigusliku aluseta kolmanda isiku poolt tehtud soorituse korral tuleb eristada järgmist: kui kolmanda isiku ja võlgniku vahel ei olnud kehtivat õiguslikku suhet, siis eksisteerib kolmanda isiku rikastumisnõue võlgniku vastu, kuid ei eksisteeri rikastumisnõuet võlausaldaja vastu. Kui ei eksisteerinud nõuet, mida kolmas isik tahtis täita, siis on tal rikastumisnõue näilise võlausaldaja vastu. Kui kolmas isik teeb soorituse eeldades ekslikult, et ta on ise võlgnik, siis nõue ei lõpe; rikastumisnõue on suunatud võlausaldaja vastu, v.a juhul, kui kolmas isik sõnaselgelt määrab, et ta tahtis tasumisega täita kohustust võlgniku vastu.

VÕS § 70 lg 2 ja 3 parandavad kolmanda isiku õiguslikku seisundit juhul, kui tal oli *eriline huvi võlausaldaja nõude rahuldamiseks*, nimelt kui eksisteerib oht, et kolmas isik kaotab võlausaldaja poolt taotletud sundtäitmisel mingi õiguse, või kui kolmandat isikut ähvardab valdusest ilmajäämise oht. Sel juhul läheb võlausaldaja nõue võlgniku vastu koos kõrvalkohustustega ja tagatistega otse üle kolmandale isikule, ilma et oleks tarvis kohaldada rikastumisõiguse või käsundita asjaajamise norme.

## **6. Rahavõlg (VÕS 83 jj)**

Rahavõlg on *väärtuse hankimise võlg*, võlgnik peab seega muretsema võlausaldajale võla nimiväärtuses väljendatud varalise ekvivalendi. Majanduslik võimetus kohustuse täitmiseks ei vabasta võlgnikku. See on kõikides moodsates õiguskordades tunnustatud üldine õiguspõhimõte, mis väljendub eelkõige pankrotiõiguses.

VÕS § 84 järgi käsitatakse rahavõlga *rahasummavõlana*. Sel puhul on võlgnetaav sooritus kindlaks määratud teatud rahasummana kindlas vääringus. Rahavõla kohta kehtib *nominaalsuspõhimõte* (nimiväärtuspõhimõte), mis on paljudes lääne õigus- ja majanduskordades tunnustatud kui kirjapanemata õiguslause. Võla väärtuse määrab nimiväärtus ja mitte raha sisemine väärtus. Seega kannab rahavõla võlausaldaja inflatsiooniriski. Ta võib end aga kaitsta *väärtuse tagamise klausliga*. Erandjuhtudel tuleb arvesse lepingu kohandamine VÕS § 89 järgi.

*Rahasummavõla* vastandiks on *rahaliselt väljendatud kohustus (väärtusvõlg)*. Viimase puhul määrab tasutava summa suuruse igakordne võla eesmärk. Seotus kindla nominaalsummaga puudub. Näited selle kohta oleksid kahjuhüvitusnõuded, väärtuse hüvitamise nõuded, kulutuste hüvitamine,

üalpidamishnõue ja nõuded alusetust rikastumisest, niivõrd kui need ei ole juba eelnevalt suunatud rahale. Rahaliselt väljendatud kohustuste suhtes kehtib valorismiprintsiip: need võlad on kuni võla rahalise suuruse määramiseni seotud kindla väärtusega.

*a) Vääring rahavõlgade korral*

Rahavõla tavaline juhtum on *siseriiklikus* vääringus tasutav võlg. VÕS § 85 lg 1 järgi peab rahalise kohustuse täitmiseks makstav raha olema tasumise ajal kehtiv riigis, mille vääringus makse tehakse. Juhuks, kui rahavõlg ei ole väljendatud üheski vääringus, on VÕS § 85 lg 2 järgi määravaks kohustuse täitmise koht. Seega kui kohustuse täitmise kohaks on Tallinn, tuleb võlg tasuda eesti kroonides. Alates 1.1. 1999 saab Euroopa Liidu liikmesriikides (v.a. Suurbritannia, Taani, Rootsi ja Kreeka) rahavõlga peale rahvusliku vääringu tasuda ka eurodes. Õiguslikuks aluseks on siin Euroopa Ühenduse asutamislepingu artikkel 235 alusel 03. 05. 1998 (AB1EG nr. L 139, euromäärus) tehtud määrus number 974/98 euro sisseviimise kohta ja määrus euro sisseviimisega seotud sätete kohta ( AB1.EG nr. L 126, euromäärus).

*b) Maksmise liik*

VÕS § 83 lg 1 lause 1 järgi võib rahavõla tasuda ka rahatähtede omandi üleandmise teel. Niisugune *sularahaga maksmine* toimub reeglina tänapäeval veel igapäevaelu väiksemate tehingute korral.

Peale sularaha on tänapäeval tunduvalt suurem tähtsus arveldusrahal. See koosneb pangas arvel olevast summast, seega nõuetest panga vastu. Arveldusrahaga maksmine toimub sel moel, et võlgnik tagab võlausaldajal konto krediteerimise võlgnetava summa ulatuses, mis toimub rahaülekande teel võlgniku kontolt võlausaldaja kontole. Peale selle võib see toimuda ka tšeki saatmisega, mille lunastamisel võlausaldaja pank krediteerib tema kontot summa ulatuses, millele tšekk on välja antud. Arveldusrahaga täitmine loetakse toimunuks hetkel, kui on toimunud võlausaldaja konto krediteerimine vastava rahasumma ulatuses (VÕS § 83 lg 3); sama kehtib rahalise soorituse kohta posti teel (VÕS § 83 lg 5).

## **7. Leppetrahv (VÕS § 150 jj)**

Leppetrahv, nimetatud ka *konventsionaaltrahviks*, on tavaliselt rahaline sooritus, mille võlgnik lubab teha sel juhul, kui ta ei täida lepingulist kohustust või ei täida seda nõuetekohasel viisil. Leppetrahvi mõte ja eesmärk seisnevad selles, et anda võlausaldaja käsutusse üks lisasurvevahend, selleks et võlgnik täidaks õigeaegselt oma põhikohustuse. Peale selle peab leppetrahv andma võlausaldajale kohustuse rikkumise korral võlgniku poolt lihtsama võimaluse hüvitise saamiseks, ilma et ta peaks tekkinud kahju suuruse kohta tooma konkreetseid tõendeid. Juhul, kui võlgnik sooritust ei tee või ei soorita nõuetekohasel viisil, säästetakse võlausaldajat kahju tekkimise ja suuruse tõendamisest. Leppetrahvi määramine eeldab reeglina järgmist:

1. Võlgniku leppetrahvi tasumise lubadust, mis ei ole iseseisev ja on seotud lepinguga e põhikohustusega. Kui leping e põhikohustus on tühine, siis on tühine ka leppetrahvi maksmise lubadus (VÕS § 155).

2. Lepingu rikkumine võlgniku poolt: Soorituse tegemine, milleks võlgnik on kohustunud, on veel võimalik, kuid võlgnik ei täida seda vaatamata sissenõutavusele.

VÕS §-d 151 ja 152 näevad ette, et võlausaldaja võib soorituse mittetäitmise või mittekohase täitmise korral valida täitmishnõude ja leppetrahvinõude vahel. VÕS § 154 järgi võib kohus leppetrahvi selle ebaproportsionaalsuse korral vähendada. Seega saavad kohtud kokkulepitu "õiglust" kontrollides mõjutada õigustlikult kujundavalt lepingu sisu, nagu see on sätestatud VÕS § 24 lõikes 10. VÕS § 154 lg 3 kohaselt ei tohi sellest sättest võlgniku kahjuks kõrvale kalduda.

Ebaproportsionaalsuse kindlakstegemise seisukohalt on olulised niisugused kriteeriumid nagu võlgniku poolt kohustuse täitmise maht, asjaosaliste varanduslik seisund, samuti ka võlausaldaja õigustatud huvi lepingu täitmise vastu. Leppetrahvi maksmise lubadusele on seatud piirid ka VÕS § 39 lg 3 p-s 4 sätestatuga, mille järgi on tarbija suhtes üldiselt kehtetud tehingu tüüpitingimustes sisalduv ebaproportsionaalselt suur leppetrahv, kindlaksmääratud suurusega kahjuhüvis või muul hüvis kohustuse rikkumise puhuks.

## II. Sekundaarsed lepingust tulenevad nõuded

### 1. Lepingukohustuste rikkumine (VÕS § 92 jj)

Võlausaldaja võib lepingu alusel nõuda võlgnikult sooritust ja selle nõude materiaaõiguslike ning sundtäitmise sätete kohaselt riikliku sunni abiga maksma panna. Juhul kui esinevad asjaolud, mis takistavad soorituse tegemist, või kui võlgniku käitumine võlasuhte jooksul ei vasta nendele nõudmistele, mida võlgnik võlasuhtest tulenevalt järgima peaks, tuleb küsida, missugused õiguslikud tasejärjed sellisest kohustuse rikkumisest tulenevad. Võimalike õiguslike tagajärgedena tulevad arvesse:

- \* võlausaldaja kahju hüvitamise nõue võlgniku vastu, mille abil tagatakse maksimaalne võlausaldaja huvide arvestamine,
- \* võlausaldaja lepingust taganemise õigus,
- \* võlausaldaja täitmisenõue,
- \* võlausaldaja hinna alandamise õigus,
- \* teatud juhtudel peab võlausaldaja kohustuse rikkumisega leppima; ta saab siiski omalt poolt vabaks kohustustest, mis talle olid lepinguga pandud.

Nõude võlausaldaja seisukohalt on olemas erinevaid kohustuse rikkumise liike, mis võivad esineda võlgniku poolt tehtavate soorituste korral:

- \* võlgnik ei tee sooritust (ei täida kohustust), ükskõik, missugusel põhjusel (mittetäitmine),
- \* võlgnik teeb soorituse liiga hilja või
- \* võlgnik teeb "halva" soorituse (mittenõuetekohane täitmine).

#### a) Kohustuse rikkumise mõiste ja liigid

##### 1. Võimatus

Võimatus tähendab kõigepealt täitmise või selle surrogaatide *lõplikku ärajäämist*. Seevastu kui sooritust on võlausaldaja huvisid arvesse võttes võimalik veel tagantjärele teha, on tegemist võlgniku viivitusega.<sup>11</sup>

##### a) Võimatus tähtaja möödumise tõttu

Töötajate usaldusisik H tellis töötajate ülesandel endise šefi S matusteks 2000,- krooni eest ilusa pärja. Matusetseremoonia oli määratud kolmapäeval kella 14-ks. Aednik D lubas pärja õigel ajal surnuaiale tuua ja selle H-le üle anda. Kahjuks ei ilmunud D kokkulepitud ajaks kohale ja H sai hauale asetada ainult kiiresti muretsetud lillebuketi, see valmistas kõigile piinlikkust. Alles pärast matuseliste lahkumist tuli D pärjaga ja vabandas end H ees sellega, et teel pidas teda kaua kinni mitte tema süül tekkinud liiklusõnnetus. H oli veel väga vihane ja läks D-le sõnagi lausumata ära. D

<sup>11</sup> Toim. märkus: VÕS seisukohast ei ole saksa õiguse jaoks olulisel küsimusel, millisel põhjusel kohustuse rikkumine toimus, iseenesest tähtsust.

asetas pärja hauale ning saatis H-le järgmisel päeval arve 2000,- krooni kohta. Kas H peab maksma?

D nõue A vastu tuleneb VÕS §-st 202. D oleks võinud siiski olla kehtivalt lepingust taganenud. Sellega, et D ilmus pärjaga mitte nagu lubatud, kell 14, vaid pärast matusetseremoonia lõppu, rikkus ta oma kohustust VÕS § 92 järgi. Kas kohustuse rikkumine oli § 94 järgi vabandataav või mitte, on antud juhul irrelevantne, kuna VÕS § 96 järgi on lepingust taganemine võimalik ka kohustuse rikkumise vabandavuse korral.

VÕS § 107 lg 1 p 1 järgi on taganemine siis võimalik, kui kahju kannatanud pool ei saa kohustuse rikkumise tõttu olulist osa sellest, mida ta lepingu alusel võis oodata. Antud juhul etendas ajamoment niisugust osa, et soorituse tegemine kokkulepitud ajast hiljem oli võlausaldaja jaoks mõttetu. D jaoks oli selge, et selleks, et H saaks pärja matustel hauale asetada, tuli pärg kohale viia kindlaksmääratud ajal ja et hilisem kohaletoometamine on mõttetu. Kõige hiljem matusetseremoonia lõppemisega oli täitmisaeg lõppenud ja seega soorituse tegemine muutunud võimatuks. Samuti on olemas VÕS § 107 lg 1 p 2 koosseis, kuna rikuti kohustust, mille täpne järgimine on lepingust tulenevalt teise poole huvi püsimise eelduseks täitmise vasut.

VÕS § 109 lg 3 järgi on kohe nõutav taganemisavalduse tegemine. Kui seda on tehtud, siis ei tarvitse H pärja eest maksta, VÕS § 181 lg 1 järgi on ta aga kohustatud juba asetatud pärja D-le välja andma. Ta ei ole aga kohustatud lisaks vahepeal toimunud halvenemise (pärja närtsimine) tõttu tekkinud kahju hüvitamiseks, kuna hävimine algas vaatamata sellele, et H järgis sellist hoolsust, mida ta järgib oma asjades (VÕS § 182 lg 1 p 3).

b) Algne ja hilisem võimatus<sup>12</sup>

Võimatuse raames võib vahet teha sellel, kas sooritus oli juba lepingu sõlmimise ajal võimatu (*algne võimatus*) või kas ta muutus võimatuks alles hiljem (*hilisem võimatus*). Peale selle võib veel vahet teha sellel, kas sooritus on igaühe jaoks võimatu (*objektiivne võimatus*) või just nimelt võlgniku jaoks, samal ajal kui teised isikud saavad seda teha (*subjektiivne võimatus* e "võimetus").

Algne võimatus (ka esialgne) tähendab, et kokkulepitud sooritus on juba ette, seega juba lepingu sõlmimise hetkel kestvalt võimatu. Ajutised sooritustakistused loovad põhimõtteliselt viivituse.

Näide: V ostab oma sõbralt W sõiduauto. Natuke enne müügilepingu sõlmimist oli sõidukile otsa sõitnud järeelhaagisega auto. Lepingu sõlmimisel W sellest ei teadnud.

Siin on tegemist kohustuse rikkumisega VÕS § 92 järgi, igal juhul on see VÕS § 94 järgi vabandataav, kuna kohustust rikuti asjaolu tõttu, mida ta ei suutnud mõjutada. Kui sooritust on lepingu sõlmimise ajal veel võimalik teha, kuid see muutub hiljem kestvalt võimatuks, siis on tegemist soorituse hilisema võimatusega.

Näide: B müüb oma sõiduauto L-ile. Pärast müügilepingu sõlmimist, kuid veel enne sõiduauto ja selle omandi üleandmist sõidab B joobnud olekus autoga vastu puud. B jääb ellu, kuid auto muutub vanarauaks.

E müüb oma sõiduauto S-le. Pärast müügilepingu sõlmimist, kuid veel enne auto ja selle omandi üleandmist lööb välk E garaaži sisse. Garaaž ja auto lähevad põlema, nii et autost jäävad alles ainult põlenud plekid.

---

<sup>12</sup> Toim. märkus: Saksa õiguses olulisel eristamisel ei ole VÕS seisukohalt tegelikult tähtsust.

Mõlematel juhtudel muutus sooritus, mille müüja pidi tegema (ostuasja ja selle omandi üleandmine), pärast müügilepingu sõlmimist võimatuks. Need kaks juhtumit on aga erinevad, esimese näite puhul põhjustas B süüliselt soorituse võimatuks muutumise, nii et kohustuse rikkumine ei ole VÕS § 94 järgi vabandata. Teise näite korral ei ole E soorituse võimatuks muutumises süüdi. Mõlemal juhul näeb seadus ette erinevad õiguslikud tagajärjed, kuna aluseks on võetud just see, kas kohustuse rikkumine on vabandata või mitte.

### c) Osaline ja täielik võimatus

Antikvarjaat A pakkus advokaadile B müüa hinnaga 40.000 krooni ülemkohtu täielikku lahendite kogu tsiviilasjades, mida oli kokku 172 köidet. Pärast seda, kui advokaat B oli pakkumise vastu võtnud, puhkes antikvariaadis tulekahju, mille roaks langes kaks kasti esimese 80 köitega. B tahaks ostust loobuda. Kas A saab nõuda järelejäänud 92 köite ostmist?

Kõikide köidete vastuvõtmise ja nende eest tasumise nõue tuleneb VÕS §-st 202. B võib siiski VÕS § 93 lg 1 p 4 alusel taganeda köidete ostmise ja nende eest maksmise kohustusest.

See eeldab kõigepealt kohustuse rikkumist A poolt VÕS § 92 järgi. Vastavalt lepingule oli A kohustatud müüma talle 172 köidet. Tulekahju tagajärjel on A-l alles ainult veel 92 köidet, seetõttu ei saa ta täita oma lepingust tulenevat kohustust. Tegemist on kohustuse rikkumisega VÕS § 92 järgi.

Siin võib lahtiseks jääda küsimus, kas kohustuse rikkumine A poolt on VÕS § 94 lg 1 järgi vabandata, kuna VÕS § 96 lg 1 järgi on lepingust taganemine võimalik ka kohustuse rikkumise vabandata korral. Igal juhul eeldab taganemisnõude esitamine VÕS § 107 lg 1 järgi seda, et võlgnik rikkus *oluliselt* oma lepingulist kohustust. VÕS § 107 lg 1 p1 järgi on sel juhul tegemist olulise lepingurikkumisega, kui kahju kannatanud pool *ei saanud* lepingu rikkumise tõttu *olulist osa sellest, mida tal oli lepingu alusel õigus oodata*.

Kas tegemist on olulise lepingurikkumisega, see sõltub lepingu eesmärgist ja sisust. Ka sel juhul, kui oleks võimalik veel teha osa sooritusest, nagu antud juhul ülejäänud köidete tarnimine, tuleb siiski eeldada lepingu olulist rikkumist, kuna lepingus kindlaks määratud ja eeldatud võlausaldaja poolset kasutamise eesmärki ei saa ka mitte enam osaliselt saavutada. Juriidilise töö jaoks on mõttekas ainult otsuste täielik kogu, peale selle oleks puuduvate köidete hankimine väga raske. Seega on tegemist lepingu olulise rikkumisega mis annab B-le õiguse lepingust taganeda. VÕS § 103 lg 3 järgi on B siiski kohustatud mõistliku aja jooksul lepingust taganemisest teatama. Kui taganemisavaldus tehakse õigeaegselt, siis ei saa A B-lt nõuda ülejäänud 92 köite ostmist ja nende eest tasumist.

## 2. Võlgniku viivitus

Võlausaldaja on tavaliselt sellest huvitatud, et võlgnik teeks soorituse *õigeaegselt*. Selleks on võlgnik lepingu alusel kohustatud. Kui võlgnik rikub seda kohustust, siis satub ta võlgniku viivitusse. Viivitus eeldab et sooritust on veel võimalik teha. Seepärast tuleb alati esmalt kontrollida, kas sooritus ei ole muutunud võimatuks, sest soorituse võimatus välistab viivituse. Vastupidiselt soorituse võimatusle on viivitus üksnes *mööduv takistus soorituse tegemisel*.

Võlgniku viivitus on oluliselt kergem soorituse rikkumine, kui võimatus. Seetõttu on ka võlgniku viivituse õiguslikud tagajärjed kergemad. Kui soorituse rikkumine seisneb üksnes selles, et sooritust ei tehta õigeaegselt, siis oodatakse võlausaldajalt põhimõtteliselt, et ta lepingust kinni peaks. Täitmisenõudele võib siiski lisanduda viivituse tõttu tekkinud kahju hüvitamise nõue ( VÕS § 103 jj). Ainult VÕS § 107 lg 1 p 5 eelduste olemasolu saab võlausaldaja end lepingust sel teel vabastada, et ta taganeb lepingust või nõuab kahju hüvitamist kohustuse mittetäitmise tõttu.

## Võlgniku viivituse algus ja lõpp

Antiigikaupmees H ostis oksjonil V käes barokse tugitooli. V lubas tugitooli kohe raudteevedu kasutades talle ära saata. Kuna mõne päeva möödudes ei olnud tugitooli veel saabunud, saatis H V-le meeldetuletuse. V helistas H-le, vabandas ja lubas tugitooli otsekohe raudteejaama viia. Seda ta ka tegi, kuid sattus teel raudteejaama mitte oma süül liiklusõnnetusse, kusjuures tugitool purunes. Kas H saab nõuda V-lt kahju hüvitamist lepingu mittetäitmise tõttu, kuna ta oleks tugitooli saanud kuskil edasi müüa?

H kahjuhüvitusnõue V vastu võiks tuleneda VÕS §-dest 92; 93 lg 1 p 3 ja 106. Tegemist on võlasuhtega VÕS § 92 tähenduses, kuna V ja H olid sõlminud müügilepingu. V rikkus lepingulist kohustust anda H-le üle tugitool ja selle omand, nii et tegemist on kohustuse rikkumisega VÕS § 92 tähenduses. Kuna V aga sattus liiklusõnnetusse ilma oma süüta ja tugitool purunes, siis võiks kohustuse rikkumine olla VÕS § 94 alusel vabandata, nii et VÕS § 96 järgi on välistatud H nõue V vastu.

V võis olla ka võlgnikuviivituses, mille tagajärjeks on, et ta vastutab VÕS § 104 lg 1 järgi ka müügiastja juhusliku hävimise eest. Selleks peaks niisiis V olema ostetud barokse tugitooli saatmise kohustusega viivituses. Kuna pooled ei leppinud kokku soorituse kindlas päevas ja V-le ei olnud antud ka tähtaega soorituse tegemiseks, siis kehtib kohustuse täitmise aja kohta VÕS § 74 lõikes 3 sätestatu. Selle sätte kohaselt peab võlgnik kohustuse täitma selle täitmiseks mõistlikult vajaliku aja jooksul pärast lepingu sõlmimist, arvestades eelkõige kohustuse täitmise kohta, viisi ja olemust. Antud juhul lubas V tugitooli kohe raudteega ära saata, mille all mõistetakse maksimaalselt ühte kuni kahte päeva. Peale selle saatis H V-le mõne päeva möödudes meeldetuletuse, nii et vähemalt alates sellest momendist oli H tugitooli saatmisega viivituses.

Kuna antud juhul tekkis soorituse tegemise võimatus viivituse ajal, siis tuleb V-l kahju hüvitada vaatamata sellele, kas kohustuse rikkumine oli VÕS § 94 järgi vabandata või mitte.

Missugune oleks olukord siis, kui V oleks tugitooli küll raudteega ära saatnud, kuid tugitool oleks purunenud rongiõnnetuses?

Antud juhul on problemaatiline see, kas V oli võimatuse momendil veel viivituses. Ka siin algas viivitus hiljemalt H poolt hoiatuse tegemisega, siiski lõppes viivitus üldise arvamuse kohaselt<sup>13</sup> siis, kui võlgnik tegi nõutava *sooritustoimingu*. *Soorituse tulemuse* saabumine (barokse tugitooli ja selle omandi üleandmine) ei ole seevastu nõutav.

Lepingu järgi oli V kohustatud saatma tugitooli H-le raudteega. Tugitooli raudteele üleandmisega tegi V nõutava sooritustoimingu, nii et alates sellest momendist ei olnud ta enam viivituses. Küsimuse jaoks, kas V peab H-le kahju hüvitama, on seega oluline see, kas kohustuse rikkumine V poolt oli vabandata. Antud juhul võiks eeldada vabandata, kuna rongiõnnetust ei saa ei ette näha ega vältida.

Välja langeb ka süü omistamine raudteele TSÜS § 122 lause 2 järgi, kuna (tavaliselt) ei kasuta võlgnik transporditeenuse osutajat oma kohustuse täitmiseks. Lepingu sisu järgi leppisid pooled kokku saatmisvõlas, V kohustus seisnes seega üksnes selles, et ta pidi välja valima sobiva raudteevedaja ja kauba temale üle andma. Seega on V poolne kohustuse rikkumine vabandata ning selle tagajärjeks on, et V ei pea H-le kahju hüvitama.

---

<sup>13</sup> Saksa õiguses.

-----

Seadus reguleerib VÕS §-des 103 ja 104 võlgniku viivituse õiguslikud tagajärjed, kuid ei defineeri selgelt, mis ajast ja millistel eeldustel on tegemist viivitusega.

Kui soorituse sissenõudmise aeg on määratletud kalendripäevaga (nt tasumine 01.10.1999 ; tarnimine 15.06.1999), siis eeldatakse kindlasti viivitust. Kui aga sissenõutavuse kindel aeg puudub, siis tuleb sissenõutavuse aeg määrata VÕS § 74 lg 3 järgi, st “mõistliku aja jooksul pärast lepingu sõlmimist”. Minu arvates on see liiga ebatäpne, kui me lähtume sellest, milliseid tagajärgi toob viivitus endaga kaasa võlgnikule. Neil juhtudel peaks olema nõutav võlausaldaja poolt lisahoiatuse tegemine.

Teine küsimus puudutab *vastutust*, mis etendab eriti olulist osa tüki võlgade ja täiesti isiklike teenuste puhul, kuna liigivõlgade puhul garanteerib võlgnik nagnii õigeaegse tarnimise ja seega peab ta alati vastutama ka viivituse eest. VÕS § 103 lg 4 eeldab vastutust alati rahaliste nõuete intresside puhul, asjakohane oleks aga laiendada seda regulatsiooni ka liigivõlgadele üldiselt. Väljaspool liigivõlgu pole seadusandja vastutuse küsimust reguleerinud. Näib olevat mõttekas eitada sel juhul võlgniku vastutust viivise tõttu tekkinud kahjude eest, kui võlgnik saab hilinemist vabandada VÕS § 94 järgi.

Näide: M üürib V-lt remonditud korteri alates 01.10.1999. Kuna ülemine korter ujutas antud korterit, siis saab V anda korteri M käsutusse alles 10.10.1999. M nõuab V-lt viivitusest tingitud kahjude hüvitamist. Antud juhul ei ole V korteri kasutusseandmisega viivituses, kuna ülemisel korrusel tulnud üleujutamist ei saanud V ette näha ega vältida.

### **Kas viivitus vaatamata sellele, et eksisteerib vaie?**

Vabrikant A tellis büroomasinat tootjalt B, kellega tal oli pidev ärisuhe, elektrilise kirjutusmasina. Tarnetähtaeg oli kokkuleppe alusel 2. märts. B ei pidanud tähtajast kinni. Kuna A-l kuhjus palju kirjatõid, üüris ta C-lt kirjutusmasina ja teatas B-le, et tal tuleb vastutada tekkinud kulutuste eest. B vastas 23. märtsil, et A võiks kõigepealt tasuda 14. veebruari tasumata arve ühe eelmise tarne eest. Enne, kui seda ei juhtu, ta ei tarni. A tasus 24. märtsil ja sai järgmisel päeval masina. Kas ta saab nõuda kuni selle ajani tekkinud üürikulude hüvitamist B poolt?

A nõue B vastu võiks tuleneda VÕS §-dest 92; 93 lg 1 p 6 ja 103 lg 5. Kuna B ei pidanud kinni elektrilise kirjutusmasina tarnimise tähtajast, siis oli tegemist kohustuse rikkumisega VÕS § 92 järgi. 2. märtsi lõppemisega oli B tarnimisega viivituses.

Problemaatiline on see, et B väidab, et tal on omalt poolt ühe varasema tarne alusel A vastu nõue (VÕS § 100 lg 1). Viivituse saabumist ei takista see, et B-l oli algusest peale asja endalejätmise õigus. Võlgnik võib ainult siis VÕS § 100 lg 1 kohaselt keelduda soorituse tegemisest, kui vaie on tõepoolest kehtima pandud. Ainult sel juhul saab võlausaldaja VÕS § 100 lg 3 kohaselt ennast vaide vastu kaitsta.

Kuna soorituse tegematajätmisel ei olnud veel tegemist vaide kehtimapanekuga, siis oli B 2. märtsi lõppemisega viivituses. Viivitust ei lõpetanud ka endalejätmise õiguse kehtimapanek, pigem peab võlgnik pakkuma oma sooritust üheaegselt ja vastastikku teise poole soorituse tegemise vastu. Kuna B seda ei olnud teinud, lõppes tema viivitus alles tarnimisega 25. märtsil. Seega saab A ajavahemiku eest 2.- 25. märts nõuda B-lt elektrilise kirjutusmasina üürimisele tehtud kulutuste hüvitamist, kuna viimane vastutab viivituse eest. Tellitud kirjutusmasina puhul on esiteks tegemist



liigivõlga, mille eest A peab sõltumata süüst vastutama, teiselt poolt ei esitanud A ka vabandavaid põhjusi selle kohta, miks ta sooritust ei teinud.

-----

Tähtis: viivitus eeldab täiesti kehtivat nõuet, mille täitmise tähtaeg on saabunud. Seega ei saa mittetäieliku kohustuse korral VÕS § 3 järgi või nõude puhul, mille vastu on olemas vaie, olla tegemist viivitusega. See kehtib ka siis, kui võlgnik ei ole veel valet esitanud!

### 3. halb sooritus

Halva soorituse alla kuulub igasugune kohustuse rikkumine, mis ei ole võimatus ega viivitus ning mis viib lepingupartneri kahjustamisele ja mida ei ole seaduses sätestatud garantiikohustuste rikkumise tagajärjena. Sõlmitud lepingute täitmise raames on igal poolel kohustus teha või jätta tegemata kõik, mis võib ohustada lepingu eesmärki, seda nurjata või teist lepingupoolelt kahjustada. Niisuguse kohustuse süüline<sup>14</sup> rikkumine, mis tekitab kahju teisele lepingupoolele, kujutab endast nii nagu viivitus ja võimatuski, kohustuse rikkumist VÕS § 92 järgi. Tavaliselt on siinjuures tegemist lepingu kõrvalkohustuste rikkumisega, nagu nt informeerimis-, teatamis-, säilitamis-, järelevalve-, kaitsmis- ja salajashoidmise kohustused.<sup>15</sup>

Näide: B ostab N-lt 10.000 liitrit vedelkütust. N autojuht F, kes kütuse tsisterniga kohale viis laseb tähelepanematusel kütusel voolata avatud keldriaknasse, mitte aga B kütusehooldlasse. Seetõttu tekib märkimisväärne kahju.

### Halb sooritus teenistuslepingu korral

Kaupmees R tegi 01.02.1995 advokaat S-le ülesandeks esitada tähtaja möödalasknud võlgniku vastu hagi 4300,- krooni tasumiseks tulenevalt poolte vahel sõlmitud müügilepingust. Sel otstarbel andis ta talle tehingut puudutavad dokumendid. Nende põhjal nägi S, et nõue aegub selle aasta lõpul. S aga unustas selle asjaajamise saginas ning andis hagi sisse alles uuel aastal. Ootamatult toetus võlgnik kohtuprotsessis aegumisele ja hagi lükati sel põhjusel tagasi. R nõuab nüüd S-lt kahju hüvitamist 4300,- krooni ulatuses. Kas õigusega?

R nõue S vastu võib tuleneda VÕS §-dest 92, 93 lg 1 p 3. R ja S vahel oli sõlmitud teenistusleping<sup>16</sup>, mille esemeks oli asjade ajamine, nimelt kohtuprotsessi pidamine. Hoolikaks protsessipidamiseks on vaja menetlus hoolikalt ette valmistada ja antud juhul kuulus selle hulka

<sup>14</sup> Toim. märkus: siin on tegemist näpuveaga, rikkumise süülisusel ei ole VÕS jaoks üldjuhul tähendust, isik vabaneb kahju hüvitamise kohustusest, kui rikkumine oli vabandataav.

<sup>15</sup> Toim. märkus: halb sooritus e sisuliselt kohustuse mittenõuetekohane täitmine pole relevantne ainult loetletud kõrvalkohustuste rikkumise korral, mittenõuetekohase täitmise peamiseks praktiliseks rakendusala on nimelt juhtumid kus rikutakse põhikohustust – seda eriti siis, kui kohustuse täitmise kvaliteet ei vasta kokkulepitule. Tervikuna pole eesti õiguse jaoks vaheteol kohustuse rikkumise põhjuste vahel (võimatus, täitmisest keeldumine, halb kvaliteet) erilist relevanti (tagajärjed on tegelikult samad) – oluline on kohustuse rikkumise kui sellise fakt, millega teatud juhtudel kaasneb ka küsimus vabandatavusest. Küsimus täitmise võimatusest (mis praktikas nagunii üliharva ette tuleb) omab tähtsust üksnes võlausaldaja täitmisnõude esitamise korral ja annab võlgnikule vastuväite, mis nõude (ja ainult täitmisnõude) välistab.

<sup>16</sup> Toim. märkus: VÕS eriosa ei tunne erinevalt saksa õigusest teenistuslepingu instituuti, advokaadiga sõlmitav õigusabileping on oma üldise tüübi poolest käsundusleping.

esmajoones esitatava nõude aegumistähtaja kontrollimine. Seega oleks S pidanud kohe, kui ta märkas ähvardavat aegumist, esitama hagi ja tegema seda õigeaegselt enne aasta lõppu. Kuna ta jättis selle oma süü<sup>17</sup> tõttu tegemata, täitis ta halvasti oma advokaadikohustust, milleks oli protsessi pidamine, ja rikkus seega oma kohustust VÕS § 92 järgi.

Kuna kohustuse rikkumine ei olnud ka vabandata (VÕS § 94), siis peab ta R-le kahju hüvitama. VÕS § 119 lg 1 kohaselt tuleb kahjustatu asetada olukorda, milles ta oleks olnud, kui leping oleks nõuetekohaselt täidetud. Lepingu nõuetekohasel täitmisel oleks hagi esitatud õigeaegselt ja aegumine oleks TSÜS § 148 lg 1 kohaselt peatunud. S saab siiski veel tõendada, et ka lepingu nõuetekohasel täitmisel oleks hagi muudel põhjustel tagasi lükatud (nt vastuväidete tõttu müügiastja puuduste korral). Kui tal seda tõendada ei õnnestu, siis peab S maksma R-le kahju hüvitamiseks 4.300,- krooni.

## *b) Vabandavad põhjused*

### 1. Kohustuse rikkumise vabandatavus, VÕS § 94

VÕS § 94 kohaselt *ei* vastuta võlgnik oma kohustuse rikkumise eest, kui ta tõendab, et ta rikkus kohustust asjaolu tõttu, mida ta ei saanud mõjutada ja temalt ei saanud oodata selle asjaoluga arvestamist lepingu sõlmimise ajal. Sel juhul võib võlausaldaja keelduda oma kohustuse täitmisest, nõuda viivise maksmist, lepingust taganeda, lepingu üles öelda või nõuda hinna vähendamist. Võlausaldajal ei ole õigust nõuda lepingu täitmist, kahju hüvitamist või lepingutrahvi maksmist.

Näide: B andis K-le üürile suvekorteri Floridas, kusjuures lepitakse kokku Eesti õiguse kohaldamise suhtes. Keeristorm kahjustab korterit, nii et selle kasutamine on välistatud. Sellisel juhul on K-l õigus keelduda üüriraha maksmisest, lepingust taganeda või leping üles öelda. B ei ole aga kohustatud hüvitama kahju või maksma leppetrahvi, kuna B ei vastuta VÕS § 94 järgi kohustuse rikkumise eest.

### 2. Vastutuse välistamine (VÕS § 97)

Kuna VÕS § 93 regulatsioon on dispositiivset laadi, siis võivad pooled kokku leppida *vastutuse välistamises* või *vastutuse piiramises*. Vastutuse piiramise vabadust piiratakse omakorda sellega, et vastutuse piiramine on tühine tahtliku rikkumise korral või muu ebamõistliku piiramise korral, VÕS § 97.

## **2. Õiguskaitsevahendid kohustuse rikkumise korral (VÕS § 93)**

VÕS § 92 kohase kohustuse rikkumise korral näeb eesti võlaõigusseadus § 93 lõikes 1 ette mitmesuguseid õiguskaitsevahendeid, mida VÕS § 93 lg 2 järgi võib kohaldada ka kumulatiivselt. Selle sätte kohaselt võib seega võlausaldaja:

1. nõuda kohustuse täitmist (VÕS § 93 lg 1 p 1),
2. keelduda võlgnetava kohustuse täitmisest (VÕS § 93 lg 1 p 2),
3. nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 93 lg 1 p 3),
4. lepinguliste kohustuse rikkumise korral lepingust taganeda või leping üles öelda (VÕS § 93 lg 1 p 4),
5. alandada hinda (VÕS § 93 lg 1 p 5) ning
6. nõuda viivituse tõttu tekkinud kahju hüvitamist (VÕS § 93 lg 1 p 6)

---

<sup>17</sup> Toim. märkus: süü ei puutu siin põhimõtteliselt asjasse (nagu ülalpool). Seda siiski ainult VÕS kui üldregulatsiooni pinnalt. Advokatuuriseadus võib loomulikult kehtestada sellest erandi, nähes ette advokaadi vastutuse üksnes süülise kohustuse rikkumise eest.

Kui rikkumine on VÕS § 94 järgi vabandav, langevad täitmisenõue<sup>18</sup> ja kahjuhüvitusnõue ära. Mainida tuleks veel VÕS § 93 lg 3 punkti 5, mille järgi nii võlgnik, kes rikkus oma kohustust, kui ka võlausaldaja peavad pärast seda, kui nad on kohustuse rikumisest teada saanud, sellest üksteist teavitama. See regulatsioon puudutab üldist kahju vähendamise kohustust, mille järgi lepingu pooled peavad lepingu rikkumise korral püüdma mõlema poole huvides kahju võimalikult väikesena hoida.

#### a) Täitmisenõue (VÕS § 99)

Soorituse rikkumise korral on kõige tähtsam õiguskaitsevahend *täitmisenõue*. See tuleneb VÕS § 99 lõigetest 1 ja 2, seda kirjeldatakse aga ka juba üldiselt VÕS §-s 1, kuna see annab võlausaldajale õiguse nõuda võlgnikult tema kohustuse täitmist. Samal ajal kui VÕS § 99 lg 1 järgi on rahaline kohustus piiramatult täitmisele pööratav, loetakse mitterahalist kohustust VÕS § 99 lg 2 p 2 kohaselt ainult siis täitmisele kuuluvaks, kui täitmine ei ole õigusvastane ega võimatu.

Näide: K tellib V-lt briti veiseliha, kusjuures lepatakse kokku eesti õiguse kohaldamises. Varsti pärast müügilepingu sõlmimist keelab Euroopa Liit briti veiseliha ekspordi. K ei saa V-lt nõuda täitmist natuuras, kuna täitmine oleks vastuolus Euroopa Liidu õigusega.

K ostab V-lt vana õlimaali. Varsti pärast müügilepingu sõlmimist murravad vargad V korterisse sisse ja varastavad maali; K ei saa esitada V vastu täitmishagi, kuna õlimaali ei ole enam olemas.

### Täitmisenõude ulatus liigivõlgade puhul

Õlletehase omanik B sõlmis humalakaupmees S-ga lepingu kahesaja koti kindla hinnaga Holledaueri humalate tarnimise kohta. Kaks päeva hiljem teatas S talle, et ta ladu põles öösel maha ning et ta peab end uuesti humalatega varustama. Kuna humala hind on vahepeal 10% võrra tõusnud, siis peab ta juhul, kui B ikka veel tarnimist soovib, hinnatõusu talle täielikult üle kandma. B nõuab kokkulepitud hinnaga tarnimist. Kas õigusega?

B võib nõuda S-lt VÕS §-de 202 ja 99 lg 2 kohaselt humala tarnimist üheaegse ja vastastikuse täitmise teel kokkulepitud müügihinna tasumise vastu, seda juhul, kui humalatagavarade hävimine S juures ei mõjuta lepingut. Kas see nii on, see sõltub S soorituskohustuse sisust.

Kui tarnitav kaup oleks lepingu sõlmimisel juba individuaalselt määratletud olnud (nt nummerdatud kotid), siis oleks tegemist *tükivõlga*. Selle kauba juhuslik hävimine oleks lepingu täitmise VÕS § 99 lg 2 p 1 ja § 107 lg 1 järgi võimatuks teinud, kuna *nende kindlate kottide* tarnimine oleks S-l olnud võimatu.

Sama kehtiks juhul, kui tarnitav kaup ei oleks olnud määratletud mitte individuaalselt, vai ainult liigitunnustega (siin: Holledaueri humal), aga tarnimine oleks pidanud toimuma täpsemalt nimetatud olemasolevatest või oodatavatest *tagavaradest*, näiteks laos olevatest tagavaradest. Niinimetatud tagavaradest sooritatava täitmise korral ammendub liik siis, kui tagavarad on lõppenud. Tagavarade hävimise korral muutub võlgnikul tema soorituse tegemine VÕS § 99 lg 2 p 1 kohaselt objektiivselt võimatuks.

Teistmoodi on asi siis, kui võlakohustuse ese on määratletud üksnes üldiste *liigitunnustega*. Liigivõla korral ei saa võlgnik veel seetõttu soorituskohustusest vabaks, et konkreetset tüki hävivad, kuid soorituse tegemine antud liigist on veel võimalik. Võlgnik, kelle käsutuses kaup ei ole, ei saa seega toetuda VÕS § 99 lõikele 2. Ta peab sellisel juhul hankima vastavalt kaubaturult

<sup>18</sup> Toim. märkus: VÕS eelnõu uue redaktsiooni kohaselt ei vabane võlgnik vabandatava kohustuse rikkumise korral täitmisenõudest, täitmisenõue lõpeb üksnes juhul, kui täitmine on võimatu või võlgnikule ebamõistlikult koormav.

uue kauba. Missuguse võlaliigiga on konkreetsel juhul tegemist, selgitatakse välja lepingu tõlgendamise abil, kusjuures võetakse arvesse juhtumi konkreetsed asjaolud.

Antud juhul on ilmne, et tüki võlg ei olnud soovitud. Kuna S oli kaupmees aga mitte tootja ja B ei teadnud, kust S oma humalad hankis, siis ei saa eeldada "tagavaradest täidetavat kohustust", vaid liigivõlga. Seega oli S kohustatud humalate hankimiseks, et täita B-ga sõlmitud leping.

Teine küsimus on aga see, kui kaugele see hankimiskohustus ulatub. See sõltub sellest, missugused hankimisriskid lepingu alusel võlgnikul lasusid, seda saab omakorda välja selgitada lepingu täiendava tõlgendamise teel. Hankimise raskemaks muutumine turuhinna tõusu tõttu püsib siiski veel tavalise hankeriski raames, nii et S ei saa toetuda VÕS § 99 lg 2 punktile 2. Seega on B-l nõudeõigus olemas.

Muudetud variant: Kuidas tuleb eelmisel juhul otsustada, kui humala turuhind oleks tõusnud 100 % võrra?

Kui kauba hankimise raskus ületab võlgniku poolt võetud hankimisriski, siis räägiti saksa õiguses "majanduslikust võimatusest". Mõttekam oleks läbi viia lepingu muutmine VÕS § 89 järgi (lepingu sõlmimise aluseks olevate asjaolude muutumine).

Vastastikuse lepingu sõlmimise aluseks on tavaliselt poolte ettekujutus, et sooritus ja vastusooritus on mõistlikus vahekorras. Tasakaalu nihkumine, kas võlgniku soorituse tagantjärele raskemaks muutumise tõttu või võlausaldaja vastusoorituse väärtuse alanemise tõttu, on niikaua tähtsetu, kuni muutumine jääb poolte lepinguriski raamidesse. Kui aga muudatus ületab lepingulise riski raamid, siis on tegemist tehingualuse äralangemisega *ekvivalentsi rikkumise* tõttu.

Selle üldiseks õiguslikuks tagajärjeks on, et puudutatud lepingupoolelt ei saa nõuda lepingu täitmist endisel viisil, vaid et lepingut tuleb kohandada vastavalt muutunud asjaoludele. Asja üleandmise kohustuse raskemaks muutumise korral, nii nagu see siin oli, võib lepingu kohandamine toimuda sel teel, et võimaldatakse nõue ekvivalentsi taastamiseks. See tähendab, et juhul, kui võlausaldaja nõuab soorituse tegemist, võib võlgnik hüvituseks nõuda suuremat vastusooritust. Hüvituse suurus sõltub asjaoludest. Antud juhtumil näib mõttekana kahjude jaotamine poolte vahel nii, et G peab maksma 50% hinnalisa.

-----

Täitmise võimatusega võrdsustatakse sisuliselt juhtum, mil täitmine on võlgniku jaoks ebamõistlikult *koormav* või *kulukas* ning võlausaldaja saab kohustuse täitmisega taotletava tulemuse saavutada muust allikast (VÕS § 99 lg 2 p 3) ja lõpuks, kui kohustuse täitmine ei seisne *isikliku teenuse osutamises või töö tegemises*, VÕS § 99 lg 2 p 4.

Ehitaja A sõlmis ehitusettevõtjaga B lepingu elumaja ehitamise kohta A kinnistule. Mõlemad lähtusid sellest, et ehitusluba antakse lähemal ajal. Kuid vastavas ametiasutuses tekkisid ehitusloa andmise suhtes kõhklused ja otsuse tegemine venis. B teatas A-le, et ta ei pea lepingut enda suhtes enam siduvaks, kuna ta ei saa oma plaane enam kauemaks edasi lükata. Ootamatult anti A-le kaks päeva hiljem ehitusluba. Kas ta saab nüüd veel nõuda B-lt lepingu täitmist?

Pooled sõlmisid kehtiva töövõtulepingu, miile järgi on A-l B vastu täitmisnõue. Kuna B nüüd maja ehitamisest keeldub, rikub ta VÕS § 92 järgi oma kohustust. VÕS § 93 lg 1 p1 järgi saab A nõuda B-lt kohustuse täitmist.

VÕS § 99 lg 2 järgi on täitmiskohustus, mis ei seisne raha maksmises, siiski piiratud. Nii näiteks ei saa nõuda sel juhul täitmist, kui see on õigusvastane või võimatu, VÕS § 99 lg 2 p1. Antud juhul see nii ei ole, sest ehitusloa andmise tõttu oleks B-l ehitamine nüüd võimalik ja see oleks ka ehitusõigusega kooskõlas.

Täitmine on ka siis välistatud, kui see oleks võlgniku jaoks ebamõistlikult koormav või kulukas, VÕS § 99 lg 2 p 2. Ka see kriteeriumi puudub antud juhul, kuna üksnes faktiline sajaolu, et B ei saa oma plaane enam kauemaks edasi lükata ei ole kohustuse täitmisest keeldumise põhjus.

Lisaks on veel küsitav, kas võlausaldaja ei saa mõistlikult saavutada kohustuse täitmisega taotletavat tulemust muust allikast, VÕS § 99 lg 2 p 3. Antud juhul tuleb eeldada, et A oli juba teinud B-ga ulatuslikke planeerimis- ja ettevalmistustöid, mistõttu ei saa A-lt ilma pikemata oodata, et ta pöörduks teise ehitaja poole.

Lõpuks ei ole maja ehitamise korral tegemist isikliku iseloomuga töö tegemisega, mida peale B keegi teine töövõtja ei saaks teha (VÕS § 99 lg 2 p 4). Maja ehitamine kujutab endast pigem nn asendatavat toimingut, mida ka teised ehitajad – teatud juhtudel küll suurema aja ja töömahuga - võiksid teha. Seega on A-l B vastu töö tegemise nõue.

B teadet A-le, et ta ei loe ennast enam lepinguga seotuks, võiks käsitada ka lepingust taganemisenä VÕS §-de 180 jj järgi. Probleem on siinjuures see, kas B-l oli õigus lepingust taganeda. VÕS § 107 kohaselt on kõigepealt nõutav, et A oleks rikkunud oma kohustust. A ja B vahel sõlmitud töövõtulepingu alusel oli A kohustatud vajalikul määral kaasa aitanma, näiteks pidi ta maatüki andma hoonestamiseks B käsutusse ja hankima ka vajalikud load. Sellega, et A-l ei olnud ehitusluba, rikkus ta oma kohustust B vastu.

VÕS § 107 kohaselt eeldab lepingust taganemine, et A pani toime *kohustuse olulise rikkumise*. Kui võlgnik on ehitusloa hankimisega viivitus, nagu see on antud juhul, siis peab võlausaldaja (siin B) VÕS § 105 järgi andma täitmiseks täiendava tähtaja, mille lõppemisel ta saab täitmise tagasi lükata. Seda B aga ei teinud, nii et lepingust taganemine on VÕS § 107 lg 1 p 5 ja § 105 järgi välistatud. A poolt ehitusloa mittehankimine ei ole ka oluline lepingurikkumine VÕS § 107 lg 1 p 1 järgi. Ehitusloa hankimine ei ole antud lepingu tüübi puhul A kui tellija soorituse oluline osa. See seisneb esmajoonel töö vastuvõtmises ja tasu maksmises.

Siiski tuleb siin kõne alla oluline lepingurikkumine VÕS § 107 lg 1 p 2 alusel. Selle järgi võib pool lepingust taganeda juhul, kui rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt teise poole huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu. Mõlema poole arusaama kohaselt oli ehitusloa olemasolu huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu, kuna B ei tohtinud ilma ehitusloata ehitada ja oleks pidanud isegi arvestama rahatrahvi või muul viisil karistamisega. Seega oli ehitusloa olemasolu nõue lepingu täitmise oluline element. Lõpuks ehitusluba siiski anti, millega takistus kõrvaldati, nii et VÕS § 107 lg 1 p 2 koosseisu ei ole antud.

B oleks pidanud A-le andma ehitusloa muretsemiseks täiendava tähtaja, mille lõppemisel ta oleks saanud lepingust taganeda. Kuna ta seda ei teinud, ei saanud ta lepingust taganeda. Seega peab B maja ehitama.

-----

Oluline on, et täitmisnõue tuleb VÕS § 99 lg 3 kohaselt esitada lühikese aja jooksul pärast seda, kui saadakse teada kohustuse rikkumisest. Selle tähtaja lõppemisel ei saa võlausaldaja õiguskaitsevahendina kasutada täitmist; ta peab siis kasutama teisi vahendeid, nagu kahju hüvitamine või lepingust taganemine, kusjuures ta ka taganemise korral VÕS § 109 lg 3 järgi peab taganemisavalduse tegema mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumist.

VÕS § 99 lg 4 järgi on mittekohase täitmise parandamise nõue võrdne esialgse täitmisnõudega. VÕS § 99 lg 7 sätestab selgelt, et võlausaldaja võib kohustuse rikkumise korral nõuda kas kohustuse täitmist või kahju hüvitamist, kuid mitte mõlemaid korraga<sup>19</sup>. VÕS § 99 lg 5 järgi saab võlausaldaja nõuda võlgnikult võlgnetatud kohustuse eseme äralangemise tõttu saadud hüvitise väljaandmist (*nn asendavat commodum 'it*).

<sup>19</sup> Toim. märkus: see kehtib loomulikult ainult juhul, kui kahju hüvitamist nõutakse täitmise asemel, vastasel juhul võivad täitmisnõue ja kahju hüvitamise nõuded esineda kõrvuti.

## VÕS § 99 lõikes 5 sätestatud hüvitusnõude mõiste

B avastas antiigikaupmees A juures barokk-kuju, mille eest A nõudis 8500,- krooni. B leppis A-ga ostu suhtes kokku ja maksis 2500,- krooni käsiraha. Ülejäänud summa tahtis ta tasuda ülejäärgmisel päeval, kui ta tuleb kujule järele. Natuke peale seda tuli A juurde kunstikoguja K, kes pakkus sama kuju eest 12 000,- krooni sularahas. A ei suutnud sellele pakkumisele vastu panna. Ta vaikis maha, et kuju oli juba müüdud ja andis selle K-le. Kui B tuli kujule järele, tegi A talle asja teatavaks ning maksis käsiraha tagasi. Kas B saab nõuda A-lt 3500,- krooni, mis moodustab müügist saadud raha ja müügihinna vahe?

A ei täitnud oma kohustust barokk-kuju ja ka selle omand B-le üle anda (VÕS § 202). Seega saab B VÕS § 93 lg 1 p 3 alusel nõuda kahju hüvitamist, niivõrd kui kohustuse rikkumine ei ole VÕS § 94 järgi vabandata. Antud juhul ei ole kohustuse rikkumine vabandata, kuna A võis seda ette näha ja ta oleks saanud seda vältida.

VÕS § 119 lg 1 järgi tuleb B asetada niisugusesse olukorda, nagu oleks leping korralikult täidetud. Korralikult täitmisel oleks B saanud barokk-kuju. Hüvitatava kahju suurus on sellest, kas kuju oli rohkem väärt kui 8500,- krooni; sel juhul oleks A vastu suunatud kahjuhüvitusnõude suurus täpselt võrdne vahesummaga. Kui B oleks otsinud kuju konkreetse ostja jaoks, kes oleks olnud valmis vastavalt suurema summa maksmiseks, siis saaks B esitada VÕS § 120 lõigete 2 ja 4 alusel saamata jäänud kasust tuleneva nõude.

Seevastu kui barokk-kuju väärtus on ainult 8500,- krooni ja kui B ei tahtnud kuju edasi müüa, vaid tahtis selle endale jätta, siis ei saanud ta lepingu rikkumise tõttu kahju, kuna ta sai 2500,- krooni käsiraha tagasi. Seega ei aita B-d ka VÕS § 93 lg 1 punktist 3 ja §-st 106 tulenev kahjuhüvitusnõue.

B saab A-lt siiski põhimõtteliselt nõuda VÕS § 93 lg 1 p 1 alusel kohustuse täitmist. Kui aga kohustuse täitmine on VÕS § 99 lg 2 p 1 järgi võimatu ja kui võlgnik omandab võlgnitava kohustuse eseme asemel hüvitise või hüvitusnõude, siis saab võlausaldaja nõuda, et viimane talle loovutataks, VÕS § 99 lg 5. Antud juhtumil põhjustas A asja K-le müümiseiga süüliselt sooritusete tegemise võimatuse. Seega on täitmisnõue välistatud.

Siiski on küsitav, kas VÕS § 99 lg 5 alusel saab nõuda edasimüümise tõttu müügist saadud summat. Kui ollakse arvamisel, et soorituste rikkumise õiguse ülesandeks on ka lepinguliste suhete stabiilsuse hoidmine ja lepingu rikkumise vältimine, siis hõlmataks VÕS § 99 lõikega 5 ka müügitulemit. Seevastu, kui ollakse seisukohal, et hüvitatakse ainult tegelikult tekkinud kahju, muus osas aga peab saama eseme lepingu see pool, kelle jaoks see on subjektiivses mõttes kõige rohkem väärt, siis tuleb selle nõude olemasolu eitada.

Saksa kohtupraktika peab õigeks niisugust edasimüümisest tulenevat hüvitusnõuet, nii et B võib A-lt nõuda müügist saadud raha ja müügihinna vahet 3500,- krooni suuruses.

---

Tähtis on see, et VÕS § 93 lg 1 punktist 3 ja §-st 106 tulenev kahjuhüvitusnõue ja § 99 lõikest 5 tulenev müügitulemi väljaandmise nõue seisavad teineteise kõrval üksnes alternatiivselt, mitte kumulatiivselt. See selgub ka VÕS § 106 lõikest 4, mille järgi vähendatakse võlausaldaja kahjuhüvitusnõuet hüvitise väärtuse võrra VÕS § 99 lg 5 alusel.

Täitmisnõudele on lähedane VÕS §-s 98 sätestatud *puuduste kõrvaldamise nõue* (täitmise parandamise nõue). Selle kohaselt võib võlgnik, nii kaua kui teine pool ei ole lepingust taganenud, seda üles öelnud või nõudnud kahju hüvitamist kohustuse täitmise asemel, puuduse omal kulul kõrvaldada. Niisugune puuduste kõrvaldamine on lubatud siiski ainult juhul, kui see on vastavalt asjaoludele mõistlik ja sellega ei põhjustata kahjustatud poolele põhjendamatuid ebamugavusi ega kulutusi ja kahjustatud poolel ei ole õigustatud huvi puuduste kõrvaldamisest keelduda.

Võlausaldajal on seejuures ka VÕS § 98 lõike 3 järgi täitmata lepingust tulenev vaie, samuti viivituse tõttu tekkinud kahjuhüvitusnõue.

Näide: K ostab V-lt spetsiaalselt tema jaoks valmistatud trükimasina. Masina käikulaskmisel ei funktsioneerigi see laitmatult, kuna teatud juhtimiselement on defektne. K informeerib V-d viivitamatult trükimasina veast, selle peale muretseb V korraldaja juhtimiselemendi ja trükimasin töötab varsti laitmatult. Vea parandamise kestuse ajal ei pea K esialgu ostuhinda tasuma, vaid saab omaltpoolt nõuda viivituse eest hüvitist VÕS § 103 järgi.

*b) Võimatus, mille eest peab vastutama võlausaldaja, VÕS § 99 lg 6*

VÕS § 99 lg 6 käsitleb juhtumit, mil võlausaldaja vastutab võimatuse eest. Sel juhul jääb püsima võlgniku nõue vastusooritusele, ta peab oma nõudest maha arvama selle, mis ta oma kohustuse täitmata jätmisega kokku hoiab või oma tööjõu või vahendite teistsuguse rakendamise omandab või pahauskselt omandamata jätab. Juhtumiga, mil võlausaldaja vastutab võimatuse eest, võrdsustatakse juhtum, mil võlausaldaja oli vastuvõtuviivituses.

### **VÕS § 99 lõikes 6 sätestatud vastutamiskohustuse mõiste**

Ürituste korraldaja U sõlmis kuulsa šlaagrilaulja H-ga lepingu 14-päevaseks turneeks läbi kümne Lääne-Saksamaa suurlinna. H pidi oma esinemise eest saama kokku 300.000 krooni. Juba pärast teist kontserti ilmnes, et kuulajaid oli tunduvalt vähem, kui U oli arvestanud. Selleks, et uusi kahjusid vältida, katkestas U turnee. H nõudis oma honorari maksmist. U väitis vastu, et H pidavat kahju enda arvele kirjutama, kuna tema järele ei olevat publiku hulgas enam nõudmist. Kuidas tuleb otsustada?

H honorari maksmise nõue U vastu võiks tuleneda sõlmitud teenistuslepingust seotuna VÕS § 99 lõikega 6. Turnee katkestamise tõttu muutus H sooritus võimatuks. Igal juhul saab H maksmata honorari nõuda ainult sel juhul, kui võimatuse eest vastutab U; mille eest peab vastutama võlausaldaja, seda ei ole VÕS § 99 lõikes 6 reguleeritud.

Kõne alla tuleb võlgniku suhtes eksisteeriva lepingulise kohustuse süüline rikkumine. Pärast lepingu sõlmimist oli U kohustatud sellele kaasa aitama, et H saaks teha oma lepingulist sooritust. Selle kohaselt oli U-l küll võimalik turnee katkestada, ta pidi aga ise kandma need tagajärjed, mis tulenesid tema enda vabast otsusest tema ja tema lepingupartneri vahelise suhte raames. U ei saa ka seda vastuväiteks tuua, et H turnee katkestamine oli majanduslikult mõistlik, sest ettevõtmise edu ja ebaedu langesid tema riskisfääri, see nähtub kindla honorari kokkuleppes. See, et U laskis end juhtida valedest ootustest, ei vabasta teda veel lepingu täitmise kohustusest. H saab seega VÕS § 99 lg 6 alusel nõuda veel tasumata honorari, peab aga sellest maha arvama selle, mis ta sellel ajavahemikul teenis või oleks võinud teenida muude esinemistega.

### **Riski jaotumine juhuslike sooritustakistuste korral**

Firma A töötajad sõid firma poolt korraldatud väljasõidul lõunat. Pärast seda oli ette nähtud laevareis mööda Chiemsee'd, mille A oli tellinud laevandusettevõttelt B. Selleni asi enam ei jõudnud, sest töötajad haigestusid lõunaks söödud riknenud toidu tagajärjel. B nõudis seepeale A-lt

kokkulepitud tasu maksmist, maha arvatud kokkuhoitud kulutused. A ei tahtnud üldse maksta, sest ei tema ega tema inimesed ei pea vastutama selle eest, et sõit pidi ära jääma. Kuidas otsustada?

Nõue võiks tuleneda VÕS § 99 lõikest 6. A ja B vahel sõlmitud töövõtulepingu täitmine muutus töötajate haigestumise tõttu võimatuks. Kuna laevasõit sai lepingukohaselt toimuda ainult väljasõidupäeval (kindlaksmääratud tähtajaga tehing) ja seda ei saanud pärastlõuna lõppedes enam tagantjärele teha, siis on tegemist võimatusega ja vastuvõtuviivitusega. Juhul kui firma A töötajad peavad vastutama võimatuse eest, peab A VÕS § 99 lg 6 kohaselt tegema kokkulepitud vastusoorituse.

Antud juhul ei saanud võlausaldaja A laevasõidust osa võtta haigestumise tõttu. Siin ei ole tegemist tavalise kolmanda isiku tegevuse eest vastutamise juhtumiga, kuna töötajad ei olnud süüdi lepingu täitmise võimatuses.

Tähtis: VÕS § 95 lg 1 näeb ette, et isik peab oma kohustuse rikkumise eest üldiselt vastutama üksnes tahtluse või raske hooletuse korral. Minu arvates läheb see liiga kaugele, nii nagu lähtub antud juhtumist. Mõttekam oleks eeldada vastutust igasuguse hooletuse korral, nii nagu see on Saksa Tsiiviilseadustiku (BGB) § 276 lõikes 1<sup>20</sup>.

Osa teoreetikuid Saksamaal arvavad, et VÕS § 99 lõikes 6 toodud vastutamiskohustuse mõistet peaks laiendama *võlausaldaja riskivastutuse*ni. Võlausaldaja peaks vastutama ka niisuguste sooritustakistuste eest, mis kuuluvad tema riskivaldkonda. Võlausaldaja riskivaldkonda kuulub reisilepingu puhul ka see, et ollakse niisuguses tervislikus seisundis, mis võimaldab reisida. Selle kohaselt peaks A maksma B-le täistasu, arvates sellest maha B poolt kokku hoitud kulud.

Valitsev arvamus saksa õiguses aga lükkab niisuguse seisukoha tagasi. Selle vastu räägib kõigepealt VÕS § 99 lõike 6 sõnastus. Seaduses mõistetakse vastutamiskohustuse mõiste all kellelegi omistatavat - seega tahtlikku või hooletut - käitumist. Kui tegu on üksnes riski jaotamisega juhuslikult esinevate sooritustakistuste korral, siis räägib seadus "ohust". Niivõrd kui on tegemist sooritustakistusega, mille põhjus kuulub võlausaldaja riskisfääri, on seadusandja loonud võlaõiguse eriosas riski kandmise reeglid, nii näiteks müügilepingu, üürilepingu ja töövõtulepingu puhul.

Saksa õiguses näiteks peab tellija, kes peab hankima töö valmistamiseks vajaliku materjali, selle materjali kõlblikkuse riski kandma, mille tagajärjeks on, et ta peab juba tehtud töö vastavas osas tasustama ja väljaminekud hüvitama. Huvide situatsioon on samasugune ka siis, kui tööd ei tehta mitte mingist materjalist, vaid isiku peal (operatsioon või vedu). See õigustab töövõtulepingu sätete kohaldamist analoogia põhjal nendel juhtudel, mil isiku seisukorra tõttu tööd ei saa teostada. B saab seega nõuda juba tehtud ettevalmistustööde eest (laeva ja selle personali valmisseadmine) osalist hüvitust. Samuti muude kulutuste hüvitamist.

### **Võimatus, mille eest vastutavad võlgnik ja võlausaldaja**

Hulgikaupmees V-le autojuht A pidi K-le kuuluvale elektrikaupade kauplusele tarnima 10 televiisorit, mille K oli tellinud klausliga "vaba majas"<sup>21</sup>. Kui A sõitis autoga K hoovi, põrkas ta kokku K poolt juhitud ja tema firmale kuuluva autoga. Mõlemad juhid olid võrdselt süüdi. Avariis

<sup>20</sup> Toim. märkus: oluline on tähele panna, et võlgnik ei vastuta kohustuse rikkumise eest mitte **üldiselt** üksnes tahtluse või raske hooletuse korral vaid üksnes **erandina**; ilmselt on tegemist VÕS eelnõu tõlkes esineva veaga, viidatud säte määrab üksnes, et seaduses sätestatud erandjuhtudel ei vastuta isik mitte üldpõhimõtte järgi igasuguse kohustuse rikkumise eest vaid üksnes sellise kohustuse rikkumise eest, mis tekitab võlgniku tahtluse või raske hooletuse tõttu.

<sup>21</sup> Saksa kaubandusõiguses väljakujunenud tarneklausel, mille kohaselt müüja võtab üle ka kauba tellijale kohaleveo ja sellega seotud riski.



said televiisorid nii kahjustada, et nad muutusid kõlbmatuks. K oleks saanud televiisorid, mille eest ta maksis 7000,- krooni tükk, müüa edasi kasuga 1200,- krooni tüki pealt. Uusi televiisoreid ei saanud ta pikkade tarneagade tõttu õigeks ajaks hankida. Missugused lepingust tulenevad nõuded on V-l ja K-l teineteise suhtes?

K-l on V vastu VÕS §-dest 92 ja 93 lg 1 p 3 tulenev kahjuhüvitusnõue, kuna V rikkus oma lepingust tulenevat kohustust tarnida K-le 10 televiisorit "vaba majas". Seejuures peab V vastutama oma töötaja, eksportija A kohustuse rikkumise eest TSÜS § 122 lause 1 alusel. Kohustuse rikkumine ei olnud vabandav, sest eksportija A oli avariis süüdi. Kuna V võis kahju tekkimist VÕS § 119 lg 2 lause 2 järgi ette näha, tuleb K vastavalt VÕS § 119 lõikele 1 asetada niisugusesse olukorda nagu oleks leping korralikult täidetud. VÕS § 121 lõigete 2 ja 4 alusel laieneb hüvitada tulev kahju K saamatajäänud kasule, nii et K saab V-lt nõuda hüvitist iga televiisori pealt 1200,- krooni, kokku seega 12 000,- krooni.

K oli siiski avariis kaassüüdlane. VÕS § 134 lg 1 järgi saab niisugustel juhtudel hüvitist vähendada ulatuses, milles kahjustatu käitumine aitas kaasa kahju tekkimisele. Kuna avariis on eksportija A võrdset süüdi K-ga, siis on asjakohane vähendada K hüvitusnõuet 50% võrra. Lõpptulemusena saab K nõuda kahju hüvitamist 6000,- krooni ulatuses.

VÕS § 202 järgi on V-l K vastu müügihinna tasumise nõue 70 000,- krooni. Kuna V-l muutus võimatuks oma kohustuse täitmine, mis tulenes tema lepingust K-ga ja K ei saa seetõttu nõuda enam kohustuse täitmist, siis tuleneb V müügihinna tasumise nõue K vastu VÕS § 99 lõikest 6. Selle sätte kohaselt on võlgnikul võlausaldaja vastu vastusoorituse tegemise nõue, juhul kui võimatus tekkis asjaolu tagajärjel, mille eest pidi vastutama võlausaldaja. Kuna antud juhtumil oli avariid põhjustajaks ka K, siis on VÕA § 99 lõike 6 koosseis olemas. Aga ka sel juhul tuleb V müügihinna tasumise nõuet VÕS § 134 lg 1 järgi vähendada 50% võrra (35 000,- krooni). Lõpuks jääb V nõude suuruseks 26 000,- krooni.

*c) Kohustuse täitmisest keeldumise õigus (VÕS §-d 101, 102)*

Kui võlgnikul on omapoolne nõue võlausaldaja vastu, see tähendab, et võlgnik on ühtlasi ka võlausaldaja positsioonis, siis on tal õigustatud huvi oma sooritus nii kauaks tegemata jätta, kuni on tehtud sooritus, mida tal on õigus nõuda võlausaldajalt.

Näide: B müüb K-le pruugitud auto hinnaga 8500 eurot. B on VÕS § 202 lg 1 järgi müügihinnanõude võlausaldaja. K on võlgnik, kes peab tegema selle soorituse. B-l ei ole kahtluse korral huvi selle vastu, et auto ja selle omand K-le enne seda üle anda, kui talle ei ole tasutud müügihinda. K ei taha müügihinda tasuda enne seda, kui B ei ole teinud omapoolset sooritust. Võlaõigusseadus arvestab niisuguse huvide situatsiooniga sel moel, et ta ennab võlgnikule teatud eelduste olemasolul soorituse tegemisest keeldumise õiguse. Siin on tegemist kinnipidamisõigusega VÕS § 100 järgi või täitmata vastastikusest lepingust tuleneva vaidega VÕS § 101 järgi.

1. Kohustuse täitmisest keeldumise õigusest tulenev vaie VÕS § 100 järgi.

Kui võlgnikule kuulub võlausaldajaga *samast õiguslikust suhtest* tulenev sissenõutav nõue võlausaldaja vastu, siis võib ta oma sooritusest tegemisest keelduda, kuni võlausaldaja on teinud soorituse, mille tegemist võlgnik saab nõuda. VÕS § 100 järgi on kohustuse täitmisest keeldumise õiguse kasutamise eeldused järgmised:

1. võlausaldajal on võlgniku vastu nõue, mille ta on ka esitanud.
2. võlgnikul on võlausaldaja vastu sissenõutav vastunõue.

3. mõlema nõude vahel peab olema *piisav seos* (VÕS § 100 lg 1). See on siis olemas, kui vastastikused kohustused tulenevad samast õigussuhtest või isikute vahelisest eelnevast regulaarsest käibest või muust piisavast majanduslikust või ajalisest seosest.

4. võlgnik peab vaidele tuginema, st ta peab kohustuse täitmisest keeldumise õiguse maksma panema.

5. Kohustuse täitmisest keeldumise õigus ei tohi olla VÕS § 100 lg 2 järgi välistatud. Kui võlgnik paneb vaide esitamise teel kohustuse täitmisest keeldumise õiguse maksma, siis võib ta küll keelduda oma soorituse tegemisest, võlgnik ei saa omati takistada seda, et kohus teeb võlausaldaja taotlusel otsuse, millega teda kohustatakse sooritus tegemiseks (kohustuse täitmiseks). Kinnipidamisõiguse kohtulik maksmapanek viib nimelt pigem selleni, et tehakse otsus, millega võlgnikku kohustatakse tegema oma soorituse eeldusel, et teine pool teeb samaaegselt oma vastusoorituse.

### **Aegumise mõju kohustuse täitmisest keeldumise õigusele VÕS § 100 järgi**

G tellis 20. 12. 95. S-lt, kellega teda sidusid juba pikki aastaid tarnesidemed, partii kingi, hinnaga 2300,- krooni. S kinnitas tellimuse saamist 23. 12 95. G tasus müügihinna juba enne tarnimist, sest ta tahtis saada suuremat skontot. 8. 1. 96. selgus revideerimise käigus, et G võlgneb ühe varasema tarne eest veel 1200,- krooni, kuid see nõue oli aegunud juba 31. 12. 95. Ootamatult toetub G S poolt esitatud tasumise nõude vastu aegumisele. S vastab, et kuni ta ei ole maksnud, ei tarni ta talle ka kingi. G nõuab tarnimist. Kas õigusega?

Kuna G oli müügihinna juba tasunud, saab S VÕS § 202 kohaselt ainult siis keelduda soorituse tegemisest, kui tal on õigus sellest keelduda muudel põhjustel. VÕS § 100 lg 1 järgi võib võlgnik keelduda soorituse tegemisest, kui tal on võlausaldaja vastu sissenõutav nõue ning selle nõude ja võlgniku kohustuse vahel on piisav seos. Piisav seos on reeglina olemas, kui, nagu antud juhul, mõlemapoolsed nõuded tulenevad kehtivatest ärisidemetest

Antud juhtumi eripära seisneb selles, et S nõue oli ajal, kui S tugines VÕS § 100 lg 1 järgi kohustuse täitmisest keeldumise õigusele, juba aegunud ja G-l oli seega TSÜS § 160 lg 1 alusel omalt poolt õigus soorituse tegemisest keelduda.

Võlgnikul on kohustuse täitmisest õigus keelduda ka siis, kui sooritusest keeldumise õigus on tekkinud enne aegumistähtaja möödumist (VÕS § 100 lg 4). Seega on otsustav see, et, nagu käesoleval juhulgi, oleksid nõuded mingil ajahetkel eksisteerinud vastastiku maksmapandavatena. Seega saab S oma soorituse tegemise teha sõltuvaks sellest, et G talle vana võla ära tasuks.

### **2. Soorituse tegemisest keeldumine vastastikuste lepingute puhul**

*Vastastiku kohustavate lepingute* puhul võib nõude võlgnik oma soorituse tegemisest nii kaua keelduda, kuni vastusooritus on tehtud. Täitmata lepingust tuleneva vaide saab ainult siis esitada, kui nõue ja vastunõue tulenevad *ühest ja samast vastastikusest lepingust*. Peale selle peavad vastastikused nõuded esinema soorituse ja vastusoorituse kujul, see on reeglina nii ainult põhikohustuse korral. Kui võlgnik esitab kohtumenetluses täitmata lepingust tuleneva vaide, siis viib see selleni, et otsustatakse, et ta peab soorituse tegema üheaegselt võlausaldajaga ja vastusoorituse saamise vastu (VÕS § 101 lg 3). Isik, kes on võtnud eelsoorituse tegemise kohustuse, ei saa esitada täitmata lepingust tulenevat vaiet.

Näide: G ostab S-lt külmkapi. Kirjalikus müügilepingus sisaldub müügihinna tasumise kohta järgmine klausel: “tasumine toimub pärast kauba saabumist”. Siin kohustus müüja eelsoorituse tegemiseks. Eelsoorituseks kohustatu loobub tavaliselt vaide esitamisest VÕS § 101 järgi. Juhul, kui G keeldub tasumast enne kui S on tarninud, siis ei saa ta esitada täitmata lepingust tulenevat vaiet.

*d) Hinna alandamine (VÕS § 102)*

VÕS § 102 lg 1 järgi võib pool, kes võtab vastu mittekohase kohustuse täitmise, nõuda teisele poolele avalduse tegemise teel *hinna alandamist*. VÕS § 102 lg 6 järgi ei või pool alandada hinda ulatuses, milles teine pool heastas oma kohustuse rikkumise. Olulise täienduse VÕS § 102 jaoks toob VÕS müügiõiguse § 219. Selle järgi ei saa ostja müügihinda alandada sel juhul, kui müüja viis asja vastavusse lepingu tingimustega või kui ostja keeldus ettepanekust asi lepingutingimustega vastavusse viia, või kui hinna alandamise õigus on välistatud või kui tegemist on enampakkumisel müüdüd kasutatud asjaga.

*e) Kahju hüvitamine (VÕS § 106)*

Kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja koos kohustuse täitmisega või selle asemel nõuda võlgnikult *kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist*, v.a. juhul kui võlgnik VÕS § 94 järgi ei vastuta kohustuse rikkumise eest. Seejuures tuleb võlausaldaja asetada olukorda, millises ta oleks olnud lepingu korral kohasel täitmisel. VÕS § 119 lg 1 väljendab seda selgelt. Selle järgi on kahju hüvitamise eesmärk kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui lepingulist kohustust ei oleks rikutud.

Näide: B müüb C-le oma antiikse Biedermeieri sekretäri hinnaga 9.000,- eurot. Seejuures lepivad pooled kokku, et B peab sekretäri viima C juurde kohale. Pärast lepingu sõlmimist, kuid enne eseme ja selle omandi üleandmist sõidab B kurvis liiga kiiresti ning Biedermeieri sekretär puruneb täielikult. C, kes on antiigikaupmees, oleks sekretäri saanud edasi müüa nii, et ta oleks saanud kasu 2.000,- eurot. Seega on tema kahjutasunõude suurus VÕS § 119 lg 1 ja § 120 lõigete 2 ja 4 järgi 2.000,- eurot.

### **Postitiivne ja negatiivne huvi**

B otsis juba kaua aega endale Buggatti 35 B-d, väljalaskeaastaga 1925, kuna rikas kolleksionäär S lubas seda tüüpi hästisäilinud auto eest maksta 350.000,- krooni. Juhuslikult tutvus ta W-ga, kellel oli seda tüüpi auto. B vaatas koos W-ga ühes maal asuvas küünis hoitava auto üle ja talle auto meeldis. Küünist lahkumisel viskas W veel mitte kustunud sigaretikoni hooletult põrandale. Linna tagasi pöördunud, leppisid nad omavahel kaubas kokku. Hinnaks sai 300.000,- krooni. B saatis S-le telegrammi, et tema otsingutel on olnud edu. Siiski põles küün koos autoga veel enne lepingu sõlmimist maha. B vihastas, sest, et tal jäi W hooletuse tõttu saamata 50.000,- krooni tulu. Ta tahaks teada, kas ta saab nõuda selle summa hüvitamist ja kuidas on lugu asjata kulutustega telegrammi peale, mis olid 20,- krooni.

B kahjuhüvitusnõue W vastu võiks tuleneda VÕS §-dest 92 ja 93 lg 1 p 3. W ei täitnud oma VÕS §-st 202 tulenevat kohustust, anda B-le üle auto ja selle omandiõigus. Sellega rikkus ta oma kohustust VÕS § 92 järgi.

W ei pea kahju hüvitama, kui kohustuse rikkumine on VÕS § 94 järgi vabandatav. Selle sätte kohaselt ei vastuta võlgnik kohustuse rikkumise eest, kui ta saab tõendada, et kohustuse rikkumist ei olnud võimalik ette näha ega seda ka vältida. Antud juhul aga oleks saanud kohustuse rikkumist vältida, kuna W-lt oleks võinud ilma pikemata oodata, et ta vabaneks sigaretist ohutul viisil.

VÕS § 119 lg 1 kohaselt tuleb kahju kannatanud B asetada olukorda, milles ta oleks siis, kui leping oleks täidetud nõuetekohaselt. VÕS § 120 lõigete 2 ja 3 järgi kuulub hüvitise hulka ka tehtud ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saadav kasu. Seega kui B saab tõendada, et ta oleks edasimüügi

korral teeninud 50.000,- krooni siis on tal vastav kahjuhüvitusnõue. VÕS § 119 lg 2 lause 2 järgi on lepingust tulenev kahjuhüvitusnõue piiratud üksnes selle kahjuga, mis oli ettenähtav. Seega, kui W saab tõendada, et ta ei võinud ette näha, et B saaks auto kolleksionäärile S kasuga edasi müüa, siis ei tule tal kahju hüvitada. Oldtimer'ite puhul, mida tavaliselt müüakse kasuga edasi, ei saa seda aga eeldada.

Seevastu telegrammi saatmise kulud 20,- krooni ei kuulu hüvtamisele, kuna VÕS § 119 lg 1 järgi saab võlausaldaja asetada ainult sellisesse olukorda, nagu siis, kui leping oleks täidetud nõuetekohaselt. Telegrammi saatmisele oleks ka siis tehtud kulutus 20,- krooni, kui leping oleks täidetud, nii et selles osas kahjuhüvitusnõuet puudub.

### **Kas lepingu rikkumise korral hüvitatakse negatiivne huvi?**

A rendib B-lt 02.02.1999 kuni 01.04.1999 diskoteegi. Seoses eesmiseva rentimisega teeb A suuri kulutusi, ta palkab kõigepealt personali nagu kelnerid ja diskorid. 25.03 1999 teatab B talle, et ta rentis ruumid kellelegi teisele välja. A peab maksma personalile palka niikaua, kuni on võimalik leping kõige varem üles öelda, seetõttu saab ta kahju 50.000,- krooni. Kas A saab nõuda B-lt selle summa hüvitamist.

Sellega, et B andis ruumid kellelegi teisele rendile, rikkus ta lepingust tulenevat kohustust, ruumid diskoteegi pidamiseks A kasutusse anda. VÕS §-de 92 ja 93 lg 1 p 3 järgi on A-l õigus nõuda B-lt kahju hüvitamist. VÕS § 119 lg 1 järgi tuleb A asetada niisugusesse olukorda, millises ta oleks olnud, kui leping oleks nõuetekohaselt täidetud. Sel juhul oleks A-l näiteks õigus nõuda B-lt saamata jäänud tulu hüvitamist. Probleemaatiline on küll kahju arvestamine ja eriti selle tõendamine, kui, nii nagu antud juhul, on ebaselge, kas A oleks üldse tulu saanud.

Antud juhul ei ole A taotlus suunatud mitte nn positiivsele huvile, vaid negatiivsele huvile. A tahaks, et ta asetataks niisugusesse olukorda nagu poleks B-ga üldse lepingut sõlmitud, siis ei oleks A diskoteegi avamise ootuses palganud personali. Kas ja millisel määral tuleb lepingu rikkumise korral hüvitada positiivse huvi asemel ka negatiivne huvi, on küsitav.

Saksa õiguses kohaldab kohtupraktika nn *rentaabluse eeldust*: Selle kohaslt eeldatakse, et lepinguesemega seotud investeeringud oleksid lepingu korrakohasel täitmisel olnud amortiseeritavad<sup>22</sup>. Võlgnikul lubatakse tõendada vastupidist. Seega on rentaabluse eeldamine eriline kalkuleerimisviis positiivse huvi raames. See on aga kasutatav üksnes tulu saamisele suunatud majandustegevuse juures ja ei arvesta mittemajanduslikul eesmärgil tehtud lepinguga seotud kulutusi (näiteks erakorteri remont).

Eesti õiguse järgi peaks lisaks eelnevale kontrollima, kas ja mil määral võlgnik nägi või võis selliseid investeeringuid VÕS § 119 lg 2 lause 2 järgi ette näha. Võlausaldaja hüvitusnõue eksisteerib ainult selles ulases.

### **Kahju hüvitamine surrogatsiooni- ja diferentsiteooria järgi**

---

<sup>22</sup> Toim. märkus: sisuliselt tähendab see seda, et kulutused oleksid olnud kasulikud, täitnud oma eesmärgi; sellele vastandub olukord kus lepingu mittenõuetekohase täitmise tõttu muutuvad võlausaldaja poolt lepinguesemega seoses tehtud kulutused mõttetuks, kuna need ei täida oma eesmärki. Rentaabluse eelduse toime ongi lühidalt see, et ta loeb teatavad võlausaldaja poolt seoses lepinguesemega tehtud kulutused lepingu rikkumise korral kahjuks (see on vajalik, kuna tavaliselt kahju arvutamisel kasutatav diferentsiteooria ei anna siin tulemust, selle järgi tehakse kahju kindlaks kahe varalise seisundi võrdlemise teel – olukord, kus leping oleks täidetud nõuetekohaselt miinus tegelik varaline olukord = kahju (kuna kulutused oleks tehtud nii lepingu nõuetekohase täitmise korral kui ka mittenõuetekohase täitmise puhuks, aitab rentaabluse eeldus diferentsiarvutust vastavalt korrigeerida).

Böhme avastas apteeker Flecki juures “Spitzweg”i, mille arvatav hind oli 10.000 krooni,-. Kuna Fleck ei tahtnud maali selle hinna eest müüa, pakkus Böhme talle vahetuskaubana vastu Mingi ajastu hiina vaasi, mille väärtus oli 12.000,- krooni. Fleck jäi sellega nõusse. Kui Böhme tahtis järgmisel päeval vaasi autoga Flecki juurde viia, siis tekkis tema süül liiklusõnnetus, kus purunes ka vaas. Fleck keeldus seepeale oma “Spitzweg”i ära andmast ja nõudis lisaks veel 2000,- krooni kahjutasu, kuna ta oleks lepingu teokssaamise puhul selle summa saanud. Kas õigusega?

Kuna B-l muutus võimatuks talle kohustusliku sooritus tegemine (vaasi omandiõiguse üleandmine), siis pani ta VÕS § 92 järgi toime kohustuserikkumise. VÕS § 93 lg 1 p 3 järgi on F-l õigus nõuda kahju hüvitamist; kuna vaas purunes B süül toimunud liiklusõnnetuses, siis ei ole kohustuse rikkumine VÕS § 94 järgi ka vabandata. F-il on VÕS §-de 106 ja 119 lg 1 järgi õigus nõuda kahju hüvitamist. Selle kohaselt tuleb F asetada olukorda, mis on võimalikult lähedane sellele, millises ta oleks olnud kui lepingukohustust oleks korrakohaselt täidetud. Siiski on vaieldav see, millele nõue on suunatud.

Niinimetatud *surrogatsiooni ehk vahetusteooria* jätab lepingu kui vahetussuhte püsima. Võimatuse tõttu lõppenud soorituskohustuse asemele asub kahjuhüvituskohustus, mis on suunatud kohustuse mittetäitmise tõttu tekkinud kahju hüvitamisele. Teise poole vastusoorituse tegemise kohustus jääb püsima. Selle järgi võib F nõuda küll 12.000,- krooni kahjutasu, kuid ta jääb kohustatuks maali omandiõiguse üleandmiseks.

Saksa õiguses valitseva *diferentsiteooria* järgi seevastu muutub leping kui vahetussuhe kehtetuks. Hüvituseks kohustatud võlausaldaja vastusoorituskohustus lõpeb. Võlasuhe piirduv ühepoolse hüvituspõhise lepingu mittetäitmise tõttu. See on rahaline nõue ja see sõltub mõlemapoolsete soorituste väärtuste diferentsist. Selle järgi on F arvamus õige, mille järgi ta saab nõuda ainult 2000,- krooni ulatuses kahju hüvitamist.

Tehakse siiski järgmised piirangud: võlausaldajal on omal valikul õigus teha oma sooritus, kusjuures siis suureneb vastavalt tema kahjuhüvituspõhisele. Nii võiks F, kui ta seda tahaks, anda maali omandi üle B-le ja nõuda kahju hüvitamist 12.000,- krooni ulatuses.

Kui võlausaldaja on oma vastusoorituse juba teinud, siis ei ole tal õigust seda tagasi nõuda ja summade vahega arveldada. Kui võlausaldaja tahab niisugusel juhul siiski oma sooritust tagasi saada, siis peab ta VÕS § 107 sätete järgi lepingust taganema.

-----

Nagu juba öeldud tuleneb VÕS § 106 sätete tähtis piirang VÕS § 119 lõikest 2, mille järgi see pool, kes rikkus lepingulit kohustust, peab vastutama ainult selle kahju eest, mida ta lepingu sõlmimise ajal *ette nägi või oleks pidanud nägema*, välja arvatud juhul, kui kahju põhjustas tahtlus või raske hooletus. Selle sätte mõte on, et pooled peavad vastastikku juhtima teineteise tähelepanu ekstreemselt suurtele riskidele, nii et võlgnik võib otsustada, kas ta võtab endale kohustuse, kindlustab end selle vastu või hoopis välistab vastutuse.

Näide: B tellib C-lt 1. 4. 1999 tööpingi jaoks spetsiaalse juhtimiselemendi hinnaga 140, 80 eurot. C lubab B-le, et tarnimine toimub 3. 4. 1999. Tellimuste rohkuse tõttu saab instrumenti tarnida alles 8. 4. 1999. B ei saanud nende päevade jooksul spetsiaalset masinat kasutada, mistõttu tal jäi 25 000,- euro väärtuses klientidelt tellimusi saamata. B nõuab C-lt viivituse tõttu kahjutasu. Antud juhul saab C toetuda sellele, et nii suurt kahju ei olnud võimalik ette ära arvata.

f) *Lepingust taganemine (VÕS § 107)*

VÕS § 107 lubab poolel lepingust sel juhul taganeda, kui teine pool *rikkus oluliselt* lepingukohustust. Olulise lepingurikkumisega on tegemist, kui :

1. kohustuse rikkumise tõttu jääb kahjustatud pool olulisel määral ilma lepingust õigustatult oodatust, v.a juhul, kui teine pool ei näinud niisugust tagajärge ette;
2. kohustuse rikkumise tõttu ei ole teine pool huvitatud lepingu täitmisest;
3. kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu või kohustuse rikkumine annab põhjuse eeldada, et teine pool ei täida kohustust ka edaspidi;
4. teine pool laseb mööduda tähtajal, mis määrati VÕS § 105 kohaselt, ilma et ta oleks kohustust täitnud.

*Kestusvõlasuhte* korral sätestab VÕS § 107 lg 6 selgelt, et kahjustatud pool võib niisuguse lepingu VÕS § 190 järgi üles öelda. Taganemisenõue on poolel VÕS § 108 lg 1 järgi ka juba *enne kohustuse sissenõutavaks muutumist*, kui on ilmne, et teine pool paneb toime olulise lepingurikkumise. VÕS § 109 lg 1 sisaldab lepingust taganemise välistamise erinevaid koosseise. Selle järgi ei ole lepingust taganemine lubatud, kui lepingust taganev pool põhjustas lepingu rikkumise, või kui lepingust rikkunud pool on esitanud kohustuse täitmise nõudele VÕS § 99 lg 2 järgi vastuväite või esitab selle viivitamata pärast taganemise avalduse tegemist.

#### *g) Eraldi õiguskaitsevahendid võlgniku viivituse korral*

Rahalise sooritusega viivitamise korral võib võlausaldaja nõuda võlgnikult *intressi*, alates soorituse sissenõutavusest kuni kohase täitmiseni. VÕS § 86 järgi lähtutakse muu kokkuleppe puudumisel intressimäärast, mis on vähemalt 6%. Selleks puhuks, kui lepingu järgi on ette nähtud kõrgemad intressid, võib nõuda viivist ka selles ulatuses. Kui kohustus ei seisne raha maksmises, siis arvestatakse viivist alates kohustuse rikkumisest, mis eeldab põhimõtteliselt siiski võlgnikupoolset vastutust kohustuse rikkumise eest.

Näide: U võtab B ees kohustuse, remontida viimase hotell 1. märtsiks. U ei suuda oma kohustust täita. Remont saab valmis alles 15. märtsiks. B saab nõuda U-lt kahju hüvitamist nt ajavahemikul 1.-15. märtsini saamata jäänud tulu eest, v.a juhul, kui ehitusega viivitamin on VÕS § 94 järgi vabandata.

#### **Võlausaldaja viiviseintressi tasumise nõue**

Plaatija H plaatis uuesti lesk W vannitoa ja esitas viimasele pärast töö lõpetamist arve. Kuna W ei olnud hulga aja möödudes ikka veel töö eest tasunud, tegi H oma advokaadile A ülesandeks esitada nõue. Viimane teatas kirjalikult W-le, et kui W soovib vältida kohtusse kaebamist, siis tuleb tal tasuda arves toodud summa koos 6% intressidega alates arve väljakirjutamisest ning advokaadi hoiatuskirja kulud 150,- krooni. Kas W, kes oli H poolt esitatud arve unustanud, peab tasuma ka viivise ja hoiatuskirja kulud?

H nõue W vastu 6% intresside tasumiseks võiks tuleneda VÕS § 92, 93 lg 1 punktist 6 ja § 103 lõikest 1. Kuna lesk W ei tasunud H-le õigeaegselt, siis võis ta rikkuda oma kohustust VÕS § 92 järgi.

Selleks peaks töötasu olema sissenõutavaks muutunud. Kuna pooled ei leppinud kokku täitmise päeva ega ajavahemiku suhtes, siis määratakse sissenõutavus VÕS § 74 lg 3 järgi. Selle järgi peab võlgnik tegema soorituse mõistliku aja jooksul pärast lepingu sõlmimist. Antud juhul saab eeldada, et sooritus muutus sissenõutavaks hiljemalt arve väljastamisega, nii et alates sellest ajast tuleb maksta intressi 6%.

Probleemiks on, kas H saab W-lt nõuda advokaadi hoiatuskirja peale tehtud kulutusi 150,- krooni ulatuses. Siin on tegemist viivist ületava kahjuga, mis tuleb hüvitada VÕS § 103 lg 5 järgi. Tasu maksmatajätmise on VÕS § 92 järgi kohustuse rikkumine ja ei ole VÕS § 94 järgi vabandata.

Saksa õiguses, mis eeldab viivituse puhul hoiatust, ei tule hüvitada viivitushoiatusele tehtud kulutusi, kuna need ei ole põhjustatud *viivitusest*. Hüvitada tuleb vastaval juhul järgmiste hoiatuskirjade kulud või muud võlausaldaja kulutused, mis on tingitud viivitusest. Võlgniku viivituse üheks õiguslikuks tagajärjeks on veel vastutus kõigi kohustuse rikkumise tagajärgede eest, isegi juhuse tõttu tekkinud kahju eest, VÕS § 104 lg 1.

Näide: A annab 01.04.1999 B-le kasutada oma sõiduauto. B lubab auto 03.04.1999 tagasi tuua. Vaatamata mitmele meeldetuletusele ei ole B 08.04.1999 A-le vee tagasi toonud. 09.04.1999 auto varastatakse. B peab vaatamata sellele vastutama kohustuse rikkumise eest VÕS § 93 järgi, kuna ta oli alates 03.04. 1999 viivituses ja vastutas seega ka kasutamiseks võetud asja juhusliku hävimise eest.

### Vastutus võlgniku viivituse korral

19-aastane A võttis oma 17-aastaselt sõbralt M kasutamiseks maleprogrammiga personaalarvuti. M vanemad ei teadnud sellest midagi. Nädala pärast läks M A juurde ja nõudis, et ta arvuti tagasi tooks. A lubas seda teha järgmisel päeval, kuid unustas. Õnnetul kombel murti öösel A vanemate majja sisse ja arvuti viidi kaasa. Kas A peab arvuti väärtuse hüvitama?

M nõue A vastu võiks tuleneda VÕS §-dest 92; 93 lg 1 p 3. Selleks peaks aga A olema rikkunud oma kohustust VÕS § 92 järgi. Kõne alla tuleb kohustuse rikkumine VÕS §-de 405 ja 409 järgi, et kasutamiseks võetud asi tuleb pärast vastava kasutusaja lõppemist tagasi anda. Selleks peaks M ja A vahel olema sõlmitud asja tasuta kasutamise leping. Antud juhul on probleemiks M alaealisus. TSÜS § 8 järgi on M piiratud teovõimega. TSÜS § 10 järgi peab tal olema seadusliku esindaja nõusolek või heakskiit, kuna laenamine ei kujuta endast M jaoks õiguslikult kasulikku tehingut. Antud juhul aga puudus seadusliku esindaja nõusolek. TSÜS § 10 järgi kehtib piiratud teovõimega isiku poolt ilma seadusliku esindaja nõusolekuta tehtud tehing siis, kui see on tehtud vahenditega, mis on alaealisele antud seadusliku esindaja poolt sellel otstarbel või vabalt kasutamiseks. Antud juhul ei saa eeldada kehtivust selle sätte kohaselt, kuna M vanemad ei andnud arvutit tema käsutusse selleks, et ta annaks selle kasutada A-le; pigem kinkisid nad talle arvuti selleks, et M saaks sellega kodus töötada ja mängida. Kuna M ja A vahel ei olnud sõlmitud asja tasuta kasutamise lepingut, siis ei saa M esitada A vastu kahjuhüvitusnõuet VÕS §-de 92 ja 93 lg p 3 järgi.

Kõne alla tuleb siiski M kahjuhüvitusnõue A vastu, mis tuleneb VÕS §-st 1131. Selle sätte kohaselt peab isik, kes sai kelleltki teiselt midagi ilma seadusliku aluseta, välja andma alusetult saadu. Kuna M ja A vahel sõlmitud asja tasuta kasutamise leping oli tühine, siis toimus arvuti ajutine kasutusseandmine ilma õigusliku aluseta, nii et A oli kohustatud arvuti VÕS § 1131 järgi M-le välja andma.

Kuna see aga varguse tagajärjel osutus A-l võimatuks, siis on M-l A vastu väärtuse hüvitamise nõue VÕS § 1137 lg 2 järgi. Hüvitusnõuet piiratakse siiski VÕS § 1138 lõike 1 sätetega: saaja ei ole kohustatud asja välja andmiseks või väärtuse hüvitamiseks, niivõrd kui ta selle hävimise tõttu ei rikastunud saadu ega selle väärtuse võrra. Seega piirab VÕS § 1138 väljaandmise kohustust veel tegeilkult eksisteeriva rikastumisega. Antud juhul ei ole A arvuti kaotsimineku tõttu enam rikastunud, nii et M-l ei ole A vastu hüvitusnõuet.

VÕS § 1140 lg 1 järgi on VÕS §-st 1138 tulenev vastuväide rikastumisele välistatud sel juhul, kui saaja oli pahauskne. See oleks sel juhul nii, kui A asja saamisel või hiljem teadis või pidi

teadma õigusliku aluse puudumisest. Vastavalt asjaoludele ei teadnud A midagi õigusliku aluse puudumisest, nii et M ei saa toetuda VÕS § 1140 lõike 1 sätetele.

VÕS § 1140 lg 5 järgi ei välistata ega piirata saaja vastutust (VÕS § 1140 lõiked 1-4), kui ta on oma kohustuse täitmisega viivitus. A pidi seega olema olnud viivitus arvuti tagasiandmisega.

VÕS ei defineeri täpselt, millal on tegemist viivitusega. Kõigepealt on aga vajalik võlausaldaja sissenõutava nõude olemasolu. VÕS § 1131 järgi oli M-l asja väljaandmise nõue. Kuna A ei olnud määratud soorituse päeva ega ajavahemikku, siis määratakse sissenõutavuse aeg VÕS § 74 lg 3 sätete järgi järgmiselt: kui soorituse aega ei ole määratud ja see ei tulene ka võlasuhte iseloomust, siis peab võlgnik tegema soorituse pärast võlasuhte tekkimist. Antud juhul oleks A pidanud arvuti vahetult pärast selle tagasinõudmist M poolt välja andma. Alates sellest momendist oli ta viivitus. Viivituse tagajärjeks on, et M vastutab ka arvuti juhusliku hävimise eest (VÕS § 104 lg 1). Seega peab A M-le hüvitama arvutist ilmajäämise. VÕS § 120 lg 3 järgi on M kahjuhüvitusnõue A vastu suunatud arvuti hetkeväärtuse hüvitamisele.

-----

Kui võlgnik on viivitus, siis võib võlausaldaja anda võlgnikule mõistliku lisatähtaja, mille lõppedes ta võib soorituse vastuvõtmisest keelduda, VÕS § 105. Kui võlgnik lisatähtaja jooksul ei tee sooritust või kohast sooritust, või kui võlgnik teatab, et ta jätab soorituse tegemata, siis võib võlgnik vastavalt VÕS § 105 lg 3 pärast teate saamist või tähtaja lõppemist kasutada kõiki õiguskaitsevahendeid, nagu nt kahju hüvitamine, lepingust taganemine või lepingu ülesütlemine.

### **Tähtaja määramine koos kohustuse täitmisest keeldumise ähvardusega VÕS § 105 järgi**

Hulgikaupmees G tellis suusavabrikandilt F 200 paari suuski, kusjuures talle lubati suusad kohe tarnida. Kui 2 nädalat oli möödunud, hoiatas G, 2. 8. saadetud kirjas F-i, et kui ta ei ole tellimust täitnud kuni 6. 8., siis ta enam kaupa vastu ei võta. F sai kirja kätte 4. 8. Vaatamata kogu vaevale suutis F saadetise alles 8. 8. valmis panna ja speditöörile üle anda. Kui suusad 10. 8. Kohale jõudsid, keeldus G neid vastu võtmast ja teatas F-le, et ta taganeb lepingust. F aga nõuab vastuvõtmist ja tasumist. Kuidas otsustada?

F-l on 200 paari suuskade vastuvõtmise ja nende eest tasumise kohustus VÕS § 202 järgi. See nõue võib aga lõppeda siis, kui G lepingust taganeb. G tegi 10. 8. taganemisavalduse VÕS § 184 järgi.

Lepingust taganemise alus võiks tuleneda VÕS § 107 lg 1 punktist 5 ja §-st 105. Selleks on nõutav, et võlgnik oleks oma lepingukohustust rikkunud (VÕS § 92). VÕS § 105 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja võlgniku poolse kohustuse rikkumise korral määrata võlgnikule soorituse täitmiseks täiendava mõistliku tähtaja. Mis puudutab tähtaja mõistlikkust, siis tähtaeg ei pea olema niisugune, et võlgnikul on aega veel mitte alustatud sooritusega valmis jõuda; pigem peab see tähtaeg andma võlgnikule veel viimase võimaluse kohustuse täitmine lõpule viia. Olulised on siin ka juhtumi asjaolud, nt soorituse maht ja raskusaste, juba möödunud ajavahemik ja ka võlausaldaja vajadused. Antud juhul oli F-le antud täiendav tähtaeg liiga lühike. Sellel ei olnud küll niisugust tagajärge, et tähtaja määramine oli kehtetu ja G oleks pidanud uue tähtaja määrama, sest VÕS § 105 lg 1 lause 2 järgi pikeneb täitmiseks täiendavalt antud ebamõistlik tähtaeg mõistliku täiendava tähtajani. Missugune tähtaeg oli mõistlik, selle üle otsustab vaidluse korral kohus. Antud juhtumil toimus tarne F-le mõistliku tähtaja jooksul ja seetõttu ei olnud G-l õigust lepingust taganeda.



Muudetud variant: G lisis hoiatusele vastuvõttust keeldumise asemel järgmise lause: "Kui Te viivitamatult ei tarni, jätan ma endale kõik õigused." Kui F kolme nädala möödudes ei olnud veel ikka tarninud, taganes G lepingust. Kas õigusega?

G tohtis lepingust taganeda sel juhul, kui tähtaja määramine ja kohustuse täitmisest keeldumise ähvardus olid nõuetekohased. Kuna tähtaja määramise eesmärgiks on võlgnikule veel ühe šansi andmine temapoolse soorituse tegemiseks, siis ei ole vajalik täiendava tähtaja ajaliselt täpne fikseerimine. Piisab sellest, kui võlgnikult nõutakse kohustuse kohest täitmist, nii nagu see siin ka oli. Nii nagu ajaliselt liiga lühikese tähtaja puhul, arvestatakse ka siin mõistliku tähtajaga. Võlgnik peab täiendava tähtaja andmise igal juhul siduma avaldusega, et ta pärast tähtaja lõppemist keeldub soorituse vastuvõtmisest. Võlgnikule peab vastuvõtmisest keeldumise tahe olema selgelt nähtav ja ühemõtteline, sest ta peab teadma, kas tal on mõistlik jätkata ettevalmistusi soorituse tegemiseks või mitte. Ei piisa sellest, et võlausaldaja jätab endale "kõik õigused", nii nagu see oli antud juhul, kuna sel juhul ei ole võlgnikule selge, kas võlausaldaja hiljem veel nõuab soorituse tegemist või mitte. G-l ei olnud seega õigust lepingust taganeda.

Muudetud variant: G andis F-le (mõistliku) tähtaja kuni 30. 8. ja ähvardas tarne mittevastuvõtmisega. F andis suusad ekspedeerijale üle 29. 8., G juurde jõudsid need 2. 9. G keeldus nende vastuvõtmisest ja teatas, et ta taganeb lepingust. Kas õigusega?

Antud juhul tohtis G lepingust taganeda sel juhul, kui täiendava tähtaja jooksul ei täidetud kohustust nõuetekohaselt. Kuna tegemist oli saatemüügiga (tüktivõlg), siis oli F kauba speditöörile üleandmisega teinud kõik selle, mis oli nõutav. Sooritustoiming tehti täiendava tähtaja jooksul, kuigi tulemus saabus alles pärast tähtaja lõppemist. Kuigi VÕS § 105 lõike 3 sõnastusest ("täiendava tähtaja jooksul kohustust kohaselt ei täida") tuleneb, et soorituse tulemus peab olema saabunud täiendava tähtaja jooksul, siis seaduse eesmärgist lähtudes tuleb otsustada teisiti. Täiendava tähtaja määramise eesmärgiks on võlgnikule viimase šansi andmine selleks, et ta saaks oma kohustuse täita. Seega on määravaks sooritustoiming, mitte soorituse tulemus. Järelikult G-l ei olnud õigust lepingust taganeda.

### **3. Vatutus kolmanda isiku käitumise eest**

Sageli ei põhjusta kohustuse rikkumist mitte võlgnik ise, vaid kolmandad isikud, keda võlgnik kaasab oma kohustuse täitmisel võlausaldaja ees. Seejuures tekib sageli küsimus, kas kolmanda isiku käitumise eest saab panna vastutama võlgniku. TSÜS §128 lg 1 järgi vastutab isik oma töötaja käitumise eest nagu oma käitumise eest; TSÜS § 128 lg 2 järgi vastutab isik iseseisva ettevõtja eest, kui ta kasutab teda oma kohustuse täitmisel.

#### **Vastutus töötaja eest**

L õppis teist aastat raadio- ja televisioonielektronikat, kui mesiter S saatis ta lesk G juurde, kes tahtis, et tema televiisor ära parandataks. S andis L-le korralduse, et ta väiksema vea ise ära parandaks, kuid muidu tooks televiisori töökotta. L tegi mõne töövõtte järel kindlaks, et viga ei saa niisama lihtsalt kõrvaldada. Ta tahtis aga tõestada oma meistrile, et ta suudab ka juba raskemaid ülesandeid iseseisvalt täita ja jätkas seetõttu oma jõupingutusi. Need lõppesid sellega, et televiisorist paiskus välja leek. Nüüd oli televiisor lõplikult purunenud. Lesk G tahtis, et S tekkinud kahju hüvitaks, viimane aga arvas, et tema ei vastuta, kuna L tegutses vastupidiselt tema juhtnõoidele. Samuti ei saavat teise aasta õpilaselt oodata, et ta parandaks raskemaid rikkeid, nii et ka tema ei ole

süüdi. Muidu ei olevat kunagi olnud põhjust L-i laita ning meister olevat teda pidevalt jälginud. Kuidas tuleb otsustada?

G-l võiks olla S vastu nõue, mis tuleneb VÕS §-st 92 ja § 93 lg punktist 3. S ja G vahel oli sõlmitud töövõtuleping. S poolt võlgnetav remontimine oli puudulik, kuna ta ei viinud soovitud tulemuseni. VÕS § 93 lg 1 punkti 3 järgi tuleb S-l G-le tekitatud kahju hüvitada, välja arvatud juhul, kui kohustuse rikkumine S poolt oil VÕS § 94 järgi vabandata.

See oleks sel juhul nii, kui S ei oleks saanud kohustuse rikkumist ette näha ega vältida. Kuna S ei teinud ise kahju tekitanud toimingut, siis peaks ta kohustuse rikkumise eest vastutama maksimaalselt sel viisil, et ta saadaks uue õpilase. Kuna S aga oli L-le andnud täpsed juhtnõõrid ning vabandatavus kehtib konkreetse kohustuse rikkumise kohta, st televiisori põlemamineku kohta, siis on kohustuse rikkumine S enda poolt VÕS § 94 järgi vabandata. Otsus oleks teistsugune sel juhul, kui S peaks vastutama TSÜS § 128 lg 1 järgi oma õpilase käitumise eest. Selle sätte järgi vastutab isik teise isiku käitumise eest, keda ta kasutab pidevalt oma ettevõttes, nii nagu oma käitumise eest. Niisuguse otsese vastutuse põhjuseks on kaalutlus, et abiliste kaasamisega laiendab võlgnik oma huvides oma tegevust ja peab järelikult töö jaotamise tõttu kandma vastutust oma personali eest. Kuigi TSÜS § 128 lg 1 ei räägi otseselt abiliste süüst, on siiski nõutav, et ka L-i kohustuserikkumine ei olnud vabandata.<sup>23</sup>

Otsustamaks küsimuse üle, kas teatud toimimisviis on VÕS § 94 järgi vabandata või mitte, ei ole oluline abilise isik vaid lähtuda tuleb võlgniku isikust. Lepingu alusel võlgnes S normaalse käsitöölise töö, aga mitte töö 17. aastase õpipoisi teadmiste tasandil. Neil asjaoludel ei ilmutatud ta remondi juures kutsetöös vajalikku hoolt, nii et S peab vastutama oma õpilase L käitumise eest TSÜS § 128 lg 1 järgi.

G tuleb seega asetada niisugusesse olukorda nagu siis, kui leping oleks korrakohaselt täidetud; seega on oluline see, kas televiisorit oleks olnud võimalik parandada või mitte. Peale selle oleks võlgnik S pidanud tekkivat kahju VÕS § 119 lg 2 lause2 järgi ette nägema. Seega tuleb küsida, kas S (ja mitte L !) võis remontimisel kahju tekkimist ette näha, näib, et antud juhul oli see nii.

Muudetud variant: parandustöö ajal pidi proua G kodust ära minema. L kasutas seda selleks, et end tööks mugavamalt sisse seada. Vanemate kollegide eeskujul pani ta sigareti ette ja meelelahutuseks pani ta mängima proua G CD plaadi. Ta laskis sigaretituhal hooletult maha pudeneda ning ei märganud, et üks hõõguv tuhatükike põletas põrandavaiba sisse augu. Kui ta kuulis proua G-d tagasi tulevat, tahtis ta kiiresti CD plaadi ära koristada, kuid murdis kiiruga katki CD-mängija kaane. Kas S vastutab ka nende kahjude eest?

Ka siin võib G kahjuhüvitusnõue tuleneda VÕS §-st 92 ja § 93 lg 1 punktist 3. Lepingu alusel olid S-l peale soorituskohustuste ka proua G omandi kaitsmise kohustused. Lepingu täitmisel ei ole võlgnik kohustatud mitte ainult tegema korrakohaselt sooritust, vaid ta peab kaitsma ka võlausaldaja muid õigushüvesid. Kui S ise oleks teinud kahju tekitanud toimingud, siis tuleks tal VÕS § 92 ja 93 lg 1 p 3 järgi kahju hüvitada. Antud juhul ei rikkunud kohustust mitte S ise, vaid tema juures töötav õpipoiss L.

TSÜS § 122 lause 1 järgi vastutab isik teise isiku käitumise eest, keda ta kasutab pidevalt oma ettevõttes, nii nagu oma käitumise eest. Probleem on üksnes see, kas igasugusest abilise käitumisest, mis kujutab endast kohustuse rikkumist kolmanda isiku poolt, piisab selleks, et

<sup>23</sup> Toim. märkus: TsÜS § 128 ei räägi tõepoolest otseselt süüst ega vabandataavusest ega ka süü omistamisest, see oleks ka üleliigne. Tegelikult on TsÜS § 128 toime lihtsalt see, et töötaja käitumine omistatakse tööandjale. Sätte kohaselt "vastutab tööandja töötaja käitumise eest nagu enda käitumise eest", seega tuleb sätte pinnalt esitada küsimus: kui tööandja oleks ise (hüpoteetiliselt) käitunud sellisel viisil (nagu töötaja), kas ta siis vastutaks sellise tegevuse eest. Vastutuse küsimust ja seega ka vabandataavust hinnatakse seega tööandja ja mitte töötaja isikust lähtuvalt (sama tulemus ka konspektis allpool).

õigustada vastutust TSÜS § 122 lause 1 järgi. Saksa õiguses toimub vahe tegemine selle alusel, kas süüline käitumine toimus kohustuse täitmisel või kohustuse täitmise võimaluse korral. Seepärast on määravaks see, kas toiming oli otseses sisemises seoses võlgniku poolt võetud ülesandega või mitte. Sellekohaselt ei pea käsitööline vastutama oma abilise poolt toime pandud varguse eest.

Võlgnik, kes laiendab abipersonali kaasamisega oma tegevust, peab vastavalt sellele kandma ka laiendatud vastutust. Selle järgi on aga õigustatud jätta võlgniku kanda üksnes tema tegevuse laienemise tõttu tekkinud täiendavad lepinguspetsiifilised riskid. Muudel juhtudel võib võlausaldaja esitada deliktist tuleneva nõude otse abilise vastu. S ei vastuta sel juhul, kui L-i toiming tehti üksnes remondi teostamise käigus tekkinud võimaluse tõttu. Vastutust CD-mängija eest tuleb seega eitada, kuna CD-plaatide kuulamine ei olnud seotud töökohustuse (remondikohustuse) täitmisega. Mis puudutab suitsetamise tõttu tekkinud kahju, siis räägib palju selle kasuks, et L käitumise eest tuleb vastutada, kuna ka tänapäeval on töö juures suitsetamine tavaline ja seega võib rääkida tööpetsiifilisest riskist.

Kõne alla tuleb veel S vastutus G ees, mis tuleneb VÕS § 1158 lõikest 1. Nii nagu TSÜS § 122, näeb ka VÕS § 1158 lg 1 ette tööandja üldist vastutust nende kahjude eest, mida põhjustavad tema töötajad. Ka sellega seoses tuleks teha vahet kahjudel, mis tekivad töö teostamisel, või ainult töö teostamise võimaluse korral, seda selleks, et mitte muuta tööandja vastutust piirituks ja raskesti kalkuleeritavaks. Kui võtta aluseks need sätted, siis saab eeldada S vastutust L eest ainult CD-mängijale tekitatud kahju puhul. Seega vastab S deliktivastutus puhtalt lepingulisele vastutusele.

### **Isikuteriingi määratlemine vastutuse raames, mis tuleneb TSÜS §-st 128**

Lesk S elas V-le kuuluva elumaja teisel korrusel. Kuna ta tütar töötas, võttis ta tema 6-aastase poja P sageli enda juurde. Kui ta ühel päeval lühikeseks ajaks ära käis, pidi ta tõdema, et vannituba ja esik olid üle ujutatud. P oli nimelt käsi pesnud ja siis õue mängima läinud, kusjuures ta oli veekraani kinni keeramata jätnud. Varsti pärast seda ilmusid esimese korruse korteri laele inetud veeplekid. Nende plekkide kõrvaldamiseks tehtud maalritööd läksid V-le maksma 5000,- krooni. Kas ta saab nõuda proua S-lt selle summa hüvitamist?

V hüvitusnõue S vastu võiks tuleneda VÕS §-st 92 ja § 93 lg 1 punktist 3. VÕS § 293 lg 2 järgi on üürnik kohustatud asja kasutama hoolikalt ja vastavalt selle sihtotstarbele. Sellega, et V korteri lagi sai üleujutuse tõtt kahjustatud, rikkus lesk S oma üürilepingust tulenevat kohustust, milleks on üüriasjaga hoolikas ümberkäimine.

Küsitav on siiski, kas see kohustuse rikkumine oli vabandatav. VÕS § 94 järgi on kohustuse rikkumine siis vabandatav, kui võlgnik ei saanud seda ette näha ja vältida. Selles, et W jättis oma lapselapse P mõneks ajaks järelvalveta oma korerisse ilma järelvalveta mängima ja et viimane põhjustas veekraani lahtijätmisega veekahjustusi, võiks näha kohustuse rikkumist, mis ei ole vabandatav. Siiski ei saa kuueaastase lapse puhul üldiselt ette näha, et ta lühikeseks üksiolenu ajal põhjustab üleujutuse. Seega võib käesoleval juhul lähtuda sellest, et W ei saanud kohustuse rikkumist ette näha.

Midagi muud võib tuleneda aga sellest, et W peab vastutama TSÜS § 128 lg 2 järgi oma lapselapse P käitumise eest. Kuna P ei tegutse pidevalt W ettevõttes, siis tuleb kõne alla üksnes vastutus TSÜS § 128 lg 2 järgi. See eeldab aga, et P-d kasutatakse S kohustuse täitmisel. Saksa õiguses vaieldakse selle üle, kas ja mil määral peab võlgnik kaitsmiskohustuste korral vastutama kolmanda isiku käitumise eest. Saksamaa kohtupraktika eeldab vastutust sel juhul, kui üürnik annab kolmandale isikule kaaskasutamioõiguse, see on nii näiteks perekonnaliikmete, sõprade ja külaliste, majapersonali, klientide ja varustajate puhul. Antud juhul oleks tagajärjeks see, et üürnik S peab vastutama oma lapselapse süü eest nagu oma süü eest.

Selle seisukoha vastu aga räägib see, et see viiks üürniku väga raskelt kalkuleeritava vastutuseeni. Minu arvates ei ühti see ka TSÜS § 128 mõttega. Selles sätestatud vastutus kolmanda isiku ees

põhineb mõttel, et isik, kes laiendab oma tegevust ja suurendab oma käivet teiste isikute palkamisega, peab vastutama ka oma töötajate kohustuste rikkumise eest ilma süüd arvesse võtmata. Antud juhul ei saa ka üürnikult, kes ei saa oma lapselapse järele vaatamisest mingit kasu, reeglina oodata, et ta vastutaks lapselapse kõigi kohustuste rikkumiste eest. Seega ei pea W TSÜS § 128 lg 1 järgi vastutama P käitumise eest, kuna ta ei kasutanud P-d oma kohustuse täitmisel.

Arvesse tuleb veel S deliktivastutus V ees, mis tuleneb VÕS § 1157 lõikest 3. See eeldab siiski, et S vaatas lapse P järele tema emaga sõlmitud lepingu alusel. Kas P järele vaatamiseks tõepoolest sõlmiti leping VÕS § 1157 lg 3 järgi, on kaheldav. Kuna S vaatas reeglina tihti ja pikemat aega P järele, siis teatud asjaoludel võiks see eeldada lepingu sõlmimist. Siis vastutab S V ees VÕS § 1157 lg 3 järgi.

#### **4. Võlausaldaja viivitus (VÕS §-d 110 jj)**

##### *a) Võlausaldaja viivituse eeldused*

Võlausaldaja võib võlasuhtest tulenevate kohustuste täitmist sel viisil takistada, et ta ei võta vastu talle nõuetekohaselt pakutavat sooritust. Sellega satub ta võlausaldajaviivitusse (VÕS §-d 110 jj). Võlausaldajaviivitusel on järgmised eeldused:

1. võlgnik peab olema soorituseks õigustatud (kohustus peab olema täidetav);
2. ta peab olema valmis ja võimeline võlgnitava soorituse tegemiseks. See ei ole nii juhul, kui soorituse tegemine on tema jaoks võimatu (VÕS § 110 lg 3). Kuna võimatus ja viivitus üksteist vastastiku välistavad, siis ei saa ühe ja sama soorituse korral olla üheaegselt tegemist võlausaldajaviivituse ja võimatusega;
3. Võlgnik peab võlausaldajale pakkuma nõuetekohast sooritust (VÕS § 110 lg 1 p 5). Selleks on põhimõtteliselt vajalik, et võlgnik tõepoolest faktiliselt sooritust pakub. Juhul kui võlgnik on teinud avalduse, et ta ei võta sooritust vastu või kui soorituse tegemiseks on vajalik võlausaldaja toiming, siis piisab erandina suulisest pakkumisest. Kui võlausaldaja peab kohustuse täitmise võimaldamiseks tegema ka omaltpoolt teatud toimingut ja selle tegemise aeg oli kalendri alusel määratud, siis on VÕS § 119 lg 2 kohaselt üleliigne isegi võlgniku suuline pakkumine;
4. Võlausaldaja ei võta pakutud sooritust vastu või jätab omapoolse tegemata toimingut, mis on võlgnikupoolse täitmise eelduseks. Seejuures on tähtis, et võlgnik satub ka siis vastuvõtuviivitusse, kui ta ei ole selles süüdi.

##### *b) Võlgniku viivituse tagajärjed, VÕS § 111*

Vastuvõtuviivituse tagajärjed on peamiselt ainult järgmised:

1. võlgnik vastutab oma kohustuse rikkumise eest üksnes juhul, kui ta põhjustas selle tahtlikult või raske hooletuse tõttu (VÕS § 111 p 1),
2. võlgnik, kelle valdusse on asi vastuvõtuviivituse tõttu jäänud, peab rakendama mõistlikke abinõusid asja säilitamiseks (VÕS § 111 p 2),
3. võlgnik ei pea rahaliselt kohustuselt tasuma viivist ega muid intresse (VÕS § 111 p 3),
4. võlgnik võib nõuda vastuvõtuviivitusega tekitatud lisakulutuste tasumist (VÕS § 111 p 4),
5. VÕS § 209 lg 3 järgi läheb hinnarisk üle ostjale, kui ta on vastuvõtuviivituses, s.t. ta peab müügihinna tasuma ka juhul kui lepingu esemeks olev asi hävis juhuse tõttu.

#### **Lisakulutuste hüvitamine võlgniku viivituse korral**

Näide: M ostis mööblikaupmehelt H 35.000,- krooni eet köögisisustust koos kojuveoga. Tarnimine oli ette nähtud 03. 04. 1999. Kuna M oli jätnud selle kuupäeva kahesilmavahele ja ei olnud sel päeval kodus, tuli mööbliautol asjata ümber pöörata. Kui M järgmisel päeval H-le helistas, teatas viimane talle, et asjatu transpordil läks talle maksma 800,- krooni. Temalt ei saavat oodata, et ta teist korda võtaks selle kulu enda kanda. M peab nüüd ise vaatama, kuidas ta köögimööbli koju toimetab. M jäi aga uue tarnimise nõude juurde. Missugune on õiguslik olukord?

M tarnimisnõue H vastu võiks tuleneda VÕS §-st 202. Müügilepingu sisu kohaselt tuli mööbel viia M korterisse (kätteviiemisvõlg). VÕS § 77 lg 1 järgi oli täitmiskohaks M korter. Kuna M ei võtnud vastu H poolt tegelikult pakutud sooritust, siis sattus ta VÕS § 110 lg 1 p 1 järgi vastvõtuviivitusse. Selle tagajärjeks aga ei ole mitte see, et langeks ära H kohustus mööbel M juurde viia ja et kätteviiemisvõlg muutuks äratoomisvõlaks. Niivõrd, kuivõrd ei ole määratud teisiti, ei puuduta vastuvõtuviivitus soorituse sisu. Seega saab M nõuda mööbli uuesti kohaletoomist oma korterisse. VÕS § 111 lg 6 järgi peab ta aga ühtlasi hüvitama võlgnikule H vastuvõtuviivituse tõttu tekkinud lisakulutused. Kuni vastavate kulutuste hüvitamiseni 800,- krooni ulatuses on M-l õigus keelduda soorituse tegemisest.

### **Riski üleminek vastuvõtuviivituse korral**

Muudetud variant: mööbliauto tegi tagasisõidul juhi kerge hooletuse tõttu avarii. Auto läks põlema ja köögisisustus sai sedavõrd kahjustada, et muutus kasutamiskõlbmatuks. Kas H peab uue köögisisustuse tarnima? Kas ta saab vaatamata avariile nõuda müügihinna tasumist? Kas ta saab nõuda asjatu transpordi tõttu tekkinud kulutuste hüvitamist?

M köögisisustuse tarnimise nõue H vastu tuleneb VÕS §-st 202. VÕS § 99 lg 2 järgi saab võlausaldaja M nõuda võlgnikult H kohustuse täitmist, v. a juhul, kui täitmine on õigusvastane või võimatu. Võimatuse korral etendab tähtsat osa küsimus, kas mööblimüügi korral on tegemist tükivõlaga või liigivõlaga. Ainult tükivõla puhul saab võlgnik soorituseseme hävimise korral veelkordsest tarnimisest vabaks.

Seega on nõutav, et esialgne liigivõlg oleks muutunud tükivõlaks. Niisugune konkretiseerimine toimus mööbli tegeliku pakkumisega M korteri juures. Nimelt oli H teinud omaltpoolt kõik nõutava soorituse tegemiseks. Hilisem hävimine põhjustas VÕS § 99 lg 2 p 1 järgi soorituse tegemise objektiivse võimatuse. Seega sai M oma soorituse tegemisest vabaks. Ta ei pea veelkord tarnima.

H köögimööbli eest tasumise nõue M vastu võiks tuleneda VÕS § 99 lõikest 6. Võimatuse tõttu ei saanud nõuda kohustuse täitmist, kusjuures asjaolud tekkisid sel ajal, mil teine pool oli vastuvõtuviivitus. Selle õigusliku tagajärjena saab see pool, kes rikkus kohustust, nõuda, et teine pool tasuks müügihinna.

Asjaolu, et mööbli hävimise eest vastutas ka H, ei oma antud juhul mingit tähtsust, kuna M oli VÕS § 110 lg 1 järgi vastuvõtuviivitus, mistõttu H vastutas sellest momendist alates VÕS § 111 lg 1 järgi üksnes tahtluse või raske hooletuse korral. Seega ei pidanud ta TSÜS § 122 lause 1 järgi vastutama oma autojuhi kerge hooletuse eest. Seega peab M VÕS § 99 lg 6 järgi tasuma kokkulepitud ostuhinna.

H saaks ainult siis nõuda asjatu transpordikulu hüvitamist, kui oleks tegemist lisakulutustega VÕS § 111 lg 1 p 6 tähenduses. Kuna siin uus transpordimine VÕS § 99 lg 2 järgi ära langeb ja H saab nagunii müügihinna, siis antud juhtumil see nii ei ole.

### **5. Lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevad võlasuhted (culpa in contrahendo) (VÕS § 12)**

### *a) culpa in contrahendo areng*

Lepingueelsetest läbirääkimistest tuleneva vastutuse teooria (*culpa in contrahendo*) lõi 1861. a. Rudolf von Jhering, kusjuures ta toetus rooma õiguse mitmesugustele tekstidele. Põhiliselt oli tegemist juhtudega, kus üks lepingu sõlmimise osaline saab seetõttu kahju, et leping ei kehti põhjustel, mis teisele osalejale võisid tavaliselt teada olla.

Need mõtted üldistas tänapäevateooria järgmisteks reegliteks: juba lepinguläbirääkimiste alustamine loob asjaosalistele kõrgendatud hoole ilmutamise kohustused, loob seega läbirääkijate vahel erilise suhte. Sellest tulenevate kohustuste süülisel<sup>24</sup> rikkumisel tuleb vastutada tekitatud kahju eest.

VÕS § 12 normeerib kohtupraktika ja õigusteooria poolt arendatud hoolikuse ilmutamise kohustused lepingueelsete läbirääkimiste korral. VÕS § 12 lg 1 järgi peavad isikud, kes peavad lepingueelseid läbirääkimisi, arvestama mitte ainult enda, vaid ka teise poole huvidega, eriti peavad olema tõesed esitatavad andmed.

### *b) Juhtumite grupid*

*Culpa in contrahendo* puhul on üks tähtis juhtumite grupp *asjaoludest teatamise kohustuse rikkumine*. VÕS § 12 lg 2 väljendab seda mõtet, normeerides, et lepingueelseid läbirääkimisi pidav isik peab teisele poolele teatama kõikidest asjaoludest, mis võivad viimasele olulised olla.

Näide: A ostab B-lt Volvo V 70, väljalaskeaasta 1994, hinnaga 160 000,- krooni. B vaikib maha, et auto tegi aastal 1996 läbi raske avarii.

Siiski on küsitav, millised tagajärjed võivad tuleneda niisugusest vastutusest. Kahjuhüvitusnõue oleks siin suunatud põhimõtteliselt olukorra loomisele, mis oleks olemas ka ilma lepingueelse kohustuse rikkumiseta: see tähendab tavaliselt lepingu lõpetamist, mis võiks aga sattuda konflikti TSÜS-i ja VÕS-i vaidlustamise ja ülesütlemise kohta käivate erisätetega.

Peale selle on äärmiselt küsitav, millal ja millises mahus tuleb eeldada lepingueelset kohustust, mis seisneb teise poole varaliste huvide arvestamises. Lähtudes faktist, et iga lepingupool peab iseendale hankima põhimõtteliselt talle lepingu sõlmimiseks olulise informatsiooni, võiks eeldada niisugust asjaoludest teatamise kohustust ainult erandsituatsioonides.

## 2. Lepingueelsete läbirääkimiste põhjuse taatkestamine

Kui üks osapool, pärast seda kui ta on teises pooles äratanud usalduse selles suhtes, et leping saab kindlasti teoks, *katkestab ilma mõjuva põhjuse ta lepingueelsed läbirääkimised*, siis tuleneb vastutus VÕS § 12 lõikest 3 c.i.c. põhimõtete kohaselt.

Näide: Töökoha taotleja ajendati oma endisest töökohast loobuma.

Tulevane üürnik teeb üürilepingu sõlmimise ootuses investeringuid.

Lepingueelsetest läbirääkimistest tuleneva võlasuhte rikkumise juhtudel peaks siiski hoiduma liiga kaugeleulatuvast vastutusest: isik, kes soovib endale kindlustada lepingu sõlmimist tulevikus, võib lasta endale teha siduva tahteavalduse või vähemalt sõlmida eellepingu. Paljusid juhtumeid saab lahendada ka sel teel, et kontrollitakse poolte käitumist tegemaks kindlaks, kas see ei sisalda lepingu sõlmimisele suunatud tahteavaldust.

<sup>24</sup> Toim. märkus: kuna tegemist on võlasuhtest tuleneva vastutusega, pole süü vastutuse eelduseks (vastutatakse nagu lepingu rikkumise puhul igasuguse kohustuse rikkumise eest, välja arvatud rikkumise vabandatavuse puhul).

### 3. Vaikimiskohustuse rikkumine

Suuremate lepingute sõlmimisel etendab lepingueelsete läbirääkimiste raames suurt osa mõlemapoolsete huvide arvestamine, eriti vaikimiskohustus. Isik, kes kasutab ebaausal viisil ära oma tehingupartneri poolt esitatud usalduslikke andmeid on VÕS § 12 lg 4 järgi kohustatud seeläbi tekkinud kahju hüvitamiseks sõltumata sellest, kas leping sõlmitakse või mitte.

#### **Tehingu aluse äralangemine (VÕS § 89)**

Lepingu sõlmimisel püüavad pooled hinnata lepinguga seotud riske. Asjaolusid, mis näivad neile tuleviku seisukohalt ebakindlad olevat, kuid on lepingu seisukohalt tähtsad, püüavad nad tavaliselt hõlmata lepingus sisalduvate kokkulepetega. Oluliselt mahukam on tavaliselt see osa lepingulise suhtega seonduvatest asjaoludest, mis on iseenesestmõistetavalt ja kindlalt võetud tehingu aluseks ja mida seepärast ei reguleerita.

Tehingu aluse all mõistetakse lepingu tegelikku sisusse mittekuuluvaid, kuid lepingu sõlmimisel ilmnevaid lepingupoolte ühiseid ettekujutusi või ühele lepingupooltele mõistetavaid ja tema poolt mitte vaidlustatavaid teise poole ettekujutusi teatud asjaolude olemasolust või nende olemasolust tulevikus, millel põhineb poolte tehingu sõlmimise tahe. Seejuures võib eristada järgmist:

1. tehingu alus puudub algusest peale: lepingu sõlmimise ajal poolte tehingu sõlmimise tahte aluseks olevad ettekujutused teatavate ajaolude esinemise kohta tehingu ajal osutuvad hiljem valeks ja

2. tehingu aluse langeb ära hiljem: lepingu sõlmimise ajal poolte tehingu sõlmimise tahte aluseks olevad, tulevikku suunatud ettekujutused teatud asjaolude kestmisest või hilisemast saabumisest ei lähe täide.

Eelnevaga on tegemist eelkõige juhul, kui lepingus eeldatud soorituse ja vastusoorituse väärtuste suhe muutub sel määral, et sooritusele vastavast vastusooritusest ei saa põhimõtteliselt enam rääkida (*ekvivalentsi rikkumine*)

Aastal 1991 üürib M V-lt St. Peterburis kümneks aastaks kauplusepinna 500,- rubla eest kuus. Rublakursi languse tõttu on üüriraha väärt veel ainult murdosa sellest, mis sellel oli üürilepingu sõlmimise ajal. V nõuab M-lt lepingu kohandamist.

Nii tehingu aluse puudumine kui ka selle äralangemine võivad VÕS §-de 5 ja 6 järgi õigustada põhimõttest *pacta sunt servanda* mittekinnipidamist. Tehingu aluse puudumise või äralangemise õiguslikuks tagajärjeks ei ole tavaliselt mitte lepingu lõpetamine, vaid lepingu kohandamine tegeliku, lepingu sõlmimisel mitte teada olnud faktilisele olukorrale, silmas pidades hea usu põhimõtet VÕS §-de 5 ja 6 järgi, kusjuures peab siiski jälgima seadusliku ja lepingulise riski jaotumist.

#### **Oluliste asjaolude muutumine pikaajaliste lepingute korral<sup>25</sup>**

Mineraalõli tootev äriühing A andis 1975. Aastal B-le 30 aastaks rendile kinnistu, millel asus tankla. Kuna aastaks 1993 oli krooni ostujõud langenud 30 % võrra nõudis A B-lt renditasu kohandamist muutunud majanduslikule olukorrale. Kas A taotlus läheb läbi, kui leping ei sisalda selle kohta mingit sätet?

---

<sup>25</sup> Toim. märkus: vastav paragrahv seonduv peamiselt pikaajaliste rendilepingute lõpetamisega avalikes huvides ja jäi rohkete vaidluste tõttu eelnõu viimasest redaktsioonist välja.

Taotlus võiks toetuda VÕS §-le 89. Õigusemõistmise käsitlese järgi ei anna raha ostujõu langemine pikaajaliste lepingute puhul vastusooriyuse võlausaldajale olma pikemata õigust nõuda lepingu kohandamist. Kuna niisuguseid muutumisi ei saa ette näha, siis langevad need puudutatud poole riskifääri (VÕS § 89 lg 1 p 4). Vastasel korral kahjustataks nimiväärtusprintsipi ja õiguskindlust. Erandi peaks tegema vaid sel juhul, kui ekvivalentsi on nii suurel määral rikutud, et puudutatud pool näeb, et kokkuleppes on tema huvi ainult ligilähedaselt säilinud. VÕS § 89 lg 1 arvestab sellega, nõudes kohustuste vahekorra olulist muutmist. Saksa kohtupraktika eeldab seda reeglina ostujõu vähenemisel üle 60%. Seega võib A nõuda lepingu kohandamist.

Muudetud variant:leping sisaldab klauslit: “kui elukallidusindeks langeb või tõuseb üle 10 %, siis võivad mõlemad pooled nõuda rendiraha kohandamist niivõrd, kui võrd see on õiglane.”.

Antud juhul reserveerisid pooled endale soorituse määramise õiguse: teatud tingimuste saabumisel ei kohandata rahavõlga automaatselt, pigem toimub uus kindlaksmääramine. Uus määramine peab vastama VÕS § 26 lg 2 ja § 24 lg 3 sätetele. A saab seega nõuda lepingu mõistlikku kohandamist, kuid peab esitama asjaolud, mis põhjendavad seda, et konkreetne tasu tõstmise nõue on mõistlik.

### III Võlasuhete lõpp ja lõpetamine

#### 1. Kohustuse täitmine (VÕS § 68 jj)

##### a) Kohustuse täitmise eeldus

VÕS § 68 järgi lõpeb võlasuhe, kui võlausaldajale tehakse *võlgnetav sooritus*. Küsimuse üle, kas võlgnik täitis kohustuse, saab otsustada ainult nende kohustuste konkreetse sisu järgi, mis võlgnikul on lepingu alusel. Tihti võlgnetakse kindel soorituse tulemus.

Näide: Kui sõlmitakse müügileping asja kohta, siis võlgneb müüja ostjale müügiasja üleandmise ja selle omandiõiguse hankimise. Soorituse tulemus on siis saavutatud ja kohustus täidetud, kui müüja on asja ostjale üle andnud ja talle selle omandiõiguse hankinud. Ostja seevastu võlgneb müüjale müügihinna tasumise. Kogu müügihinna tasumisega on ostja poolt võlgnetav soorituse tulemus saavutatud. Ostja on täitnud oma lepingust tuleneva kohustuse.

Kui mõlemad lepingupartnerid on teinud nende poolt võlgnetavad sooritused, siis on VÕS § 68 järgi võlasuhe lõppenud. Reeglina on täitmine siis toimunud, kui õige võlgnik teeb õiges kohas õigel ajal õigele võlausaldajale õige soorituse.

##### b) Soorituse tegemine mitteõigustatud isikule (VÕS § 71)

Reeglina tuleb sooritus teha *võlausaldajale*. Kolmandale isikule tehtud sooritus ei vabasta seega kohustusest, veelgi enam, soorituse tegija võib soorituse alusetu rikastumis sätete kohaselt tagasi nõuda. Erandkorras võib aga ka sooritus isikule, kes ei ole võlausaldaja, olla kohustusest vabastava toimega. VÕS § 71 lg 1 järgi vabastab kolmandale isikule tehtud sooritus kohustusest, kui võlausaldaja annab enne soorituse vastuvõtmist kolmandale isiku poolt selleks oma *nõusoleku* või *kiidab* ta soorituse kolmandale isikule hiljem *heaks*.

Soorituse tegemine isikule, kes ei ole võlausaldaja, võib võlgniku ka sel juhul kohustusest vabastada, kui isik, kes ei ole võlausaldaja, on legitimeeritud *õigusnäivusega*, sest VÕS § 71 lg 5 järgi võib võlgnik isikule, kellele ta pidi kohustuse täitma, esitada kohustuse täitmise vastuväite, kui



ta võis täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isiku käitumisest mõistlikult eeldada, et isik, kellele ta kohustuse täitis, on tegelik võlausaldaja.

Ümberpöörduvalt ei saa võlgnik kohustusest vabaks võlausaldajale soorituse tegemisega, juhul kui viimasel ei ole õigust *käsutada* nõuet, mille suhtes täitmine toimub. See kehtib eriti nendel juhtudel, kui nõue on arestitud või võlausaldaja suhtes on algatatud *pankrotimenetus* (VÕS § 71 lg 3). Sellisel juhul tuleb sooritus teha pankrotihaldurile. Kohustuse täitmisel alaealisele võlausaldajale loetakse kohustus täidetuks, kui viimase seaduslik esindaja andis selleks eelnevalt nõusoleku või kiitis selle tagantjärele heaks. Võlgnik saab end kohustuse mittetäitmise vastuväite vastu kaitsta sellega, et ta täidab kohustuse otse alaealise seaduslikule esindajale, nii nagu näeb ette VÕS § 71 lg 2 lause 2.

### Soorituse tegemine alaealisele

A võlgnes õnnetuses surma saanud B-le müügilepingu alusel veel 3000,- krooni. Ta maksis selle summa B ainupärijale, alaealisele M-le. M prassis raha sõpradega maha. M eestkostja V ei teadnud sellest midagi. Ta tahab teada, kas A peab veelkord raha maksma.

V võib M nimel nõuda A-lt VÕS § 202 alusel veelkordset maksmist sel juhul, kui müügilepingust tulenev võlg ei kustunud M-le maksmisega. VÕS § 68 järgi lõpeb võlasuhe siis, kui võlausaldajale tehakse võlgnetav sooritus. M oli pärijana saanud nõude võlausaldajaks, kuid ta ei olnud teovõimeline.

Kui kohustuse täitmine toimub piiratud teovõimega võlausaldajale, siis loetakse kohustus VÕS § 71 lg 2 kohaselt täidetuks, kui täitmine toimus seadusliku esindaja nõusolekul või kui seaduslik esindaja täitmise pärast heaks kiitis. Kuna seda siin ei juhtunud, siis peab A veelkord maksma. VÕS § 71 lg 2 järgi saab A soorituse tegemise teel seaduslikule esindajale kaitsta end uue nõude esitamise vastu.

---

Niivõrd kui võlgnetava soorituse juurde kuulub ka kohustus teatava tulemuse saavutamiseks, peab see olema saavutatud. Seega ei piisa ainult sellest, kui võlgnik võtab ette vastava tulemuse saavutamiseks vajalikud sooritustoimingud. Niikaua kui tulemust ei ole saavutatud, ei ole täitmine toimunud. Näiteks see, kes võlgneb raha, ei ole sellega kohustust veel täitnud, kui ta rahasumma ära saadab või teeb pangas rahaülekande, see tuleneb VÕS § 83 lõikest 3.

#### *c) Kohustuse täitmise asendamine ja sooritus täitmise asemel (VÕS § 81)*

*Täitmine on toimunud*, seega võlasuhe on lõppenud, kui võlausaldaja võtab võlgnetava kohustuse täitmise asemel vastu teise soorituse (VÕS § 81). Kohustus loetakse sel juhul alles siis täidetuks, kui võlausaldaja ja võlgnik sõlmivad lepingulise kokkuleppe, et võlgniku poolt tehtav sooritus astub esialgselt võlgnetava soorituse *asemele* ja et see tuleb ka vastu võtta.

Näide: K ostab autokaupmehelt V uue sõiduauto. Lepitakse kokku, et K vana auto väärtus arvestatakse hinna sisse ning auto jääb kaupmehele. Juhul kui müüja võtab sõiduki

võõrandamisel hinna ühe osana arvesse ostja vana sõiduki väärtuse, siis on kahtluse korral tegemist müügilepinguga, mille puhul ostjal on õigus tasuda lepingus kindlaksmääratud osa hinnast pruugitud sõiduki omandi üleandmise teel. Kokkuleppe alusel on ostja kui müügihinnanõude võlgnik õigustatud ühe osa võlgnetava soorituse asemel (raha maksmine) tegema teise soorituse, nimelt

pruugitud sõiduki omandi ülekandmise.

Kohustuse täitmise asendamise korral lõpeb täitmisnõue, VÕS § 81 lg 1. Sellega saab võlausaldaja piiramatu õigusliku seisundi talle täitmise asendamiseks tehtud soorituse eseme üle. Probleemid tekivad sel juhul, kui talle täitmise asendamiseks tehtud soorituse ese on puudustega või koormatud kolmandate isikute õigustega. VÕS § 83 lg 3 järgi vastutab võlgnik täitmise asendamise korral samadel alustel kui siis, kui sooritus oleks tehtud tavalises korras. Seega kui hinna tasumisel arvesse võetud sõiduautol esinevad puudused, siis vastutab võlgnik müüja ees nii nagu müügiastja puuduste korral.

Juhtumil, kus ostja annab ostuhinna tasumisel vekslit või tšeki, võib olla kolmesugune tähendus:

1. Veksel või tšekk anti üksnes *tagatisena*. Sel juhul jääb esialgne müügilepingust tulenev nõue püsima, see tuleb endiselt täita. Ainult siis, kui seda ei tehta, on võlausaldajal õigus rahuldada oma nõue võlgnetavale sooritusele vekslit või tšeki realiseerimisest saadu arvel.

2. Veksel või tšekk anti *täitmise asemel*, kusjuures esialgne nõue jääb samuti püsima. Võlausaldaja ei esita nõuet aga kõigepealt võlgnikule, vaid püüab oma nõude rahuldada talle täitmise asemel antud väärtpaberist.

3. Veksel või tšekk anti *kohustuse täitmise asendamiseks*. Siis astub väärtpaberist tulenev nõue võlgnetava soorituse asemele ja esialgne nõue lõpeb, nii nagu see lõppeks VÕS § 68 lõikes 1 sätestatud primaarselt võlgnetava soorituse tegemise korral.

Millist nimetatud eesmärkidest pooled sooritusega silmas peavad, tuleb kindlaks teha nende poolt *kokkulepitud sooritamise eesmärgi väljaselgitamise* teel, selleks tuleb kokkulepet tõlgendada. VÕS § 81 lg 2 annab selleks tõlgendamisreegli. Kui võlgnik võtab võlausaldaja rahuldamiseks uue kohustuse, ei loeta seda kahtluse korral täitmise asendamiseks. Selles ei saa aga näha ka üksnes tagatise andmist, kuna tagatis ei ole mõeldud võlausaldaja nõude rahuldamiseks. Seega jääb üle ainult täitmiseks mõeldud sooritus, mille tagajärjel esialgne nõue ei lõpe ning võlausaldaja peab püüdma oma nõuet rahuldada talle täitmiseks mõeldud tšekist. Kui tšekk tehakse pangas vastavalt rahaks, siis lõpeb tšekist tuleneva kohustusega ka vana võlg, nii et võlgnik saab nõudest täiesti vabaks. Kui see aga ei õnnestu, sest tšekil ei ole katet, siis jääb võlgnikule alles tšekist tulenev kohustus ja võlausaldaja võib tagasi pöörduda oma vana nõude juurde. Pooled võivad kokku leppida selles osas, mis kehtib antud nõude suhtes vahepealsel ajal; tavaliselt eeldatakse nõude tähtaja ajutist pikendamist.

#### *d) Täidetud nõude väljaselgitamine*

Enamasti ei ole kahtlust selles, missuguse nõude täitmiseks oli tehtud sooritus võlgniku tahtel määratud. Kui võlausaldaja ja võlgniku vahel on üksainus nõue, siis reeglina täidetakse see. Aga ka sel juhul, kui on olemas mitu nõuet, tuleneb juba soorituse sisust, missugust nõuet võlgnik tahab täita.

Näide: Kui laenulepingu alusel võlgnetakse 1000,- eurot ja müügihinnana veel 57,80 - eurot, siis rahaülekanne 57, 80- eurot, tähendab tavaliselt müügihinnanõude täitmist.

Ülalpool vaadeldud nõude ja tehtud soorituse vastavus võib aga ka puududa. Nt kui viimase näite puhul teeb võlgnik rahaülekanne 30,- eurot, siis on küsitav, millise nõude täitmiseks see arvestada.

Küsimus on tähtis, kui erinevad nõuded on erinevalt tagatud või neil on erinevad intressid. Erinevused võivad seisneda ka aegumise ajas.

Neil juhtudel määrab VÕS § 80 lg 1 järgi täidetava nõude võlgnik. Määramine võib toimuda sõnaselgelt, nt rahaülekande puhul näidatakse ära arve number, või konkludentselt sel viisil, et tasumine järgneb hoiatuse tegemisele. Kui määramine ei ole kokkuleppe alusel lükatud hilisemale ajale, siis peab määramine toimuma aga hiljemalt sooritus tegemisel. Õiguslikult olulise eksimuse puhul võib täidetava nõude määramise ka vaidlustada.

Kui võlgnik ei ole ise määramist teinud, siis näeb VÕS § 80 lg 2 ette võlausaldaja määramisõiguse, kui ta teatab võlgnikule määramisest, kohustus ei ole õigusvastane, võlg on muutunud sissenõutavaks ja kohustust ei ole vaidlustatud. VÕS § 80 lg 3 järgi võib võlgnik siiski kohustuse määramisele viivitamatult vastu vaielda ja ise määrata, millise kohustuse ta on täitnud. Sel juhul kehtib võlgniku poolt tehtud valik. Kui ei võlausaldaja ega võlgnik ei ole määranud, millist kohustust täidetakse, siis kehtib VÕS § 80 lg 4 tõlgendamisreegel. Esimesel kohal seisab kohustus, mille täitmist võib juba nõuda; kui võib nõuda mitme kohustuse täitmist, siis loetakse täidetuks kohustus, mis on võlausaldaja jaoks kõige vähem tagatud. Üheks kriteeriumiks on ka võlgniku koormuse suurus, nt kõrgemate intresside või leppetrahvi tõttu. VÕS § 80 lg 4 p 4 sätestab viimases järjekorras kohustuse tekkimise aja. Kui ühestki nendest kriteeriumidest ei ole kasu, mida küll ei tohiks esineda, siis sätestab VÕS § 80 lg 5, et täitmine on toimunud võrdeliselt kõikide kohustuste katteks.

### **Täidetava kohustuse määramine**

S võlgnes G-le 1. 4. 1992 sõlmitud müügilepingu alusel 2000,- krooni ja 5. 5. 1992 sõlmitud müügilepingu alusel 3000,- krooni. Viimase nõude loovutas G täitmiseks D-le. Enne kui S-le loovutamises teatati, tasus ta G-le summa 2500,- krooni, mis oli mõeldud osana kogu võlast, ilma et ta oleks määranud, kuidas tuleb summa jaotada kahe nõude vahel. D tahab, et summa arvestataks tema nõude katteks ja nõuab G-lt 2500,- krooni väljaandmist. G tahab talle anda ainult 500 krooni. Kuidas tuleb otsustada?

VÕS § 161 järgi kehtib täitmine, mille võlgnik S tegi loovutamises mitte teades algsele võlausaldajale G ka uue võlausaldaja D suhtes. VÕS § 1142 lg 3 alusel võib ta aga nõuda algselt võlausaldajalt saadu väljaandmist. D saab seega nõuda, et G annaks välja saadud summa selles ulatuses, milles S poolt tehtud makset arvestatakse takke loovutatud nõude täitmisena.

VÕS § 80 reguleerib küsimuse, millises vahekorras täidetakse erinevad kohustused. Selle järgi võib võlgnik määrata, millise kohustuse ta täidab. Kuna S ei määranud tasumisel, kuidas tuleb summa mõlema nõude vahel jaotada, siis kohaldatakse VÕS § 80 lg 2 sätteid, mis näevad ette, et määramise teeb võlausaldaja, kusjuures võlgnik võib VÕS § 80 lg 3 alusel sellele viivitamatult vastu vaielda. VÕS § 80 lg 4 reguleerib viimasena juhtumi, nagu antud juhtum, kus ei võlgnik ega võlausaldaja ei ole määranud, millise kohustuse täitmiseks sooritus tehti.

Vastavalt VÕS § 80 lõige 4 p 1 sätetele loetakse täidetuks kõigepealt G nõue kui kõige esimesena sissenõutav võlg. D saab välja nõuda ainult ülejäänud summa 500,- krooni.

---

VÕS § 80 lg 6 sätestab erandi VÕS § 80 lõigete 4 ja 5 suhtes, määrates erilise järjekorra sel juhul, kui peale põhikohustuse on tegemist veel intresside ja tehtud kulutustega ning sätestades piirangud võlgniku määramisõigusele. Kui võlgnik teeb teistsuguse määramise, siis tohib võlausaldaja sooritus vastuvõtmisest keelduda (VÕS § 80 lg 6 lause 2) tingimusel, et ta keeldumisega ei satu vastuvõtuviiivitusse.

#### *e) Tõendamise koormis täitmise korral*

Asjades tehtavate soorituste ja töö tegemise korral tekib sageli küsimus, kas puudus esines juba soorituse tegemise ajal (nii et selle eest vastutab võlgnik) või tekkis see alles hiljem (nii et selle tagajärjed jäävad võlausaldaja kanda). Selle küsimuse juures lähtub VÕS § 68 lg 4 eeldusest, et reeglina peab *võlgnik* tõendama, et tema sooritus oli nõuetekohane. See muutub aga juhul, kui võlausaldaja on soorituse täitmisena vastu võtnud. Eelduseks on seejuures see, et võlausaldajal on asja vastuvõtmisel võimalus asja korrektsust kontrollida. Vastuvõtmisega VÕS § 68 lg 4 tähenduses ei ole tegemist sel juhul, kui võlausaldaja saab asja pakituna ja pakend takistab asja lepingule vastavuse kontrollimist.

VÕS § 68 lg 4 puudutab ainult *tõendamise koormist*, s.t. küsimust, kellele tuleb see kahjuks, kui vaidlusalust väidet ei saa tõendada. Materiaal-õiguslikku olukorda lõige ei muuda. Võlausaldaja võib igasuguse puuduse ka tagantjärele kehtima panna, kui ta ainult tõendab, et see oli juba algselt olemas. Siinjuures tuleb viidata ka sellele, et võlaõiguse eriosa sisaldab ka sätteid mille kohaselt puudusest mitteteatamisel on teatud juhul ka materiaalsoiguslikud tagajärjed eelkõige kui võlausaldaja küll teab puudusest, kuid jätab siiski reklamatsiooni esitamata.

## **2. Lepingust taganemine (VÕS § 180jj)**

Lepingut saab ka seetõttu lõpetada, et üks pooltest taganeb lepingust. Ühepoolse ja vastuvõtmist vajava taganemisavalduse kehtivaks muutumisel langevad ära lepingu senine toime, mis oli suunatud soorituste vahetamistele. Seniste lepinguliste kohustuste asemele astub lepingupoolte kohustus tagastada see osa sooritustest, mis on juba vastastikku tehtud.

#### *a) lepingust taganemise eeldused*

Ei ole olemas üldist taganemisõigust, mida saaks igal ajal teostada. Lepingust taganemine on VÕS § 180 lg 1 lause 1 teise alternatiivi järgi ainult siis võimalik, kui taganemisõigus on lepinguliselt kokku lepitud, mis esineb tavaliselt lepingulise kõrvalkokkuleppena, milles on taganemisõigus selgelt sõnastatud, või kui seadus võimaldab teatud eelduste korral taganemisõiguse teostamist (VÕS § 180 lause 1 esimene alternatiiv).

Kõige tähtsam seadusjärgne lepingust taganemise põhjus on VÕS § 107 lg 1 järgi oluline lepingurikkumine. Tähtis on, et lepingust taganemine ei välista kahjuhüvitusnõuet lepingukohustuse rikkumise korral; lisaks soorituse tagastamisele võib taganemiseks õigustatu nõuda seega ka lepingukohustuse rikkumise tõttu tekkinud kahju hüvitamist.

Näide: K tellib V-lt 40.000,- euro eest tööpingi. Ta tasub kohe ostuhinna. Tarnetähtaeg on 01.03.1999. Kui tööpink ei ole 03.03. ikka veel tarnitud, pöördub K V poole, kes teatab, et viivituse tõttu tarnimisel ei olevat tal õnnestunud tööpink saada. Seepeale annab K V-le lisatähtaja kuni 15.03, pärast selle lõppemist lubab ta lepingust taganeda. 17.03. nõuab K V-lt 40.000,- euro tagastamist, lisaks veel 4500,- eurot, mis ta pidi sarnase tööpingi mujalt ostmisel rohkem maksma.

Taganemiseks õigustatu taganeb lepingust vastava avalduse tegemisega teisele poolele (VÕS § 184).

#### *b) Lepingust taganemise tagajärjed*

Taganemisõiguse teostamisel muutub senine võlasuhe tuleviku suhtes tagasitaitmissuhteks. See tähendab, et veel tegemata soorituste kohustused langevad ära ja sooritused, mis on juba tehtud, tagastatakse (VÕS § 181).

VÕS § 181 lg 2 järgi peab võlgnik asja väljaandmise asemel hüvitama tagastamisele kuuluva eseme väärtuse, kui tegemist on sooritusega, mida ei saa tagastada, näiteks teenused või asja kasutusseandmine, samuti juhul kui võlgnik on saadud eseme ära tarvitanud, võõrandanud, koormanud või ümber töötanud, või kui saadu on hävinenud, või mitteotstarbekohase kasutamise tulemusena halvenenud.

VÕS § 182 sätestab tagastamiseks kohustatud isiku vabastamise väärtuse hüvitamise kohustusest, juhul kui taganemiseks õigustav puudus ilmnes alles eseme ümbertöötamisel, halvenemine või hävimine toimus asjaoludel, mille esinemise riski kannab võlausaldaja või kui seadusest tuleneva tagastamisõiguse teostatamise korral on saadu halvenemine või hävimine tekkinud taganemiseks õigustatud isiku juures, kuigi ta järgis sellist hoolsust, mida ta järgib oma asjades.

VÕS § 183 lg 1 järgi vastutab soorituse tagastamiseks kohustatud isik lepingust taganemise korral igasuguse tagastamise süülise võimatuse muutmise eest, samuti ka iga tema poolt põhjustatud tagastamisele kuuluva asja halvenemise eest (VÕS §181 lg 2 p 3).

### **Soorituse koht tagastamiskohustuse korral**

K Tallinnast ostis V-lt Tartust pruugitud Porsche, kusjuures talle jäeti tasumiseks aega kaks kuud. Ööl enne tasumise tähtpäeva murti K juurde sisse ja varastati kogu tema raha. Kuna ta ka pärast koos äraütlemissähvardusega määratud tähtaega ei saanud V-le tasuda, taganes viimane VÕS § 107 lg 1 ja § 105 järgi müügilepingust ja nõudis K-lt, et see tooks auto Tartusse tagasi. Kibestunud K saatis K-le vastuse, et V võivat ise oma auto ära viia, kui ta tahab seda tagasi saada. Seejärel laskis V auto Tartusse tagasi tuua, kusjuures selleks tehtud kulutused olid 600,- krooni. Kas K peab need kulud katma?

VÕS §-de 92; 93 lõige 1 p 4; 105 lg 3; 107 lg 1 p 5 ja 181 kohaselt oli K kohustatud auto tagasi andma. VÕS § 181 sätetest aga ei tulene otseselt, kus peab olema tagasiandmise koht. VÕS § 77 järgi on kohustuse täitmise kohaks lepinguga või seadusga määratud koht. Kuna tagastamiskohustuse sätete eesmärgiks on endise seisundi taastamine, siis tuleb sooritus tagastada kohas, kus ta lepingukohaselt vastu võeti.

Seega on tagastamiskoht sama, mis lepingu täitmise koht. Seega oli K kohustatud auto Tartusse tagasi viimiseks. V-l on 600,- krooni hüvitamise nõue.

### **Vastutus tagastamise korral**

Muudetud variant: Kui V oli auto tagasi saanud, märkas ta, et üks küljetiib oli mõlkin. K oli selle põhjustanud äärmiselt ettevaatamatu sõiduga ja juba sel ajal, kui tal oli veel olemas raha müügihinna tasumiseks. Kas K peab tasuma remondikulud ja auto kasutamise äralangemise remondi ajal?

Lepingust taganemise tõttu loodi poolte vahel soorituste tagastamise suhe VÕS § 180 jj järgi. Sel puhul peab võlgnik VÕS § 181 lg 2 p 3 järgi väärtuse sel juhul hüvitama, kui saadud ese on hävinud või halvenenud, niivõrd kui hävimine või halvenemine ei tekkinud eseme korrapärasel kasutamisel.

VÕS § 182 lg 1 p 3 järgi on seadusest tuleneva taganemisõiguse korral väärtuse hüvitamise kohustus välistatud, kui võlgnik järgis sellist hoolsust, mida ta järgib oma asjades. Antud juhul põhjustati kahju äärmiselt ettevaatamatu sõiduga, mistõttu K on kohustatud VÕS §-de 181 lg p 3 ja 182 lg 1 p 3 järgi remondile tehtud kulutused hüvitama.

Peale selle on K veel kohustatud VÕS § 181 lg 1 kohaselt välja andma viljad ja muu kasu. Kasutamisest tulenevat hüvitist arvutatakse tavaliselt arvestades väärtuse ajaliselt lineaarset vähenemist, kusjuures võrreldakse tegeliku kasutamise ja eeldatava kasutuse kestvust.

Seda tehakse järgmise valemi abil. (Müügihind : eeldatav kogukasutus) x kasutus ostja poolt. Kui antud näite puhul oli auto müügihind eeldatava kasutuskestuse 200.000 km korral 200.000,- krooni ja kui müüja kasutas autot rohkem kui 1000 km ulatuses, siis on müüjal õigus saada kasutamise eest hüvitist üle 1000,- krooni.

### **Lepingust taganemise ja kahju hüvitamise vaheline suhe**

Pruugitud Porsche müük ja müüja taganemine lepingust müügihinna tasumatajätmise tõttu nagu eelpool toodud. Õõl enne taganemisavalduse tegemist oli auto ostja K juurest tundmatute kurjategijate poolt ärandatud. V tahab teada, kas ta saab nende asjaolude mitteteadmisel tehtud lepingust taganemise avalduse tagasi võtta.

Lepingust taganemise avalduse tegemisega muutus müügileping tagasitõitmise võlasuhteks, millega lõppes K müügihinna tasumise kohustus. Kuna K-l aga ei ole võimalik autot tagasi anda ja ta ei vastuta tagastamise võimatuse eest VÕS §-de 181 lg 2 p 3 ja § 182 lg 1 p 3 järgi, siis vabaneb K väärtuse hüvitamise kohustusest.

VÕS § 180 lg 2 järgi jääb aga püsima lepingukohustuse rikkumisest tulenev kahjuhüvitusnõue. On küsitav, kas V, kes tegi K-ga sõlmitud lepingust taganemise avalduse, saab autost ilmajäämise korral nõuda kahju hüvitamist. VÕS § 180 lõiget 2 saab mõista ainult nii, et kahjuhüvitusnõuded laienevad ainult nendele kahjudele, mis ei ole kaetud VÕS § 182 jj sätetega. Siia kuuluvad näiteks saamatajäänud tulu või asendustehingu (asendusostu) kulud. Küsitav on siiski, kas taganemise kõrval kehtiv kahjuhüvitusnõue hõlmab ka neid kahjusid, mis tekkisid müüjale müügieseme hävimisel. Niisuguse nõude olemasolu tuleb eitada. Nimelt kui V saaks nüüd nõuda kahju hüvitamist, siis mindaks müügiastja tagastamisel, tulenevalt VÕS §-de 181 jj sätetest, möõda spetsiifilistest riskikandmise reeglitest, mis ei ole seaduse eesmärk.

Kui auto oleks veel K juures, siis saaks V tekinud kahju kahel viisil arvestada: V võiks auto K juurde jätta ja nõuda minimaalse kahjuna selle müügihinna või auto tagasi võtta ja nõuda üksnes viivituse tõttu tekinud kahju hüvitamist. Kuna teine meetod ei ole auto hävimise tõttu aga võimalik, esimene meetod aga on võrdne lepingust tuleneva täitmisnõudega, siis saab V nõuda selle kahju hüvitamist, mis ei ole kaetud lepingust taganemisega.

### **Lepingust taganemine ja kahju hüvitamine komplementaarsete õiguskaitsevahenditena**

Vedaja U sai T-lt oma autode tarvis 10.000 liitrit diiselkütust. Täitmisel sattus T muidu usaldusväärsete tööliste suure hooletuse tõttu kütusesse kahjulikke aineid. Selle tagajärjel tekkisid U autode mootorites rikked. U teatas, et ta taganeb lepingust ja nõudis ostuhinna tagasimaksmist, mida ka tehti. Pärast rikete kõrvaldamist taotles U ka remondikulude hüvitamist 5200,- krooni ulatuses. T eitas hüvitamiskohustust, sest ta oli oma inimesed hoolega välja otsinud (mis oli ka tõsi) ja neid pidevalt jälginud. Missugune on otsus?

U nõue T vastu võib tuleneda VÕS §-dest 92 ja 93 lg 1 p 3. Müügilepingu alusel ei lasunud T-l mitte ainult tarnimise kohustus vaid ta pidi ka selle eest hoolt kandma, et tarnitav õõli ei oleks rikutud. Seejuures pidi T vastavalt TSÕS § 122 lausele 1 vastutama ka oma abipersonali kaitumise

eest. Kuna töötajate poolt toime pandud kohustuste rikkumine ei olnud vabandatav, siis tuleb T-l U-le tekkinud kahju hüvitada.

Seejuures tuleb U asetada niisugusesse olukorda, nagu oleks leping nõuetekohaselt täidetud. Kuna kahju tekkis raske hooletuse tagajärjel, siis ei ole VÕS § 119 lg 2 lauses 2 sätestatud kahju ettenägemise võimalus oluline. Seega peab T vastavalt VÕS § 120 lg 3 sätetele U-le remondikulud hüvitama.

On küsitav, kuidas mõjub lepingust taganemine kahjuhüvitusnõudele. VÕS § 180 lg 2 järgi ei välista lepingust taganemine kohustuse rikkumise korral kahju hüvitamist. Seega saab U vaatamata lepingust taganemisele nõuda kahju hüvitamist.

### **Lepingust taganemine müügiastja puuduste korral**

S ostis H-lt pruugitud auto ja tegi varsti pärast seda oskamatu sõidu tõttu avarii, kusjuures auto uks muljuti sisse. Avarii asjaolude uurimisel avastati autol juba varasem suur viga, mis ei olnud küll avarii põhjuseks. Seepeale teatas S H-le, et ta taganeb lepingust ja andis kahjustatud auto viimase käsutusse. H oli sellega nõus, kuid nõudis tekitatud kahju eest hüvitust. Kas õigusega?

Varasemast avariist põhjustatud tõsine puudus õigustab lepingust taganemist S-i poolt, kuna puuduste kõrvaldamine VÕS § 218 lg 1 järgi on välistatud. VÕS § 218 lg 7 alusel võib S seega lepingust taganeda. Kuna H nõustus lepingust taganemisega, siis tekkis VÕS § 181 jj järgi tagasitaitmissuhe.

Otsustamaks, kas S peab H-le tekitatud kahju hüvitama, on VÕS § 182 lg 3 järgi oluline, kas asja halvenemine toimus S juures, kuigi ta ilmutas niisugust hoolikust, mida ta ilmutab oma asjade puhul. Kui see nii on, siis ei pea S kahju hüvitama. Kui see aga nii ei ole, siis on H-l S vastu kahjuhüvitusnõue.

### **Kulutuste hüvitamise nõue lepingust taganemise korral**

Hobuste aretaja P müüs dresseerijale D mära, mille eest D ei tasunud vaatamata hoiatustele. Pärast seda kui P oli asjatult andnud lisatähtaegu ja ähvardanud lepingu lõpetamisega, taganes P müügilepingust ja nõudis mära tagasiandmist. D oli selleks valmis üheaegse ja vastastikuse täitmise teel, kusjuures tasutaks vahepeal toimunud hobuse loomaarsti poolt läbivaatamise kulud ja hüvitataks mära väärtuse tõus dressuuri tagajärjel. Kas tal on õigus?

Vastavalt VÕS § 181 lg 1 lause 2 ja § 101 sätetele, on D-l sel juhul, kui tal on õigus asja tagasi nõuda, asja endalejätmise õigus. Loomaarstile tehtud kulutuste hüvitamise nõue võib tuleneda VÕS § 183 lg 2 sätetest. Perioodiliset loomaarsti poolt tehtav läbivaatus kujutab endast VÕS § 183 lg 2 järgi vajalikke kulutusi, kuna siin on tegemist objektiivselt vajalike meetmetega hobuse tervise hoidmise eesmärgil. Seega on D-l P vastu kulutuste hüvitamise nõue.

Mära dresserimisele tehtud kulutused on aga VÕS § 183 lg 2 järgi “muud kulutused”, kuna need ei olnud hobuse säilitamiseks ega ka tema väärtuse tõstmiseks tehtavad kulutused. VÕS § 183 lg 2 järgi tuleb need kulutused D-le hüvitada ainult niivõrd, kuivõrd võlausaldaja nende kulutuste tõttu rikastus. Siinjuures tuleb seega uurida, mil määral tõstis mära dresserimine tema väärtust, sel määral rikastus P.

Asi on teisiti sel juhul, kui P ei taha hobust edasi müüa ja hobuse dresserimine ei too talle mingit kasu, sel juhul on tegemist nn *pealesunnitud rikastumisega*, mida P ei pea D-le hüvitama.

### **3.Lepingu ülesütlemine (VÕS § 189 jj)**

Seadus annb võlausaldajale mõnede lepingute puhul võimaluse kehtiv leping ülesütlemise teel ja lepingupartneri nõusolekust sõltumata *üles öelda*. Ülesütlemine on ühepoolne, vastuvõtmist vajav tahteavaldus, mis lõpetab tulevikku suunatult kestva lepingulise võlasuhte. Tavaliselt näevad kas seadus või leping ette ülesütlemistähtjad. Kui ülesütlemisavaldus on kehtiv, siis lõpeb võlasuhe ülesütlemistähtaja lõppemisel.

Et vältida sotsiaalset ebaõiglust, seab õiguskord lepingusisu vabale kujundamisele ülesütlemise osas teatud piirid ja seepärast on terve rea võlasuhete puhul ette nähtud *kaitse lepingu ülesütlemise vastu*. Peale selle saab iga kestuslepingu sõltumata seaduslikust regulatsioonist VÕS § 190 alusel üles öelda, juhul kui see on mõlemate poolte huvides või kui lepingu täitmine on oluliselt ohustatud ja kui ülesütlevalt poolelt ei või kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huve kaaludes nõuda lepingu jätkamist.

#### 4. Tasaarvestus (VÕS § 191 jj)

Kui mõlemal poolel on teineteise vastu võrdsed nõuded, siis on võlgnevate soorituste vahetamine sageli *ebamajanduslik*.

Näide: H-l Tallinast on ärisuhted M-ga Tartust. H võlgneb M-le müügilepingu alusel 8000,- krooni. M omalt poolt on H-ga sõlmitud töövõtulepingu alusel H-le kohustatud tasuma tehtud töö eest 8000,- krooni. Kui H peaks M-le ja M H-le tegema rahaülekande 8000,- krooni, siis oleks see mõtetu kulu.

Seadus teeb siin asja lihtsamaks ja võimaldab kiire tee tasaarvestuse abil (VÕS-i §-d 191 jj). Tasaarvestus ei tähenda mitte üksnes täitmise lihtsustamist. Pigem võimaldab tasaarvestus mõlemal poolel panna oma nõue maksma ilma kohtusse hagi esitamata ja kohtuotsust ning riikliku sundtäitmist nõudmata.

Tasaarvestus on vastastikune, samaväärne ja ilma vaide esitamiseta toimuv sissenõutavaks muutunud nõuete vastastikune täitmine ühepoolse teisele poolele suunatud tahteavalduse tegemise teel. *Nõuet, mida tasaarvestatakse, nimetatakse põhinõudeks; nõuet, millega tasaarvestatakse, nimetatakse vastunõudeks*. Tasaarvestusega saavutatakse kahesugune eesmärk: võlgnetavaid sooritusi ei tehta. Vastastikused võlausaldajad, kes on ühtlasi ka võlgnikud vabanevad tasaarvestuse tegemisega oma nõuet ohverdades oma võlast. Peale selle võib tasaarvestav isik tasaarvestuse teel saavutada oma nõude rahuldamine ka sel juhul, kui tema nõude teostamine valmistab raskusi, kuna teine pool ei ole maksuvõimeline või ei taha maksta .

##### a) tasaarvestuse eeldused

1. nõuete *vastastikkus*: kaks isikut võlgnevad teineteisele mingi soorituse. Nõuded peavad esinema nende samade isikute omavahelises suhtes. Seega peavad mõlemad isikud olema ühtlasi nii võlausaldajad kui ka võlgnikud. VÕS § 163 lg 2 järgi jääb tasaarvestuse võimalus reeglina püsima ka nõude loovutamise korral. Seega piisab sellest, et vastastikkus eksisteeris mingil ajahetkel minevikus.

2. Vastastikused nõuded peavad olema *samaliigilised*. Seega on tasaarvestatavad eelkõige rahavõlad. Nõuete samaliigilisus ei tähenda seda, et nõuded peavad olema võrdsed.

Näide: A võlgneb K-le müügilepingu alusel 3000,- eurot. K võlgneb A-le teise müügilepingu alusel 2000,- eurot. Tasaarvestuse tegemisel lõppeb A müügihinna tasumise nõue K vastu täielikult. K nõue A vastu lõpeb ainult 2000,- euro ulatuses; nõue jääb püsima 1000,- euro ulatuses.



Kui nõuded ei ole üheliigilised, siis on võlgnikul, kellelt nõutakse sooritust (nõuete seose korral) VÕS § 100 järgi kohustuse täitmisest keeldumise õigus või on nõuete vastastikususe korral sama õigus VÕS § 101 järgi. Kohustuse täitmisest keeldumise õiguse kasutamise korral aga nõue ei kustu, vaid sel juhul kohustatakse pooli vastastikuseks ja üheaegseks soorituste tegemiseks. VÕS §-s 193 sätestatud täitmiskohtade erinevus ei välista nõuete samaliigilisust. Seejuures peab tasaarvestav isik hüvitama teisele poolele kulutused, mis tal tekivad seetõttu, et ta ei saa sooritust ettenähtud kohas või ei saa seda ettenähtud kohas teha, mis rahaliste nõuete korral omab aga vaevalt tähtsust.

3. Mõlemad nõuded peavad *eksisteerima*. Nõue, millega keegi tasaarvestab (vastunõue), peab olema teostatav, seega sissenõutavaks muutunud ja selle vastu ei tohi olla esitatud vaiet.<sup>26</sup>

Eelneva näite kohta: Kui A müügihinna tasumise nõue muutub sissenõutavaks 1. 4. 1999 ja K müügihinna tasumise nõue alles 1. 10. 1999, siis ei saa K teha tasaarvestust 1. 4. 1999. Tasaarvestus toimub VÕS § 192 lg 1 järgi avalduse tegemise teel teisele poolele. Tasaarvestuse avalduse kehtima hakkamisega lõpevad vastastikused nõuded, niivõrd kui need kattuvad. Tasaarvestus tähendab tasaarvestava poole nõude teostamist. Nõude täideviimiseks ei tohi olla seega õiguslikke takistusi, s.t. tasaarvestaval poolel

peaks olema võimalik taotleda ka soorituse mõistmist kohtuotsusega.

Konkreetselt tähendab see järgmist. Tasaarvestava poole nõue peab eksisteerima. Nt kui nõue on täitmise tõttu lõppenud, siis ei saa sellega enam tasaarvestust teha, kuna võlausaldaja saaks muidu topelttäitmise. Peale selle peab vastunõue olema vaba vaietest, sest vaide esitamisega võiks võlgnik takistada võlgnetava kohustuse kohtuliku väljamõistmise; seega ei peaks võlausaldaja saama täitmist ka tasaarvestuse teel. VÕS § 194 lg 2 järgi ei välista vastunõude aegumine küll vastunõuet sel juhul, kui nõue ei olnud aegunud veel sel ajamomendil, mil isikul oli esmakordselt võimalik tasaarvestust teha või soorituse tegemisest keelduda (VÕS § 194 lg 2), TSÜS § 161.

Vastunõude tasaarvestatavuse eelduste juurde kuulub samuti ja eelkõige selle sissenõutavus; kelle nõue ei ole veel sissenõutav, see peab veel tasaarvestuse tegemisega ootama ning tal ei ole kuni sissenõutavuseni isegi mitte edasilükkavat vaiet.

### **Tasaarvestus nõuetega, mille vastu on esitatud vaie**

A tellis B-lt ülikonna, mis pidi maksma 3500,- krooni. Veel enne ülikonna valmimist said A ja B kaardimängu juures kokku. B kaotas pidevalt, lõpuks jäi ta A-le võlgu 2500,- krooni. Kas B saab tasaarvestada oma tasunõude ja mänguvõla? Ümberpöörult, kas A saab teha tasaarvestuse? Kas tasaarvestuse saab teha vähemalt mõlema poole nõusolekul?

Ühepoolse avalduse tegemise korral saab tasaarvestust teha siis, kui eksisteerib tasaarvestusolukord. Selle juurde kuulub järgnev:

1. nõuete vastastikkus; iga pool peab olema ühtlasi nii võlgnik kui ka võlausaldaja
2. nõuete samaliigilisus: mõlemad nõuded peavad olema suunatud samale esemele (tavaliselt on see raha)
3. vastanõude eksisteerimine ja teostatavus: nõue, millega tasaarvestatakse, peab olema tekkinud ja sissenõutav ja selle vastu peab olema võimalik esitada hagi, kuid tema suhtes ei tohi eksisteerida vaideid

---

<sup>26</sup> Toim. märkus: sissenõutavust pole vaja põhinõude jaoks, piisab kui see on täidetav.

4. põhinõude eksisteerimine ja täidetavus: nõue, mida tasaarvestatakse, peab olema üksnes tekkinud ja täidetav

Seega ei saa B tasaarvestust teha, kuna tema töövõtulepingust tulenev tasunõue A vastu ei ole veel sissenõutav. Ülikond tuleb enne valmis teha ja A peab selle vastu võtma.

Ka A ei saa tasaarvestust teha, kuna tema kaardimängust tuleneva nõude alusel ei saa hagi esitada. Siin on nimelt tegemist mittetäieliku kohustusega vastavalt VÕS § 3 lõikele 1 punktile 1.

Tasaarvestust võib teha mitte ainult ühepoolset, vaid ka lepingu alusel. Sel juhul ei pea olemas olema neid vastaspoole kaitsmise eeldusi, mis on ühepoolse tasaarvestuse korral. Kui A ja B on mõlema nõude tasaarvestuse suhtes ühel meelel, siis on tähtsusetu, et ühe nõude vastu ei saa esitada hagi ja teine nõue ei ole veel sissenõutav.

#### *b) Tasaarvestuse välistamine*

Pooled võivad tasaarvestuse keelu suhtes kokku leppida ka sel juhul, kui seda ei ole seaduses selgelt mainitud. Kahtluse korral on niisugune tähendus kokkuleppel, mis puudutab täitmist kindlal ajal ja kindlas kohas. Sel juhul ei peaks tehtama tasaarvestust nõudega, millel on teine täitmiskoht. Ka muul juhul võib tõlgendamisest tuleneda tasaarvestuse tegemise keeld. Nt võib see tuleneda klauslist: “netokassa arve ja laadimisdokumentide vastu”.

Tasaarvestuse muud keelud tulenevad VÕS § 194 lõikest 1. Selle järgi ei saa tasaarvestust teha nõudega, mis tuleneb õigusvastasest kahju tahtlikust tekitamisest. See peab takistama isiklikku kättemaksu maksejõuetule võlgnikule: võlausaldaja, kelle nõue on teise poole maksejõuetuse tõttu sissenõutamatu, ei saa toime panna delikti oma võlgniku vastu (teda läbi peksta) ja siis teha oma mittetäidetava nõude tasaarvestust võlgniku seetõttu tekkinud hüvitusnõudega. Sellele vastupidiselt saab peksasaanu loomulikult teha tasaarvestuse!

#### **Kahju õigusvastasest tekitamisest tuleneva nõude tasaarvestamine ja tasaarvestamine kahju õigusvastasest tekitamisest tuleneva nõudega**

G mürgitas B lambakoera, kuna teda segas selle õine haukumine. Kui B nõudis temalt koera väärtuse hüvitamist 3500,- krooni ulatuses, keeldus ta maksmast. Kättemaksuks viskas B sisse mõned G aknaruudud. G laskis aknad uuendada ja saatis B-le klaasimise arve, mis oli samuti 3500,- krooni. B kirjutas vastuseks, et nüüd ollakse tasa. G nõuab aga maksmist. Kas õigusega?

G VÕS §-st 1148 tulenev nõue on lõppenud sel juhul, kui B poolt tehtud tasaarvestus on kehtiv. Tasaarvestuse tegemise avaldus ja tasaarvestuse situatsioon on olemas. VÕS § 194 lg 1 aga välistab niisuguse nõude tasaarvestamise, mis tuleneb tahtlikust lubamatust teost. Juhtumi eripära on ainult selles, et nii G nõue kui ka B nõue tulenevad tahtlikust lubamatust teost. Siin võiks tuua põhjenduseks, et sel juhul võiks olla tasaarvestus vastupidiselt VÕS § 194 lg 1 p 1 sõnastusele lubatud, kuna siin ei ole põhjust üht poolt eriti kaitsta. See võib kehtida juhul, kui kahjuhüvitusnõuded tulenevad kaklusest, mitte aga siis, kui tasaarvestava poole tahtlik lubamatu tegu kujutab endast isiklikku täideviimisakti või isiklikku kättemaksuakti. VÕS § 194 lg 1 tahab just niisugust toimimisviisi keelata. Seega ei saanud B tasaarvestust teha.

-----

VÕS § 194 lg 4 järgi ei saa tasaarvestada mittearestitavat nõuet või nõuet, millele ei saa pöörata sissenõuet. Mittesissenõutavuse eesmärgiks on jätta võlgnikule sundtäitmise korral tema tagasihoidlikuks eksistentsiks vajalik. Kui võlausaldaja saaks võlgnikult sundtäitmisel selle miinimumi ära võtta, siis peaks riik aitama; seega maksaks võlausaldajale kaudselt riik.

### *c) Tasaarvestuse avalduse tegemine*

VÕS § 192 järgi on tasaarvestuse tegemise viimaseks nõudeks *tasaarvestuse avalduse tegemine*. See on tasaarvestava poole tahteavaldus, mis on suunatud teisele poolele ning millest saab järeldada tasaarvestuse tegemise tahet. Kuna tasaarvestaja kaotab ka oma nõude, siis ei saa tasaarvestust teha piiratud teovõimega isik. VÕS § 192 lg 2 järgi ei tohi tasaarvestuse avaldus olla tingimuslik või tehtud tähtaja määramisega. Siin tuleb ilmsiks üldpõhimõtte, et kujundamisõiguste teostamine on tingimuste vaenulik. Üks tähtis erand on siin nn tingimuslik tasaarvestus (eventuaaltasaarvestus) kohtumenetluses: kostja esitab kõigepealt vastuväite, et nõuet ei eksisteeri. Juhuks, kui kohus peaks leidma, et nõue on põhjendatud, teeb aga kostja vastunõude abil tasaarvestuse. Siin ei loo tasaarvestuse tingimusega seotus teisele poolele kahjulikku ebakindlust, kuna tingimuse saabumine või äralangemine selgitatakse kohtumenetluses välja.

### *d) Tasaarvestuse tagajärg*

Tasaarvestuse tagajärjeks on põhi- ja vastunõuete lõppemine ulatuses, kus need kattuvad; VÕS § 191 lg 2 järgi toimub nõuete lõppemine juba altes ajamomendist, mil neid võis tasaarvestada. Tasaarvestus on seega tagasiulatava jõuga kuni tasaarvestuse olukorra tekkimiseni. Seega lõpevad tasaarvestuse avalduse tegemisel tasaarvestuse olukorra tekkimisest alates ka intressinõuded ja viivitusest tekkinud kahju hüvitamise nõuded.

## **5. Hoiustamine ja omaabimüük (VÕS §-d 112 jj)**

### *a) Hoiustamine*

Seaduses sätestatud tingimustel võib võlgnik end oma kohustusest vabastada sel teel, et ta *hoiustab* võlgnetava asja või rahasumma, mis ta sai võlgnetava asja müügist enampakkumisel võlausaldaja jaoks selleks ettenähtud avalikus kohas. Hoiustamise tagajärjed on võlgniku ja võlausaldaja vahelises suhtes erinevad vastavalt sellele, kas hoiustatu tagasivõtmine on välistatud või on see veel võimalik. Kui tagasivõtmine on VÕS § 113 lg 2 järgi välistatud, siis on hoiustamisel alates hoiustamise hetkest *kohustusest vabastav toime*.

Hoiustatud asja *tagasivõtmisel* ei loeta hoiustamist VÕS § 113 lg 4 toimuks, hoiustamise toimed langevad tagasiulatavalt ära. Intresside maksmiseks kohustatud võlgnik peab intressid tagasiulatavalt maksma; peale selle peab ta VÕS § 113 lg 4 järgi kandma hoiustamise kulud. Hoiustamisel võlgniku tagasivõtmise õiguse ta loetakse kohustus VÕS § 114 lg 1 samal viisil täidetuks, nagu siis, kui võlgnik oleks selle täitnud hoiustamise ajal. Kui võlgnik on jätnud endale hoiustatu tagasivõtmise õiguse, loetakse kohustus täidetuks alates tagasivõtmise õiguse lõppemisest.

Hoiustamise eeldused on järgmised:

1. tegemist peab olema asjaga, mida on võimalik hoiustada, VÕS § 112 lg 1 ja 2 järgi on need raha, väärtasjad, väärtpaberid ja muud dokumendid
2. võlgnikul peab olema õigus kohustust täita. Peale selle peab olema hoiustamise põhjus, milleks võib olla ühelt poolt võlausaldaja vastuvõtuviietus, teiselt poolt asjaolu, et võlgnik ei saa täita oma kohustust muul võlausaldajast tuleneval põhjusel või ei saa seda kindlusega täita.

Näide: Võlausaldaja ei ole teovõimeline; seaduslikku esindajat ei ole olemas, võlausaldaja asukoht ei ole teada.

Üheks hoiustamise põhjuseks võib olla see, et võlgnik ei saa sooritust täita või ei saa kindlusega täita, kuna ta ei tea, kes on võlausaldaja ja mitteteadmine ei ole tingitud tema hooletusest. Niisuguse ebakindluse korral on võlgnikul siis hoiustamisõigus, kui tema poolt käibes vajaliku hoole ilmutamisega ette võetud kontrollimine viib kahtlusteni võlausaldaja isiku suhtes. Kahtlus peab olema niisugune, et mõistliku äranägemise järgi ei saa võlgnikult oodata, et ta võlgniku isiku oma riisikol välja selgitaks.

Näide: võlausaldaja on surnud ja pärimisjärgluse üle toimuvad vaidlused.

#### *b) Omaabimüük*

Kui võlgnetavat sooritust ei saa VÕS § 117 lg 1 tähenduses hoiustada, siis võib võlgnik juhul, kui võlausaldaja on vastuvõtuviivituses, võlgnetava eseme enampakkumisel võõrandada ja saadud summa hoiustada. Õiguspärase omaabimüügiga saab saavutada sama tagajärje nagu hoiustamisega. Vastupidiselt hoiustamisele on omaabimüügi tagajärjeks see, et võlausaldaja jääb võlgnetavast asjast ilma, ja saab üksnes müügitulemi, mis on sageli väiksema väärtusega. Seepärast tuleb, niivõrd kui see on võimalik, võlausaldajale omaabimüügi kavatsusest eelnevalt teatada, VÕS § 117 lg 4. Omaabimüügi viisiks on tavaliselt võlgnetava asja müük avalikul enampakkumisel VÕS § 117 lg 3 järgi. VÕS § 117 lg 3 järgi võivad teatud isikud kiirestiriknevaid asju või asju, millel on välja kujunenud börsi- või turuhind, müüa ka väljaspool avalikku enampakkumist (vabakäeliselt) või need muul viisil realiseerida, eeldusel, et sellega ei rikuta võlausaldaja huve. Võlgnik võib omaabimüügist saadud summa VÕS § 117 lg 5 järgi kas võlausaldajale välja maksta või hoiustada. Viimasel juhul on samad tagajärjed nagu tavalisel hoiustamisel.

Paberivabrikant P sõlmis talupidaja G-ga müügilepingu 500 tihumeetri paberipuidu kohta hinnaga 50 000,- krooni ja maksis 10 000,- krooni sisse. Ülejäänud osa pidi ta tasuma pärast puidu äraviimist. G pani puidu õigel ajal metsaservale äraviimiseks valmis ja teatas sellest P-le. P ei lasknud aga pärast mitmekordseid meeldetuletusi puitu ära vedada, sest ta ei vajanud seda enam. Kuna puit oli kauasest seismisest juba kahjustatud ja oli karta, et see hävib täiesti, võõrandas G lõpuks puidu D-le hinnaga 40 000,- krooni. Ta saatis P-le selle müügi kohta arvestuse ja selgitas, et ta tasaarvestab veel tasumata müügihinna müügist saadud summaga. P teatas selle peale, et ta taganeb lepingust ja nõudis sissemakstud summat tagasi. Kas õigusega?

VÕS §-de 92, 93 lg 1 p 4 ja § 107 järgi saab B taganeda lepingust sel juhul, kui G pani toime olulise lepingurikkumise. VÕS § 202 järgi oli G kohustatud P-le andma üle puidu ja omandi sellele. Lepingus leppisid G ja P kokku äratoomisvõla suhtes, seega oli P kohustatud puidu metsaservalt ära tooma. Kuna P ei viinud puitu ära ka mitmekordse nõudmise peale, siis oli ta VÕS § 110 lg 1 p 1 järgi vastuvõtuviivituses.

VÕS § 117 lg 1 p 1 järgi on võlgnik vastuvõtuviivituse korral õigustatud omaabimüügiks, juhul kui asi oma omaduste tõttu ei sobi hoiustamiseks ega ladustamiseks. Nii oli ka antud juhul, kuna 500 tihumeetri paberipuitu saab tavaliselt ladustada üksnes suurte raskuste ja kuludega. Põhimõtteliselt peab seega asja vastavalt § 117 lg 3 sätetele enampakkumisel müüma. Antud juhtumil oli puit aga kiiresti riknemas, nii et võlgnik võis kauba enampakkumise asemel ka muul viisil realiseerida. Sellega ei kahjustatud ka võlausaldaja huve, kuna tuli lähtuda sellest, et talupidajal G oli piisavalt sidemeid teiste puiduvabrikantidega. Sel põhjusel ei ole vajalik ka VÕS § 117 l 4 kohaselt müügist ette teatada.

Omaabimüügil on VÕS § 117 lg 5 järgi täitmisega sama toime, seega võib võlgnik summa tasaarvestada võlausaldaja B veel tasumata müügihinna nõudega. Kun B oli vastuvõtuviivituses ja omaabimüük oli VÕS §-s 117 järgi õigustatud, ei ole tegemist G poolt toimepandud

lepingurikkumisega, mis õigustaks B-l lepingust taganeda. Lõpptulemusena võib G seega juba makstud 10.000,- krooni endale jätta.

## **6. Nõudest loobumise leping (VÕS § 201)**

Võlasuhe võib lõppeda ka sel teel, et võlausaldaja sõlmib võlgnikuga vastavalt VÕS § 201 sätetele lepingu, millega et ta oma nõudest loobub (nõudest loobumise leping). Nõudest loobumise lepingu esemeks on nõude lõppemine. Siinjuures on tegemist käsutustehinguga, kuna selle tagajärjeks on võlausaldaja nõudeõiguse lõpetamine. See on abstraktne tehing, seega sõltumatu selle aluseks olevast võlasuhtest.

Näide: D annab sõbrale F laenu 5000,- eurot 7%-lise intressiga. Pärast seda, kui F on tagasi maksnud 3000,- eurot, kirjutab D talle 50-nda sünnipäeva puhul kirja, milles ta teatab F-le, et ta vabastab ta viiekümnenda sünnipäeva puhuks ülejäänud 2000,- euro ja intresside tagasimaksmisest. F vastab talle kirja teel, et ta rõõmustab selle üle väga ja tänab teda.

Oma kirjaga teeb D F-le pakkumise nõudest loobumise lepingu sõlmimiseks, mille F oma D-le saadetud kirjaga vastu võtab. Antud nõudest loobumise leping viib VÕS § 201 tähenduses D laenu tagasimaksmisnõude ja intressinõude lõppemiseni. Käsutustehingu (nõudest loobumise lepingu) aluseks olev õigussuhe on siin kinkleping.

Sama tagajärje nõudest loobumise lepinguga saab saavutada ka “negatiivse võlatunnistusega”. Seejuures on tegemist võlausaldaja ja võlgniku vahelise lepinguga, milles võlausaldaja tunnistab, et nõuet ei eksisteeri (VÕS § 201 lg 1 alternatiiv 2). Juhuks, kui nõue tegelikult eksisteeris, sisaldab negatiivne võlatunnistus nõudest loobumise.

**dr. Marc Leonhard**  
**Freiburgi Ülikool**

Võlaõigusseaduse eelnõu eriosa lepingud

Tõlge: Virve Tamm

**Juriidiline toimetaja: Karin Sein**

Võlasuhteid kui õigussuhteid isikute vahel, mis annavad võlausaldajale õiguse nõuda võlgnikult sooritust, on palju liike. Üksikuid võlasuhteid võib vastavalt nende tekke õiguslikule alusele jaotada:

- *Tehingulised võlasuhted*, milleks on vastavalt VÕS § 2 punktile 1 vajalik leping (näiteks müük, üür, töövõtuleping). Ainult seaduses ettenähtud juhtudel piisab ühepoolsest tehingust, nagu näiteks tasu avalik lubamine (VÕS § 1109) või testamentaarne annak.
- *Seadusest tulenevad võlasuhted*, mis tekivad seaduse alusel, kusjuures täidetud peavad olema teatud faktilised eeldused. Siia kuuluvad käsundita asjaajamine (VÕS § 1123-1130), alusetu rikastumine (VÕS § 1131-1147) ning ka õigusvastaselt kahju tekitamine (VÕS § 1148-1182).

Kui seadusest tulenevad võlasuhted vajavad alati seaduslikku alust, siis lepingu võib vastavalt privaatautonomia põhimõttele ning seaduses sätestatud piirides sõlmida vabalt valitud sisuga. Lisaks arvukatele seadusega reguleeritud tehingulistele võlasuhetele, nagu näiteks müük (VÕS § 202-270), üür (VÕS § 228-356), laen (VÕS § 412-416), käsund (VÕS § 645-661), töövõtt (VÕS § 662-684), tööleping (VÕS § 685-755), on olemas ka arvukalt ebatüüpilisi võlasuhteid, mida ei saa kindla lepingutüübi alla liigitada, nagu näiteks leping hooldekodus või sanatooriumis viibimise kohta või leping teatrikülastuse kohta.

Lepingutüübi määramiseks on kõige olulisem kriteerium lubatud soorituse liik, seda järgib ka VÕS.

1. Esimeses grupis seisneb lepingutetüübile iseloomulik sooritus asjade, õiguste või muude varaliste hüvede lõplikus ülekandmisel teisele lepingupoolele. Sellised tehingud toimuvad reeglina lühikese ajavahemiku vältel, siia kuuluvad müük (VÕS § 202-270), vahetus (VÕS § 271-272) ja kinge (VÕS § 276-287).
2. Teise grupi tehingud ei ole suunatud lõplikule ülekandmisele, vaid ajutisele üleandmisele. Sellised lepingud kehtivad reeglina teatud ajavahemiku vältel. Kuna vähemalt üleandmisel seisnev sooritus kestab teatava ajavahemiku, on tegu kestvusvõlasuhetega ja kui võrd üleandmine on ainult ajutine, siis on saaja kohustatud tagasiandmiseks. Siia kuuluvad üür (VÕS § 288-356), rent (VÕS § 357-379), tasuta kasutamine (VÕS § 405-411) ja laen (VÕS § 412-416).
3. Kolmandas grupis ei ole tegu asjade või õiguste ülekandmisega, vaid teenuste osutamisega või tulemuse saavutamisega. Need sooritused võivad võtta vähe aega, kuid teistel juhtudel siiski ka pikema aja. Seetõttu on ka siin grupis esindatud kestvusvõlasuhted. Nende lepingute hulka kuuluvad näiteks käsund (VÕS § 645-661), tööleping (VÕS § 685-755) ja töövõtuleping (VÕS § 662-684).

## A. Võõrandamislepingud

### I Müük

#### 1. Müügilepingu elemendid

##### *a) Lepingupoolte õigused ja kohustused*

Müügileping loetakse sõlmituks, kui lepingu pooled on saavutanud kokkuleppe müügieseme ja müügihinna osas. Müük on vastastikune võlaõiguslik leping ja seda tuleb abstraktsiooniprintsiibi tõttu alati lahutada ja eristada täitmistehingust. Müügileping tekitab vastavalt VÕS § 202 lõikele 1 müüjale kohustuse müügieseme omandi ja valduse ostjale üleandmiseks, ostjale kohustuse hinna tasumiseks ning müügieseme vastuvõtmiseks. Kui tegu ei ole mitte asjade, vaid õiguste müügiga, on müüja vastavalt VÕS § 202 lõikele 3 kohustatud kandma ostjale müüdü õiguse üle. Kohustuse täitmise võimatuse korral vastutab müüja vastavalt VÕS §-le 93 jj.

Müügilepingu sõlmimise osas kehtivad lepingu sõlmimise üldreeglid vastavalt VÕS §-le 9 jj. Kaupluses tehtava tehingu korral on müügileping ja sellest lahutatav täitmistehing üks ühtne tehing, mis sõlmitakse kassa juures. Erakäibes, eriti majandus- ja kutsetegevuses, on välja töötatud arvukalt formulare ja tüüpilisi lepingu sisusid. Kuid alati peavad müügi juures vastaspooltena olemas olema müüja ja ostja. Lepingu sisu minimaalnõudena on vajalik kokkulepe müügieseme ja hinna osas. Müüja kohustused asja üleandmiseks ja omandi ülemineku võimaldamises eksisteerivad eraldi kohustustena. Leping ei ole täielikult täidetud nii kaua, kuni ei ole täidetud mõlemad kohustused. Mittetäitmise õiguslikud tagajärjed tulenevad VÕS §-st 93 jj.

Omandi ülemineku võimaldamine toimub vallasasjade korral vastavalt AÕS § 92 jj ja kinnisasjade korral vastavalt AÕS §-le 118 ja § 120. Vastavalt AÕS §-le 36 tähendab müüdü asja üleandmine otsese valduse võimaldamist. Üleandmise surrogaat, näiteks müüja ja ostja kokkulepe kaudse valdussuhte kohta vastavalt AÕS §-le 94 või väljanõudeõiguse loovutamine vastavalt AÕS §-le 93, on piisav ainult siis, kui selles lepitakse kokku müügilepingus või hilisema lepingu muutmise. Sama kehtib majandus- ja kutsetegevuses kasutatavate traditsioonifunktsiooniga väärtpaberite, näiteks konossementi ja lastikirja suhtes; siin piisab eelkõige klauslist "maksmine väärtpaberi esitamise vastu". Üleandmise kohustuse võib lisaks täita ka siis, kui üleandmine toimub vastavalt kokkuleppele kas kolmandale isikule või kolmanda isiku poolt. Saatemüügi korral vastavalt VÕS § 204 lõige 3 lausele 2, täidab müüja oma üleandmiskohustuse asja üleandmisega vedajale. Lõpetatuks ja täidetuks loetakse üleandmine aga alles siis, kui ostja või tema valduse teenija (AÕS § 33 lõige 2) saab valduse.

#### **Kaasus 1**

Et oma võlgasid maksta andis pensionär V järele kunstikoguja K survele ja müüs talle 10 000 EEK-i eest antiikse kirstu. K pidi selle nädala jooksul ära viima ja selle eest V-le sularahas maksuma. Päev pärast seda jutustab V oma tuttavale, B-le, kirstu müügist. B pakub eesmärgiga V-d aidata, kirstu eest 15 000.- EEK-i. Väga rõõmus V on sellega nõus ja B viib veel samal päeval kirstu minema, makstes selle eest sularahas. Kas K võib B-lt kirstu välja nõuda?

K võiks nõuda B-lt kirstu väljaandmist vastavalt AÕS §-le 80, kui ta oleks saanud kirstu omanikuks. Siiski ei anna müügilepingu sõlmimine talle veel omandit, vaid ainult võlaõigusliku nõude omandi ülekandmiseks (VÕS § 202 lg.1). Omandamiseks on vaja täiendavat õigustoimingut, nimelt asjaõiguskokkuleppe sõlmimist ja asja üleandmist vastavalt AÕS §-le 92, mida aga käesoleval juhul ei olnud tehtud. Seega ei ole vastavalt AOS §-le 80 K-l väljanõudeõigust.



VÕS §-de 1148, 1150, 119 alusel võiks olla võimalik K nõue B vastu kirstu väljaandmiseks. Suurema hinnapakumisega kallutas B V-d teise müügilepingu sõlmimisele ja kirstu omandi üleandmisele. Sellega muutus V-l esimese müügilepingu täitmine võimatuks, mis takistas K täitmisenõuet. Eelduseks on aga, et vastavalt VÕS §-le 1150 on kahju tekitamine õigusvastane. Põhimõtteliselt ei kuulu VÕS § 1150 lõike 1 koosseisu võõra nõudeõiguse takistamine, välja arvatud juhul, kui B käitumine oleks tahtliku või raskelt hooletu tegutsemisena heade kommete vastane. Seejuures peab siiski olema olema eriline hoolimatuse aste puudutatud isiku suhtes. Lihtsalt kõrgema hinna pakkumist teise ostja poolt ei vaadelda heade kommete vastasena, võimalik oleks see kõiki asjaolusid kaaludes.

Käesoleval juhul oleks B-l isegi altruistlik motiiv, kuna ta soovis V-d tema finantsraskustes aidata, seega kohaldamisele ei kuuluks VÕS § 1151 lõikes 1 sätestatu. Seega ei pea B kirstu K-le välja andma.

K võib seega V vastu esitada nõude ainult vastavalt VÕS § 93 lõike 1 punktile 3 ja §-le 106; kahju hüvitamise nõue on suunatud täitmishuvile ja see tähendab, et K tuleb panna olukorda nagu oleks V lepingu nõuetekohaselt täitnud.

#### *b) Piiritlemine teiste lepingutüüpidega*

Erinevalt töövõtulepingust on müügileping suunatud ostetavate asjade hankimisele ning töövõtuleping tellitud asja valmistamisele. Siiski kohaldatakse vastavalt VÕS § 202 lõikele 2 müügilepingu sätteid ka sellistele töövõtulepingutele, mille korral töövõtja on hankinud ise asjade valmistamiseks materjali, välja arvatud juhul, kui töövõtja põhikohustus seisneb tööde tegemises või muude teenuste osutamises.

- Piiritlemine vahetuslepinguga seisneb selles, et müügihinna asemel on lepinguliseks vastusoorituseks teatud varaline väärtus, eelkõige asi või õigus.
- Piiritlemine käsundist (VÕS § 645) seisneb selles, et kui käsundisaaja peab muretsema käsundajale mingi eseme ja kui esindamine või vahendamine toimub esialgu teadmata eduväljavaatega, on tegemist käsundiga. Müügileping seevastu eeldab vahetut kohustust vastavalt VÕS § 202 lõikele 1.
- Komisjonileping eristub müügist selle tõttu, et kuigi komisjonär ostab või müüb oma nimel, teeb ta seda komitendi arvel. Komisjonitehingu tunnused (suhe komitendi ja komisjonäri vahel) on näiteks kokkulepe parima või minimaalhinna osas, tulemustasu osas, juhiste andmise õigus ja ka lepingueseme väljavalik hankija poolt.

#### *c) Müügilepingu ese*

Müügiesemeks on asjad ja õigused ning muud majandusliku vahetuskäibe esemed.

“Asjade” mõiste alla kuuluvad ainult kehalised esemed, ükskõik millises agregaatolekus, seega ka vesi, gaas ja kütteeõli. Põhimõtteliselt ei oma tähtsust, milles seisneb asja kasutamise väärtus, seega on ka trükiste, nagu näiteks ajalehtede ja ajakirjade müük asja müük.

Lisaks asjadele võivad müügilepingu esemeks olla ka õigused, siia alla kuuluvad kõik nõuded, ka tingimuslikud ja tulevased, niivõrd kui need on ülekantavad, asjade ja õiguste mõttelised osad, ühinguõigused, tööstusomandi õigused, nagu näiteks patendid, tööstusdisainilahendused ja kaubamärgid. Ka õiguste müügi korral kehtib abstraktsiooniprintsiip: müügileping ei too kaasa õiguse üleminekut ostjale ka siis, kui selleks piisab vormivabast lepingust (VÕS § 156). Täitmistehinguna on lisaks vajalik õiguse ülekandmine. Õiguse ülekandmine toimub selles vormis, mis on ette nähtud vastavale õigusele: nõuded ja muud õigused võib üle kanda põhimõtteliselt vormivaba lepinguga vastavalt VÕS §-le 156. See leping sõlmitakse reeglina üheaegselt müügilepinguga, kusjuures tahteavaldus õiguse ülekandmiseks tehakse reeglina vaikivalt. Asjade üleandmine ostajale on müüja põhikohustuseks ainult siis, kui õigus õigustab asja valdamiseks (VÕS § 202 lg 3 lause 2), näiteks hoonestusõiguse korral (AÕS § 241), kasutusvalduse korral (AÕS § 201) või isikliku kasutusõiguse korral (AÕS § 225). Üleandmiskohustus täidetakse nii nagu vallasasjade müügi korral.

Võlaõigusseaduses on eraldi reguleeritud ettevõtte müük (VÕS § 232-235) ja energiamüük (VÕS § 236-243). Ettevõtte müük kujutab endast asjade ning õiguste kogumi müüki, hõlmates kõiki ettevõtte juurde kuuluvaid hüvesid - kliendid, tuntus, ärisaladused, kaubamärk, ärinimi ning konkurentsireeglitest tulenevad õigused. Täitmistehingutele ja selle tagajärgedele kohaldatakse osaliselt asjade müügi sätteid (üleandmine ja omandamine vastavalt AÕS §-le 92 jj), osaliselt õiguse müügi sätteid (VÕS § 156 jj). Ettevõtte müügiga on tegemist ka siis kui müüakse kõik ühingu osad, niisiis kõik aktsiaseltsi aktsiad või osahingute osad tervikuna. Seevastu üksikute ühinguosade müük on õiguse müük.

Voolu ja soojuste hankimist vaadeldakse seevastu kaupade hankimisena nii, et energia müüja vastutab mittenduetekohase tarne korral (mida klient ei pea vastu võtma vastavalt VÕS § 236 jj) vastavalt VÕS § 218 jj.

Arvuti tarkvara müüki on raske liigitada, enamasti eeldatakse asjade müüki, osaliselt siiski ka intellektuaalse vara müüki. Kui standardprogrammid antakse kliendile lõplikult üle, räägib paljugi müügilepingu olemasolu kasuks, samal ajal kui programmi üleandmise korral teatud kindlaks ajaks või ülesütlemisõigusega võib pigem eeldada üüri- või rendilepingut. Kui tarkvara toodetakse või töödeldakse ümber konkreetse kliendi jaoks individuaalselt, siis eeldatakse töövõtulepingu olemasolu.

## **Kaasus 2**

Oma kodulinna linnapeaks valitud advokaat R sõlmis advokaadiga S lepingu, milles ta kohustus üüritud ruumides tegutseva advokaadibüroo ülekandmiseks 200 000.- EEK-i maksmise vastu.

- 1) Kas tegemist on müügilepinguga?
- 2) Kas leping peab olema sõlmitud kindlas vormis?
- 3) Mida peab R tegema, et lepingut täita?

Juba aasta pärast ametisse valimist astus R poliitilistel põhjustel tagasi ja avas uuesti advokaadibüroo samas linnas. Enamus tema endistest klientidest, kes olid läinud tema järglase S-i juurde, pöördusid tema juurde tagasi. S-i käive vähenes seetõttu 50 % võrra. S nõuab R-lt

advokaaditegevuse lõpetamist selles linnas ja kahjutasu saamata jäänud teenistuse tõttu. Kas tal on selleks õigus?

Vastavalt VÕS § 202 lõikele 3 tulevad müügilepingu esemena arvesse mitte ainult asjad, vaid ka õigused ja muud esemed, siia alla kuuluvad ka näiteks tootmissaladused, ettevõtted, arsti- ja advokaadipraksised ja standardtarkvara. Advokaadibüroo võõrandamise leping on seega müügileping. Selline leping on põhimõtteliselt lubatav ja ainult siis TsÜS-E § 84 kohaselt heade kommete rikkumise tõttu tühine, kui ostja kas koormatakse ülemääraselt või antakse klientide usaldusandmed ilma nende nõusolekuta omandajale üle. Sellise müügilepingu sõlmimine võib toimuda vormivabalt.

Kui koos bürooga müüdi ka näiteks raamatud, büroomööbel ja muu inventar, peab R S-le võimaldama vastavalt VÕS § 202 lõikele 1 valduse ja omandi. Kui koos müüdi õigused, näiteks äriruumi üüriõigus, peab R need vastavalt VÕS § 202 lõikele 3 koostoimes VÕS §-ga 308 üüriandja nõusolekul üle kandma.

Advokaadibüroo tegelik väärtus seisneb tegelikult niinimetatud good-willis, niisiis klientide usalduses advokaadi vastu. Selle tulušansi ülekandmiseks ei ole vormi ette nähtud, pigem tuleb R-i puudutavad kohustused välja selgitada tõlgendamise teel, kui selle kohta ei ole selget kokkulepet. Arvesse tulevad näiteks instrueerimis-, teatamis- ja selgitamiskohustused. Siia hulka kuuluvad klientide teavitamine klientide nimekirja ja dokumentide vahetumisest või üleandmisest, kui kliendid on sellise üleandmisega nõus. Lisaks sellele on R kohustatud oma klientidele S-i tutvustama ja soovitama. Kokkuvõtteks peab R käituma nii, et S suudaks oma eelkäija loodud suhteid kasutades üles ehitada omaenda büroo. Kui R oli palganud töötajaid, lähevad nende töösuhted vastavalt VÕS § 745 lõikele 1 seaduse alusel S-le üle.

Kõne alla tuleb võlaõiguslik nõue advokaadi tegevusest hoidumiseks. Hea usu põhimõttest tulenevalt on müüjal kohustus hoiduda toimingutest, mis vähendavad tagantjärele juba tehtud sooritust. See põhimõte on väljendatud VÕS-i § 21 lõikes 2. R on seetõttu kohustatud kohase aja jooksul pärast lepingu sõlmimist S-ga mitte konkureerima, isegi kui see ei olnud selgelt kokku lepitud.

Lisaks võib S nõuda R-lt vastavalt VÕS § 93 lõige 1 punktile 3 ja §-le 106 käibe vähenemisest tuleneva kahju hüvitamist, kuna R vastutab kohustuse rikkumise eest vastavalt VÕS §-le 94.

Kahju hüvitamise nõue võiks tuleneda ka VÕS §-st 1154. Küsitav on siiski, kas büroo avamine R-i poolt kujutab endast õigusvastast sekkumist § 1154 mõttes. Siia kuuluvad näiteks: õigustamatu ähvardus, tegelik käitise töö segamine, lubamatu boikott, streik või demonstratsioon. Selle kaasuse korral neid asjaolusid ei esine, pigem võtab R lihtsalt majanduselust osa. Kuna omandamisvabaduse põhimõtet tuleb eelistada olemasolevale omanikupositsioonile, ei saa deliktiõiguse seisukohalt R-i advokaadialast tegevust hinnata õigusvastase sekkumisena. Seega langeb ära ka tegevusest hoidmise nõue vastavalt VÕS §-le 1159.

#### *d) Müüja ja ostja muud kohustused*

Müüja peab ostjale võimaldama omandi, mis on vaba kolmandate isikute õigustest. See tuleneb VÕS § 212 lõige 1 punktist 4, mille kohaselt asi ei vasta lepingutingimustele kui kolmandatel isikutel on asja suhtes nõudeid või muid õigusi, mida nad võivad esitada.

Veel ühe müüja kohustusena nimetab VÕS § 207 kohustuse teatada, millal on asi ostja käsutusse andmiseks valmis pandud. Lisaks võib müüja võtta endale teisi kohustusi, näiteks müügieseme pakendamiseks, ärasaatmiseks, transpordiks või montaažiks. Selline kohustuse ülevõtmine võib tuleneda ka käibetavast, näiteks siis kui transpordikohustus on tavaline, näiteks uue klaveri või kütteõli müügi korral.

Esmajoones VÕS §-st 12 tuleneb erandina müüja kohustus ostjale nõu anda ja teda ka asja kasutamisest ja sellega seotud ohtudest teavitada. Eriti kehtib see juhtudel kui müüja on oma reklaamiga põhjendanud ostja usalduse oma asjatundlikkuse kohta. Eriti kui asjast lähtuvad teatud ohud, mis ei ole ostjale teada, peab müüja ostjale asja omadustest teada andma. Sama kehtib, kui müüja on eelpool nimetatud kohustuse võtnud endale lepinguga, kui see on olemas käibe- või kaubandustava alusel, lisaks ka juhul kui ostja on nähtavalt usaldanud müüja asjatundlikkust või lõpuks kui selgitamiskohustus tuleneb juhtumi asjaoludest, kuna vastasel juhul oleks lepingu eesmärgi saavutamine raskendatud.

Ostja on vastavalt VÕS § 202 lõikele 1 kohustatud maksma müügihinna ja võtma asja vastu. Hinna maksmise kohustus moodustab rahalise kohustuse vastavalt VÕS § 83 jj. Maksmine peab põhimõtteliselt toimuma sularahas, see tähendab rahatähtede üleandmise teel; praktikas on siiski sagedane sularahata arveldamine. Maksmine peab toimuma maksiskoha vääringus. Kui müügihind on väljendatud muus kui maksiskoha vääringus, kohaldatakse VÕS § 85 lõigetes 3-5 sätestatud.

Müügihinna suuruse osas sisaldab VÕS ainukest sätet § 26 lõikes 2, mille kohaselt juhul, kui hind või selle määramise meetod ei ole määratud ega tulene ka asjaoludest, kehtib müügilepingu täitmiseks tavaline hind. Kui selline hind puudub, tuleb maksta kohast hinda. Hinna maksmise kohustus on vastastikusel suhtes müüja müügieseme üleandmise kohustusega. Müügihind on kokku lepitud tasu müügieseme eest: see peab olema väljendatud rahas, vastasel korral on tegemist vahetusega. Müügihinna suurus sõltub poolte kokkuleppes ja peab olema määratud või määratletav rahas.

Kui müügieseme tarnimine võtab kaua aega, näiteks mõne automudeli korral, ei soovi müüja võimaliku raha väärtuse langemise tõttu kindlat hinda määrata. Sellisel juhul on tavaline, et müügihinnaks loetakse tarnepäeval kehtiv kataloogihind. Sellistel juhtudel tuleb arvestada VÕS § 39 lõige 3 punktis 15 sätestatud, mille kohaselt tarbijalepingute korral loetakse tehingu tüüptingimus ebamõistlikult kahjustavaks, kui müüjale antakse õigus müügihinna määramiseks või tõstmiseks, ilma et teisel poolel oleks õigust leping üles öelda.

Ostjapoolne mitterahaline sooritus raha maksmise asemel vajab alati vastavat lepingulist kokkulepet. Müügihinna tegemist juhul, kui rahas väljendatud müügihind asendatakse täielikult või osaliselt teise sooritusega (VÕS § 81), näiteks müüjale üleantava kasutatud auto hinna mahaarvamine uue auto hinnast või kinnisasja müügi korral hüpoteegiga tagatud kohustuse ülevõtmine, millele vastavas ulatuses ei teki müüja rahalist nõuet.

Teine VÕS § 202 lõikes 1 nimetatud ostja kohustus on suunatud vastuvõtmisele. Selle kohaselt tuleb müüja vabastada müügiobjekti otsesest valdusest. Ostja ei ole seega mitte ainult õigustatud asja vastuvõtmiseks, vaid on selleks ka kohustatud: vastuvõtmata jätmisel võib lisaks võlaausaldaja viivitusele tekkida ka võlgniku viivitus, mille tagajärjeks on kahju hüvitamise kohustus. Vastuvõtmine on faktiline toiming, millega müüja vabastatakse asja valdusest. See kattub reeglina toiminguga, millega ostja osaleb üleandmisel. Vastuvõtmine eeldab et müüja oleks üleandmiseks võimeline, see tähendab, et tema või väljaandmiseks valmis olev kolmas isik peab olema asja

valdaja ja seda asja ostjale pakkuma. Lisaks sellele peab olema asi vastav lepingutingimustele, isegi väikeste puuduste või kõrvalekallete korral ei ole ostja põhimõtteliselt kohustatud asja vastu võtma.

Vastuvõtukohustus on reeglina kõrvalkohustus. Seega on see ainult erandina vastastikuses suhtes VÕS § 101 mõttes - kui see on lepingus selgelt või vaikivalt tehtud põhikohustuseks, näiteks suure kaubakoguse müügi korral, kui ostjale on nähtav lao tühendamise eesmärk, aga ka prügi ladustamisel või kergesti riknevate kaupade müügi puhul.

## **2. Müügilepingust tuleneva kohustuse rikkumine**

### *a) Riski üleminek*

Müügileping on vastastikune leping, seetõttu on kõigile vastastikustele kohustustele kohaldatav VÕS § 101. Vastavalt VÕS § 101 lõikele 1 peab müüja tegema kõik vastastikuses suhtes võlgnetaavad sooritused, et ta saaks omalt poolt nõuda müügihinna tasumist. Eelkõige ei piisa müügihinna lihtsast üleandmisest, sest kui see hiljem kaduma läheb, ei saaks seda enam ostja omandisse anda. Seega puudutaksid müüjat ostja sfäärist pärinevad riskid.

Selle ebaõiglase tagajärje kõrvaldab VÕS § 209 lõige 1. Juhusliku hävimise ja riknemise risk läheb ostjale üle müügihinna üleandmise hetkest. Sellel juhtumil on tegemist nn. hinnariskiga. Alles pärast üleandmist tekkinud omandi ülekandmise võimatus, mille eest ei vastuta ei müüja ega ostja, ei kahjusta enam müüja nõuet täieliku müügihinna tasumiseks. Sel on eriline tähtsus omandireservatsiooniga müügi korral, mille korral on üleandmise ja alles viimase müügihinna osamaksu maksmisel toimuva omandi ülemineku vahel teatud ajavahemik.

Müügihinna tasumise riski üleminekut ostjale reguleerib ka VÕS § 209 lõige 4. Saatemüügi korral saadab müüja asja ostja nõudmisel mingisse teise kohta kui täitmiskoht. Siis kannab ostja müügihinna riski hetkest, kui müüja annab asja üle vedajale, näiteks postiametile või ekspediitorile.

VÕS § 209 lõike 4 korral tuleb silmas pidada järgmisi punkte:

- Saatemüügi korral ei ole tegemist juhul, kui müüja on kohustatud asja ära tooma. Vastavalt VÕS § 209 lõikele 5 ei lähe juhul, kui asja peab ostjani toimetama müüja, risk ostjale üle enne asja talle üleandmist või asja vastuvõtmisega viivitusse sattumist. Seega peab ostja hinna tasuma ainult siis, kui asi tõepoolest temani jõuab. Siiski ei ole vastavalt VÕS § 77 lõige 2 punktile 2 kahtluse korral tegemist äratoomiskohustusega, seda ka siis, kui müüja kohustub tasuma saatmiskulud<sup>27</sup>.
- VÕS § 209 lõige 4 kehtib ka saatmise kohta ühe ja sama koha piires (platsitehingud). Ka siin läheb hinna tasumise risk üle asja andmisele vedajale.
- Õiguslik olukord on problemaatiline, kui müüja ei kasuta vedamiseks mitte kolmandat isikut, vaid veab ise (või laseb vedada oma abilistel, töötajatel). Sellisel juhul kohaldatakse valitseva arvamuse kohaselt vastavalt VÕS § 209 lõikes 4 sätestatut. Vahet ei tohiks olla selles, kas müüja teostab vedu mitteisesesiva osakonna või isesesiva juriidilise isiku kaudu või on vastavas lepingulises suhtes kolmanda isikuga.

## **Kaasus 3**

---

<sup>27</sup> Siin on tekst pärast konsepti koostamist muutunud. Toim.

K Tallinnast avastab puhkuse ajal Narva antikvariaadikaupmehe G juures barokk-stiilis laua. Ta ostab selle 25 000 EEK-i eest ära ja lepib G-ga kokku, et see peab talle laua koju saatma. Kuna vastav ekspediitorfirma ei suudaks käsundit lähiajal täita, annab G käsu oma teenistuja D-le laud veoautoga K juurde viia. Tee peal juhtub õnnetus, milles laud saab kahjustada. Kas K võib nõuda müügihinna tagasi, kui õnnetuse:

a) põhjustas teine autojuht või

b) põhjustas D?

a) K tagasimaksmisnõue G vastu võib tuleneda VÕS § 93 lõige 1 punktist 4, § 107. Kuna laud sai sõidu ajal kahjustada, ei saa kahjustatud pool K olulist osa sellest, mis ta vastavalt lepinguga oli õigustatud saama. Kuna laud sai kahjustada sõidu ajal, on tegemist tagantjärele tekkinud võimatusega, mille tõttu ei ole G-l enam võimalik lepinguga lubatud sooritust teha. G jaoks oli ettenähtav asjaolu, et laua saatmine kujutab endast olulist osa lepingusooritusest. Põhimõtteliselt oleks K seega müügihinna tasumise kohustusest vaba; juba tasutud müügihinna saaks K tagasi nõuda. Siiski võiks kõne alla tulla VÕS § 209 lõige 1, lõige 4 eriregulatsioon. Nende sätete kohaselt läheb saatemüügi korral hinnarisk üle asja üleandmisega esimesele vedajale. Siin oli kokku lepitud saatemüük, kuna G võttis endale kõrvalkohustuse laud K-le kätte toimetada. Sellest tulenevalt oli G kohustatud laua saatmiseks, mitte aga nagu äratoomisvõla korral, ka vedamiseks.

Kui tegu on saatemüügiga, kohaldatakse VÕS § 209 lõikes 4 sätestatud ka siis, kui vedamist ei teosta kolmas isik, vaid müüja enda abilised, töötajad. Ka siin on esiplaanil seadusandja VÕS § 209 lõikes 4 sätestatud kavatus mitte koormata müüjat transpordiriskiga, kui ta ei ole kohustatud vedamiseks kui selliseks. Kuna asja üleandmisega abilisele/töötajale D-le läks hinnarisk üle K-le, ei ole K-l nõuet müügihinna tagastamiseks.

b) Ka siin võib K tagasimaksmise nõue tuleneda VÕS § 93 lõige 1 punktist 4, § 107 lõikest 1. VÕS § 209 lõigete 1 ja 4 erandreeglit käesoleval juhul ei kohaldata, kuna see säte hõlmab ainult asja juhuslikku hävimist. Käesoleval juhul aga peab G laskma endale omistada oma abilise D süü vastavalt TsÜS-E §-le 128. Seega on käesoleval juhul K-l nõudeõigus 25 000.- EEK-i tagasimaksmiseks vastavalt VÕS § 93 lõige 1 punktile 4, § 107 lõikele 1.

Lisaks sellele võib K esitada kahjutasunõude vastavalt VÕS § 93 lõige 1 punktile 3, § 106. Selleks peaks G vastutama laua hävimise eest vastavalt VÕS §-le 94. Kui müüja laseb asja vedada oma abilisel ja kui see põhjustab süüliselt asja hävimise, siis peab müüja laskma endale omistada abilise süü vastavalt TsÜS-E §-le 128. Müüja ei võlgne vedamist kui sellist, ent siiski tekivad tal hoolsuskohustused, esmajoonel kohustus hoiduda tegevusest, mis kahjustaks sooritustulemuse saabumist. Sellise hoolsuskohustuse rikkumist oma abiliste poolt, kes alluvad tema korraldustele, peab ta laskma endale omistada vastavalt TsÜS-E §-le 124. Seega võib K lisaks müügihinna tagastamisele nõuda ka mittetäitmisest tuleneva kahju hüvitamist vastavalt VÕS § 93 lõige 1 punktile 3, §-le 106.

*b) Vastutus esemelise puuduse eest*

Tihti lubatakse müüglepingutes selgelt, et asjal on teatud omadused, näiteks kinnisasja suurus ja hoonestatus, et kasutatud auto on mitteavariiline või teatud läbisõiduga või et arvutil on teatud tehnilised omadused. Aga ka ilma sellise lubaduseta tuleneb lepingust sageli, et asjal peavad olema teatud omadused.

Esemelise puuduse olemasolu selgitamiseks on esimene lähtealus müügileping. Selles peavad pooled määrama, kui suur peab olema müüdav kinnisasi ja millises ulatuses peab see olema hoonestatav või millist värvi peab olema või millist bensiini kasutama müüdav sõiduauto. Lepingus määratakse kindlaks ka müügihind, kuna see on mõeldud ekvivalendina asja eest koos selle asja kõikide kokkulepitud omadustega. Asja lepingujärgseid omadusi nimetatakse “peab-omadusteks”, mida tuleb võrrelda selle tegelike omadustega (“on-omadused”).

Esemelise puudusega on tegemist siis, kui “on-omadus” kaldub ostja kahjuks kõrvale “peab-omadustest”. Seda arvestab VÕS § 212 lõige 2 punkt 1, mis sätestab, et asi ei vasta lepingutingimustele, kui sellel ei ole kokkulepitud omadusi. VÕS § 212 lõige 2 loetleb “peab-omaduste” väljaselgitamiseks erinevad kriteeriumid:

*Esimeses järjekorras* omavad tähtsust müüja poolt lubatud omadused. Iga ostja kahjuks tekkiv kõrvalekalle tähendab esemelist puudust. Siiski tuleb tihti sellise lubaduse tähendust selgitada tõlgendamise abil, näiteks kui kasutatud sõiduauto müüakse kui “töökojas kontrollitud”. Siin tuleb põhimõtteliselt lähtuda sellest, et auto ja kõik selle osad on täielikult funktsioneerivas ja kasutuskindlas töökorras.

*Teises järjekorras* omab tähtsust asja sobivus teatud lepinguga ettenähtud otstarbeks, VÕS § 212 lõige 2 punkt 2. Siin ei piisa ostja ühepoolsest, ka avaldatud otstarbest, vaid pigem on vaja kokkulepet (mis võib toimuda ka vaikimisi). Eristamine omaduste lubamisest seisneb eelkõige selles, et eeldatud otstarve kujutab kõikide vajalike omaduste kogumit, mis sõltuvad üksikjuhtumist. Leping ise jätab lahtiseks, millised konkreetset omadused on vajalikud otstarbe täitmiseks. Kui näiteks müüakse kinnisasi sellel asuva elamuga, peab maja olema elamiskõlblik. Selleks peaksid funktsioneerima näiteks veevõrk ja kanalisatsioon ja ehitised peab olema püstitatud ehitusloa alusel, et lähemas tulevikus ei oleks võimalik teha ettekirjutust selle lammutamiseks.

*Alles viimases järjekorras* tuleb arvesse asja sobivus tavaliseks kasutamiseks vastavalt VÕS § 212 lõige 2 punktile 2. Ka siin ei ole olemas selget piiri, vaid ainult ebaselge üleminek lepingu kohaselt eeldatud kasutamisele. Tavaline kasutamine otsustab siis, kui leping ei sisalda ega eelda erilist otstarvet. Nii peab müüdav sõiduauto reeglina olema tehniliselt korras ja läbinud ülevaatuse. Sõidukõlblikkuse puudused põhjustavad seega vähemalt tavaliseks kasutuseks sobivuse nõude rikkumise ka siis, kui sõidukõlblikkus ei olnud lepinguga eraldi kokku lepitud.

Tihti osutub küsitavaks, milline mõõdupuu määrab asja vastavuse. Siinjuures aitavad ostjat eelkõige erinevad tehnilised ja tööstuslikud normid, nendest tulenevad reeglina tavalise kasutuse jaoks nõutavad miinimumnõuded. Ka reklaam võib omada tähendust, isegi siis kui see ei pärine müüjalt, vaid kauba tootjalt. Reklaam määrab paljuski selle, mida ostja võib kaubalt oodata, seega selle “peab-omaduse”.

### *c) Valetarne*

Erinevalt saksa õigusest, mis eristab puudustega tarnet (peius) ja valetarnet (aliud) ja näeb mõlema jaoks ette erinevad õiguslikud tagajärjed, Eesti õigus VÕS §-s 212 neid ei erista, vaid allutab mõlemad asja lepingule mittevastavust ja selle tagajärgi reguleerivatele sätetele.

## **Kaasus 4**

K valib jõulukuusemüüja V-lt välja ühe kuuse 700.- EEK-i eest ja talle lubatakse tasuta kojutoimetamine. Äravahetamise tõttu tuuakse talle aga nulg. Millised õigused on K-l?

Kuna V tarnis K-le kuuse asemel nulu, ei ole müügiesemel lepinguga ettenähtud omadusi. Seega vastutab müüja vastavalt VÕS § 213 lõikele 1 selle lepingu rikkumise eest. Kuna puuduste kõrvaldamine ei ole vastavalt VÕS § 218 lõige 1 lausele 1 võimalik, osutub müüja jaoks võimalikuks asja asendamine vastavalt VÕS § 218 lõige 1 lausele 2.

Kui ta seda ei tee, võib K nõuda vastavalt VÕS § 218 lõikele 2 asja asendamist, kuna kuuse asemel nulu tarnimine kujutab endast olulist lepingurikkumist.

Problemaatiline on, kas K võib sellest lepingust vabaneda, näiteks kui ta on vahepeal teise tehinguga kuuse soodsamalt ostnud. Vastavalt VÕS § 218 lõikele 7 peab müüja andma ostjale kõigepealt võimaluse puuduste kõrvaldamiseks või asja asendamiseks. Juhul kui müüja keeldub või parandamine ebaõnnestub, on ostjal õigus lepingust taganeda. Seega ei saa K lihtsalt niisama 700.- EEK-i tagastamist nõuda.

#### *d) Asja puuduse määramise hetk*

Müüja vastutab vastavalt VÕS § 213 lõikele 1 asja puuduste eest, mis on olemas ostjale riski ülemineku ajal, isegi kui mittevastavus ilmneb alles pärast seda. See säte seondub VÕS §-s 209 reguleeritud hinnariskiga. Niisiis on reeglina määrav hetk, mil asi antakse üle ostjale või saatemüügi korral vedajale. Seni kuni asi on müüja juures, kannab tema riski, et asi kaotab kokkulepitud "peab-omadused", teiselt poolt on tal aga õigus asja kvaliteedipuudused parandamise teel kõrvaldada, näiteks auto ära remontida.

Lisaks näeb VÕS § 213 lõige 1 lause 2 ette, et kui riski üleminek oli lepitud kokku varasemaks ajaks, vastutab müüja enne asja tarbijale üleandmist olemas olnud mittevastavuse eest. Sellega kaitstakse tarbijat, et müüja ei tooks riski ülemineku hetke varasemale ajale. Siiski ei hõlma VÕS § 213 lõige 1 lause 2 praktikas väga tähtsat saatemüüki. Siin läheb risk vastavalt VÕS § 209 lõikele 4 ostjale üle asja üleandmisega esimesele vedajale. Kui pärast seda hetke saab kaup kahjustada, kannab riski ostja, kuna ei ole toimunud tehingulist riski ülemineku hetke muutmist, vaid läheb risk üle seaduse alusel.

#### *e) Vastutus õigusliku puuduse eest*

Vastavalt VÕS § 212 lõige 3 punktile 4 ei vasta asi lepingutingimustele, kui kolmandatel isikutel on asja suhtes nõudeid või muid õigusi, mida nad võivad esitada. See säte täiendab müüja üldist kohustust vastavalt VÕS § 202 lõikele 1, mille järgi ta on kohustatud hankima ostjale müügieseme selliselt, et ta võiks seda vabalt käsutada, ilma et viimane oleks piiratud kolmandate isikute õiguste tõttu. Pooled võivad leppida kokku ka teisiti võrreldes VÕS § 212 lõige 2 punktis 4 sätestatuga, kuni täieliku loobumiseni, näiteks klausliga "müügi-asja ülevõtmine koos kõikide õiguste ja kohustustega". See ei ole vastuolus VÕS § 230 sätestatuga, kuna kvaliteedi ja omaduste osas võib alati lepinguga seadusest kõrvale kalduda.

Asi peab olema vaba kolmandate isikute õigustest mitte lepingu sõlmimise ajal, vaid riski ülemineku hetkel. Seejuures pole oluline, millisel hetkel võidakse kolmandate isikute õigused maksma panna: määrav on, et õigussuhe, millel õigus põhineb, oleks selleks hetkeks juba olemas.



Tegemist peab olema kolmandate isikute õigustega müügiesemele või selle suhtes ning neid ei pruugi alati saada esitada ostja vastu. Asjaõiguslike õigustena tulevad kõne alla kõik, välja arvatud omand (selle jaoks kehtib VÕS § 202 lõige 1), niisiis pandiõigused, kasutusvaldus ja servituudid. Võlaõiguslikud õigused loetakse õiguslikuks puuduseks siis, kui nad annavad kolmandale isikule valdusõiguse, kui neid võib ostja suhtes maksma panna kinnipidamisõigusena või kui need kahjustavad müügiobjekti käsutamist või kasutamist. Praktikas on tähtis juhtum kolmandale isikule tüüritud kinnisasja omandamine (vrd. VÕS § 340 lg 1) ja seda eriti siis, kui üürisuhe lõpeb hiljem, kui seda eeldab müügileping.

## **Kaasus 5**

Antiigikaupmees M müüs K-le antiikse maali. Pilt oli aga paari aasta eest varastatud E-lt ning seda ei teadnud ei M ega K. E nõuab pildi K-lt välja. K nõuab M-lt mittetäitmisest tuleneva kahju hüvitamist ning lisaks müügihinna tagasimaksmist, olles ise valmis pildi tagastamiseks E-le. Kas tal on õigus?

Kahju hüvitamise nõue võiks tuleneda VÕS § 193 lõige 1 punktist 3, §-st 106. M rikkus lepingulist kohustust anda maal kehtivalt K omandisse. Vastavalt AÕS § 95 lõikele 3 on heauskne omandamine varastatud asjade korral võimatu. Seega ei saanud K saada maali omanikuks ja M rikkus VÕS § 202 lõikest 1 tulenevat kohustust omand üle kanda. Siiski ei vastuta M selle kohustuse rikkumise eest, kuna talle ei olnud teada asjaolu, et maal oli varastatud. M-i suhtes kohaldatakse VÕS §-s 94 sätestatut.

Tuginedes VÕS §-le 212 lõige 2 punktile 4 ja § 213 lõikele 1 võib jõuda teise lahendini. Vastavalt sellele garanteerib müüja, et asi vastab lepingutingimustele ja on vaba kolmandate isikute õigustest. Seda kinnitatakse veel kord VÕS § 213 lõikes 1. Seetõttu on soovitatav eeldada nii esemelise kui õigusliku puuduse korral müüja garantiid, mille olemasolu eest peab ta vastutama süüst sõltumata. Seetõttu on M kohustatud K-le kahju hüvitama vastavalt VÕS § 93 lõige 1 punktile 3, § 94. Lisaks sellele kujutab puuduv omandiõiguse ülekandmine endast olulist lepingurikkumist vastavalt VÕS § 107 lõikele 1, mis annab K-le õiguse lepingust taganeda ja seega müügihinna tagastamist nõuda.

## **Kaasus 6**

A ostis kasutatud autodega kaupleja M-ilt kasutatud “Opel”-i 40 000.- EEK-i eest. Kahe nädala pärast põhjustas A vastlapäeva ballilt tagasisõidul raske hooletuse tõttu õnnetuse, mille tagajärjel purunes auto täielikult. Politsei poolt algatatud uurimise käigus selgus, et auto oli varastatud D-lt, millest aga A midagi ei teadnud ega võinudki teada. A nõuab M-ilt mittetäitmisest tuleneva kahju hüvitamist, kuna M ei võimaldanud talle auto omandi üleminekut. Kas tal on õigus?

Ka sellel juhul tuleb kontrollida, kas A-l on M-i vastu kahju hüvitamise nõue vastavalt VÕS § 93 lõige 1 punktile 3, §-le 106. Ka siin rikkus M oma kohustust anda auto üle A omandisse. Vastavalt VÕS § 212 lõige 2 punktile 4, 213 lõikele 1, vastutab M selle eest süüst sõltumata. A kahju seisneb selles, et autol on ainult metalli väärtus. See kahju ei ole aga tekkinud mitte kohustuse rikkumisega, vaid A süü tõttu. Seetõttu ei ole käesoleval juhul kausaalset seost lepingurikkumise ja tekkinud kahju vahel, nii et M ei vastuta vastavalt VÕS § 93 lõige 1 punktile 3, § 106.

Siiski tuleb kontrollida, kas A võib tagasi nõuda tasutud 40 000.- EEK-i. Auto omandi ülekandmata jätmise on oluline lepingurikkumine vastavalt VÕS § 107 lõikele 1, kuna A ei saanud rikkumise

tagajärjel olulist osa sellest, millele tal oli lepingu järgi õigus. Vastavalt VÕS § 180, § 181 lõikele 1 võib A nõuda 40 000.- EEK-i tagastamist, andes vastu auto. Kuna aga vahepeal on auto hävinenud ja see ei ole juhtunud korrapärase kasutamise käigus, on M-il A vastu nõue väärtuse hüvitamiseks vastavalt VÕS § 181 lõige 2 punktile 3. See nõue on aga vastavalt VÕS § 182 lõige 1 punktile 3 välistatud, kui A on järginud sellist hoolsust, mida ta järgib oma asjades. Seda aga ei saa eeldada raske hooletuse korral, nii et A peab M-ile väärtuse hüvitama. Need vastastikused nõuded võib tasaarvestada, VÕS § 191.

#### *f) Õiguste müügi erisused*

Õiguste müügi korral vastutab müüja nõude või õiguse õigusliku olemasolu eest. Selle sätte eesmärgiks on, et müüja, kes väidab olemuslikult mitteteostatava õiguse olemasolu, peab ka selle eest reeglina piiramatult vastutama. Siiski võib kokku leppida müüja vastutuse välistamise suhtes. Kui ostja teab õiguse olemasolu kaheldavusest, võib kõne alla tulla ka vaikiv vastutuse välistamise kokkulepe. Müüja vastutab õiguse olemasolu eest olenemata sellest, kas õigus on üldse kunagi tekkinud, uuesti lõppenud (eelkõige vaidlustamise või tasaarvestamisega), koormatud vastuväitega või ei ole muudel põhjustel teostatav.

Määrav ajahetk on põhimõtteliselt müügilepingu sõlmimise hetk, mitte õiguse ülekandmise hetk. Vastutus järgneb, kui määravaks ajahetkeks oli tekkinud õiguse lõppemise või kahjustamise õiguslik alus. Kui müüakse tulevane õigus, vastutatakse õiguse tekkimise eest määratud ajahetkel. Müüja ei vastuta aga selle eest, et õigus on realiseeritav, st kas sellel on lepinguga ettenähtud väärtus. Esmajoonel ei vastuta müüja selle eest, et nõue oleks tegelikult sissenõutav: müüja vastutab niisiis nõude olemasolu, aga mitte võlgniku maksevõime eest.

Juhul kui müüja vastutab puuduste eest, võib ostja kõigepealt esitada täitmisnõude vastavalt VÕS § 99 lõikele 2 ja nõuda seega müüjalt õiguse võimaldamist või ka müügilepingule vastava õiguse sisu loomist. Täitmise võimatuse korral võib ta nõuda lisaks kahju hüvitamist vastavalt VÕS § 93 lõige 1 punktile 3, § 106. Ühingu osa müügi korral vastutatakse selle eest, et osa on olemas vastavas suuruses, et ühingu parasjagu ei likvideerita, lisaks osa õiguslike omaduste eest, näiteks hääleõiguse ulatus, kasumi jagamisel osalemise suurus. Osa väärtuse ja ühingu poolt käitatava ettevõtte, samuti ühingu vara koosseisu puuduste eest põhimõtteliselt ei vastutata, sama kehtib ka ühingu võlgadega ülekoormatuse korral. Sellistel juhtudel võib kõne alla tulla vastutus VÕS § 12, § 93 lõige 1 punkti 3 põhjal informeerimiskohustuste rikkumise tõttu.

Väärtpaberite müük on esmajoonel õiguste müük. Kuna aga väärtpaberite korral saab õigust teostada ainult väärtpaberi kui asja ettenäitamisel, on samaaegselt tegemist ka asja müügiga, mille alusel on müüja kohustatud väärtpaberi (kui asja) üle andma ning selle omandi üle kandma. Väärtpaberite müügi korral on võimalik vastutus nii esemeliste kui õiguslike puuduste tõttu. Õiguslikku puudust kujutab endast näiteks vekslid või tšeki vormiline kehtetus, samuti väärtpaberist tuleneva kohustuse mittekehtivus, väärtpaberis väljendatud õiguse ülesütlemine ja üleskutse väärtpaberi kehtetuks tunnistamiseks.

Vastutusega esemelise puuduse eest on tegemist üksnes väärtpaberi kui asja puuduse näol, näiteks osa ärarebimise, kirjaõiguse rikkumise või vajaliku allkirja võltsimise või vajaliku pitsati puudumise korral. Kui esemeline puudus põhjustas samaaegselt ka õigusliku puuduse, siis on eesõigus õiguslikku puudust reguleerivate sätetel ning ostjal on üksnes sellest tulenevad õigused.

### **3. Vastutuse piirangud esemelise puuduse korral**

#### *a) Ostja teadmine lepingule mittevastavusest*

Lisaks lepinguga ette nähtud vastutuse piiramisele esemelise puuduse korral tunneb VÕS veel mõningaid piiranguid: müüja ei vastuta asja lepingule mittevastavuse korral, kui ostja seda lepingu sõlmimisel teadis või teadma pidi (VÕS § 213 lõige 4). Kui ostja on juriidiline isik või tööjaotusel põhinev ettevõtte, peab ostja laskma endale omistada oma abiliste, töötajate teadmise vastavalt TsÜS-E §-le 129.

Kui tarbijal ei ole põhimõtteliselt kohustust asja ülevaatamiseks, siis kutse- või majandustegevuses sõlmitud lepingu korral peab ostja vastavalt VÕS § 214 lõikele 1 asja viivitamatult üle vaatama või üle vaadata laskma. Asja vedamise korral peab ülevaatamine toimuma asja sihtkohta jõudmisel. Vastavalt VÕS § 215 lõikele 1 ei või ostja lepingu mittevastavusele tugineda, kui ta ei teata sellest müüjale mõistliku aja jooksul ega kirjelda mittevastavust täpselt. Tarbijamüügi jaoks pehmentatakse eelnenud sätet sel teel, et tarbijal on puudustest teatamiseks aega kaks kuud puuduste avastamisest alates ja tal ei ole kohustust lepingule mittevastavust täpselt kirjeldada.

VÕS § 215 lõikes 2 pehmentatakse § 215 lõikes 1 sätestatud sel teel, et kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, võib ostja sõltumata teatamata jätmisest alandada ostuhinda või nõuda kahju hüvitamist, välja arvatud saamatajäänud tulu.

Vastavalt VÕS § 216 lõikele 1 võib ostja tugineda mittevastavusele ka teatamatajätmise korral, kui mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu, kui müüja teadis või pidi teadma mittevastavusest ega avaldanud seda ostjale, või kui ostetud asi erines soovitud niivõrd, et müüja ei võinud kõiki asjaolusid arvestades oodata mittevastavusest teatamist.

Lõpuks võib ostja vastavalt VÕS § 216 lõikele 2 tugineda mittevastavusele ka teatamata jätmise korral, kui ta tõendab, et asjal oli puudus juba riski ülemineku ajal.

Vastavalt VÕS § 216 lõikele 3 ei või müüja tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse ostja õigusi seoses mittevastavusega, kui ta teadis või pidi teadma, et asi ei vasta lepingutingimustele ja ta sellest ostjale ei teatanud.

#### *b) Vastutuse piiramine tehingu tüüptingimustes*

Tihti üritavad müüjad piirata tüüptingimustes ostja õiguskatsevahendeid asja puuduste korral. Nagu juba öeldud, ei või müüja vastavalt VÕS § 216 lõikele 3 tugineda vastutuse välistamisele, kui ta teadis asja puudustest või ei teadnud hooletuse tõttu. Selline välistamine kehtib nii individuaalkokkulepete kui ka tüüptingimuste korral. Viimasel juhul sisaldavad VÕS § 39 jj arvukaid sätteid ostja kaitseks, eriti tähtsad on siinjuures VÕS § 39 lõige 3 punkt 1-3, punkt 9-11, punkt 14 ja punktid 16-17.

### **Kaasus 7**

Mööblipood W tarnis perekondadele A ja N kaks elutoa kappi “peitsitud kreekapähklipuust”. Koos kappiga kaasas olnud tüüptingimustes oli kirjas: “tarnitud kauba puuduste korral on müüja kohustatud puudused kõrvaldama, teisi õiguskaitsevahendeid ei saa müüja vastu esitada.”

a) A avastas kappil sügavad kriimustused ja kirjutas W-le et see peaks kriimustused kõrvaldama, muidu nõuab ta raha tagasi. Kas tal on õigus?

b) N avastas, et tema kapp ei olnud piisavalt peitsitud ja teatas puudusest telefoni teel. W lubas abi ja saatis kohale meistri. See parandas küll puuduse tasuta, kuid nõudis oma ülemuse korralduse alusel sõidukulude tasumist 420.- EEK-i ulatuses. Kas tal on selleks õigus?

a) Vastavalt VÕS § 218 lõikele 1 on A-l õigus asja puuduse korral nõuda puuduste kõrvaldamist. Kui puuduste kõrvaldamine on võimatu, põhjustab müüjale ebamõistlikke kulutusi, põhjendamatuid ebamugavusi või keeldub müüja puuduste kõrvaldamisest, võib ostja vastavalt VÕS § 218 lõikele 7 lepingust taganeda. Sellistel asjaoludel võib A nõuda W-lt müügihinna tagastamist. On aga võimalik, et see nõue on W tüüptingimustega välistatud. Nagu tuleneb VÕS §-st 230, ei ole taganemise nõue olulise lepingurikkumise korral vastavalt VÕS § 218 lõikele 7 poolte kokkuleppel välistatav. Seega on A-l kõigepealt puuduste kõrvaldamise nõue ja tulenevalt asjaoludest müügihinna tagastamise nõue vastavalt VÕS § 218 lõikele 7.

b) N-il on W vastu puuduste kõrvaldamise nõue VÕS § 218 lõike 1 alusel, kuna kapp ei olnud piisavalt peitsitud. Põhimõtteliselt peab W tasuma puuduste kõrvaldamise kulud vastavalt VÕS § 218 lõikele 4. Midagi ei muuda ka W tüüptingimused, kuna ka nende suhtes kohaldatakse VÕS § 230 sätestatut. Seetõttu peab W kandma ka sõidukulud.

#### **4. Õiguskaitsevahendid asja lepingu tingimustele mittevastavuse korral**

##### *a) Puuduste kõrvaldamine*

Vastavalt VÕS § 218 lõikele 1 võib ostja nõuda müüjalt puuduste kõrvaldamist, kui asi ei vasta lepingutingimustele. Kui puuduste kõrvaldamine on müüja jaoks ebamõistlikult raske või kallis, võib müüja puuduste kõrvaldamise asemel asendada asja puudusteta asjaga. VÕS § 218 lõige 2 annab ostjale õiguse nõuda asja asendamist ainult siis, kui mittevastavus kujutab olulist lepingurikkumist ja kui müüjale ei teki sellest ebamõistlikke kulutusi või põhjendamatuid ebamugavusi.

VÕS § 218 lõige 7 konkretiseerib olulise lepingurikkumise mõistet müügiõiguse jaoks: sellega on tegu juhul, kui asja ei saa viia lepingutingimustega vastavusse või asendada. Sellega võrdsustatakse müüja keeldumine asja puuduste kõrvaldamisest või asendamisest. Lisaks tulevad kõne alla olulise lepingurikkumise üldised alused vastavalt VÕS § 107 lõikele 1, mis annavad ostjale õiguse nõuda asja asendamist või taganeda lepingust. Siia alla kuuluvad niisiis juhtumid, mil:

1. kahjustatud pool jääb kohustuse rikkumise tõttu olulisel määral ilma lepingus õigustatult eeldatust,

2. rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt lepingu täitmise vastu teise poole huvi püsimise eelduseks;

3. kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu;

4. kohustuse rikkumine annab ostjale mõistliku põhjuse eeldada, et müüja ei täida kohustusi ka edaspidi;

5. teine pool ei täida oma kohustust VÕS §-s 105 nimetatud täiendava tähtaja jooksul või teatab, et ta selle tähtaja jooksul kohustust ei täida.

Küsitav on, kas puuduste kõrvaldamise ja asendamise nõude korral, mis ei ole midagi enam kui algne täitmise nõue, tuleb arvesse müüja sooritusest keeldumise õigus vastavalt VÕS § 99 lõige 2 punktile 3 - nimelt juhul, kui ostja saab täitmise taotletavat tulemust saavutada muust allikast. VÕS § 218 lõiget 1 ja 2 võib mõista nii, et ostjapoolne asja mujalt hankimine kujutab endast põhjendamatu ebamugavust. Sellisel juhul peab ostja seega ise muretsema asja asendamise eest ja võib sellest tekkinud lisakulud müüjalt välja nõuda. Sealjuures peab ostja vastavalt VÕS § 218 lõikele 7 andma müüjale raha tagasisaamise vastu puudustega kauba. Juhul kui müüja keeldub põhjendamatu puuduste kõrvaldamisest, võib ostja seda vastavalt VÕS § 218 lõikele 5 ise teha ja kulud müüjalt sisse nõuda.

Tähtsat sätet sisaldab VÕS § 218 lõige 6, mille kohaselt kaotab ostja õiguse nõuda asja puuduste kõrvaldamist või asendamist, kui ta ei esita seda nõuet müüjale üheaegselt teatega mittevastavuse kohta või mõistliku aja jooksul pärast teate esitamist. Kuna vastavalt VÕS § 180 lõikele 2 on lisaks taganemisele võimalik ka kahjutasu nõue, võib ostja müüjalt välja nõuda asendamisest tingitud lisakulud vastavalt VÕS § 180 lõikele 2.

Juhuks, kui ostja võib nõuda asja asendamist vastavalt VÕS § 218 lõikele 2, sätestab VÕS § 218 lõige 3, et ostja peab puudustega asja tagasi andma. Ta vastutab sealjuures puudustega asja kahjustamise või hävinemise eest nii nagu taganemiseks õigustatu, nimelt vastavalt VÕS §-dele 181-183. VÕS § 218 lõige 4 sätestab, et müüja kannab puuduse kõrvaldamise või asendamise kulud.

#### *b) Hinna alandamise nõue*

Hinna alandamise korral jäävad müügilepingust tulenevad nõuded püsima, ent siiski toimub hinna alandamine. Müügiõiguslikud sätted ei sisalda hinna alandamise nõuet kui sellist. Seega eeldatakse hinna alandamise nõude olemasolu vastavalt VÕS §-le 102. VÕS § 219 reguleerib ainult juhtumit, millal ostja ei või müügihinda alandada; nimelt siis, kui müüja viis asja vastavusse lepingutingimustega või asendas selle või kui ostja keeldus müüja vastavat ettepanekut vastu võtmast. Lisaks sellele on hinna alandamine välistatud, kui asi müüdi kvaliteedi suhtes üldisi piiranguid ettenägeval tingimusel, muu hulgas tingimusel “nii nagu see on” või kui enampakkumisel osteti kasutatud asi. Sellisel juhul ei tohiks eksisteerida mitte ainult hinna alandamise nõue, vaid kõiki asja mittevastavusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid.

Hinna alandamise nõude ulatust reguleerib VÕS § 102 lõige 1. Selle kohaselt võib ostja asja mittevastavuse korral vähendada tasumisele kuuluvat hinda ulatuses, milles kohustuse mittekohase täitmise väärtus oli väiksem kohase täitmise väärtusest täitmise ajal. Eesti võlaõiguses on hinna alandamine sätestatud kujundusõigusena, st see toimub vastava avalduse tegemisega teisele poolele (VÕS § 102 lõige 2).

#### *c) Kahju hüvitamise nõue*

Tihti põhjustab esemeline puudus ostja vara kahjustamise, mida ei saa kõrvaldada hinna alandamise, puuduste kõrvaldamise või asja asendamisega. Näiteks võib ostjal jääda saamata tulu asja edasimüügist või tekivad tal edasimüügi lepingu alusel omakorda kahju hüvitamise kohustused. Lisaks võib puudustega asi kahjustada teisi ostja vara hulka kuuluvaid esemeid, näiteks kui defektne autorehv sõidu ajal lõhkeb ja selle tagajärjel tekib liiklusõnnetus või kui kalatoit on mürgitatud ja selle tagajärjel kalad surevad.

VÕS § 221 ei anna asja puuduse korral kahju hüvitamise nõude alust, vaid eeldab selle olemasolu. See tuleneb reeglina VÕS § 92, 93 lõige 1 punktist 3. Seega peab olemas olema müüjapoolse mittevabandatav kohustuse rikkumine. Just see mittevabandatavuse kriteerium vastavalt VÕS §-le 94 ei ole müügi korral mitte alati piisavalt selge. Vastavalt sellele sättele ei vastuta müüja kohustuse rikkumise eest, kui ta tõendab, et rikkus kohustust asjaolu tõttu, mida ta ei saanud mõjutada ega ka sellega arvestada.

Tööstuslikult toodetud kauba korral tekib alati küsimus: kas vahekaupmees vastutab originaalpakendis kauba eest, mida ta lähemalt uurinud ei ole. Enamikel juhtudel tema kahju hüvitamise kohustust eitatakse, kuna müüjalt ei saa reeglina eeldada, et ta suudaks sellise asja kõlblikkust kontrollida.

Vastavalt VÕS § 221 lõikele 1 võib lisaks asja puudustest tulenevale kahjule nõuda ka sellise kahju hüvitamist, mis tekkis ostja ebapiisavast teavitamisest müüja poolt. Seega kui asjale kaasa pandud kasutamiseõpetus osutub puudulikuks ja selletõttu tekib ostjal kahju, peab müüja selle hüvitama. Siinjuures on problemaatiline, kas VÕS § 221 lõikes 1 sätestatud vastutus tekib lisaks vastutusele VÕS § 92, 93 lõige 1 punkti 3 järgi ja eeldab seega mittevabandatavust vastavalt VÕS §-le 94 või on VÕS § 221 lõige 1 korral tegemist iseseisva süüst sõltumata vastutuse koosseisuga. Palju räägib selle kasuks, et VÕS § 221 lõikes 1 sätestatud tuleb vaadelda täiendusena VÕS § 92, 93 lõige 1 punkt 3 juurde ja seega on VÕS § 221 lõikel 1 ainult selgitav funktsioon.

## **Kaasus 7**

Ehitusettevõtja K ostis betoonitootjalt V-lt valmis betooni ühe silla ehitamiseks. Ostetud betoon ei olnud aga segatud õiges vahekorras ja sillal tekkisid lühikese ajaga suured praod. K peab oma käsundaja D nõudmisel silla maha lõhkuma ja uuesti ehitama. Ta nõuab sealjuures V-lt tekkinud kulutuste (35 000.- EEK-i betooni eest, 400 000.- EEK-i töö- ja muud materjalid) tasumist. Kuidas tuleks otsustada?

Betoon ei olnud segatud õiges vahekorras ja oli seetõttu puudustega vastavalt VÕS § 212 lõikele 1. Seega rikkus V lepingujärgset kohustust tarnida kvaliteetset betooni. V peab seetõttu kahju hüvitama vastavalt VÕS § 92, 93 lõige 1 punktile 3, §-le 106, välja arvatud siis, kui rikkumine on vabandatav vastavalt VÕS § 94. Puudustega betooni tarnimisest ei piisa veel, et tekitada vastutus vastavalt VÕS § 92, 93 lõige 1 punktile 3; kvaliteedist kõrvalekalle ei tohi V jaoks olla ettenähtav või välditav. Seejuures on tootjale kehtestatud rangemad nõudmised kui vahekaupmehele, kuna tootjal on paremad võimalused vastava organisatsioonistruktuuri abil puuduste kindlakstegemiseks. Seega peab V tõendama, et ta ei vastuta betooni puuduse eest, mis on talle aga raske. K kahju hüvitamise nõue on suunatud VÕS § 119 järgi täitmishuvile, kusjuures kahju ulatus peaks olema V poolt ettenähtav, mida käesoleval juhul võiks jaatada.

*d) Asja asendamise nõue*

Kui müüja saab individuaaltunnustega asja müügi korral oma kohustuse täita ainult (selle konkreetse) müüdud asjaga, siis liigitunnustega asjade müügi korral on olemas palju täitmiseks sobivaid asju. Seega kui esmalt tarnitud ese on puudustega, võib müüja põhimõtteliselt selle asemel tarnida teise. Seega võib puudusteta täitmine tulla siin kõne alla ilma puuduste kõrvaldamiseta, mistõttu annab VÕS § 218 lõige 2 ostjale asja asendamise nõude.

## **5. Ostja suhted tootjaga**

### *a) Lepinguõiguslike õiguskaitsevahendite piisamatus*

Tihti ei piirdu müügi asja puudused selle kasutatavusega, vaid viivad mõnikord asja ohtlikkuseni. Ohtlikud tooted võivad tarbijale põhjustada väga suure kahju, näiteks juhul kui ostetud rehv suurel kiirusel lõhkeb. Tarbija ei ole tihti ostnud kaupa otse tootjalt, vaid kauplejalt, kes on selle omakorda ostnud tootjalt või hulgimüüjalt. Seega on meil reeglina vähemalt kahest müügilepingust koosnev kett, niisiis tootjalt kauplejale ja kauplejalt tarbijale.

Tarbijal on reeglina esitada lepingulised kahjutasunõuded ainult müüja - see on kaupleja vastu. Need nõuded aga eeldavad seda, et kaupleja on toime pannud kohustuse rikkumise, mis ei ole vabandatav. Nagu juba ülal öeldud, võib kaupleja tihti vastutusest vabaneda, kuna paljud puudused ilmnevad alles asja kasutamisel ja kauplejal ei ole võimalik iga asja põhjalikult testida ning kliendid tahavad reeglina uusi asju. Kaupleja süü juurde võiks jõuda sel teel, kui talle saaks omistada tootja süü vastavalt TsÜS-E §-le 128. See ei tule aga kõne alla, kuna kaupleja ei ole kohustatud tootmiseks, vaid ainult asja müügiks ja ei saa selleks kasutada tootjat.

Eeldada aga ei saa, et tarbijal oleks süüst sõltumatu lepinguline nõue kaupleja vastu vastavalt VÕS § 92, 93 lõige 1 punktile 3 koos VÕS §-ga 221 - põhjendusega, et müüja garanteerib alati asja kvaliteetsuse -, kuna kaupleja annab tootja reklaami andmed edasi ilma isikliku vastutusega. Ka ei saa tarbija esitada kaupleja vastu deliktulist kahju hüvitamise nõuet, kui ei ole olemas süüd vastavalt VÕS § 1155 lõikele 1. Seega on tarbijal reeglina nõuded üksnes tootja vastu.

Kõigepealt tulevad kõne alla lepingulised nõuded tootja vastu. Kui tarbija ei ole aga kaupa ostnud otse tootjalt, tuleb lepinguline nõue arvesse ainult erilisel lisapõhjusel. Nii võib tootja astuda tarbijaga otsesesse tehingulisse kontakti, nii et tarbija peab lisaks kauplejale sõlmima lepingu ka tootjaga. Selline suhe ei tulene aga ainuüksi reklaamist. Samuti ei loo tootjalt pärinev kasutusõpetus reeglina informatsioonilepingut tootja ja lõpptarbija vahel.

Kõne alla võib tulla eriline garantiileping, mis sõlmitakse müügiesemele kaasapandud tõendite või dokumentide abil. Need võivad sisaldada oferti, mille vastuvõtmisega saab ostja müüja sõlmida lepingu tootjaga. Seejuures ei ole tegu müügilepinguga – müüjaks jääb üksnes kaupleja - vaid iseseisva garantiilepinguga, mis on reguleeritud VÕS §-ga 226 jj. Garantiilepingu sisu tuleneb garantiitõendist. Reeglina võtab tootja sellise garantiilepinguga endale kohustuse asja puuduste kõrvaldamiseks või asendamiseks, küll aga mitte kahjude hüvitamiseks, mida toode on põhjustanud.

Lisaks võib tarbija nõuete osas mõelda kolmandat isikut kaitsvale lepingule vastavalt VÕS §-le 73, mis oleks sõlmitud tootja ja kaupleja vahel. See ei tule siiski arvesse, kuna kaupleja kui kaubarne võlausaldaja ei nõustu reeglina kolmanda isiku – ostja - huve ja õigusi kaitsma. Seetõttu reeglina ei jaatata seda, et tarbija asuks kaupleja ja tootja vahelise müügilepingu kaitsepiirkonnas.

### *b) Deliktilised nõuded tootja vastu*

Kahju saanud tarbija nõude põhialus tootja vastu on VÕS § 1166. Selle kohaselt vastutab tootja kahjude eest, mis on tekkinud selle tagajärjel, et puudustega toode on põhjustanud isiku surma, kehavigastuse või tervisekahjustuse. Sellest järeldeb tähtis piirang: ei piisa üksnes varalise kahju tekkimisest. Nii ei ole tarbijal kahju hüvitamise nõuet, kui ta pidi puudustega auto kasutamise asemel auto rentima. Need nõuded tuleb lahendada lepinguõiguse kohaselt, kusjuures müüja suudab ennast reeglina vabandada vastavalt VÕS §-le 94. Teisiti tuleb lahendada juhtum, kui tarbija auto kaldub rehvi lõhkemise tõttu teelt välja ja tekitab varalise kahju või kehavigastuse. Neid kahjusid hõlmab VÕS § 1166 lõige 1. Selle normi kaitsepiirkonda kuulub ka kolmandate isikute kahjustamine, kes ei ole ise ohtlikku asja ostnud, näiteks ostja kaassõitjad või sõbrad, aga ka kokkupõrkes kahjustada saanud teise auto omanik.

Tootja vastutus VÕS § 1166 lõike 1 järgi eeldab puudustega toodet. Vastavalt VÕS § 1168 lõikele 2 loetakse toode puudulikuks, kui see ei paku ohutust, mida isik on kõiki asjaolusid arvestades õigustatud ootama. Siia alla kuuluvad *konstruktsioonivead*: kõrvalekalded tehnikastandardist võivad ilmned juba toote konstrueerimisel, nii et kõik vastavat liiki tooted on puudustega. Nii näiteks on ohtlik arvuti monitor, millel ei ole ülekuumenemiskaitset ja mis võib seetõttu pikemal kasutamisel plahvatada.

Lisaks sellele võivad ka nõuetele vastava konstruktsiooni korral mõned eksemplarid defektsed olla, nt. kui televiisori kineskoobil on mikroskoopiline pragu ja see põhjustab plahvatuse; sel juhul räägitakse *tootmisveast*. Edasi tulevad kõne alla *instruktsioonivead*, mille puhul toode ise on korras, aga juhend selle kasutamiseks on puudulik. Näitena võib tuua Saksamaal palju kõneainet leidnud lastetee tootja vastutuse juhtumi, kes jättis teepakendil viitamata, et selle kestval lutipudelil imemisel võib tekkida kaaries.

Viimaks tuleb mõelda vigadele, mis on tekkinud *toote järelevalve faasis*: tootja oleks pidanud näiteks esitatud kaebuste alusel märkama, et toode osutus tagantjärele ohtlikuks, ning seda siis, kui viga ei olnud toote käibesse andmise momendi teaduse- ja tehnikataseme järgi võimalik avastada. Kui näiteks puhastusvahend osutub pikaajalisel kasutamisel hingamisteid söövitavaks, mida ei olnud aga toote arendamisel võimalik ette näha, peab tootja pärast veast teadasaamist andma ohtlikkusest avalike kommunikatsioonivahendite abil teada, võtma ohtliku toote tagasi või asendama selle ohutuga, et vältida kahjude teket. Kui ta seda ei tee või teeb ebapiisavalt, vastutab ta toote järelevalve kohustuse rikkumise eest.

Vastutus VÕS § 1169 järgi on kitsam kui üldine deliktiline vastutus VÕS § 1148 jj järgi. Nii tuleb tekitatud varaline kahju hüvitada ainult VÕS § 1166 lõike 2 punktides 1-3 sätestatud kitsastel eeldustel. Vastavalt VÕS § 1166 lõikele 3 ei vastuta kauba tootja siis, kui toote üksikosa puuduse tõttu kahjustatakse toote ülejäänud, puudusteta osa, näiteks kui rehvi lõhkemise tõttu saab kahjustada nendega varustatud sportauto. Küsitav on, kas lisaks tootja vastutusele on võimalik VÕS § 1166 lõikes 5 lubatav §-i 1148 kohaldamine.

## **Kaasus 8**

V on tööstuslike puhastusseadmete tootja, K ostab ühe sellise seadme. Algusest peale defektse lüliti tõttu kuumeneb seade üle ja läheb põlema, seejuures hävivad K kaubatagavarad. K nõuab V-lt seadme parandamise ja kauba taastamise kulude tasumist, kuna defekt põhinevat V süül tekkinud tootmisveal. V vaidleb vastu, kuna seadme tarnimisest on möödunud juba rohkem kui kolm aastat.



Kahju hüvitamise nõue kaubatagavara hävinemise alusel võib tuleneda VÕS § 93 lõige 1 punkt 3, § 106. Siin on tegu nn defektist tuleneva kahjuga, mis on põhimõtteliselt VÕS § 93 lõige 1 punktis 3, §-s 106 hõlmatud. Kuna V tarnis K-le defektse osaga seadme, on ta rikkunud oma VÕS § 212 lõige 1, lõige 2 punktil 2 põhinevat kohustust, kuna seade ei olnud sobiv selleks eesmärgiks, milleks K seda vajas. Kohustuse rikkumine ei olnud V jaoks vabandata, VÕS § 94 lõige 1, ja K-l tekkinud kahju olid V jaoks ettenähtav vastavalt VÕS § 119 lõige 2 lausele 2. Selleks, et K saaks esitada nõude vastavalt VÕS § 93 lõige 1 punktile 3, § 106, peab ta tõendama, et ta on seadme üle vaadanud, VÕS § 214 lõige 1, ja puudusest mõistliku aja jooksul teavitanud, VÕS § 215 lõige 1.

Siiski võib K nõuet takistada V tuginemine aegumisele. Vastavalt TsÜS-E § 141 lõikele 1 aegub tehingust tulenev nõue kolme aasta jooksul, kusjuures aegumine algab kohustuse rikkumisega vastavalt TsÜS-E 142 lõikele 3. V poolne kohustuse rikkumine seisnes antud juhul defektse seadme tarnimises, millel ilmnis suur ohupotentsiaal. Kuna aga tarnest on möödunud üle kolme aasta, on K nõue V vastu aegunud.

Kõne alla võiks tulla deliktiline nõue. Siiski on välistatud vastutus VÕS § 1166 lõige 1, lõige 2 järgi, kuna K kauba tagavara ei olnud toode, mida tavaliselt isiklikuks tarbeks kasutati; tegu oli tööstusliku omandiga. Kõne alla tuleb vastutus üldise deliktiõiguse alusel vastavalt VÕS § 1148, 1150. Selle kohaselt peab isik, kes on tekitanud õigusvastaselt ja süüliselt teisele isikule kahju, selle hüvitama.

Kahju tekkimise põhjustas puudusega seadme tarnimine. V on seega rikkunud käibekindluse tagamise kohustust. See rikkumine on õigusvastane, kuna vastavalt VÕS § 1150 lõige 1 punktile 5 põhjustati kahju kaubatagavara omandiõiguse kahjustamise teel. V peab enda vastavalt VÕS § 1155 lõikele 1 vastutusest vabastama –ta peab seadme tootjana tõestama, et tema ei olnud puuduses süüdi. Kui tõendamine ei õnnestu, peab ta kahju hüvitama. See nõue aegub vastavalt TsÜS-E § 145 lõikele 1 kolme aasta jooksul arvates ajast, millal õigustatud isik sai teada kahjust ja kahju hüvitamiseks kohustatud isikust või pidi sellest teada saama, kuid hiljemalt 10 aasta möödumisel teo tegemisest. Seega ei saa V käesoleval juhul aegumisele tugineda.

Ka parandamiskulude osas ei tule arvesse lepingulised kahjutasunõuded, kuna need on vastavalt TsÜS-E § 141 lõikele 1 aegunud. Deliktilise nõude korral on VÕS § 1148, 1150 kohaselt küsitav, kas puudustega asja tarnimine võib luua deliktilise nõude ka müügieseme enda kahjustamise suhtes.

Saksa kohtupraktika jaatab deliktilist vastutust siis, kui defekt puudutab ainult funktsionaalselt piiritletud ja väljavahetatavat osa, nagu siin lüliti, ja selle osa rike põhjustab müügiesemele kahju. Pärast õiguskirjanduses avaldatud kriitikat eristab kohtupraktika nüüd ostja kasutamise- ja ekvivalentsihuvi, mida kaitstakse ainult lepinguõigusega, ja ostja integriteedihuvi, mida kaitstakse ka deliktiõigusega. Integriteedihuvi ei piirdu ainult ostja muude õigushüvedega, vaid puudutab ka müügieset ennast. Kui müügieset kahjustatakse müüja või tootja süül tekkinud puuduse tõttu, rikutakse mitte ainult ekvivalentsihuvi, vaid integriteedihuvi. Kui aga müügiese on algusest saadik täielikult väärtusetu, defektne või mittekasutatav, on tegu ainult ekvivalentsihuvi rikkumisega.

Kuna käesoleval juhul ei muutnud defektne lüliti seadet algusest peale väärtusetuks (defekti oleks saanud kõrvaldada ja seega tulekahju vältida), on tegu integriteedihuvi rikkumisega, mille kohaselt tuleb jaatada omandi rikkumist.

Tootja vastutuse korral omab tähtsust ka VÕS § 1154. Kui ühe seadme rikke tõttu seiskub tootmine, siis on küsitav, kas see kujutab endast majandus- või kutsetegevusse sekkumist VÕS § 1154 mõttes.

Küsitav on ka see, kas üldise deliktiõiguse alusel saab tootja vastutust laiendada lisaks puudusest tingitud kahjule ka kahjudele, mis tekkisid seetõttu, et seade üldse ei funktsioneerinud. Saksamaal oli paljudiskuteeritud näiteks juhtum, kus pritsimisvahend, mis pidi takistama õuntele kärnade teket, muutus kasutuks uue resistentse seene tekke tõttu. Õunasaagi kaotanud aednik esitas kahju hüvitamise nõude, kuna tootja ei andnud talle õigeaegselt nõu kasutada mõnda teist toodet. Saksa Ülemkohus jaatas põhimõtteliselt tootja vastavat kohustust hoiatada kasutajat toote toime puudumisest. Siiski peab kahjustatu eelnevalt tõendama asjaolude esinemist, mis oleksid pidanud tekitama tootja vastava kohustuse.

Tootja võib vabaneda vastutusest vastavalt VÕS § 1169 lõige 1 punktile 2, kui vastavalt asjaoludele võib eeldada, et kahju tekitanud puudus ei olnud olemas toote käibesse andmise ajal. Sellega pannakse tootjale kohustus kontrollida toote omadusi ning säilitada kontrolli tulemusi. Sellega püütakse vältida kahtlusi kausaalsuse osas.

## **6. Ekskurs: rahvusvaheline müügileping**

Praktikas sõlmitakse rahvusvahelisest tööjaotusest tulenevalt üha tihedamini lepinguid, millel on kokkupuude mitmete rahvuslike õiguskordadega. Näiteks asuvad lepingupoolel eri riikides või peab lepingu täitmine toimuma teises riigis. Seda, millist õigust kohaldada, otsustatakse rahvusvahelise eraõiguse sätete kohaselt. Saksa õiguse järgi võivad pooled valida kohaldatava õiguskorra, erandid esinevad tarbijalepingute ja töölepingute korral. Tarbija ja töötaja kaitse eesmärgil on keelatud, et valik viiks selleni, et neilt võetakse ära nende hariliku viibimiskoha riigi õigusega garanteeritud kaitse. Kui pooled ei ole valikut teinud, on määrav selle riigi õigus, millega leping on kõige tihedamini seotud. Müügilepingu korral oleks selleks müüja asukoht, üürilepingu korral korteri asukoht, töövõtulepingu korral töövõtja asukoht.

Müügilepingu osas on materiaalõigust ühtlustanud Viini rahvusvaheline kaupade ostu-müügilepingu konventsioon, mis sõlmiti 11.4.1980. See konventsioon sätestab lepingu sõlmimise reeglid (artikkel 14-24) ning ka arvukad sätted rahvusvahelise müügilepingu teostamise kohta (artikkel 25-88). Konventsioon kehtib kaupade müügi korral, kui pooled asuvad erinevates osalisriikides. Pooled võivad konventsiooni kohaldamise välistada, siis selgub kohaldatav õigus jälle (siseriikliku) rahvusvahelise eraõiguse sätetest.

Konventsiooni lepingu sõlmimise sätted piirduvad suuresti offerdi ja aktsepti tegemise mehhanismiga (artikkel 14-24). Lepingu kehtetuse alused, näiteks vaidlustamine, seaduse või heade kommete rikkumine, tulenevad siiski siseriiklikust õigusest. Lepingu täitmise sätted piirduvad eelkõige kohustuse rikkumise käsitlemisega. Keskseks mõisteks on siin oluline lepingurikkumine artikkel 25 järgi, mis on leidnud kajastamist ka VÕS §-s 107. See annab ühele poolele lepingu lõpetamise õiguse teise poole olulise lepingurikkumise korral. Esemelist puudust reguleerivad sätted kohustavad ostjat asja ülevaatamiseks ja puudustest teavitamiseks vastavalt art. 38, 39 lõikele 1. Puudustest tulenevad nõuded lõpevad kaks aastat pärast asja üleandmist, vastavalt artikkel 39 lõikele 2. Kahju hüvitamise nõue on vastavalt artikkel 74 ja ka VÕS § 119 lõige 2 lausele 2 piiratud ettenähtava kahjuga.

## **7. Müük omandireservatsiooniga**

Laialdaselt kasutatav vahend ostja jaoks ajatatud müügihinna või selle osa tasumise nõude tagamiseks on omandireservatsioon. Seda mainitakse VÕS §-s 229, milles vastavalt lõikele 1 eeldatakse, et omand läheb ostjale üle müügihinna täieliku tasumisega. Kui VÕS § 229 lõige 1 kujutab endast omandireservatsiooni asjaõiguslikku poolt, kuna puudutab asjaõiguskokkulepet, siis



Vastavalt VÕS § 276 lõikele 1 peavad pooled olema ühel meelel selles osas, et rikastamine toimub tasuta. See ei ole nii, kui kingisaaja on väitnud, et tal on nõue vastavale varale, isegi kui see nõue ei ole õiguslikult teostatav nagu näiteks mittetäieliku kohustuse korral (näiteks mänguvõlg). Lisaks mittetäielikule kohustusele võib mõlemapoolne tahe mittetasulisuse osas puududa ka näiteks osutatud teenuste eest vabatahtlikult antud lisatasu puhul; sama kehtib jootraha korral.

### **Kaasus 10**

A-le kuulub kinnisasi väärtusega üks miljon krooni. Ta võõrandab selle 300 000.- EEK-i eest oma vennapojale N. Viimane näitab hiljem üles jämedat tänamatust ja A tühistab kinkelepingu. Kinnisaja väärtus on nüüd 1,5 miljonit EEK-i. Mida võib A välja nõuda?

Kuna kinnisaja ülekandmine toimus osaliselt tasuta, osaliselt tasu eest, on tegu nii nimetatud segakinkega. Segakinke tühistamise õiguslikud tagajärjed on vaieldavad. Vastavalt lahutamisteooriale lahutatakse tehing tasuliseks ja tasuta osaks. Tühistamist saaks teostada üksnes tasuta osa suhtes, kuna ainult selles osas on tegemist kinkega. Kui kinkija poolt tehtud sooritus on jagamatu, olevat kinkijal rahaline nõue soorituse ja vastusoorituse vahe ulatuses, käesoleval juhul seega 700 000.- EEK-i.

Ühtsusteooria annab kinkijale kingitud eseme tagastamise nõude, kui ta annab vastu tema poolt saadu, kui kingisaaja ei oleks seda eset ilma kinkija helduseta ka mitte kõrgema hinna eest saanud.

Eesmärgi hindamise teooria uurib iga tehingu eesmärki vastavalt poolte tahtele ja jõuab seega erinevate lahendusteni.

Kohtupraktika peab määravaks seda, kas ülekaalus on tehingu tasuta iseloom. Kui kinkija tagastab saadud tasu, on tal eseme tagastamise nõue. Kinget eeldatakse, kui sooritus ja vastusooritus on objektiivses ebavõrdses suhtes ja on olemas kokkulepe, et osa sooritusest on tasuta. Kui see on nii, võib A nõuda N-ilt kinnisaja väljaandmist ja peab ainult 300 000.- EEK-i tagasi maksma. Seega saab A kasu kinnisaja väärtuse tõusust.

Kinge loetakse sõlmituks kokkuleppe saavutamisel mitte ainult tehingu mittetasulisuse osas, vaid kõikides olulistest lepingupunktides. Siiski arvestab VÕS § 276 lõige 2 sellega, et kinge on reeglina teretulnud. Selle kohaselt võib kinkija määrata kingi saajale keeldumistähtaja, mille möödalaskmine loetakse kinke vastuvõtmiseks. Siiski ei välista see sätte palju sagedamini esinevat vastuvõtmist konkludentse käitumisega, näiteks kingitud asja kasutuselevõttuga.

Majanduslikult tähtsate varade ülekandmise aluseks olev kinkija tahteavaldus peab olema kirjalik. See peab kaitsma kinkijat liigse kiirustamise eest. See kaitse ei ole aga enam vajalik, kui kinkija täidab oma kohustuse (VÕS § 278 lõige 2). Selle sätte kohaselt kõrvaldab lubatud soorituse tegemine vormivea. Kui näiteks kantakse üle kinkeeseme omand või makstakse lubatud rahasumma, kõrvaldatakse algne kinkelepingu tühisus. Vastavalt Saksa õigusele piisab VÕS § 278 lõike 2 eesmärgi täitmiseks ka nõude loovutamise ja nõudest loobumisest.

### **2. Kinkija vastutus**

Vastavalt VÕS § 281 lõikele 1 kohaldatakse kingitud eseme lepingutingimustele mittevastavusele §-des 212 ja 213 sätestatud, niisiis müügiõiguse sätteid. Seega vastutab kinkija asja lepingutingimustele mittevastavuse korral nagu müüja. Siiski vähendatakse kinkija vastutust VÕS § 281 lõige 5 järgi selliselt, et kinkija ei pea maksma kinke üleandmisega viivitamisel viivist.

Tulenevalt kinklepingu tasuta iseloomust võib kinkija vabaneda oma lubadusest lihtsamalt, kui ta saaks seda teha tasulise lepingu korral. VÕS eristab seejuures kinklepingust taganemist enne täitmist (VÕS § 284) ja taganemist pärast täitmist (VÕS § 285). Taganemisalustena viitab VÕS § 284 jämedale tänamatusele, kinkija majandusliku olukorra järsule halvenemisele, koormatise mittetäitmisele ja muudele majanduslike põhjustele VÕS § 284 punktide 4 ja 5 järgi. Pärast täitmist võib kinkija VÕS § 285 lõike 1 kohaselt lepingust taganeda VÕS § 284 punktides 1-3 ettenähtud juhtudel.

## **B. Kasutuslepingud**

Seni vaadeldud lepingute korral anti asjad või õigused üle teise isiku omandisse ja sinna need ka jäid. Tagastamise kohustus tekkis reeglina ainult ebatüüpilistel juhtumitel, nagu näiteks taganemise korral. Selliste lepingute – käibeteHINGUTE - korral toimub soorituse ja vastusoorituse tegemine seega lühikese ajavahemiku jooksul.

Järgnevalt käsitletavate lepingute korral antakse asi või ese teisele poolele õiguslikult (üür, rent ja asja tasuta kasutamine) või vähemalt majanduslikult (laen) üle piiratud ajavahemikuks. Siin kestab üleandja sooritus sama kaua kui üleandmine ise; sooritus ei ammendu seega lihtsalt ühekordse andmisega. Kui on kokku lepitud vastusoorituses, näiteks üüri, rendi ja intressidega laenu korral, on see orienteeritud üleandmise kestusele. See väljendub reeglina selles, et vastusooritust ei pea tegema küll kestvalt, kuid siiski korduvalt: selliseid võlasuhteid nimetatakse seetõttu kestvusvõlasuheteks.

## **I Üür**

Üüriõigusest leiame me kolme liiki sätteid, mis käivad:

1. kõikide asjade kohta;
2. kinnisasjade ja ruumide kohta;
3. eluruumide kohta.

Need sätted muutuvad selles järjekorras aina üksikasjalikumaks. Sõltuvalt üüritavast asjast võivad üürivormid olla väga erinevad: näiteks kinnisasjade korral võidakse üürile anda kogu kinnisasi koos sellel asuvate hoonetega, ainult üks korter, ainult üks ruum või ka ainult üks pind, näiteks müügikioski püstitamiseks või seinapind plakati ülespanekuks. Ka vallasasjade korral on palju erinevaid üüriobjekte, nagu näiteks arvuti, telefon, auto, televiisor ja videokassetid. Suured erinevused on ka üüri kestvuse osas. Üleandmine võib olla piiratud väga lühikese ajavahemikuga, nagu näiteks hotellitoa üürimine üheks ööks. Leiduda võib aga ka lepinguid, mis sõlmitakse väga pikaks ajaks või koguni isiku eluajaks, nagu näiteks VÕS § 336 lõige 1 lause 2 korral.

Kui leping on ühe poole jaoks väga oluline, nimelt eluruumi üüri korral, soodustab seadus selle edasikestmist, andes võimaluse tähtajalise üürilepingu pikendamiseks ja piirates ülesütlemissuutavusi (vt näiteks VÕS § 327 lõige 3, § 344). Eluruumi üürilepingu korral sisaldab seadus, tulenevalt üüri erilisest tähtsusest üürniku jaoks, ka palju muid erisätteid.

### **1. Üürilepingu ese**

Üürilepingu võib põhimõtteliselt sõlmida vormivabalt. VÕS § 291 sätestab vorminõude ainult pikema kui üheaastase eluruumi üürilepingu (edaspidi ELÜ) korral. Pooled peavad kokkuleppele jõudma ainult üüri eseme ja üüri osas; teiste punktide eest hoolitseb seadus.

Üürileandja peab üürnikule asja üle andma (VÕS § 293), see tähendab võimaldama otsese valduse. Seejuures peab asi olema lepingujärgset kasutamist võimaldavas seisukorras. VÕS § 293 järgi tähendab see seda, et üüriesemel peavad olema lubatud omadused ja sellel ei tohi olla olulisi vigu. Seejuures on üürnikul esmajärjekorras täitmise nõue: üürileandja peab asja viima lepingujärgsesse seisukorda. VÕS § 295 lõige 1 järgi võib üürnik lepingust taganeda, kui üüriese ei vasta lepingutingimustele.

VÕS § 296 lõike 1 kohaselt ei pea üürileandja üüriasja mitte ainult lepingujärgses seisukorras üle andma, kuna üüriõiguses ei ole VÕS § 209 lõikele 1 vastavat sätet, mis näeks ette riski ülemineku üürnikule üleandmise hetkest. Üürileandja peab ka kogu üüriaja jooksul hoidma asja lepingujärgset kasutamist võimaldavas seisukorras. Üürnik võib seega nõuda hiljem tekkivate puuduste kõrvaldamist sõltumata sellest, kas üürileandja on nendes süüdi.

Kõnealustest põhimõtetest on vähemalt kaks erandit: esiteks ei saa üürnik esitada üürileandja vastu nõuet, kui ta on puudused ise tekitanud viisil, mis kohustaks teda ennast kahju hüvitama. Lisaks piiratakse VÕS § 301 kohaselt üürileandja korrashoiu kohustust sellega, et nii nimetatud pisipuuduste kõrvaldamise kohustus pannakse üürnikule. VÕS § 301 räägib siin puudustest, mida on võimalik kõrvaldada väikeste paranduste abil.

Lõpuks peab üürnik VÕS § 351 kohaselt pärast üürilepingu lõppemist andma asja koos päraldistega tagasi lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisukorras. Üürnik ei vastuta tavapäraste kasutuste ja muudatuste eest. Probleemaatiline on juhtum, kus üürnik ei võtnud üürile uut või remonditud korterit; sellisel juhul ei ole üürnik kohustatud andma korterit tagasi remonditud kujul. Reeglina tuleb eitavalt vastata küsimusele, kas sellist pisipuuduste kõrvaldamise koormist saab kas individuaalkokkuleppe või tüüptingimustega veeretada üürniku kaela.

Kui üürnik kolib ilma võlgnetavaid parandusi tegemata välja, võlgneb ta ikkagi täitmise vastavalt VÕS § 99 lõikele 2. Kui täitmine osutub võimatuks, näiteks kui järgmine üürnik on vahepeal juba korteri remontinud, võib üürileandja reeglina nõuda kahju hüvitamist. Vaieldav on see, kas tal on nimetatud nõue ka siis, kui järgmine üürnik on ise kandnud remontimise kulud ilma, et ta oleks soovinud üüri vähendamist. Sellisel juhul eitatakse üürileandja nõude olemasolu, kuna tal puudub kahju.

## **2. Üürileandja vastutus**

### *a) Vastutus õiguslike puuduste korral*

Kuna üürileandja võlgneb ainult valduse üleandmise ning mitte omandi üleandmise, siis on õiguslike puuduste problemaatika üüri korral teistsugune kui müügi korral. VÕS § 296 järgi võib üürnik juhul, kui teda takistatakse asja lepingujärgsel kasutamisel, nõuda üürileandjalt takistuse kõrvaldamist, kohtuvaidluse ülevõtmist kolmanda isikuga, kahju hüvitamist või üüri alandamist. Lisaks sellele võib üürnik lepingust taganeda, kui kolmandate isikute õigused välistavad või piiravad oluliselt eseme kasutamist.

### *b) Vastutus esemeliste puuduste korral*

Kui üüriese on puudustega, tuleb eristada, kas puudused tekkisid enne üürilepingu sõlmimist või alles lepingu kehtivuse ajal. Juhtul, kui üürileandja annab asja üle liiga hilja või puudulikus seisukorras, võib üürnik lepingust taganeda VÕS § 295 lõige 1 järgi, kui puudused välistavad või piiravad oluliselt eseme kasutamist. Üürniku lepingust taganemise nõue on vastavalt VÕS § 295 lõikele 2 välistatud, kui ta üüriasja puudustest teadis. Lisaks sellele võib ta VÕS §-st 296 tulenevaid nõudeid esitada ainult siis, kui ta on need õigused asja üleandmisel reserveerinud. VÕS § 295 lõige 3 selgitab, et üürnikul ei ole taganemise nõuet, kui asjal on üksnes väikesed puudused; küll on tal aga VÕS §-st 296 tulenevad nõuded.

VÕS § 296 lõige 1 lähtub põhimõttest, et üürileandja peab üüriasja puudused võimaluse korral kõrvaldama. Kuni kõrvaldamiseni ei saa üürnik teostada täielikku lepingujärgset kasutust ja tal on kompensatsiooniks täitmisenõue vastavalt VÕS § 296 lõikele 1. VÕS § 296 lõige 1 näeb veel ette üürniku üüritasu alandamise nõude. Selle nõude võib esitada ka koos puuduste kõrvaldamise nõudega, nimelt selle aja eest, mil üürnik ei saanud üüriasja täies ulatuses kasutada. VÕS § 313 lõike 3 järgi võib üürnik alandada üüritasu alates puudusest teadasaamisest kuni selle kõrvaldamiseni. Alandamisnõude suurus määratakse VÕS § 102 lõike 1 kohaselt.

Lisaks sellele näeb VÕS § 296 lõige 1 ette, et üürnik võib nõuda üürileandjalt kolmanda isikuga peetava kohtuvaidluse ülevõtmist. Mõeldavad on näiteks juhtumid, mil üürileandja ütleb ilma ette teatamata VÕS § 333 lõike 1 järgi üles teisi häiriva kaasüürniku lepingu ja tõstab ta välja, või näiteks juhtum, mil naaber segab müra tekitamisega üürikorteri kasutamist.

Lõpuks võib üürnik nõuda VÕS § 296 lõike 1 järgi kahju hüvitamist. Seejuures on küsitav, kas üürileandja vastutab üüriasja puuduste tõttu tekkinud kahju eest sõltumata süüst või kohaldatakse vastutusele VÕS § 92, 93 lõige 1 punktis 3 sätestatud, niisiis ka vabanemisvõimalust VÕS § 94 järgi. Soovitav on erinevalt müügist eristada üüriasja algseid ja tagantjärele tekkinud puudusi. Algsete puuduste korral peaks üürileandja vastutama ilma vabanemisvõimaluseta. Tagantjärele tekkinud puuduste korral ei ole aga mõistlik eeldada üürileandja garantiivastutust, vaid talle tuleb anda võimalus end vastavalt VÕS § 94 vastutusest vabastada.

VÕS § 296 lõike 1 kohaselt tuleb hüvitada kõik adekvaatselt puudustest tulenevad kahjud, näiteks üürnikule või tema lepingu kaitsepiirkonnas olevatele lähedastele tekitatud kehaline ja varaline kahju, üürniku puuduse kõrvaldamise ajaks ümbermajutamise kulud ja lepingust taganemise korral ka ümberkolimiskulud. Igal juhul peab, nagu kõikide lepingust tulenevate kahju hüvitamise nõuete korral, arvestama VÕS § 119 lõige 2 lause 2 ettenähtavusreegliga.

## **Kaasus 11**

V ostis oma raha paigutamiseks üürikorteriga maja ja üüris üksikud korterid välja. Varsti pärast sissekolimist kukkus sisse üürnik K korteri lagi ja K sai raskelt vigastada. Kui K haiglast välja sai, esitas ta V vastu lagi ravikulude hüvitamiseks. Selgus, et ehitusfirma ei olnud teinud oma tööd korralikult ja oli kasutanud ebakvaliteetseid materjale, ilma et see oleks olnud V jaoks vähimalgi määral nähtav. Kas V peab maksma?

Nõue võib käesoleval juhul tuleneda VÕS § 92, 93 lõige 1 punktist 3. V on K suhtes rikkunud VÕS § 293 lõikest 1 tulenevat kohustust anda üüriasi üle lepingujärgset kasutamist võimaldavas seisukorras. Seega on VÕS § 92, 92 lõige 1 punkti 3 koosseis täidetud.

Problemaatiline on, kas V vastutab kohustuse rikkumise eest VÕS § 94 järgi. Kaasuse sõnastuse kohaselt ei olnud korteri puudus V jaoks nähtav, nii et on olemas vabandatavuse alus VÕS § 94

lõige 1 järgi. Teistsugune tulemus tekiks siis, kui VÕS § 296 lõikes 1 sätestatud kahju hüvitamise kohustust vaadeldaks mittesüülise vastutusena. Seetõttu, et kahju hüvitamise kohustus eksisteerib lisaks puuduste kõrvaldamise kohustusele, on soovitatav näha siin erinormi VÕS § 93 lõige 1 punkt 3, § 94 suhtes – nii et üürileandja vastutab üüriasja puuduse korral süüst olenemata.

Sellise tulemuse põhjuseks on see, et üürnik peab saama asja üleandmisel uskuda, et asja kasutamine ei tekita kahju tema omandile või tervisele. Lisaks sellele on üürileandjal võimalus eelnevalt asja korrasolekut kontrollida ja oma vastutus välistada, kui ta ei soovi seda riski enda peale võtta. Seejuures tuleb siiski arvestada VÕS § 298 sätestatud piire. Seega peab V ravikulud hüvitama sõltumata oma süüst.

Väljastatud on aga nõue VÕS § 1148, 1150 põhjal, kuna V võib vabaneda vastutusest vastavalt VÕS § 1155.

### **3. Üürniku kohustused**

#### *a) Üüritasu maksmine*

Üürnik peab vastavalt VÕS § 288 lõikele 1 maksuma kokkulepitud üüritasu, kusjuures vastavalt VÕS §-le 311 peab maksmine toimuma teatud perioodi möödudes tagantjärele. VÕS § 309 järgi võib üürileandja lisaks üüritasule nõuda kõrvalkulutuste tasumist, mis on seotud ruumide kasutamisega, näiteks kütte- ja muud majandamiskulutused. VÕS § 310 järgi kannab üürileandja siiski põhimõtteliselt asjaga seotud maksud ja koormised; kokkuleppel võib selle kohustuse panna ka üürnikule. Vaidlusküsimuste selgitamiseks annab VÕS § 310 ja 312 üürnikule arvukalt informatsiooni- ja teavitamisinõudeid.

Üürnik ei vabane VÕS § 313 lõike 3 järgi üüritasu maksmisest, kui ta ei saanud asja kasutada temast tulenevatel põhjustel, näiteks haiguse tõttu. Üürileandja peab üürnikule võimaldama üksnes asja kasutamise; kasutamine ise on üürniku asi ja toimub üürniku riisikol. Ainult siis, kui üürileandja on saanud mittekasutamise tagajärjel kasu või vara kokkuhoiu, peab ta lubama selle üüritasust maha arvata.

Kui aga üürileandja annab üüriasja teisele isikule, ei või ta VÕS § 313 lõike 1 järgi nõuda üüritasu isegi siis, kui teine üürnik maksab vähem. VÕS § 313 lõikes 1 sätestatud ei kohaldata, kui üürnik on lõplikult välja kolinud ja keeldub üüritasu maksmisest ning üürileandja on asja üürinud turuhinnaga teisele isikule. Üürnik peab tasuma tema poolt lubatud ja üürileandja poolt saadud üüritasu vahe. Üürileandja ei tohi saada kahju seetõttu, et ta üüris eseme kahju vähendamiseks uuesti välja.

Kui üürnik ei tasu üüritasu, satub ta viivitusse VÕS § 103 lõikest 1 tulenevate tagajärgedega, nimelt peab ta maksuma viivist. Lisaks sellele on üürileandjal õigus VÕS § 334 lõike 1 järgi leping ülesütlemitähtaegu järgimata üles öelda, kui üürnik on kahe üksteisele järgneva maksetähtpäeva jooksul sissenõutava üüritasu, kõrvalkulutuste või nende olulise osa maksmisega viivitus. Sel juhul ei ole kohaldatav VÕS § 105 lõige 1 täiendava tähtaja andmise kohta.

### **Kaasus 12**

Puhkaja U üürib talunik B-lt talvepuhkuse jaoks puhkemaja.

a) Kas U peab maksuma üüritasu, kui ta ei saa haiguse tõttu puhkemaja üldse kasutada? Kas lahenduse juures omab tähtsust, kas B saaks puhkemaja üürida teistele isikutele?



b) Kui U saabub puhkemajja selgub, et seda ei saa puuduliku küttesüsteemi tõttu kütta. U peab seetõttu kolima hotelli. Kas ta võib nõuda selleks tehtud lisakulutuste hüvitamist?

a) VÕS § 313 lõige 3 järgi ei vabane üürnik üüritasu maksmisest, kui ta ei saanud kasutada asja temast olenevatel põhjustel. Seejuures ei ole nõutav süü, nii et U peab üüritasu maksma. B peab siiski lubama asja teisele isikule üürimisest saadu mahaarvamist.

b) VÕS § 313 lõike 1 kohaselt ei pea U üüritasu maksma, kui ta ei saa asja kasutada. On küsitav, kas ta saaks nõuda tehtud lisakulutuste hüvitamist. Selline nõue tuleneb VÕS § 296, mis annab üürnikule süüst sõltumatu nõude kahjutasu hüvitamiseks üüriasja algse puuduse korral. Käesoleval juhul oli üüriese puudustega ja nende puuduste tekke eest ei vastutanud üürnik, samuti ei pea ta neid oma kulul kõrvaldama – üürnik võib niisiis nõuda lisakulutuste hüvitamist.

#### *b) Lepingujärgse kasutuskorra järgimine*

Reeglina on üürnik asja lepingujärgseks kasutamiseks õigustatud, kuid mitte kohustatud. Kasutamiskohustus võib tekkida ainult erandjuhtumil, nimelt siis kui mittekasutamine kahjustab üüriasja. Üürnik peab aga üüriasja kasutamisel kinni pidama lepingujärgsest kasutuskorrast. VÕS § 293 lõige 2 järgi peab üürnik kasutama asja hoolikalt ja vastavalt selle sihtotstarbele, millest üürile andmisel lähtuti. Lisaks sellele peab eluruumi üürnik arvestama majaelanike ja naabrite huvidega.

Nende piiride määratlemine valmistab raskusi eriti eluruumi üürimise korral, näiteks küsimus, kas üürnik võib majutada ajutiselt või kestva võõraid isikuid, kas ta võib pidada koduloomi, kas ta võib seal hoida võõraid lapsi, kui kaua ta võib õhtuti musitseerida. Esmajärjekorras tuleb arvestada sõlmitud kokkulepet, seejärel tuleb vaadata, mis on tüüpilisel juhtumil sarnase korteri korral lubatud ja lõpuks tuleb kaaluda üürileandja ja üürniku huvisid.

Kui üürnik ületab lepingujärgse kasutamise piire, tekivad üürileandjal erinevad nõuded:

- VÕS § 331, 333 järgi võib üürileandja üürilepingu ülesütlemistähtaegu järgimata üles öelda, kui hoiatus on jäänud tagajärjetuks ja lepinguvastane kasutamine rikub üürileandja, teiste majaelanike või naabrite õigusi.
- Sellele lisaks võib üürileandja nõuda kahju hüvitamist VÕS § 92, 93 lõige 1 punkt 3 järgi, kui kohustuse rikkumine ei olnud üürniku jaoks vabandatav ja sellega tekitati üürileandjale kahju. VÕS § 351 järgi ei vastuta üürnik lepingujärgse kasutuse raames tehtud muudatuste või halvenduste, eelkõige hariliku kulumise eest. Vastavalt TsÜS-E §-le 128 vastutab üürnik ka nende isikute eest, kellel ta võimaldas mõjutada üürileandja õigushüvesid.

Üürileandja nõuded aeguvad vastavalt VÕS §-le 356 kuue kuu jooksul arvates asja tagasisaamisest. Sellega nähakse üürileandja üüritud asja muutmise või halvendamise tulenevate nõuete, samuti üürniku kulutuste hüvitamise või muudatuse äravõtmise lubamise nõuete jaoks ette lühem aegumistähtaeg kui TsÜS-E § 141 lõike 1 järgi tehingute jaoks üldiselt. Selle sätte eesmärk on saavutada võimalikult kiiresti selgus pärast üürilepingu sõlmimist lepingupoolte vahel. Seetõttu tuleks §-s 356 sätestatud lühikest aegumistähtaega kohaldada ka konkureerivatele deliktilistele nõuetele, eelkõige VÕS § 1148, 1150 tulenevatele nõuetele.

#### *c) Üüriasja tagasiandmine*

VÕS § 351 lõige 1 järgi peab üürnik pärast lepingu lõppemist tagastama asja koos päraldistega seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Siia alla kuulub ka ruumide vabastamine ja nende seadmete äravõtmine, mille võlgnik peab vastavalt lepingule kõrvaldama. Kui üürnik annab asja kasutamiseks kolmandale isikule, siis on üürileandjal asja tagastamise nõue ka kolmanda isiku vastu, VÕS § 351 lõige 4.

Asja mitteõigeaegne tagastamine viiks üürniku reeglina viivitusse VÕS § 103 järgi. Üürilepingute korral on aga VÕS §-st 103 tulenev nõue modifitseeritud. Nimelt võib üürileandja VÕS §-i 352 järgi nõuda minimaalkahjuna kokkulepitud üüritasu edasimaksmist, sõltumata sellest, kas üürileandja on nimetatud summa osas tõepoolest kahju saanud.

Hea usu põhimõttest tulenevalt on üürnikul veel rida kohustusi. Näiteks peab üürnik VÕS § 300 lõige 2 järgi taluma üürileandja poolset asja ülevaatamist kohaste ajavahemike järel, et teha kindlaks asja lepingujärgne seisukord. Lisaks võib üürileandja enne üürisuhte lõppemist asja näidata ka järgmisele potentsiaalsele üürnikule.

VÕS § 299 järgi peab üürnik üürileandjale üüriaja jooksul teatama asja puudustest või puuduste tekkimise ohust. Kui üürnik süüliselt nimetatud kohustust ei täida, peab ta hüvitama üürileandjale sellega tekitatud kahju ega või esitada VÕS §-ist 296 tulenevaid nõudeid. Säte eeldab seda, et üürileandjal ei ole otsest valdust ega ligipääsu üüriasjale ja ta on sunnitud selle tõttu tuginema üürniku teadetele. Teiste juhtumite korral, näiteks trepikoja kahjustamine, see säte ei sobi.

VÕS § 300 lõige 1 kohaselt peab üürnik taluma asja suhtes tehtavaid töid. Talumiskohustused kujutavad endast teatud kompensatsiooni selle eest, et eluruumi üüri korral on üürileandja ülesütlemisõigus väga piiratud. Ilma üürniku talumiskohustuseta ei saaks üürileandja sageli teha asja säilitamiseks ja uuendamiseks vajalikke töid.

#### **4. Üürisuhte lõppemine**

Üürisuhe on kestvusvõlasuhe, mis võib lõppeda kolmel viisil: poolte kokkuleppel, tähtaja möödumisel või ülesütlemisega.

##### *a) Tähtajaline üürileping*

Vallasasjade, aga ka teatud kinnisasjade nagu hotellitoad ja puhkemajad, üürilepingud on tihti tähtajalised. Sellisel juhul lõpeb üürileping tähtaja möödumisega (VÕS § 327 lõige 1). VÕS § 328 sätestab siiski fiktsioonina lepingu tähtaja pikendamise, kui pärast tähtaja möödumist jätkub asja kasutamine ja kui üürileandja ega üürnik ei avalda kahe nädala teisele poolele jooksul teistsugust tahet. ELÜ korral, mis on sõlmitud vähemalt kaheks aastaks, eeldatakse, et leping pikeneb tähtaja möödumisel määramata ajaks, kui üks pooltest ei teata hiljemalt kaks kuud enne üüritähtaja lõppemist, et ta ei soovi üürilepingu pikendamist.

##### *b) Ülesütlemine*

Ülesütlemise korral on olemas kaks erinevat, ristuvat eristust. Esiteks eristatakse korralist ja erakorralist ülesütlemist: korraliseks ülesütlemiseks ei ole tarvis põhjust, erakorraline peab aga olema põhjendatud. Teiseks eristatakse etteteatamistähtajaga ülesütlemist ja ülesütlemist etteteatamistähtaegu järgimata: etteteatamisega ülesütlemise õiguslik toime tekib alles pärast tähtaja möödumist, ülesütlemisel etteteatamistähtaegu järgimata aga viivitamatult.

Korralise ülesütlemisega võib lõpetada tähtajatuid üüriühendeid. See on aga välistatud tähtajaliste üüriühendite korral. Tähtajas kokku leppimine tähendab samaaegselt ka seda, et enne tähtaja saabumist (seega erakorraliselt) võib üles öelda ainult erilise põhjuse olemasolul. Korraline ülesütlemine on VÕS § 329 järgi etteteatamistähtajaga: teisel poolel peab olema aega harjuda uue õigusliku olukorraga, see tähendab otsida endale teine korter või teine üüriühend.

VÕS § 343 lõike 1 järgi tuleb ELÜ üles öelda kirjalikus vormis. See säte tagab selguse ja on kasulik nii üüriühendile kui üüriühendajale. Vastavalt VÕS § 343 lõikele 2 peab ülesütlemisteade sisaldama teatud ülesütlemise põhjuseid. Üüriühend võib üüriühendaja poolse eluruumi üüriühenduse ülesütlemise vaidlustada üüriühendajal, kui ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega. Samuti võib üüriühend vastavalt VÕS §-le 345 nõuda nii tähtajalise kui tähtajatu üüriühenduse jätkamist, kui üüriühenduse lõppemisega kaasneksid tema või tema perekonna jaoks rasked tagajärjed, mida ei saa üüriühendaja huve arvestades õigustada.

Ülesütlemistähtajad sõltuvad VÕS § 330 järgi üüriühendusest. Kinnisasja, laevaregistrisse kantud laeva, õhusõidukite registrisse kantud õhusõiduki üüriühenduse korral võivad pooled lepingu üles öelda kolmekuulise etteteatamisega kuuekuulise üüriühenduse lõpuks. Eluruumi üüriühenduse korral võivad pooled lepingu üles öelda kolmekuulise etteteatamisega ja äriühenduse üüriühenduse korral kolmekuulise etteteatamisega kolmekuulise üüriühenduse lõpuks. Eluruumi korral ei saa seda tähtaega lühendada, välja arvatud ajutise kasutamise korral. Möbleeritud tubade ja eraldi üüriühenduse parkimisplatside jms. üüriühenduse korral võib üüriühenduse üles öelda kahe nädalase etteteatamisega ühekuulise üüriühenduse lõpuks ja VÕS § 330 lõikes 1 nimetatud vallatasjad korral kolmepäevase etteteatamisega mistahes ajaks. Neid ülesütlemistähtaegu võib lepinguga muuta, välja arvatud eluruumi korral.

Erakorralist ülesütlemist VÕS § 331 järgi kohaldatakse kahel juhul: tähtajalise üüriühenduse ennetähtaegselt lõpetamiseks ja tähtajatu üüriühenduse korral selle lõpetamiseks etteteatamistähtaegu järgimata.

Erakorralise ülesütlemise põhjustest olgu järgnevalt mainitud:

- Üüriühenduse ülesütlemisõigus asja lepingutingimustele mittevastavuse korral VÕS §-i 332 järgi;
- Üüriühenduse ülesütlemisõigus asja lepingujärgse kasutuskorra rikkumise korral üüriühenduse poolt (VÕS § 333);
- Üüriühenduse ülesütlemisõigus üüriühenduse poolt üüriühenduse maksimisega viivitamisega (VÕS § 334);
- Mõlema poole ülesütlemisõigus juhul, kui eluruumi kasutamine ohustab oluliselt inimeste tervist.

Lisaks sellele võib ülesütlemine etteteatamistähtaegu järgimata toimuda VÕS § 190 lõige 1 järgi, kui ülesütlevalt poolelt ei või kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huve kaaludes mõistlikult eeldada üüriühenduse jätkamist kuni kokkulepitud ajani või etteteatamistähtaja möödumiseni. VÕS § 307 lõike 3 järgi võib üüriühenduse lepingu etteteatamistähtaegu järgides erakorraliselt üles öelda, kui üüriühenduse keeldub asja allkasutusse andmiseks nõusoleku andmisest, ning ka VÕS § 338 lõige 6 järgi, kui üüriühenduse õigusjärglane ei soovi üüriühenduse jätkumist.

*c) Üüriühenduse jätkumine*

Tihti lõpeb üürisuhe tähtaja lõppemisega või ülesütlemisega ilma, et üürniks annaks asja tagasi. Sel juhtumil sätestab VÕS § 328 lõige 1, et üürisuhe pikeneb määramata ajaks, kui pooled ei avalda teistsugust tahet kahe nädala jooksul. Üürileandja võib oma vastuväite üürilepingu pikendamise suhtes esitada juba enne kahenädalase tähtaja algust; selle avaldamist võib eeldada, kui esitatakse asja tagastamise nõue või väljatõstmisele suunatud hagi.

*d) Erisused ühe poole surma korral*

VÕS § 338 lõige 1 järgi ei lõpe üürileping ühe poole surmaga. Üürileandja surm ei puuduta üürilepingut, kui ei ole teisiti kokku lepitud. Üürileandja asemele astuvad tema pärijad. Juhul kui üürnik sureb, võivad tema pärijad üürilepingu üles öelda. Kui nad seda ei tee, võib vastavalt VÕS § 338 lõikele 2 astuda üürisuhtesse üürnikuga kooselanud abikaasa. Sama õigus on teistel üürnikuga kooselanud perekonnaliikmetel.

## **5. Asja allkasutusse andmine**

Kuna üürileandja ei pea olema üüritud asja omanik, võib ka üürnik asja edasi üürida. Seda suhet nimetatakse allüüriks. Allüürile andmiseks vajab üürnik VÕS § 307 lõike 1 järgi üürileandja nõusolekut. Üürileandja võib keelduda nõusoleku andmisest ainult teatud VÕS § 307 lõikes 2 sätestatud tingimustel. Kui nõusolekust keeldutakse põhjendamatult, võib üürnik lepingu seadusjärgseid etteteatamistähtaegu järgides üles öelda. VÕS § 307 lõige 4 järgi võib üürileandja seada nõusoleku sõltuvusse üüritasu suurendamisest.

Üürileandjal ei ole nõudeid allüürniku vastu, kuna nende vahel ei ole lepingut. Kui lõpeb põhiüürisuhe, see tähendab üürisuhe üürileandja ja üürniku vahel, võib üürileandja nõuda allüürnikult asja väljaandmist. Lisaks sellele on üürileandjal allüürniku vastu väljanõudeõigus tulenevalt VÕS § 351 lõikest 4. Kui allüürnik kahjustab üüritud asja, peab ta üürileandjale kahju hüvitama VÕS §-ide 1148, 1150 järgi. Lisaks on üürileandjal veel lepingulised nõuded üürniku vastu, kuna see vastutab vastavalt VÕS § 307 lõikele 5 allüürniku tegevuse eest nagu enda tegevuse eest.

## **Kaasus 13**

A andis B-le üürile kolmetoalise korteri 4000.- EEK-i eest. B andis ühe toa ilma A teadmata allüürile tudeng M-ile 2000.- EEK-i eest kuus. Ühe aasta möödudes saab A sellest teada. Kas ta peab allüüri taluma? Kas A võib nõuda allüüritasu väljaandmist?

Õigustamatu allüürile andmine kujutab endast üüriasja lepinguvastast kasutamist. A võib seega pärast tagajärjetut hoiatust üürilepingu üles öelda VÕS § 333 lõike 1 järgi, kui üürileandja või naabrite jaoks ei saa eeldada üürilepingu jätkumist. B võib siiski VÕS § 307 lõike 2 järgi nõuda A-lt nõusolekut allüürile andmiseks ja kasutada seda vastuväitena ülesütlemisprotsessis.

Nõue allüüritasu väljaandmiseks ei tulene VÕS §-ist 92, 93 lõige 1 punkt 3, § 106, kuna üürileandjale ei tekkinud allüüri tõttu kahju. Teisiti oleks olukord siis, kui üürileandja suudaks tõendada, et korterile on tekitatud kahju või kui A tõendab, et nõusoleku andmisel oleks võidud kokku leppida ka kohases üüritasu suurendamisest VÕS § 307 lõige 4 järgi.

Seega ei ole A-l põhimõtteliselt nõuet allüüritasu väljaandmiseks.

## **6. Üürileandja pandiõigus**

VÕS § 323 järgi on kinnisasja üürileandjal seadusest tulenev pandiõigus üürilepingust tulenevate nõuete tagamiseks kinnisasjal asuvatele vallasajadele. Üürileandja pandiõigus ei kaitse teda mitte niivõrd võlgniku, kui viimase võlausaldajate eest. Sest üürniku asjadele, millele ulatub pandiõigus VÕS § 323 lõike 2 järgi, saab pöörata ka sissenõude.

Üürileandja pandiõiguse erisused seisnevad selles, et see tekib automaatselt ja annab eesõiguse teiste võlausaldajate suhtes. Üürileandja ei saa seega küll oma pandiõiguse põhjal vastu vaielda asja arestimisele teiste võlausaldajate poolt, kuid ta võib nõuda enda nõude eelisjärjekorras rahuldamist asja müügist saadud raha arvel. Selline eesõigus on legitiimne eelkõige selle tõttu, et üürileandja saab sageli üüritasu mittemaksva üürniku välja tõsta alles pikema aja jooksul. Selle aja jooksul sunnitakse üürileandjat üürnikku krediteerima ja selle teatavaks kompensatsiooniks ongi pandiõigus.

Eluruumi üüri korral annab üürileandja pandiõigus siiski tihti väikese tagatise. Üürniku kodused tarbeesemed on osaliselt mittearestitavad, osaliselt ei saada nende eest sundenampakkumisel kuigi palju raha. Äriruumide korral ei ole üürileandja pandiõigusel tähendust, kui ruumides hoitavad kaubad kuuluvad omandireservatsiooni alusel tarnijatele või neile on seatud kommertspann. Seetõttu nõuavad paljud üürileandjad üürilepingu sõlmimisel üürnikult teatud rahasumma kautsjonina tasumist, mis jääb kuni üürisuhte täieliku lõppemiseni üürileandja kätte. VÕS § 326 lõike 1 järgi on üürileandja kohustatud hoiustama selle krediitiasutuses eraldi kontol vähemalt kohaliku keskmise intressiga. VÕS § 326 lõige 2 järgi ei või üürileandja nõuda tagatist rohkem kui kolme kuu üüritasu ulatuses.

Üürileandja pandiõigus tekib asjade toomisega üüriruumidesse. Niisiis peavad need üürniku tahte kohaselt olema sinna paigutatud mitte üksnes ajutiselt. Lisaks eeldab VÕS § 323 lõige 1, et asjad peavad kuuluma üürnikule. VÕS § 323 lõige 3 järgi on välistatud heauskne pandiõiguse omandamine mitteõigustatud isikult. Kui üürnik on ostanud asja omandireservatsiooniga, võib mõelda, kas üürileandja pandiõigus võib ulatuda üürniku ooteõigusele asja omandamiseks. Siiski on sellel ainult väike praktiline tähtsus. Isik, kes ei maksa üüritasu, jätab tihti tasumata ka ostuhinna osamaksud. Kui müüja taganeb müügilepingust VÕS § 229 lõige 2 järgi, lõpeb üürniku ooteõigus, kuna enam ei saa saabuda omandamiseks vajalik tingimus. Järelikult lõpeb samaaegselt ka pandiõigus ooteõigusele.

Pandiõigus tagab üksnes üürileandja üürilepingust tulenevaid nõudeid. Seega on tulevaste nõuete maksmapanek piiratud VÕS § 323 lõike 1 lausega 2. VÕS § 324 lõike 1 järgi lõpeb pandiõigus asja eemaldamisega üüritud kinnisasjalt, mis peab toimuma üürileandja teadmisel ja nõusolekul. Üürileandja võib seega reeglina vastuväite esitamisega takistada pandiõiguse lõppemist. VÕS § 325 lõike 1 järgi on üürileandjal isegi omaabiõigus: ta võib takistada asjade äraviimist ja võtta need oma valdusesse. See õigus on teatud kompensatsioon selle eest, et üürileandja pandiõigus on valduseta ja seetõttu eriti ohustatud. Kui asjad on juba eemaldatud, võib üürileandja VÕS § 325 lõike 2 järgi nõuda asjade väljaandmist. VÕS § 325 lõige 3 sätestab aga pandiõiguse ühekuulise lõppemistähtaja arvates asja eemaldamisest teadasaamisest.

Üürileandja ei või eemaldamisele vastu vaielda, kui see vastab kinnisasja korrapärasele majandamisele või tavalisele elukorraldusele (VÕS § 324 lõige 2). Selline vastuväiteõiguse välistamine tähendab samaaegselt seda, et pandiõigus lõpeb asja eemaldamisega. Sama kehtib, kui allesjäävad asjad annavad üürileandjale piisava tagatise või kui üürnik annab vastavalt VÕS § 324 lõikele 3 kohustuse täitmise tagamiseks muu tagatise.

## 7. Õiguslik olukord üüritud asja võõrandamisel

VÕS § 340 kohaselt kestab üürileping teatud tingimuste korral edasi ka üüritud asja ostja suhtes. VÕS § 340 lõige 1 eeldab, et üürileandja võõrandab üüritud asja pärast üürilepingu sõlmimist kolmandale isikule. VÕS § 340 lõige 1 õiguslikuks tagajärjeks on see, et üürilepingust tulenevad üürileandja kohustused ja õigused lähevad üle asja omandajale. Tegu on seega seadusest tuleneva lepingu üleminekuga. Seega ei saa üürnik mitte ainult uut võlausaldajat, vaid ka uue võlgniku. Seejuures võib uus omanik VÕS § 340 lõige 2 järgi nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu seadusjärgset ülesütlemistähtaega (VÕS § 330) järgides järgmiseks seadusjärgseks tähtpäevaks üles öelda. Elu- ja äriruumide korral on ülesõtlemine võimalik siiski üksnes juhul, kui omandaja vajab üüritud ruumi tungivalts ise.

## 8. Üüritasu muutmine

Põhisäte üüritasu muutmise kohta sisaldub VÕS § 316 lõikes 1, mille kohaselt võib üürileandja määramata ajaks sõlmitud üürilepingu korral suurendada üüritasu igal ajal järgmiseks ülesütlemistähtpäevaks. Seejuures peab üürileandja sellest üürnikule vähemalt 10 päeva enne ülesütlemistähtaja algust kirjalikult teatama ja suurendamist põhjendama (VÕS § 316 lõige 1). VÕS § 317 lubab lisaks sellele kokku leppida üüritasu perioodilises suurenemises, kui üürileping on sõlmitud vähemalt kolmeks aastaks ja kui üüritasu suureneb mitte rohkem kui kord aastas, kusjuures suurenemise summa peab olema täpselt määratud. Üürnikule on antud vastavalt VÕS § 318 lõikele 1 ning §-le 319 õigus vaidlustada ülemäärane üüritasu üürnikomisjonis 30 päeva jooksul arvates asja üleandmisest. Sama õigus on üürnikul ka siis, kui on toimunud üüritasu suurendamine.

## II Rent

Rent nagu üürigi on tasuline ja vastastikune leping, mille eesmärk on asja üleandmine teatud ajaks. Kahes punktis on rent siiski erinev: esiteks hõlmab see lisaks eseme kasutamisele ka õiguse saada korrapärase majandamise käigus tekkivaid vilju; teiseks ei piirdu rent ainult asjadega, vaid hõlmab ka õigusi, kuna VÕS § 357 räägib “esemest”.

Seega on rendil eelkõige 2 rakenduspiirkonda: rendiga on tegu juhul, kui lepingupoolele, kellele asi üle antakse, on õigus lisaks kasutamisele saada ka asja vilju. Siia alla kuuluvad asja loodusviljad ja töenduslikult saadud vili. Loodusviljadega, s.o. orgaaniliselt kasvanuga, on tegu eelkõige põllumajanduslike kinnisasjade, metsade ja aedade rentimisel. Töenduslikud saadused tulenevad eelkõige kaevanduse, kruusaukude ja puurkaevude rentimisest.

Rendiga on tegu ka siis, kui üle antakse midagi muud kui asi. Lisaks õiguste rentimisele, näiteks jahiõiguse rentimine, tehnilise know-how turustamise litsentsi rentimine, tuleb eelkõige kõne alla ettevõtete, mis kujutavad endast reeglina asjade, õiguste ja muude varaliste väärtuste kogumit, rentimine. Just ettevõtte rendi korral tuleb silmas pidada piiritlemist üürist: isik, kes võtab kasutusse ainult asjad, näiteks äriruumid, et seal oma ärinime all enda leitud klientidega äri ajada, on vaid ruumide üürnik, mitte aga ettevõtte rentnik.

VÕS § 359 viitab renti reguleerides üüriõiguse sätetele. Vastavalt sellele ei pea rendileandja mitte ainult rendieseme lepingujärgses seisukorras üle andma, vaid ka selle seisukorda säilitama. Esemeliste või õiguslike puuduste korral kohaldatakse VÕS § 296-i jj. Teiselt poolt peab rentnik maksma renditasu, hoidma rendieset hoolikalt ja andma selle rendiaja lõpus tagasi. Rent lõpeb nagu üürigi reeglina kokkulepitud lõppemise aja saabumise või ülesütlemisega. VÕS §-id 362 – 363 sisaldavad üüriga võrreldes siiski mõningaid erisusi: VÕS § 362 järgi peab rentnik majandama eset

vastavalt selle sihtotstarbele, eelkõige tagama selle püsiva tulukuse. VÕS § 363 järgi peab rentnik kõrvaldama puudused, mis on tekkinud tavalise kasutamise käigus. Sama kehtib koos inventariga renditud kinnisasja korral.

Rendi korral antakse lepingu järgi üle ainult abstraktne kasutamisevõimalus, mitte aga konkreetne kasu. Seega kannab viljade saamise riski reeglina rentnik. Erikokkuleppega võib selle riski panna osaliselt ka rendileandjale, näiteks kui renditasu sõltub käibe suurusest või moodustab ühe osa rentniku kasumist. Sel juhul on tegu niinimetatud kasumiosalusega rendiga. Rendi pikema kestvuse korral kaitseb selline kokkulepe rendileandjat raha väärtuse vähenemise tagajärgede eest.

Rendilepingu kestvust ja lõppemist reguleerivad VÕS § 370 jj. Kui rendileping on tähtajatu, siis võivad pooled selle kuuekuulise etteteatamistähtajaga igal ajal üles öelda. Põllumajandusliku rendilepingu korral kehtivad erireeglid, VÕS § 371 lõige 3. Vähemalt kolmeks aastaks sõlmitud põllumajandusliku rendilepingu korral eeldatakse teistsuguste avalduste puudumisel lepingu pikenedamist määratamata tähtajaks (VÕS § 370). VÕS § 374 ja 375 sätestavad lisakaitsetsätteid põllumajandusliku rendilepingu rentniku suhtes.

### **III Tasuta kasutamine**

VÕS § 405 järgi kohustub kasutusse andja andma kasutajale üle asja tasuta kasutamiseks. Nii vaadeldes on tasuta kasutamine üüri tasuta vaste. Erinevalt kinkest ei pea tasuta kasutamise leping olenema sõlmitud kirjalikus vormis, kuna seadusandja on hinnanud tasuta kasutamise seonduvad varalised sooritusel kinkega võrreldes vähemolulisteks. Isik, kes annab ära ainult asja kasutamise, seega otsese valduse, toob väiksema ohvri kui see, kes võõrandab asja lõplikult.

Kuna tasuta kasutamine kujutab endast üüri tasuta vastet, pehmendab seadus oluliselt kasutusse andja kohustusi võrreldes üürileandja kohustustega. Näiteks tuleb asi anda üle sellises seisundis nagu see on. Kasutusse andja ei pea seega asja seisukorda parandama ega seda hoidma. VÕS § 406 lõige 1 pehmendab oluliselt kasutusse andja vastutust võrreldes üldiste vastutusreeglitega VÕS § 93 lõige 1 punkt 3, § 94 järgi: VÕS § 406 lõige 1 kohaselt vastutab kasutusse andja üksnes tahtluse ja raske hooletuse korral. Lisaks sellele peab kasutusse andja hüvitama kasutajale kahju, mis on tekkinud sellest, et ta ei teatanud esemelisest või õiguslikust puudusest.

Seadus tuleb kasutusse andjale vastu ka üleandmise kestvuse osas. Esmajärjekorras on nagu üürigi korral siiski määrav kokkulepe. Selle puudumisel võib aga kasutusse andja asja tagasi nõuda juba siis, kui on möödunud aeg, mille jooksul oleks kasutaja saanud asja kasutada vastavalt selle kasutuseesmärgile (VÕS § 409 lõige 2). VÕS § 409 lõike 3 kohaselt võib kasutusse andja kasutustähtaja määramatuse korral asja igal ajal tagasi nõuda.

Kasutajal on võrreldes üürnikuga juba lepingu mittetasulisuse tõttu oluline privileeg. Seetõttu võib kasutaja asja kasutada üksnes lepingus ettenähtud viisil ega või seda edasi anda kolmandale isikule (VÕS § 408 lõige 1 ja 2). VÕS § 408 lõige 3 järgi on kasutusse andja kohustatud hüvitama eelmainitud nõuete rikkumisest tuleneva kahju.

### **IV Laen**

#### **1. Laenuese**

VÕS § 412 kohaselt on laenuandja kohustatud andma kokkulepitud ajaks üle raha või asendatavad asjad. Laenusaaaja kohustub saadu tagastama ja maksma vastava kokkuleppe korral intressi. VÕS § 413 kohaselt eeldatakse, et majandus- või kutsetegevuse raames sõlmitud laenulepingu puhul tuleb maksta intresse. Muude laenulepingute korral tuleb intressi maksata ainult siis, kui selles on eraldi kokku lepitud.

Seega on reeglina laenuesemeks raha, kuid kõne alla tulevad ka teised asendatavad asjad, mida erinevalt üürist või tasuta kasutamisest ei anta üle laenusaaaja valdusse, vaid ka omandisse. Seega on tagastamisnõue suunatud võõrandamisele, mitte ainult valduse tagastamisele. Tagastada ei tule aga saadud esemed, vaid VÕS § 412 lõige 1 järgi sama liiki, samas koguses ja kvaliteediga asjad. Raha korral tähendab see saadud summa tagastamist, kusjuures arvestamata jääb tagasimaksmise hetkeks tekkinud raha väärtuse langus. Seda tuleb, niivõrd kui see on võimalik, katta intressidega. Laenulepinguna kvalifitseeritakse ka praktikas väga tähtis laenuvorm, mis toimub raha ülekandmisega laenusaaaja kontole. Seejuures ei toimu küll raha omandi ülekandmist, kuid üldise arvamuse kohaselt kohaldatakse ka sellisel juhul VÕS § 412 jj sätestatut.

Laenu võidakse anda ka ilma väärtusi liigutamata, sel juhul räägitakse kokkuleppelaenust VÕS § 412 lõige 2 järgi: isik, kes võlgneb raha või asendatava asja muul õiguslikul alusel, näiteks müügihinna tasumise, võib võlausaldaja kokku leppida, et raha või asjad võlgnetakse laenuna. Ka sellise kokkuleppe korral kohalduvad VÕS §-d 412 jj. VÕS § 413 lõike 3 järgi tuleb intressi tasuda iga aasta lõpul tagantjärele. Vastavalt §-le 414 muutub tagasimaksmisele kuuluv laenusumma sissenõutavaks kokkulepitud aja saabumise või ülesütlemisega. VÕS § 415 kaitseb laenusaaajat - eriti tarbijat – (VÕS § 416 lõige 1 punkt 2) sellega, et ta ei jää pikemaks ajaks seotuks kahjuliku või kahjulikuks muutunud intressimääraga.

VÕS § 415 lõike 2 järgi võib laenulepingu sõlmimist üles öelda, kui teise poole majanduslik olukord on selliselt halvenenud, et laenu tagastamine on ohustatud. See kujutab endast analoogselt VÕS § 101 lõikega 3 tehingu aluse äralangemise erikoosseisu. Kui laen on juba välja makstud, ei saa seda reeglina enam laenusaaaja majandusliku olukorra halvenemisel ennetähtaegselt tagasi nõuda. Pigem peab laenuandja kuni tagasimakse sissenõutavaks muutumiseni ja ka kuni võlgniku võimaliku pankrotini pealt vaatama, kuidas võlgniku varast rahuldatakse varem sissenõutavaks muutunud nõudeid. Siit tuleneb tungiv vajadus, et laenuandja saaks tagada oma nõude käenduse või reaaltagatistega.

## **2. Tarbijakrediidi erisused**

Tarbijakrediiti reguleerivate sätete (VÕS § 417-433) kohaldamisala on laiem kui laenu reguleerivatel sätetel, kuivõrd mõlemad tulenevad ülemmõistest “krediit”, mis hõlmab lisaks laenule ka teisi tehinguid. Sii kuuluvad näiteks järelmaksu kokkulepped, finantseerimisliising ja ka kohustusega ühinemine. Tarbijakrediidi sätetega võimaldatav erikaitse on seotud teatud isiklike ja faktiliste eeldustega. Nii näiteks peab ostuhinna tasumise aja edasilükkamises seisnevat krediiti andev isik tegema seda oma majandus- või kutsetegevuse raames, VÕS § 417.

Krediidi saajaks võib olla iga füüsiline isik, kui krediit ei ole määratud tema juba toimuvaks majandus- ega kutsetegevuseks. Tarbijat kaitstakse järgmisel viisil:

Kõigepealt peab laenuandja teavitama kõikidest krediidiga seonduvatest kuludest. Nii peab sõlmitav leping sisaldama järgmiseid andmeid: krediidi netosumma, krediidi üldkulud, tagasimaksmise tingimused, andmed nõutava tagatise kohta ja lõpuks viide tarbija tagasivõtmiseõiguse kohta (VÕS



§ 419). Kirjaliku vormi järgimata jätmisel või nõutavate andmete puudumisel on leping VÕS § 422 lõike 1 järgi tühine.

Isegi juhul, kui leping sisaldab nõutavaid andmeid, võib laenusaaaja oma tahteavalduse ühe nädala jooksul tagasi võtta (VÕS § 426 lõige 1). Praktiline tähtsus on sellel eelkõige siis, kui laenusaaaja avastab pärast lepingu sõlmimist soodsama krediidivõimaluse või mõistab tehingust tulenevaid finantstagajärgi. Tagasivõtmist ei loeta toimunuks, kui laenusaaaja ei maksa laenu kahe nädala jooksul tagasi (VÕS § 426 lõige 3).

Oluline säte sisaldub VÕS §-s 427, nimelt krediidilepinguga seotud müügilepingu kohta. VÕS § 427 lõike 1 järgi peab krediidi eesmärgiks olema ostuhinna tasumise finantseerimine ja mõlemad lepingud – krediidi- ja müügileping – peavad moodustama majandusliku terviku. Sellise tervikuga on tegu eelkõige siis, kui krediidiandja kasutab krediidilepingu ettevalmistamisel või sõlmimisel müüja kaasabi. Praktikas seisneb kaasabi reeglina selles, et müüja annab ostjale laenuaotluse blanketid, aitab neid ostjal täita ja saadab täidetud blanketid krediidiandjale edasi. Tähtis on, et VÕS §-i 427 ei kohaldata juhul, kui krediidi eesmärgiks on väärtpaberite, välisvääringu või väärmetallide omandamine (VÕS § 427 lõige 5). Seevastu ei piirdu see säte ainult müügilepingutega, vaid hõlmab igasugused käibetehingud (VÕS § 427 lõige 4).

Sellisel tehingute ühendamisel on kaks tagajärge. Esiteks muutub müük kehtivaks alles siis, kui tarbija ei võta oma krediidilepingu sõlmimisele suunatud tahteavaldust tagasi. Sellele peab vastama ka viide tagasivõtmise õiguse kohta. Ilma sellise ühendamiseta peaks ostja siiski reeglina võtma krediiti mujalt, et suuta maksta võlgnetavat ostuhinda.

VÕS § 427 lõige 3 järgi võib laenusaaaja keelduda krediidi tagasimaksmisest, kui ta saaks müügilepingu kohaselt keelduda müügihinna tasumisest. Põhinäite korral, nimelt müügieseme puudus, tuleb aga enne ära oodata puuduste kõrvaldamine või asja asendamine. Alles pärast nende toimingute ebaõnnestumist võib ostja/laenusaaaja keelduda krediidi tagasimaksmisest.

## **C. Lepingud teenuste osutamiseks**

Teenuste osutamise lepinguid on sisu poolest väga mitmesuguseid. Põhitüüpideks on välja töötatud töövõtuleping (VÕS § 662-684), käsund (VÕS § 645-661) ning käsundi erijuhtumina tööleping (VÕS § 685-755). Saksa õiguses lisanduvad neile põhitüüpidele erinormidena reisileping, maaklerileping ja hoiuleping. Teised, praktikas tähtsad lepingud, näiteks raviteenuse osutamise leping ja ehitusleping, ei ole seaduses reguleeritud, küll aga on nende lepingute iseärasusi arvestavad reeglid loonud kohtu- ja lepingupraktika.

### **I Käsund**

#### **1. Käsundi ese**

VÕS § 645 järgi tekib käsunduslepingu alusel käsundisaajal kohustus osutada käsundajale teenuseid ja käsundajal kohustus maksta talle tasu, kui see on kokku lepitud. Erinevalt saksa õigusest hõlmab käsund VÕS §-i 645 jj järgi nii tasulise kui ka tasuta teenuse osutamise.

Käsundusleping hõlmab väga erinevaid elulisi suhteid. See võib piirduda ühekordse ja lühiajalise tööga, näiteks arsti või advokaadi ühekordne nõuanne. Samas võib see aga olla ka pikemaajaline ja

kohustada kestvalt korduvate teenuste osutamiseks, näiteks lepingud aktsiaseltsi või osatüingu tegevjuhtidega.

Käsund erineb VÕS §-i 685 jj reguleeritud töölepingust eelkõige selle poolest, et käsundisaaja peab käsundi täitmisel küll järgima käsundaja juhiseid, kuid viimane ei tohi anda talle täpseid juhiseid käsundi täitmise liigi ja tingimuste kohta. Seega tuleb võlgnetav töö ära teha iseseisvalt, eelkõige siis, kui võlausaldaja ei tunne võlgnetavat tegevusvaldkonda ja on just sellepärast käsundi andnud, näiteks patsiendi ja arsti ning kliendi ja advokaadi vahelise suhte korral.

## **2. Käsundisaaja kohustused**

VÕS § 648 lõike 1 järgi eeldatakse käsundi isiklikku täitmist. Reeglina valitakse käsundisaaja just tema võimete alusel: sellega oleks vastuolus käsundi täitmine kolmanda isiku poolt. Näiteks ei tohi ülemarst anda käsundit täitmist üle peaarstile, välja arvatud hädajuhtumi korral. VÕS § 648 lõige 1 ei välista siiski abijõu kasutamist: nii ei pea arst tegema laboritöid isiklikult, samuti nagu advokaat ei pea oma kirjutisi ise arvutisse sisestama.

VÕS § 648 lõike 2 järgi eeldatakse, et ka käsundaja nõuet teenuste osutamiseks ei või loovutada. See tuleneb juba VÕS § 156 lõikest 1, kui sooritus tuleb teha võlausaldaja isiku suhtes. Võlausaldaja isiku muutumisega muutub ka teenuse sisu, näiteks loengute, advokaadi nõustamise või meditsiiniliste toimingute korral. Teistsugune on olukord töölepingu korral, siin võimaldab VÕS § 745 koos §-iga 174 jj töösuhete üleminekut ettevõtte või selle osa tehingulisele omandajale.

Erinevalt saksa õigusest sisaldab VÕS § 647 lõikes 4 norme puudulikult osutatud teenuste kohta. Näiteks kui arst paneb vale diagnoosi, advokaat jätab tähtsad tõendid esitamata või kui audiitor koostab vale bilansi, ei ole käsundi saajal õigust nõuda lepingujärgset tasu. Lisaks sellele peab ta hüvitama kohustuse rikkumisest tekkinud kahju.

Ka siin tekib küsimus, kas käsundisaaja vastutab ainult süü olemasolu korral. See küsimus on oluline siis, kui teenusega taotletav eesmärk jäi saabumata, näiteks kui patsient sureb vaatamata korrektsele ravile või kui advokaat kaotab protsessi hoolimata ülesnäidatud hoolsusest. Siinkohal tundub mõistlikuna tõlgendada VÕS § 93 lõige 1 punkt 3 koos §-ga 94 nii, et käsundisaaja vabaneb kahju hüvitamisest ainult siis, kui ta ei pea vastutama puuduliku teenuse eest, kuna see ei olnud tema jaoks ettenähtav ega välditav. Seejuures peaks olema esmajärjekorras määrav lepingu sisu. Just käsundiõiguse korral tuleb ilmsiks, et käsundisaaja ei garanteeri reeglina kindlat tulemust. Näiteks klaverimängu õpetaja garanteerib ainult korrakohase õpetamise, mitte aga seda, et õpilasest saab kuulus pianist.

Käsundisaaja vabaneb kahju hüvitamise kohustusest kui tulemus ei saabu põhjusel, mille eest ta ei vastuta. Kui näiteks arst süstib vaktsiini, mis on nakatunud ohtliku bakteriga, kuid arst ei olnud sellest teadlik, ei pea ta ka kahju hüvitama.

Käsundisaaja lisakohustused võivad tekkida erinormidest või hea usu põhimõttest tulenevalt. Mõned nendest on reguleeritud seaduses, näiteks huvide konflikt (VÕS § 649 järgi), teavitamiskohustus (VÕS § 650 lõige 1 järgi), saladuse hoidmise kohustus (VÕS § 651 järgi) ja väljaandmiskohustus (VÕS § 652 lõige 1 järgi).

## **3. Käsundaja kohustused**

Tasulise käsundi korral peab käsundaja maksma teenuse osutamise eest tasu. VÕS §-i 653 järgi loetakse tasu vaikivalt kokkulepituks, kui täitmist võib mõistlikult eeldada üksnes tasu eest ja seda eelkõige siis, kui käsundisaaja täitis käsundi kutse- või majandustegevuses. Sellega takistatakse vaidlusi tasumiskohustuse osas. VÕS § 654 lõige 1 järgi tuleb põhimõtteliselt tasu maksta kas üksikute ajavahemike möödumise järel või kui on tegemist käsundiga, mille esemeks on teatud konkreetse toimingute tegemine, siis pärast käsundi täitmist.

Käsundaja on kohustatud hüvitama käsundisaajale koos intressidega kõik kulutused, mida viimane on teinud käsundi täitmiseks või mille tegemist ta võis asjaolude kohaselt pidada täitmiseks vajalikuks. Kui käsundisaaja võtab endale käsundi täitmise käigus kohustusi, võib ta nõuda nende täitmist käsundaja poolt. VÕS § 654 lõike 4 järgi võib käsundisaaja nõuda käsundajalt ettemakset.

Eriti ohtlike tegevuste korral võib käsundisaaja lisaks tasule nõuda tasu käsundi täitmise seotud riskide eest. Kui ta seda ei tee, on tal vastavalt VÕS § 654 lõikele 5 hüvitusnõue käsundaja vastu.

#### **4. Käsunduslepingu lõppemine**

Käsundusleping lõpeb esiteks käsundisaaja surmaga (VÕS § 660 lõige 1). Seevastu käsundaja surm ei põhjusta lepingu lõppemist (VÕS § 659 lõige 1). Kui teenuse osutamine on seotud konkreetse isikuga, nagu näiteks loengute või raviteenuse korral, viib isiku surm täitmise võimatuseni. VÕS § 659 lõige 1 on siiski ainult tõlgendamisreegel ja pooled võivad kokku leppida ka teisiti. Kui pooled lepivad kokku teisiti, lõpeb käsund alles siis, kui käsundisaaja saab teada käsundaja surmast. Kui lõppemisest tekiksid pärijate jaoks ebasoodsad tagajärjed, peab ta jätkama käsundi täitmist hetkeni, kuni käsundaja pärijad jõuavad tarvitusele võtta vajalikud abinõud täitmise jätkamiseks. Informatsiooni vahetamise hõlbustamiseks kohustab VÕS § 661 käsunduslepingu pooli ühe poole surma korral sellest teisele poolele viivitama teatama.

Tähtajaline käsund lõpeb ka tähtaja möödumisega. Kui võlgnetakse ainult teatud konkreetne piiratud tegevus, näiteks testamendi projekti koostamine või operatsioon, lõpeb käsund reeglina täitmiseega.

Nii määramata tähtajaga lepingu korral kui ka tähtajalise lepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks on vajalik ülesütlemine. VÕS § 656 näeb ette ülesütlemistähtajad korralise ülesütlemise tarvis. Nende pikkus on määratud tasu arvestamise ajavahemike järgi. VÕS § 657 sätestab korralise ülesütlemise erijuhtudel, nimelt kui käsundi esemeks on tehingu tegemine või on olemas eriline usaldussuhe. Lõpuks sätestab VÕS § 658, et pooled võivad olulise põhjuse korral lepingu igal ajal üles öelda. Pooled ei saa teisiti kokku leppida.

Kehtiva ülesütlemise õiguslikuks tagajärjeks on esmalt käsundi täitmise kohustuse lõppemine. Lisaks sellele võib käsundisaaja nõuda tasu juba osutatud teenuste eest. See nõue on siiski välistatud juhul, kui käsundaja ei ole teenusest huvitatud just ülesütlemise tõttu ja käsundisaaja ise on kas alusetult üles öelnud või põhjutanud lepingut rikkudes käsundajapoolse ülesütlemise.

## **II Töövõtuleping**

### **1. Töövõtulepingu ese**

VÕS §-id 662-684 reguleerivad tulemuse (töö) saavutamisele suunatud tasulist lepingut. Seadus nimetab võlausaldajat tellijaks ja võlgnikku töövõtjaks.

Lepingu esemeks on töö (VÕS § 662 lõige 1). See võib seisneda nii asjade valmistamises ja muutmises, kui ka teistes töö või teenuse osutamisega saavutatavates tulemustes.

Kõne alla tulevad näiteks:

- tööd tellija seadmete suhtes (installeerimine, korrashoid, puhastamine);
- tööd tellija poolt üleantud asja suhtes (puhastamine ja sõiduki parandamine);
- käsitsi tehtavad tööd (pildistamine, võtmete valmistamine);
- vaimsed tööd (ekspertiis, planeerimine, tõlkimine, turu-uuring, programmeerimine);
- tööstuslik töötlemine (metalli töötlemine, mudelehitus, laboratoorsed tööd);
- tellija keha puudutavad tööd (silma-, hambaarstid, juuksurid, massöörid);
- ehitustega seonduvad lepingud (projekteerimine, installeerimine, betoonitööd, kaevetööd) ja lõpuks
- transpordilepingud.

Töövõtulepingu ilmnemisvormide sellise paljususe tõttu peab üksikuid alatüüpe puudutav kõike hõlmata sooviv seaduslik regulatsioon jääma suhteliselt üldiseks. Nende praktikas arvukalt esinevate lepingutüüpide konkretiseerimisel on tähtis roll tüüptingimustel.

## 2. Piiritlemine teiste lepingutüüpidega

Erinevalt käsundist mõistetakse töövõtulepingu sisuna töö või teenistuse tulemusena saavutatavat tulemust. Eelnenu järgi hõlmab töövõtuleping küll ka teenuseid, kuid läheb sellest kaugemale: töövõtja on lepingu täitnud alles tulemuse saavutamise. Kuna tasu teenitakse ära alles pärast kohustuse täitmist, kannab töövõtja töövõtulepingu korral suuremat riski kui käsundisaja käsundi puhul. Isegi siis, kui töövõtja on nõuetekohaselt tööd teinud, ei saa ta tasu juhul, kui tulemus jääb saabumata.

Tüüpiliseks näiteks on hoone ehitamine: tellija ja ehitusettevõtja vahel on töövõtuleping, kuid ehitusettevõtja ja tema ehitustööliste vahel käsundusleping töölepingu vormis. Kui peaaegu valmis hoone juhuse tõttu hävib, ei takista see ehitustöölistel ettevõtjalt palka nõudmast, kuna nad on ju võlgnetava töö teinud. Seevastu ei või ehitusettevõtja nõuda tellijalt reeglina ka mitte osalist tasu tehtud tööde ja materjali maksumuse eest, kuna ei saavutatud tulemust –hoone valmistamist ja selle vastuvõtmist.

Siiski tekivad praktikas arvukad piiritlemisraskused. Tihti võib olla segane, kas lubatud on üksnes teenuse osutamine või garanteeriti ka tulemus, nagu näiteks raviteenuse osutamise lepingu korral. Siiski valitseb üksmeel selles osas, et arst ei võlgne tervendamist, vaid ainult pingutusi selle nimel. Tema ja patsiendi vahel on seega käsundusleping. See kehtib ka juhul, kui võlgnetakse teatud operatsioon, näiteks pimesoole operatsioon. Üldiselt viitab käsunduslepingu olemasolule see, et sooritusega taotletava tulemuse saabumine ei sõltu ainult võlgniku püüdlustest, vaid ka teistest, eelkõige võlausaldaja isikust johtuvatest asjaoludest.

On olemas ka lepinguid, milles lepitakse kokku erinevat liiki sooritustes, teatud osas tulemusele ja teatud osas tegevusele suunatuis. Siia kuulub näiteks arhitektiga sõlmitav projekteerimisleping: kui ehituse projekti koostamine on rohkem tulemusele suunatud, siis ehituse juhtimine ja järelevalve on rohkem tegevusele suunatud. Seega ei ole projekteerimislepingu ühene tüpiseerimine võimalik, andes alust arvukatele kohtulahenditele. Saksamaa Ülemkohus jaatab viimasel ajal töövõtulepingu olemasolu siis, kui arhitektipoolne kohustuse rikkumine avaldub ehitisel. Siiski on lubatud kohaldada projekteerimislepingu tegevusele suunatud osadele täiendavalt käsundi sätteid.

Piiritlemisprobleem tekib ka nn tarnetöövõtulepingu korral. Kui töövõtja valmistab enda materjalist vallasasja, kuulub valmis töö kõigepealt töövõtjale ja see tuleb anda tellija omandisse. Seda arvestab VÕS § 663. Kui valmistatavate asjade korral on tegu asendatavate asjadega, kohaldatakse üleandmise kohustusele vastavalt müügi kohta sätestatud. Asendatavad on asjad, mida saab määrata arvu, mõõdu või kaalu järgi (TsÜS-E § 50). Seega on tegu asjadega, mida töövõtja võib turustada ka teistele klientidele, näiteks seeriaviisiliselt toodetud seadmed või arvutid. Tihti on töövõtjal sellised asjad juba laos olemas, nii et on selgusetu, kas tellija saab juba lepingu sõlmimise ajal olemas olnud või pärast valmistatud asja. Sellist niinimetatud tarnemüüki ei saa enamasti eristada puhtast liigitunnustega asjade müügist. Asendamatud on seevastu asjad, mis valmistatakse spetsiaalselt tellija jaoks, näiteks konkreetse reisirakendaja jaoks valmistatud prospekt või mõõdu järgi tehtud ülikond. Selle lepingu suhtes kehtivad töövõtulepingu sätted.

### **Kaasus 14**

Kontserdiagentuur B lepib pianist U-ga kokku, et U korraldab turnee 12 linnas ja saab iga esinemise eest 10 000 EEK-i. Kuna publiku huvi osutub väikeseks, lõpetab B pärast 3 kontserti turnee ja ütleb lepingu üles. U nõuab kogu honorari maksmist. Kas tal on selleks õigus?

Otsus sõltub sellest, kas sõlmitud leping tuleb kvalifitseerida käsundi või töövõtuna. Kui eeldatakse käsundit, siis võiks B, kes on täitnud oma ülesande erilise usaldussuhte alusel (VÕS § 657 lõige 1 punkt 2) lepingu ilma olulise põhjuseta tähtajatult üles öelda. Sellisel juhul peaks ta tasuma ainult tehtud soorituste eest, käesoleval juhul 30 000.- EEK-i. Kui eeldatakse töövõtulepingut, siis võiks B VÕS § 683 järgi samuti lepingu üles öelda, siiski oleks tal kohustus maksta kogu honorar, arvestades sealt maha kokkuhoitud kulutused.

Käsundi ja töövõtu eristamine on vabakutseliste isikute korral tihti raske. See sõltub sellest, kas võlgnetakse ainult üks tegevus kindlas suunas või kindlapiirilise ülesande teostamine. Lepingu korral kunstnikega sõltub otsus sellest, kas nad kohustuvad eelnevalt kindlaks määratud etenduse andmiseks või kohustuvad nad lepingut järgima väga üldiselt teatud ajavahemiku jooksul. Käesoleval juhtumil tuleks eeldada töövõtulepingu olemasolu, mille tõttu B on kohustatud tasu maksmiseks vastavalt VÕS §-le 683.

### **3. Töövõtja kohustused**

VÕS § 668 järgi peab töövõtja tegema lepingutingimustele vastava töö. Seejuures määratakse “peab-omandus” samuti nagu müügilepingu juures: esmajärjekorras on määrav lepinguline kokkulepe, seejärel sobivus lepinguga eeldatud otstarbeks ja lõpuks sobivus tavaliseks otstarbeks (VÕS § 668 lg2). Kui töö “on- omandus” kaldub sellest tellija kahjuks kõrvale, siis on viimasel töövõtja süüst sõltumata terve rida nõudeid. Saksa õiguse järgi ei vabasta töövõtjat vastutusest lihtsalt asjaolu, et ta järgis tehnika tunnustatud reegleid.

VÕS § 668 lõike 3 järgi ei vastuta töövõtja töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tulenes tellija juhustest, tema poolt muretsed materjali puudustest või kolmanda isiku eeltöödest, kui töövõtja on juhiseid, materjali või eeltöid piisavalt kontrollinud.

Esmase lepingule mittevastavusest tuleneva nõudena tuleb sarnaselt müügiõigusele kõne alla puuduste kõrvaldamine (VÕS § 673 lõige 1). Kuna töövõtjal on enamasti ka puuduse kõrvaldamiseks vajalikud vahendid ja võimed, on puuduste kõrvaldamise nõue ka majanduslikus mõttes mõistlik. Tellijal ei ole puuduste kõrvaldamise nõuet siiski juhul, kui kõrvaldamine on

võimatu või see tekitab töövõtjale põhjendamatuid ebamugavusi. Nii ei saa näiteks arhitekti poolset projekteerimisviga reeglina enam pärast ehitise valmimist parandada. VÕS § 673 lõige 1 lause 2 näeb seetõttu ette, et töövõtja võib teha puuduste kõrvaldamise asemel uue töö, mis vastab lepingutingimustele. Alles pärast puuduste kõrvaldamise või uue töö ebaõnnestumist võib tellija lepingust taganeda.

Kui töövõtja vastutab puuduse eest, võib tellija lisaks puuduste kõrvaldamisele nõuda ka lepingu täitmatajätmisest tuleneva kahju hüvitamist (VÕS § 93 lõige 1 punkt 3, § 94, 106). Siia alla kuuluvad näiteks parandustööde tõttu saamata jäänud tulu või projekteerimisveast tuleneva kahju hüvitamise nõuded.

Kui töövõtja satub puuduste kõrvaldamisel viivitusse, võib tellija VÕS § 673 lõike 5 järgi need ise kõrvaldada ja nõuda töövõtjalt tehtud kulutuste hüvitamist. VÕS § 673 lõike 4 järgi kannab töövõtja puuduste kõrvaldamiseks või töö uuesti tegemiseks tehtud kulutused, eelkõige transpordi-, palga- ja materjalikulud. Tähtis on asjaolu, et VÕS § 673 lõike 6 järgi tuleb puuduste kõrvaldamise nõue esitada lühikese aja jooksul pärast puudustest teatamist; vastasel korral kaotab tellija õiguse nõuda puuduste kõrvaldamist või töö uuesti tegemist.

### **Kaasus 15**

- a) Maaler M värvis ära V korteri seinad. Kuna ta ei puhastanud korralikult aluspinda, koorus värv varsti maha. Vihane V tahab M-ile õpetust anda: ilma M-ile teatamata, laseb ta maaler S-il seina parandada ja arvestab S-ile makstud summa M-ile makstavast summast maha. Kas ta võib seda teha?
- b) Kaasuse asjaolud on samad. Siiski nõuab V M-ilt puuduste kõrvaldamist. Viimane ei vasta ega reageeri ka V hoiatusele. V laseb S-il teha puuduste kõrvaldamise eelarve ja nõuab vastavalt sellele M-ilt 2600.- EEK-i. M keeldub kategooriliselt. Kõhklema löönud V kõrvaldab puudused ise, kulutades selleks 10 tundi ja materjali peale 400.- EEK-i. Millises ulatuses võib V nõuda M-ilt hüvitust?

a) VÕS § 668, 669, 673 lõike 1 järgi oli M kohustatud puudused kõrvaldama, välja arvatud juhul, kui see põhjustaks talle üleliigseid kulutusi või põhjendamatuid ebamugavusi. Viimast ei saa asjaoludest välja lugeda. Kaasuses on aga problemaatiline see, et V laseb puudused ise kõrvaldada. V-l on VÕS § 673 lõike 5 alusel kulutuste hüvitamise nõue, mille ta saaks töötasunõudega tasaarvestada ainult puuduse õigustatud kõrvaldamise korral – nimelt juhul, kui M, vaatamata V nõudmisele kohase aja jooksul puudusi ei kõrvalda. V ei tohi seega S-ile makstud summat maha arvestada.

b) Käesoleval juhul on M sattunud puuduste kõrvaldamisega viivitusse, seega tohtis V VÕS § 673 lõike 5 järgi puudused ise kõrvaldada ja nõuda tehtud kulutuste hüvitamist. Kuna tellijalt ei saa reeglina eeldada, et ta kõrvaldaks puudused ise, võib V põhimõtteliselt nõuda puuduste kõrvaldamisel kasutatud kolmandale isikule makstud tasu hüvitamist. Vastavalt VÕS § 673 lõige 5 lausele 2 võib tellija nõuda töövõtjalt puuduste kõrvaldamiseks vajalike kulutuste eelnevat tasumist. Siiski peab tellija tegema ettemaksu kasutamise kohta arvestuse või siis on tal alust nõuda tegelikult tehtud kulusid, kui ettemaksu ei tasutud. Sealjuures tuleb arvestada tellija isiklikku sooritust, pidepunktiks võib olla sarnases valdkonnas töötava töölise palk. Kui näiteks tunnitasuks on 100.- EEK-i, tuleneb sellest summa 1000.- EEK-i ja lisaks 400.- EEK-i materjali eest, kokku seega 1400.- EEK-i.

### 3. Tellija kohustused

Tellija põhikohustuseks on kokkulepitud tasu maksmine (VÕS § 664 lõige 1). Seejuures sisaldab VÕS § 664 lõige 1 samasugust regulatsiooni nagu VÕS § 653 käsunduslepingu korral. Kui töö valmistamist võib vastavalt asjaoludele oodata üksnes tasu eest, loetakse tasu vaikimisi kokkulepituks. Tasu suurus määratakse tavalise tasu järgi, selle puudumisel on määrav mõistlik tasu. Algselt määramata ulatusega tööde korral, näiteks parandustööd, kus viga ei ole veel päris selge, ütleb töövõtja tihti eeldatava hinna. VÕS § 674 lõike 2 järgi ei või töövõtja kahtluse korral nõuda tasu sellise eelarve koostamise eest. Lisaks sellele võib töövõtja VÕS § 666 lõige 1 järgi nõuda eelarvet ületavat tasu ainult siis, kui ületamist ei olnud võimalik objektiivselt ette näha.

Lisaks kohustab eelarve koostamine töövõtjat selle ületamisest viivitamatult tellijale teada andma (VÕS § 666 lõige 2). Sel juhul võib tellija lepingu üles öelda ja peab tasuma vastavalt eelarvele juba tehtud tööde eest. Kui töövõtja jätab ületamisest teatamata, võib ta nõuda eelarvet ületavat summat üksnes ulatuses, milles tellija on alusetult rikastunud.

VÕS § 664 lõike 3 järgi tuleb tasu maksta töö valmimisel. Kui on kokkulepitud töö vastuvõtmine või see on tavapärane, muutub tasu sissenõutavaks töö vastuvõtmisest alates. Erinevalt töö valmimisest eeldab vastuvõtmine, et tellija võtab töö füüsiliselt vastu ja kiidab selle "olulises osas lepingule vastavana" heaks. Igal juhul selgub VÕS § 664 lõikest 5, et tellija ei pea tasu maksuma, kuni tal ei ole olnud võimalust asja üle vaadata. Kuna töövõtja õiguste seisukohast on vastuvõtmine suure tähtsusega, võib ta vastavalt VÕS §-le 665 nõuda tellijalt töö vastuvõtmist ja määrata selleks tähtaja, mille möödumisel loetakse töö vastuvõetuks.

Kuna tasunõue muutub sissenõutavaks alles vastuvõtmise või töö täieliku lõpetamisega, kannab töövõtja kuni selle hetkeni hinnariski (VÕS § 667 lõige 1). VÕS § 667 lõige 2 järgi kannab töövõtja riski kuni töö valmimiseni. Selle all mõistetakse nii asja hävimise riski kui ka hinnariski. See tuleneb töövõtulepingu tulemusele suunatusest. Kui kunstniku juures põleb ära alustatud portree, on ta VÕS § 662 lõike 1 järgi kohustatud selle uuesti tegema. Töövõtja vabaneb töö tegemise kohustusest, kui töö oli juba vastu võetud või täielikult lõpetatud. Lisaks sellele läheb uue töö tegemise risk tellijale üle siis, kui ta on sattunud vastuvõtuviivitusse.

### 5. Riskide kandmine

Töövõtja kannab hinnariski põhimõtteliselt kuni töö vastuvõtmiseni või täieliku valmimiseni, see tähendab, et tal ei ole tasunõuet seni tehtud töö ja kulutuste tasumiseks, kui töö tegemine muutub võimatuks või kui materjal või töö saab kahjustada või hävineb. Ka see on ettevõtjariski ja töövõtulepingu tulemusele suunatuse tagajärg.

Raskused tekivad siis, kui hävimine, kahjustamine või lõpetamise võimatus tulenevad tellija sfäärist lähtuvatest põhjustest. Seadus ei sisalda sätet, kas ja kuidas võib töövõtja nõuda vähemalt osalist tasu. Töövõtja õigust saada osalist tasu tuleks eeldada siis, kui töövõtja sooritus hävib või muutub võimatuks tellija isikust või käitumisest tulenevate asjaolude tõttu.

Sama kehtib juhtudel, mil tellija peab kaasa aitama töövõtja poolt lubatud tulemuse saavutamisele. Sellega võib tegu olla näiteks juhul, kui tellija peab saatma ehitusettevõtjale heaks kiidetud plaanid, tooma töövõtjale parandatavad asjad või tulema õmmeldavat ülikonda proovima. Töövõtjal ei ole reeglina tellijapoolsele abile suunatud nõudeõigust. Siiski annab VÕS § 679 lõige 1 talle kahju hüvitamise nõude, kui tellija satub omapoolse tegematajätmise tõttu vastuvõtuviivitusse. Hüvituse suurus määratakse viivituse kestvuse, tasu suuruse ja selle alusel, mis töövõtja hoiab kokku või

omandab oma tööjõu teistsuguse kasutamise. Kui tellijapoolne tegevusetus kujutab endast olulist lepingurikkumist, võib töövõtja lepingu üles öelda ja nõuda osalist tasu.

Töövõtja võib nõuda osalist tasu ka siis, kui töö hävineb enne vastuvõtmist ja selle eest vastutab tellija.

## **Kaasus 16**

A-le kuuluva laboratooriumi ehitamisel asetas S krohvi peale vaskkiled: vastuvõtmine ei olnud veel toimunud. Lisaks pidi F seinale kleepima isolatsiooniplaadid vaskkilede isoleerimiseks. F-i Ettevõttes töötava isoleerija vea tõttu läksid isolatsiooniplaadid põlema ning selle tagajärjel said vaskkiled sedavõrd kahjustada, et need tuli välja vahetada. Millised nõuded on S-il?

Kõne alla tuleks S-i lepinguline kahju hüvitamise nõue F-i vastu VÕS § 92, 93 lõige 1 punkt 3, 106 järgi. Siiski ei eksisteeri S-i ja F-i vahel otseseid lepingulisi suhteid. Seega on otsesed lepingulised nõuded välistatud. S-il ei ole ka kolmandat isikut kaitsvast lepingust (VÕS § 73) tulenevat nõuet, kuna puudub võlausaldaja tahe kaitsta kolmandate isikute huve ja õigusi. Samuti on välistatud deliktiline nõue VÕS § 1148, 1150 alusel, kuna ei kahjustatud S-i omandit ega ka valdust. Vaskkilede omand oli vastavalt VÕS § 107 lõige 1, 3, TsÜS-E §-le 52,53 läinud üle A-le kui kinnisasja omanikule. Valduse oli S üle andnud pärast omapoolsete tööde lõpetamist.

S-il ei ole nõuet A vastu osalise tasu saamiseks asjatu paigaldamise tõttu, kuna töö hävimine toimus juhuse tõttu ja A seega selle eest ei vastuta. A ei kasutanud firma F isoleerijat ka oma kohustuse täitmisel, mille puhul peaks A laskma endile omistada tema süü TsÜS-E § 128 järgi. Seetõttu jääb S VÕS § 662 lõike 1 järgi kohustatuks töö uuesti tegemiseks ja kannab VÕS § 667 lõike 2 järgi veel vastuvõtmata töö eest tasumise riski.

Osalise tasu maksmise nõue ei tulene ka VÕS §-st 680, kuna töö ei hävinud, kahjustunud ega muutunud võimatuks tellija poolt antud materjali puuduse või tellija poolt antud juhise järgimise tõttu. Asjaolu, et ehitamisel osalesid teise ettevõtte töölised, ei põhjusta VÕS § 680 järgi A-le omistatavat riski suurenemist, mis annaks S-ile osalise tasu saamise nõude.

Võimalik, et S-il on A vastu nõue nende hüvitamisnõuete loovutamiseks, mis A-l on F-i vastu. Kuna VÕS § 667 lõige 2 jätab A omandi rikkumise tõttu tekkinud kahju S-i kanda, on õiglase kasutada konstruktsiooni, mis võimaldab esitada teisele isikule kuuluvat kahju hüvitamise nõuet. Selle kohaselt on S-il A vastu nõue nende kahju hüvitamise nõuete loovutamiseks, mis on A-l F-i vastu. A nõuetena F-i vastu tulevad kõne alla nõuded VÕS § 92, 93 lõige 1 punkt 3, 106 põhjal. Firma F tööline, kelle süü peab F laskma endale omistada vastavalt TsÜS-E §-le 128, rikkus käibes vajalikku hoolsust, kui ta põhjustas isolatsiooniplaatide süttimise. Seega peab F hüvitama A-le tekitatud kahju.

A võib esitada F-i vastu nõude ka VÕS §-de 1148, 1150, 1158 alusel. Firma F tööliste poolt A omandis olevate isolatsiooniplaatide põlemise põhjustamine kujutab endast omandi rikkumist VÕS § 1148, 1150 järgi, mille tõttu F peab hüvitama tekitatud kahju. Kokkuvõtvalt võib A esitada F-i vastu nõudeid VÕS § 92, 93 lõige 1 punkti 3, §-de 106, 118, 1150, 1158 alusel.

Lisaks sellele võib tellija VÕS § 683 järgi töövõtulepingu kuni töö valmimiseni igal ajal üles öelda. Tööd ei saa tellijale peale suruda vastu tema tahtmist. Siiski peab ta sel juhul maksma täistasu, olenemata sellest, kui palju tööst valmis oli. Töövõtja peab lubama siiski maha arvestada selle, mis



ta kulutuste osas kokku hoidis või mis ta omandab või võiks mõistlikult omandada oma tööjõu teistsuguse kasutamisega.

## **6. Tasunõude tagamine**

Kuna tasunõue muutub sissenõutavaks alles pärast töö vastuvõtmist või valmimist, peab töövõtja tegema ettesoorituse. Seetõttu on olemas oht, et ta ei saa sissenõutavat tasu kätte. Töövõtjale pakub selles osas abi § 682.

Esiteks on töövõtjal seaduslik pandiõigus tema poolt valmistatud või parandatud vallasasjadele, mis on sattunud tema valdusesse (VÕS § 682 lõige 1). Tähtsaim juhtum on töökoja omaniku pandiõigus tema juurde remonti toodud sõidukitele.

Tihti aga juhtub, et sõiduk ei kuulu tellijale, näiteks kui sõiduk on ostetud omandireservatsiooniga ja ostuhind ei ole veel tasutud või kui see on üle antud tagatisomandina laenu tagamiseks. Kui nüüd tellija jätab ostuhinna osamaksud maksmata, võib müüja VÕS § 105, 107 lõike 1 järgi müügilepingust taganeda. Siis nõuab ta sõiduki vastavalt AÕS §-le 80 remonditöökojalt välja. Kui viimane on sõiduki juba ära remontinud, tahab ta sõiduki väljaandmise vastu tasu saada. Tagatisvahendina, mis kehtiks ka müüja suhtes, sobiks siin asjaõiguslik pandiõigus VÕS § 682 lõike 1 järgi.

Siiski ei näe asjaõigusseadus ette võimalust asja pantimiseks mitteomaniku poolt. Seega annab VÕS § 682 lõige 1 töövõtjale tagatise ainult tellija omandisse kuuluvate asjade suhtes. Töövõtja võib esitada üksnes kulutuste hüvitamise nõude vastavalt AÕS §-le 88.

Ehitustööde korral on töövõtjal VÕS § 682 lõige 2 järgi õigus nõuda tasunõude tagamiseks tagatishüpoteeegi seadmist tellijale kuuluvale kinnisasjale. Probleem tekib siis, kui töövõtja on üksnes alltöövõtja ja töötab tihti finantsiliselt mitte piisavalt tugeva peatöövõtja jaoks. Peatöövõtja maksejõuetuse korral ei aita alltöövõtjat tagatishüpoteeegi sissekandmise võimalus, kuna peatöövõtja ei ole kinnisasja omanik.

**dr. Knut Unger**  
**Freiburgi Ülikool**

**KOLMANDAD ISIKUD JA KÄSUNDITA ASJAAJAMINE**

Tõlge: Virve Tamm ja Heidi Laanemäe  
Juriidiline toimetaja: Karin Sein

## **I. Kolmandate isikute lepinguline osalemine võlasuhtes**

Võlasuhet kirjeldatakse Võlaõigusseaduse §-s 1 kui õigussuhet vähemalt kahe isiku vahel, mille alusel üks isik, võlausaldaja, on õigustatud nõudma teiselt isikult, võlgnikult, soorituse tegemist. Niisugusest relatiivsusest on juba räägitud. See vastandub absoluutsetele õiguspositsioonidele, mis toimivad igäihe suhtes, eelkõige asjaõiguse positsioonidele nagu nt omand. Peale absoluutse ja rangelt relatiivse kehtivuse on võimalik ka see, et võlasuhtesse kaasatakse kas võlausaldaja või võlgniku poolel teisi isikuid või neid kaasatakse koguni võlausaldaja või võlgnikuna. Sellekohased näited on kolmandate isikute kasuks sõlmitavad lepingud, kolmandaid isikuid kaitsvad lepingud, nõude loovutamise, kohustuse või lepingu ülevõtmine, aga ka ettevõtte üleminek. Kõik see tuleb järgnevalt käsitlemisele.

### **1. Leping kolmanda isiku kasuks (VÕS § 72)**

Vastavalt VÕS § 72 lõikele 1 võib lepingu alusel ette näha või võlasuhte olemusest tuleneda, et võlgnik ei pea sooritust tegema võlausaldajale, vaid kolmandale isikule.

*Nt: Keegi laseb saata oma sõbratarile lilli; ettevõtja lepib kindlustusseltsiga kokku oma töötajate lisapensioni suhtes; abielumees sõlmib oma abikaasa kindlustamiseks elukindlustuse.*

Juba need näited näitavad, et lepingud kolmandate isikute kasuks ei ole omaette lepingutüüp. Tegemist on pigem modifikatsiooniga, mille suhtes saab kokku leppida kõigi lepingutüüpide korral (müügileping, töövõtuleping, teenistusleping), eriti aga lepingute korral, mis ei ole seaduses omaette tüübina välja toodud. See on ka põhjuseks, miks lepingud kolmandate isikute kasuks on reguleeritud võlaõiguse üldosas.

Ekskurs: Arusaadaval põhjusel ei saa eksisteerida “lepinguid kolmandate isikute kahjuks”, mis võiksid luua nõude kolmanda isiku vastu ilma tema enda tegutsemiseta. Ka paragrahvis 72 piirdatakse võlaõigusliku nõude loomisega kolmandale isikule. Asjaõiguste, nt omandi (AÕS § 68), loomist vähemalt otseselt ei reguleerita. Saksamaa kohtupraktika eitab selle lubatavust.

Lepingust kolmandate isikute kasuks tuleb rangelt lahus hoida juhtum, mil kolmas isik peab ise saama vahetult lepingupartneriks ning üksnes lepingu sõlmimisel esindab teda keegi teine; siis on tegemist esindusega (TsÜS-E §-d 112 jj). Nende eristamine on mõnikord päris raske. Nt sel juhul, kui vanemad tegutsevad oma laste eest. Selle selgitamiseks üks näide:

Emal kutsutakse oma alaealise lapsele arsti. Kui ema sõlmis arstiga lepingu enda nimel, siis on tegemist lepinguga kolmanda isiku kasuks. Seevastu juhul, kui ema esines lapse seadusliku esindajana, on asi teisiti. Siis on arsti ja lapse vahel tegemist tavalise lepinguga soorituse tegemiseks lepingupartnerile, nimelt lapsele. Otsustamise aluseks on sageli see, kas tegutseja avaldas oma võõra nimel tegutsemise tahet väljapoole selgelt nähtuvalt või mitte (TsÜS-E § 113). Kahtluse korral eeldatakse tegutsemist enda nimel, järelikult lepingut kolmandate isikute kasuks.

#### **a) Kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu pooled**

Kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu tüüpilisest kolmnurgakonstellatsioonist võlgniku, võlausaldaja ja kolmanda isiku vahel tuleneb kolm erinevat õigussuhet.

##### **aa) Kattesuhe**

Kattesuhe on õigussuhe võlausaldaja ja võlgniku vahel. Suhte nimetus on tulenenud asjaolust, et võlgnikul, kes peab tegema soorituse, peab olema kate antud sooritusele. See kate seisneb enamasti tasulises lepingus (lillede müük, kindlustusleping, tüürileping). Mõnikord tuleb kattesuhtena arvesse

aga ka kinkeleping. Nii näiteks on see juhul, kui mees lubab oma naisele, kes tegeleb heategevusega, et ta annab Punasele Ristile sada eurot.

#### bb) Valuutasuhe

Valuutasuhe seevastu on õigussuhe võlausaldaja ja kolmanda isiku vahel. Sellest suhtest tuleneb, miks võlausaldaja üldse annab kattesuhte kaudu midagi kolmandale isikule; ka siin saab olla ja on sageli *causaks* kinge. On aga ka mõeldav, et tegemist on vastusooritusega, mis tuleneb vastastikusest lepingust. Lõpuks võidakse ka täita seadusest tulenevat kohustust nagu nt elatise maksmise kohustus.

#### cc) Täitmissuhe ehk kolmas suhe

Võlgniku ja kolmanda isiku vahelisel suhtel ei ole enamasti eraldi oma nime. Üksnes harva räägitakse täitmissuhtest ehk kolmandast suhtest. Asjaosalised on siin üksnes nõrgalt seotud, nende vahel ei sõlmitud lepingut. Sageli ei tea võlgnik isegi seda, missugust eesmärki järgib võlausaldaja tema ja kolmanda isiku vahelises valuutasuhtes. Veel käsitleda jäänud mitteehtsa kolmandate isikute kasuks sõlmitud lepingu puhul ei ole nõuet üldse olemas.

### **b) Kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu toime**

Kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu puhul tuleb eristada ehtsat ja juba mainitud mitteehtsat kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingut.

Ehtsa kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu korral on kolmandal isikul endal nõue võlgniku vastu soorituse tegemiseks. Kolmas isik omandab, nii nagu see on formuleeritud VÕS § 72 lg 2 lauses 1, vahetult õiguse nõuda lepingu täitmist.

Mitteehtsa kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu korral peab võlgnik vastavalt võlausaldajaga sõlmitud lepingule tegema küll teatud soorituse kolmandale isikule, kolmandal isikul endal ei ole aga siiski nõuet võlgniku vastu.

Kolmanda isiku kasuks sõlmitud leping on VÕS § 72 lg 2 järgi ehtne sel juhul, kui see on ette nähtud lepinguga või tuleneb võlasuhte olemusest. Kolmandate isikute kasuks sõlmitud lepingu liik tehakse kahtluse korral kindlaks tõlgendamise teel vastavalt TsÜS-E § 74 ja VÕS § 27. Seejuures tuleb eriti silmas pidada lepingu eesmärki. Teatud lepingute tarvis annab seadus õiguse kohaldaja käsutusse konkreetset tõlgendamisreeglid: nii saab kolmas isik VÕS § 72 lg 3 kohaselt endale nõudeõiguse järgmiste lepingute puhul: elukindlustus- ja elurendiselepingute puhul; elavate vahel ja surma juhul sõlmitud kinkelepingute puhul, kui kingisaaja peab soorituse tegema kolmandale isikule, ja ka kolmandale isikule tasumisel vara ülevõtmise korral. See kehtib siiski vaid juhul, kui lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti. Nimetatud juhtudel on eelkõige tegemist majanduslikku kindlustatust taotlevate sooritustega. Selline kindlustatus on kõige paremini tagatud juhul, kui kolmas isik saab ise nõuda soorituse tegemist. See on peaaegu vältimatult vajalik juhul, kui majanduslikule kindlustatusele suunatud sooritus tuleb teha alles pärast võlausaldaja surma.

Näiteks olgu toodud VÕS §-st 72 lg 3 üks kindlasti harvemini esinev juhtum, kus tasuta eraldise (kinke) korral nähakse kingisaajale ette soorituse tegemine kolmandale isikule. Siin on mõeldud niisiis “võlausaldaja” kinget “võlgnikule” koormatiseaga kolmanda isiku kasuks. Võimaluse selleks annab kinkijale VÕS § 282. Seda konstruktsiooni näitlikustab järgmine juhtum:

*Isa annab poja omandisse tasuta üle oma kaitise. Viimane peab aga pärast isa surma ema ülal pidama. Siin peab kolmas isik, seega ema, saama õiguslikult võimalikult kindlas vormis osa kingist, mille saab tema poeg. Seda saab realiseerida ainult sel teel, et tal on isiklik nõue kingisaaja vastu. Seega peab emal olema võimalus nõuda ülalpidamist pojalt otse (VÕS § 72 lg 3).*

Selle juhtumi aluseks olevat põhimõtet saab rakendada sarnastel juhtumitel ka siis, kui on tegemist tasulisusega.

*Nõnda on vaatamata tasulisusele lennufirma ja reisikorraldaja vahel sõlmitud tšarterlepingu korral reisijal lennufirma vastu oma nõue enda vedamiseks. Reisijate erilise kaitsmisvajaduse tõttu tuleb minna isegi niikaugemale, vastupidiselt VÕS § 72 lõikes 7 sätestatule, et lennufirmal keelatakse end kaitsta kohustuse täitmisest keeldumise vastuväitega (VÕS § 101 lg 1), seega tugineda sellele, et reisikorraldaja ei ole veel lennuhinda tasunud (VÕS § 101 lg 2).*

Kui kolmas isik saab endale nõude võlgniku vastu, omandab ta selle vahetult. See tähendab, et ta saab nõude ilma ise tegutsemata, seega ka ilma, et ta peaks nõude saamise mingil kujul vastu võtma või sellele nõusoleku andma. Kolmas isik ei tarvitse nõude omandamisest isegi mitte teada. Ta saab aga VÕS § 72 lg 8 järgi nõudest loobuda.

Niisugune tahteavaldus muutub VÕS § 72 lg 9 lause 2 järgi kehtivaks alles siis, kui see on jõudnud mõlema lepingupooleni. Võlausaldajal peab sel juhul olema õigus määrata uus kolmas isik, kellele tuleb sooritus teha või kes võib nõuda kohustuse täitmist endale. Siia juurde kuulub ka võlausaldaja võimalus nõuda soorituse tegemist endale.

Kolmandale isikule kuuluva õiguse üksikasjade mõistmiseks tuleb selgitada lepingu sisu ja eesmärki. Näiteks tuleb välja selgitada, kas õiguse peab saama koheselt või üksnes teatud eeldusel ja kas selle omandamist saab ilma kolmanda isiku kaastegutsemiseta piirata või tühistada. Konkreetsete regulatsioonid sisalduvad VÕS § 72 lõikes 5 ja 6. Kahtluse korral omandab kolmas isik nõude sooritusele, mis tuleb teha pärast võlausaldaja surma, alles võlausaldaja surmaga. Ka muidu võivad pooled lepingu, milles on ette nähtud sooritus kolmanda isiku kasuks, ilma kolmanda isiku nõusolekuta muuta või lõpetada. Seega on kolmandal isikul üksnes õiguslikult täiesti ebakindel lootus. Seda vabadust piiratakse ainult sel juhul, kui lepingust või võlasuhte iseloomust tuleneb teisiti.

Saksa õiguses on see piirang sätestatud Saksa Tsiviilseadustiku (BGB) § 331 lõikes 2, kus soodustatud kolmas isik ei ole võlausaldaja surma korral veel sündinud ja ei saa seega õigusvõime puudumise tõttu nõuet omandada: sel juhul saab võlgniku ja võlausaldaja pärija vahelist lepingut mõjutada veel ainult siis, kui niisugune õigus oli lepingus selgelt reserveeritud.

Kolmandate isikute kasuks sõlmitud lepingutega seoses omandab tähtsuse VÕS § 279. Selle kohaselt kohaldatakse kinkilepingutele, mis on sõlmitud kinkija surma juhuks vastavalt testamendi kohta käivaid sätteid. Seda seost selgitab järgmine juhtum:

*Vanaisa tahab, et lapselaps saaks pärast tema surma rahasumma 2000.- eurot. Selleks avab ta lapselapse nimele pangas hoiuraamatu ja maksab sellele 2000.- eurot. Hoiuraamatu jätab ta pankka ja teeb korralduse et see antaks pärast tema surma üle tema lapselapsele. Antud juhul on selge, et vanaisa ja lapselapse vahelises suhtes taotletakse causana kinget. Kinklebadus aga vajab VÕS § 278 lg 1 järgi kirjalikku vormi. Sellest ei ole antud juhul kinni peetud. Igal juhul muutub kinge VÕS § 278 lg 2 järgi kehtivaks kohustuse täitmisega, antud juhul näiteks panga poolt hoiuraamatu lapselapsele üleandmisega. See kehtib siiski üksnes juhul kui kinkileping kui selline oleks sõlmitud elavate vahel, mis on aga välistatud VÕS § 279 järgi. Lõpuks saavutatakse niisuguse elavate isikute vahelise tehinguga pärimisõiguslikud tagajärjed ja seega mindaks võib-olla mööda pärimisõiguse vorminõuetest ja korrast.*

Kolmanda isiku positsiooni nõrgendab oluliselt ka VÕS § 72 lg 7. Selle järgi saab võlgnik esitada kolmanda isiku vastu võlausaldajaga sõlmitud lepingust, seega kattesuhtest, tulenevad vastuväited. Seega saab võlgnik tugineda kolmanda isiku nõude vastu katteteingu tühisusele või vaidlustamisele. Aga ka aegumise vastuväite (TsÜS-E § 165) saab võlgnik esitada kolmanda isiku vastu. Kui kattesuhteks on vastastikune leping, siis toimib VÕS § 72 lg 7 järgi kolmanda isiku vastu ka kohustuse täitmisest keeldumise vastuväite (VÕS § 101).

Näide: *Poeg üürib oma emale vanadekodus korteri. Emal elamisõigus sõltub sellest, kas poeg maksab üüriraha.*

Seevastu ei tohi võlgnik VÕS § 191 järgi kolmanda isiku suhtes tasaarvestada võlausaldaja vastu eksisteeriva nõudega, kuna selle nõude alus tuleneb teisest õigussuhtest - võlgniku ja võlausaldaja vahelisest suhtest - ja puudub vajalik kongruents kolmanda isiku jaoks määrava kattesuhtega.

Näide: A müüb B-le 300.- euro eest televiisori. B ei pea seda aga mitte A-le maksma, vaid hoopis C-le. Veidi aega hiljem laenab A B-lt 300.- eurot. VÕS § 191 järgi ei ole siin B-l lubatud tasaarvestust teha.

Seevastu valuutasuhte puudused tavaliselt võlgnikku ei puuduta.

Nii näiteks ei saa eelpool toodud üürinäite korral vanadekodu omanik keelduda soorituse tegemisest emale seetõttu, et poeg ei ole nt puuduva sooritusvõime tõttu elatise maksmiseks kohustatud.

Saksa kohtupraktikas kvalifitseeriti ühel erijuhul valuutasuhte kehtivus kattesuhte tehingualusena; instituut, mis vastab valdavalt VÕS §-le 89. Siis tuleb muidugi VÕS § 72 lg 7 kaudu käsitleda kolmanda isiku kohtuprotsessis võlgniku vastu ka kolmanda isiku ja võlausaldaja vahelist suhet.

Kolmanda isiku nõue ei saa mitte üksnes ära langeda või saada peatatud, vaid see võib ka muutuda või laieneda. Nii saab kolmas isik teatud eeldustel nõuda kohustuse rikkumise korral (VÕS § 92) võlgnikult kahju hüvitamist, lepingust taganeda või alandada hinda (VÕS § 93 lg 1). VÕS §-st 93 tulenevat valikuõigust peaksid tavaliselt teostama võlausaldaja ja kolmas isik ühiselt. Võlgniku viivituse korral saab kolmas isik nõuda viivituse tõttu tekkinud kahju hüvitamist.

Jääb üle veel viidata VÕS § 72 lõikele 9. Sellel normil on praktiline tähtsus eelkõige neil juhtudel, mil üksnes võlausaldajal on õigus – võimalik, et ka tagantjärele - määrata kolmas isik. Kui võlausaldaja muudab kolmandat isikut ja ei teata sellest võlgnikule või ei teata õigeaegselt, vabaneb võlgnik ka siis oma soorituskohustusest, kui ta teeb soorituse sellele isikule, kes tema arvates on veel soodustatud kolmas isik.

### **c) Eristamine ebaehtsast kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingust**

Ebaehtsat kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingut iseloomustab see, et kolmandal isikul ei ole isiklikku nõuet võlgniku vastu. Kolmanda isiku asemel peab loomulikult olema võlausaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist kolmandale isikule. Kui kolmandal isikul endal ei ole nõuet, ei saaks muidu mitte keegi nõuda kohustuse täitmist. Aga ka ehtsa kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu puhul peab võlausaldajale jääma vähemalt sel juhul isiklik täiendav nõudeõigus kolmandale isikule soorituse tegemiseks, kui võlausuhte olemusest ei tulene teisiti. See õigus laieneb ka mittetäitmisest või viivitusest tuleneva kahju hüvitamisele. Muus osas kehtivad üldised reeglid.

## **2. Kolmandat isikut kaitsev leping (VÕS § 73)**

Kui kolmas isik saab ehtsa kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu korral nõuda soorituse tegemist endale, siis on tal ka kohustuse rikkumisest tulenevad nõuded: nt kahjuhüvitusnõue mittetäitmise või puudustega soorituse tõttu. Seevastu näib mitteehtsa kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu korral olevat loogiline, et kolmandal isikul, kes ei saa nõuda kohustuse täitmist, ei ole ka kohustuse rikkumisest tulenevaid kahjuhüvitusnõudeid. Seega kui kolmandale isikule tekib soorituse tegemisel kahju, näib, et soorituse tegija suhtes tulevad igal juhul kõne alla deliktilised nõuded.

Antud situatsiooni selgitab järgnev juhtum:

*1914. a talvel vajati kloostriis hädasti arsti. Kostja võttis endale kohustuse sõidutada tasu eest saaniga kloostriisse arst, kes hiljem esitas tema vastu hagi. Sõidu ajal sai hageja kostja sulase süü tõttu vigastada. Saksa deliktiõiguse ühe problemaatilise eripära alusel, mida VÕS § 1158 ei sisalda, tulid kostja vastu arvesse üksnes lepingust tulenevad kahjuhüvitusnõuded. Nende olemasolu apellatsioonikohus aga eitas. Kostja olevat arsti kohaletoometamist lubanud ainult kloostrile. Hagejal ei olnud sellest lepingust tulenevalt isiklikku nõuet kohaletoometamisele (seega ei ole tegemist ehtsa kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepinguga). Seega ei saa hageja nõuda kostjalt puuduliku kohaletoometamise tõttu tekkinud kahju hüvitamist.*

Sellele võib igal juhul vastuväiteks tuua, et kostja lepinguline kahju hüvitamise kohustus ei tohi sõltuda üksnes sellest, kas hagejal on tema vastu isiklik nõue kohaletoometamiseks või mitte. Selle probleemi ja ka kaugemale ulatuvad probleemid lahendab VÕS § 73 kolmandat isikut kaitsva lepingu abil. Nende lepingute puhul ei ole küll kolmandal isikul nõuet kohustuse täitmiseks, kuid ta saab teatud kohustuste rikkumise korral nõuda võlgnikult kahju hüvitamist.

#### **a) Dogmaatiline klassifikatsioon**

Selleks, et takistada kolmanda isiku piiratud lepingulist kaitsmist, ei tohi seda kaitset võimaldada igale kolmandale isikule, keda mingil moel kahjustab lepingu puudulik täitmine. Kui iga kahjustatud kolmas isik saaks tuletada võõrast lepingust enda jaoks nõudeid, kaoksid ära piirid, mille seavad kahju hüvitamise koosseisude piiramine ja võlausaldaja huvi dogma. Varaline kahju muutuks suures ulatuses hüvitatavaks. Seepärast on kolmandate isikute lepingulise kaitse põhjendamiseks vaja täpselt kindlaksmääratud kriteeriume. Lisaks toimub kolmandat isikut kaitsvate lepingute puhul riskide kuhjumine. Võlgniku kahju hüvitamise risk suureneb koos kolmanda isiku kaitseks sõlmitud lepinguga hõlmatud isikute arvuga.

*Selle kohta järgmine näide: maja üürileandja risk vastutada lepinguliselt katkise trepikäsipuu tõttu tekkinud kehavigastuse eest on seda suurem, mida rohkem üürilepinguga kaitsitud isikuid treppi kasutab. Aga ka juba toodud kloostrikaasuses toimub riski suurenemine. Veoettevõtja riskile vastutada haigestunud õdede ebaõnnestunud kohaletoometamise tõttu tekkinud kahju eest lisandub lepingust tulenev kohustus vastutada kohaletoometatavale arstile tekitatud kehavigastuse eest.*

#### **b) Eeldused**

Vastavalt VÕS §-s 73 sätestatule on kolmandat isikut kaitsva lepinguga tegemist juhul, kui võlausaldaja ja võlgniku vahel sõlmitud leping näeb ette, et kolmanda isiku huvide ja õigustega tuleb arvestada samamoodi, kui võlausaldaja huvide või õigustega. Seda eeldatakse tavaliselt juhul, kui on olemas järgmised eeldused.

aa) Kolmanda isiku huvid ja õigused on lepingu täitmise käigus ohustatud samamoodi nagu võlausaldaja huvid ja õigused. See kehtib reeglina kõikide isikute kohta, kes on kohustuse rikkumise korral sama intensiivselt ohustatud kui võlausaldaja ise. Seega peab kolmas isik olema lepingu ohuvaldkonnas.

*Nii on see näiteks isikute puhul, kes elavad üürnikuga pidevalt koos üürikorteris. Meie kloostrikaasus on selles suhtes veidi problemaatiline. Õigupoolest sai kehavigastus realiseeruda üksnes ja üleüldse ainult arsti puhul, mitte aga tegelike lepingupartnerite puhul. Arsti huve ei tulnud seega mitte samamoodi kaitsta nagu lepingupartneri huve, pigem olidki üldse ainult arsti huvid ohustatud. Sellegipoolest loetakse VÕS § 73 alla ka sellised kaasused, kus kolmanda isiku huvide ohustatus ületab võlausaldaja huvide ohustatuse.*

bb) Peale selle peab olema võimalik eeldada võlausaldaja tahet kaitsta kolmanda isiku huvisid ja õigusi. Seega peab võlausaldaja reeglina olema huvitatud kolmanda isiku kaitsmisest. Saksa kohtupraktika lõi selle tarvis vormeli, et võlausaldaja peab kaasvastutama n.ö. "kolmandale isikule tekitatud hea ja halva eest", kuna viimase kahjustamine puudutab ka teda, sest ta peab kolmandat isikut kaitsma ja tema eest hoolitsema. See konstruktsioon sobib põhiliselt perekonnaõigusliku elatisemaksmise kohustuse korral ja ka teenistus- ja töölepingute korral (tööandja kaitsekohustus töövõtja huvide suhtes). Et kolmas isik ei ole kahjustava tegevuse ajal võib-olla veel sündinud, ei oma siinjuures tähtsust.

Viimasel juhul on mõeldud näiteks rasedate naiste ebaõnnestunud ravile, mis on põhjustanud lapse sünnieelse kahjustuse. Anglo-ameerika õiguses käsitletakse seda teemat märksõna all "wrongful life", mille all on ta hiljem tulnud ka saksa õigusesse.

Lisaks hea ja halva vormelile tuleb kolmandat isikut kaitsvate lepingute puhul arvesse veel üks juhtumite grupp. Need on juhtumid, mil lepingu kolmandat isikut kaitsev toime tuleneb lepingust endast, mis vastab ka VÕS § 73 lause 1 sõnastusele. Siinjuures mõeldakse kolmandaid isikuid, keda huvitab elukutseliste teabeandjate poolt antud teave. Nii tuleb kolmandat isikut, kes usub, et edastatud teave on asjatundlik, kaitsta ka sel juhul, kui tema huvid on vastupidised võlausaldaja huvidele, kus võlausaldaja ei hooli kolmanda isiku kaitsmisest. Sel juhul on loomulikult raske lähtuda võlausaldaja kaitsmistahetest. Kolmandat isikut kaitsva lepingu jaatamisel tuleb siis lepingu sisu alusel tugineda vahetult VÕS § 73 lausele 1.

*Rikas, kuid oma lähedaste perekonnaliikmetega tülli läinud onu tahtis kindlustada, et suurema osa tema varast päriks tema õetütar. Selleks tegi ta ühele advokaadile ülesandeks koostada testament. Ilma erilise põhjuseta lükkas advokaat testamendi tegemist mitmekordsetest meeldetuletustest hoolimata üha edasi ja jättis selle lõpuks tegemata, kuni onu ühel päeval suri. Onu seadusjärgseteks pärijateks olid tema abikaasa ja lapsed. Õetütar soovis esitada advokaadi vastu nõude. Antud juhul on võlausaldaja (onu) kahju välistatud, kuna testamendi tegemise võimatuks muutumise ajal (VÕS §§ 92, 104, 106) ei olnud talle enam võimalik tema surma tõttu kahju tekitada. Seetõttu ei saa võlausaldaja ise enam pärija seisundist ilmajäetud kolmanda isiku kahjunõuet esitada. Võlausaldaja õigusjärglane, nimelt see isik, kes sai testamendi mittetegemise tõttu pärijaks, ei sobi samuti kaitsma oma konkurendi huve pärijaks saamisel. Advokaadiga sõlmitud lepingu eesmärgiks oli üksnes kolmanda isiku (õetütre) soodustamine, ilma et viimasele oleks kuulunud isiklik nõudeõigus. Kolmanda isiku kaitse on lepingule siiski seesmiselt omane, nii et õetütrel on vähemalt VÕS § 73 järgi kahjuhüvitusnõue advokaadi vastu. Peetagu seejuures silmas, et sel viisil kahekordistub pärandvara imelisel kombel.*

*Samade sätete alusel peab vastutama ka ekspert, kes lähtub käsundisaajalt saadud andmetest, kuid ei märgi ära nende kontrollimata jätmist; näiteks kui ta lähtub müüdiva ettevõtte hindamisel kliendilt saadud kontrollimata andmetest käibe ja kasumi kohta.*



cc) Lõpuks peavad võlgnikule olema äratuntavad kolmanda isiku soorituslähedus ja võlausaldaja huvi. Ainult nii saab võlgnik kalkuleerida temalt oodatavat suuremat vastutusriski. Probleemaatiline on see eriti siis, kui kolmanda isiku kaitse küsimus tekib juba lepingueelsete läbirääkimiste ajal.

*Nii anti tütrele, kes saatis oma kaupluses sisseoste tegevat ema, ning libises kaupluses juurviljalehel ja kukkus, kaupluse pidaja vastu lepinguline kahjuhüvitusnõue (Saksamaal culpa in contrahendo 'st tulenev nõue) kohustuse rikkumise tõttu. Niisuguste juhtumite lahendamiseks näib muidugi deliktiõigus olevat klassikalisem ja ka õigem instrument.*

Lõpetuseks veel mõned sõnad õiguslike tagajärgede kohta, mis tulenevad sellisest kolmandate isikute lepingulisest kaitsmisest: siin on konkreetne küsimus see, kas kolmas isik saab nõuda ainult sellise kahju hüvitamist, mis tekib kohustuse puudulikust täitmisest võlgniku poolt, või saab ta nõuda ka kohustuse mittetäitmisest tuleneva kahju hüvitamist. Siinjuures võiks argumenteerida järgnevalt: kellel ei ole täitmisenõuet, ei peaks ka olema mittetäitmisest tekkinud kahju hüvitamise nõuet. Viimati toodud testamendikaasus puudutas just niisugust mittetäitmise situatsiooni. Sel juhul oleks kolmas isik täiesti kaitsetu, kui talle ei antaks ka kohustuse mittetäitmise tõttu tekkinud kahju hüvitamise nõuet. Vastasel juhul tekiks paradoksaalne situatsioon, kus advokaat vastutaks vale, soovitud pärimisjärglust mittetagava testamendi eest, testamendi tegematajätmise eest aga mitte. Selle küsimuse üle otsustamisel on lõpuks oluline ka võetud kohustuse omapära.

### **c) Vastutusest vabastamise kehtivus kolmandate isikute suhtes**

Otsekui vastandiks kolmandate isikute kaasamisele lepingulisse vastutusse on küsimus vastutusest vabastamise kehtivusest kolmandate isikute suhtes. Niisugune vastutusest vabanemine on võimalik VÕS § 97 kaudu. Kolmandate isikute puudutatus on mõeldav kahes konstellatsioonis: võlausaldaja poolel kaaskaitstud kolmanda isiku vastu tuuakse vastutusest vabastamise argument või siis toetub võlgniku poolel kaasatud kolmas isik vastutusest vabastamisele.

Selgitame esimest situatsiooni järgmise näitega:

*Rendileandja rendib täielikult sisustatud tsehhi, milles rentnik tahab koos oma kolme töötajaga teha mitmesuguseid metallitöid. Halli on juba varem mõnda aega kasutatud, nii et põrandaseisukord ei ole enam laitmatu. Rendileandja viitab sellele ja sellega seotud riskidele, rendileandja ja rentnik lepivad kokku vastutuse välistamise suhtes kahjude eest, mis tekivad seoses kahjustatud põrandaga. Üks töötajatest kukub ja seejuures saab kahjustada tema raadio, mille väärtus on 100.- eurot. On küsitav, mil määral saaks töötaja nõuda rendileandjalt kahju hüvitamist, kui lugeda rendileping kolmandat isikut kaitsvaks lepinguks (VÕS § 73). Probleemiks on siinjuures see, et rentijal endal ei ole vastutusest vabastamise tõttu niisugust hüvitusnõuet.*

Seda konstellatsiooni saab hõlmata VÕS § 72 lg 7 analoogse kohaldamisega. Kuna kolmandat isikut kaitsva lepingu korral esitab kolmas isik kui kahjustatu võõrast lepingust tuleneva hagi, siis peab ta, nii nagu see on kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu puhul, laskma enda vastu esitada ka sellest lepingust tulenevaid vastuväiteid.

Teistsugune on aga lugu sel juhul, kui kolmas isik osaleb võlgniku poolel. Kui lepingus on kokku lepitud, et võlgnik teatud kahjude korral võlausaldaja ees ei vastuta, siis tekib küsimus, kas niisugune vastutusest vabastamise klausel kehtib ka isikute suhtes, keda võlgnik kasutab oma kohustuste täitmisel (TsÜS-E § 128).

*G ja S-i vahel sõlmitud valvelepingus oli S-i vastutus G masinate teatud kahjustuste korral välistatud. Pärast seda, kui ükskord niisugune kahju tekkis, esitas G S-i valvurile (deliktilise) kahjuhüvitusnõude.*

Ka juhul, kui lepingu sõnastuses on juttu ainult võlgniku enda vastutuse välistamisest, tuleb täiendava tõlgendamise teel, sarnaselt VÕS § 73 printsiipidele, välja selgitada, kas isik, keda võlgnik kasutab oma kohustuste täitmiseks, asetada kahjuhüvitusnõude seisukohalt halvemasse olukorda kui võlgnik ise. Meie näites nõuab juba tööandja hoolitsuskohustus tema töötaja hõlmamist tema poolt vajalikuks peetava kaitse alla. Seega tuleb lepingut tõlgendada nii, et tööandja tahtis vastutusest vabastamise klausliga täita ka seda kohustust.

### 3. Nõuete loovutamine (VÕS §-d 156 jj)

Kui vanasti tuletati võlgniku seotus religioosest vandest või deliktilisest ähvardusest (kättemaksuõigus), siis tänapäeval ei näi nõue enam osaleja isikuga seotud olevat. Kui varem ei saanud osalisi välja vahetada, siis tänapäeval on see täiesti võimalik. Seejuures on mõeldav võlausaldaja ja võlgniku vahetus. Võlausaldaja vahetus tähendab nõude ülekandmist (tsessioon). See võib toimuda tehingu teel, seaduse või riikliku akti (kohtuotsuse) alusel.

#### a) Nõude tehinguline üleminek

Nõuete loovutamine on põhimõtteliselt reguleeritud VÕS §-s 156. Tehinguline nõude loovutamine põhineb tavaliselt vormivabal lepingul, mis sõlmitakse vana võlausaldaja (loovutaja ehk tsedent) ja uue võlausaldaja (isik, kellele nõue loovutatakse ehk tsessionaar) vahel. Tsessiooni puhul on aktiivsed osalejad ainult need kaks isikut. Loovutatava nõude võlgnik on passiivne osaleja üksnes niivõrd, kuivõrd ta saab uue võlausaldaja.

Majanduselus on kõige tähtsam kohaldamise juhtum vekslite diskonteerimine.

*Sel puhul kantakse vekslinõue müügihinna vastu üle uuele võlausaldajale. See hind moodustub vekslinõude nominaalsummast mahaarvamise teel. Mahaarvatava summa suurus sõltub, juhul kui võlgniku maksevõime ei ole kahtluse all, üksnes ajast, mis on jäänud veksli maksetähtaja saabumiseni. Selle aja eest annab nimelt veksli ostja (sageli pank) müüjale krediiti. Kogu aasta peale arvestatult on nende mahaarvatavate summade näol tegemist protsentides määratletava intressimääraga.*

Nõude lõpliku ülekandmise kõrval kasutatakse nõude tehingulist loovutamist sageli nõude tagamiseks. See on tagatisloovutamine ehk tagatistsessioon. Sel juhul on loovutatava nõude võlausaldaja ühtlasi kolmanda isiku võlgnik. Selle võla tagamiseks kantakse nõue üle tagatava võla võlausaldajale, päästmaks seda teiste võlausaldajate eest, niisiis selleks, et reserveerida nõue selle ühe võlausaldaja jaoks. Seejuures ei teatata tagatistsessioonist sageli isegi mitte loovutatava nõude võlgnikule (vaikiv tsessioon). VÕS § 153 järgi ei ole teatamine ega võlgniku nõusolek vajalik. Sageli on niisugused vaikivad tsessioonid seotud omandireservatsiooniga (pikendatud omandireservatsiooniga). Selle kohta hiljem lähemalt.

#### aa) Nõude loovutamine kui käsutustehing

Kuna nõue kujutab endast varalist väärtust, siis on loovutamine tavaliselt tasuline. See tasu ei tulene aga mitte tsessioonist enesest. Pigem kujutab tsessioon endast nõude käsutamist seega vajab see, nii nagu näiteks ka nõudest vabastamine, õiguslikku alust. Selleks causa-ks on enamasti õiguse müük.

Seega tuleb teha põhimõtteliselt vahet tsessiooni ja selle aluseks oleva kausaalteingu (müük, aga ka tagatisleping, kinkeleping jne) ja vahel.

Vastavalt abstraktsiooniprintsiibile ei sõltu loovutamise kehtivus põhimõtteliselt kausaalteingu kehtivusest. Nii võib loovutamine olla kehtiv ka siis, kui selle aluseks olev müügileping on kehtetu (VÕS § 1132 järgi tuleb loovutatav nõue siis tagasi üle kanda). Ka siis, kui õiguse müügist taganetakse, tuleb juba loovutatud nõue veel eraldi tagasi nõuda. Mõlema teingu sidumine on veel käsitlemist vajava tagatistsessiooni puhul mõeldav selliselt, et tagatistsessioon sõltub tingimusest, et tagatav nõue tekib. Sellega ei seata tsessiooni sõltuvusse mitte põhiteingu kehtivusest, kuid siiski põhiteingu läbiviimisest. Äärmiselt küsitav on siiski, kas tagatistsessiooni tohib ilma pikemata niisuguse tingimusega täiendada.

Nii nagu kõik teised käsutused, allub ka loovutamine määratletuse põhimõttele (spetsialiteedipõhimõte), kuna see muudab nõude kuuluvust, siis peab olema selge millise kindla nõude kohta see käib. Enamasti ei tekita see probleeme juhul, kui loovutatakse konkreetne, juba eksisteeriv nõue ja võlgnikule teatatakse loovutamisest. Tagatisloovutamise korral on situatsioon teistsugune. Siin käsutatakse sageli globaalselt paljusid, lisaks sellele osaliselt tulevasi nõudeid, ning tavaliselt vaikimisi, st. ilma võlgnikku sellest teavitamata. Sel juhul tekivad samasugused määratlemise probleemid nagu kaubaladude tagatisomandamisel nende olemasolevas ja tulevases koosseisus.

Piisab sellest, et määratletus on olemas nõude tekkimise ajal. Seega ei ole oluline, et võlgnik on veel esialgu tundmatu. Eelkõige on võimalik müügihinna nõude loovutamine, kui nõue tuleneb teatud asjade tulevases müügist, nii nagu see on pikendatud omandireservatsiooni korral.

*Näide: Kui alles ehitatava üürimaja omanik loovutab kõik üüriühikud või ka ainult esimese korruse üüriühikud, siis on määratletuse nõue piisavalt täidetud isegi sel juhul, kui üüriühiku ja üüri suurus ei ole veel kindlad.*

Loovutamine ei ole aga kehtiv juhul, kui vastav asi müüakse hiljem koos teiste asjadega ühise hinnaga, kus ei ole võimalik ära tunda tsessioonikokkuleppes mõeldud asja hinda.

*Nii on see ka siis, kui loovutatakse üürimaja paljudest korteritest ainult ühe korteri üüriühiku, seda ei ole aga täpsemalt nimetatud.*

bb) Nõude loovutamise lubatavus.

Loovutatava nõude omandamise eelduseks on, et loovutamine ei ole keelatud. Nii sätestab VÕS § 156, et nõuet saab ainult sel juhul üle kanda uuele võlausaldajale, kui loovutamine ei ole välistatud seadusest tulenevalt või kui kohustust ei saa ilma selle sisu muutmata täita kellelegi teisele kui algsele võlausaldajale.

VÕS § 158 lg 1 järgi ei või loovutada ülalpidamise, kehavigastuse tekitamise, tervise kahjustamise ja surma põhjustamisega tekitatud kahju hüvitamise, seega nõudeid mis on eriti isiklikku laadi. Sama kehtib nõuete kohta, millele ei saa seadusest tulenevalt pöörata sissenõuet. Loovutamise

kehtetus on ettenähtud siiski reservatsiooniga, et loovutamise ei kaasne majanduslikult samaväärsse vastusoorituse saamine.

VÕS § 158 lg 1 viimase alternatiivi all mõeldakse eelkõige mittearestitavaid nõudeid. Arestimiskeeldude eesmärgiks on jätta võlgnikule sundtäitmise korral elamiseks vajalik ja lisaks veel teatud ajend teenimiseks; kaitstud isik ei tohi seega kummastki ka mitte vabatahtlikult sel teel loobuda, et ta loovutab mittearestitavad nõuded. See loovutamiskeeld ei lange ära mitte üksnes seaduse alusel, vaid ka selle mõttest tulenevalt, kui uus võlausaldaja teeb loovutajale majanduslikult samaväärsse soorituse.

Nõude loovutamise keeldu väljendatakse üldisemalt VÕS § 156 lg 1 lauses 1, nimelt sel juhul, kui kohustust ei saa ilma selle sisu muutmata täita kellelegi teisele kui algele võlausaldajale. See kehtib eriti perekonnaõiguslike nõuete kohta, niivõrd kui need alluvad tsessiooniõigusele. Selle sätte järgi ei ole loovutatav näiteks eellepingust tulenev lepingu sõlmimise nõue, kuna siin muutuks lepingupartneri isik ning seega muutuks lepingu sisu. Lepingu sõlmimine uue võlausaldajaga tähendaks teistsugust sooritust kui sooritust vana võlausaldaja korral. Võlakohustusest vabastamise nõudeid saab loovutada ainult konkreetselt selle võla võlausaldajale; nõuded muutuvad selle võlausaldaja korral võlgnetava soorituse enda nõueteks.

VÕS § 158 lg 2 lauses 1 on reguleeritud tehinguline nõude loovutamise piiramine. Selles on sätestatud, et võlgnikuga sõlmitud kokkulepe nõude loovutamise välistatuse või piiramise kohta ei kehti kolmandate isikute suhtes. See tähendab, et niisugune kokkulepe saab luua üksnes võlaõigusliku kohustuse sellisest loovutamisest hoidumiseks.

Vastasel korral peab võlausaldaja võlgnikule tekkinud kahju hüvitama. Seda väljendab selgelt VÕS § 158 lg 2 lause 2. Sama selge on VÕS § 158 lg 2 lause 3 funktsioon, mille järgi isik, kellele nõue loovutati, ei vastuta sellise kohustuse rikkumise eest.

Praktikas tuleb nõude loovutamise välistamise kokkulepet siiski väga sageli ette, enamasti seetõttu, et võlgnik ei soovi teha loovutamisest, eriti osalisest loovutamisest tulenevat raamatupidamisalast lisatööd. Vähemalt sellele tehtud kulutused saab ta panna tsendendi arvele. Loovutamise piirangud ei ole tavaliselt vastuolus heade kommetega. Lõpuks ei ole mõeldav ka kolmandate isikute kahjustamine. Nõude loovutamise välistamise kohta tüüptingimustes võivad erandkorras kehtida teistsugused regulatsioonid.

Selgelt ei ole reguleeritud küsimus, kas komplekssemast võlasuhtest võib eraldada osa nõudest ja kanda see üle kolmandale isikule. Teatud mitteiseseseivate nõuete suhtes tuleb seda eitada. Seevastu tuleb sellega nõustuda näiteks müüja müügihinna tasumise nõude puhul. Enamus nõudeid tuleneb vastastikustest lepingutest. Kui nõuete loovutamist soovitakse eitada juba sellise vastastikususe tõttu, siis tähendaks see liiga kaugelminevat sekkumist varakäibe vabadusse.

Kui aga nõustuda vastastikustest lepingutest tulenevate nõuete loovutamise, siis jõutakse küsimuseni, kellele kuuluvad niisuguse nõudega seotud õigused mõjutada lepingulist võlasuhet?

*Näiteks kui ostja ei suuda rahuldada uue võlausaldaja nõuet, siis võib viimane VÕS § 92 järgi müügilepingust taganeda. Kes omandab sel juhul müügiastja tagastamise nõude?*

Niivõrd kui niisugused kujundamisõigused sekkuvad vanale võlausaldajale allesjäänud õigustesse, saab nende teostamist ette näha ainult vanale ja uuele võlausaldajale üheskoos. Vastasel korral aga

saab uus võlausaldaja koos nõudega tavaliselt ka sellele omased kujundamisõigused ja mõjutamisvõimalused. Viivituse või mittetäitmise tõttu tekkinud kahju hüvitamine toimub adekvaatsuse piirides uuel võlausaldajal tekkinud kahju järgi. Erandiks on siiski tagatisloovutamine.

#### cc) nõude loovutamise eeldus

Füüsilisi esemeid või asjaõigusi nendele saab heauskne omandaja omandada ka mitteõigustatud isikutelt (AÕS § 95). Nõuete kohta vastavaid sätteid ei ole. Kui loovutatavat nõuet üldse ei eksisteeri, siis ei teki see ka loovutamise tõttu. Kui nõue küll eksisteerib, kuid kuulub kellelegi teisele kui loovutajale ning kui loovutajal ei ole ka õigust käsutada võlausaldaja vara, siis ei omandata nõuet ka loovutamise teel. Nõuete heauskse omandamise välistamise põhjuseks on usaldusväärse informatsiooniallika puudumine, st õigusnäivuse kandja puudumine, mis näitaks nõude eksisteerimist ja kuuluvust.

Kokkuvõtteks võib konstateerida, et loovutamise eeldused on esiteks nõude eksisteerimine ja teiseks nõude kuulumine loovutajale või loovutaja käsutusõigus.

#### dd) Nõude loovutamise tagajärg

Nõude loovutamise õiguslikuks tagajärjeks on nõude üleminek; uus võlausaldaja astub senise võlausaldaja asemele (VÕS § 156 lg 1 lause 2). Seejuures säilitab nõue kõik oma puudused, võlgnik võib ka edaspidi esitada kõik vastuväited (VÕS § 163). Vastupidiselt säilitab nõue ka kõik oma tugevad küljed: võlausaldaja võib maksma panna eesõigused pankroti ja sundtäitmise puhul (VÕS § 159).

VÕS § 159 lg 1 järgi lähevad koos loovutatava nõudega uuele võlausaldajale üle ka nõude tagamiseks seatud tagatised. Säte räägib siinkohal nõudega seotud õigustest, seega aktsessorsetest õigustest. Aktsessorsetel on tagatised, mille eksisteerimine sõltub otseselt nõude eksisteerimisest. Näidetena olgu siin nimetatud pant ja käendus. Sama kehtib ka kõrvalõiguste kohta. VÕS § 159 lg 2 nimetab siin intresse, leppetrahvi või kahetsusraha.

Mitteaktsessorseid tagatiseid (nt hüpoteek) reguleerib VÕS § 159 lg 1 lause 2. Selle regulatsiooni kohaselt eeldatakse, et nõude loovutaja kannab koos nõudega üle ka niisugused tagatised.

VÕS §-s 159 ei nimetata nn. fidutsiaarseid tagatisõigusi: tagatisomandamine, omandireservatsioon ja ka tagatisloovutamine. See, et VÕS § 159 selles suhtes vaikib, ei välista siiski imperatiivselt, eriti VÕS § 159 lg 1 lause 2 taustal, selle sätte kohaldatavust fidutsiaarsetele tagatisõigustele. Kuid nende üleminek näib VÕS § 159 järgi ära langevat ühel teisel põhjusel. Nende puhul on võlausaldajal fidutsiaarselt seotud õigusliku võimu ülekaal; ta saab välissuhtes teha rohkem kui ta tohib teha sisesuhtes. Fidutsiaarselt õigustatud isikul on seega usaldusseisund, mistõttu langeb ära VÕS-s 159 ettenähtud automaatne isikute vahetus.

Niisugusest VÕS § 159 lg 1 mittekohaldamisest tuleb lahutada kaks järgmist küsimust:

1. Kas vana võlausaldaja on tsessiooni aluseks oleva kausaalsuhte (nõude müük) järgi VÕS § 159 lg 1 lause 2 tähenduses kohustatud fidutsiaarse tagatise üle kandma uuele võlausaldajale?
2. Kas vana võlausaldaja on tagatise andja suhtes tagatislepingust tulenevalt õigustatud tagatise üleandmiseks nõude kolmandale omandajale?

Mõlemale küsimusele saab vastata nimetatud lepingute tõlgendamise abil; ei ole võimalik anda skemaatilisi lahendusi ega ka mitte reegleid selle kohta, mida tuleb eeldada kahtluse korral (nt VÕS § 159 lg 1 lause 2 otsekohaldamine).

VÕS § 159 lg 5 järgi peab nõude loovutaja osutama uuele võlausaldajale teatud abi tagatiste realiseerimiseks, nt andma informatsiooni, andma tema käsutusse tõendusmaterjale, lühidalt tegema kõik selleks, et võimaldada uuel võlausaldajal teostada tagatistest ja muudest kõrvalõigustest tulenevaid õigusi.

Sama kehtib VÕS § 160 järgi põhinõude osas. VÕS § 160 lg 1 järgi on nõude loovutanud võlausaldaja kohustatud andma uuele võlausaldajale nõuet ja kõrvalõigusi tõendavad dokumendid, muuhulgas ka §-s 159 lg 3 nimetatud täitedokumendi, ja andma talle nõude esitamiseks vajalikku teavet. VÕS § 160 lg 2 järgi peab eelmine võlausaldaja uue võlausaldaja nõudmisel ja kulul väljastama talle dokumendi nõude loovutamise kohta.

Järgnevalt käsitleme täiendavalt mõningaid erivorme ja piiranguid:

#### *(1) Tagatisloovutamine*

Majanduslikult on väga suure tähtsusega juba korduvalt nimetatud tagatisloovutamine, seda eriti pikendatud omandireservatsiooni raames. Laenu tagamiseks kantakse laenuaaja tulevased nõuded sageli üle laenuvõlausaldajale (laenuandjale). Võlausaldaja saab nii veel teisi võlgnikke peale tegeliku laenuaaja. Seejuures nimetatakse nõude ülekandjat tagatise andjaks ehk vanaks võlausaldajaks ja nõude saajat tagatise saajaks ehk uueks võlausaldajaks. See, milleks on tagatise saaja talle üleantava nõude osas tema ja tagatise andja vahelises suhtes õigustatud, eriti see, millal tagatise saaja tohib esitada nõuded loovutatud nõuete võlgnike vastu ja kuidas nõuded tagatise andjale uuesti tagasi lähevad, tuleb reeglina reguleerida tagatislepingus. Selles lepingus kokkulepitud tagatise saaja õigusliku seisundi piirangud ei puuduta aga tema õigusi loovutatud nõuete võlgnike suhtes. See võlgnik ei saa niisiis tagatise saajale näiteks vastuväiteks tuua, et tagatud laenu tasumise tähtaeg ei ole veel saabunud, mistõttu ka tagatavat nõuet ei tohtivat veel realiseerida.

#### *(2) Inkassotsessioon*

Tavalise loovutamise puhul säilitab uus võlausaldaja selle, mille ta loovutatud nõude alusel sai. Nõue võidakse üle kanda aga ka seetõttu, et uus võlausaldaja saaks selle esitada vana võlausaldaja huvides ja arvel, seega andes nõude alusel saadu lõpuks jälle vanale võlausaldajale välja. Selline inkassoks loovutamine vabastab vana võlausaldaja nõude esitamisest. Kausaaltehing on seejuures tavaliselt käsundusleping. Selles on tavaliselt reguleeritud ka inkassofirma tasu. Käsunduslepingu kohaselt jääb mitterealiseeritavuse risk tavaliselt vanale võlausaldajale (mitteehtne faktooring). Ehtne faktooring on seevastu puhas nõude müük, kus faktor võtab enda peale nõude mitterealiseeritavuse riski.

#### *(3) Nõude sissenõudmisvolitus*

Peale inkasso ning samal eesmärgil on lubatud ka lihtne volitus nõude sissenõudmiseks. Siinjuures jääb nõue esialgsele võlausaldajale, loovutamiseega tegemist ei ole. Kolmandale isikule antakse

volitus esitada nõue võlgniku vastu enda nimel ja vajaduse korral ka esitada hagi võlgniku vastu. Kõhklused tekivad siinjuures seetõttu, et sissenõudmisvolitus viib vastupidiselt inkassole võlausaldaja seisundi kahekordistumisele. Sissenõudmisvolituse protsessiõiguslik külg on tehinguline protsessiesindus: võõras nõue esitatakse enda nimel. Seejuures on eelduseks hageja enda õiguskaitset vajav huvi võõra õiguse teostamisel.

ee) Võlgniku kaitse

VÕS § 156 järgi toimub nõude loovutamine vana ja uue võlausaldaja vahel sõlmitud lepingu alusel, seega niiõelda üle loovutatava võla võlgniku (debitor cessus) pea. Tagajärjeks ei tohi aga olla see, et tema õiguslik positsioon loovutamise tõttu halveneks. Seda püüavad tagada peale VÕS § 156 lg 1 lauses 1 ja §-s 158 toodud loovutamiskeeldude ka VÕS §-d 163 ja 161 jj.

Võlgnikul tuleb tavaliselt aga leppida nende ebameeldivustega, mis tulenevad võlausaldaja vahetumisest, nt kuna uus võlausaldaja on vähem vastutulelik kui vana. Leppida tuleb ka lisavaevaga, mis tekib võlgnikule raamatupidamistöös või näiteks kehvuskäsundi muutumise tõttu. Hea usu piires peetakse võimalikuks ka nõuete osalist loovutamist (argument VÕS §-st 159 lg 4): vana võlausaldaja loovutab ainult ühe osa nõudest ja jätab ülejäänud osa endale; või ta loovutab ühe osa nõudest A-le ja teise osa B-le. Niisuguse võlausaldaja positsiooni jagunemise tõttu võib võlgnikule tekkida veel rohkem vaeva kui üksnes võlausaldaja vahetumise korral.

Kui võlgnik tahab vältida niisuguste ebameeldivuste tõttu tekkinud kulusid, peab ta võlausaldajaga VÕS § 158 lg 2 järgi kokku leppima nõude loovutamise välistamise.

*(1) Loovutamisel säilivad võlgniku vastuväited*

Võlgniku kaitse kõige tähtsam norm on VÕS § 163 lg 1. Selle järgi säilitab võlgnik loovutamisele vaatamata kõik vastuväited, mis tal olid eelmise võlausaldaja vastu loovutamise ajal.

Juba loovutamise ajal olemasolevate vastuväidete hulka tuleb lugeda kõik see, mida juba sellel ajal sai vastuväiteks tuua vanale võlausaldajale. See kehtib eriti nende vastuväidete kohta, mis puudutavad nõude tekkimist (nt. lepingu, millest nõue tuleneb, tühisus). Arvesse tulevad aga ka õiguse teostamist takistavad vastuväited, nt juba siis olemas olnud aegumine. Siia kuuluvad samuti ka kõik vastuväited, mis on seotud loovutatava nõude pärinemisega vastastikusest lepingust, näiteks kohustuse täitmisest keeldumise vaie VÕS § 101 järgi.

VÕS § 163 lõikele 1 vastavat sätet on saksa kohtupraktika laialt tõlgendanud: see hõlmavat erinevalt selle sõnastusest ka alles pärast loovutamist tekkivaid asjaolusid, seda juhul, kui nendest tuleneva vastuväite alus peitub sõltumata nõude loovutamisest võlasuhte sisus. Nii piisab näiteks ka aegumisest, mis saabub alles pärast nõude loovutamist. Võlausaldaja vahetub niisiis aegumise kulgemise ajal. Piisab ka alles pärast loovutamist tekkinud kohustuse täitmisest keeldumise õigusest, VÕS § 100, kui loovutatud nõuet ei saanud enne selle õiguse tekkimist maksma panna.

*(2) Loovutamisest tulenevad võlgniku vastuväited*

Võlgnik võib igal ajal tugineda nõude loovutamise kehtetusele. Siia kuulub eelkõige loovutamislepingu tühisus. Võlgniku seisukohalt ei oma seevastu aga tähtsust loovutamise aluseks oleva kausaalteingu kehtetus: see ei mõjuta abstraktsiooniprintsiibi kohaselt loovutamist. Sama

kehtib VÕS § 163 lg 1 lause 2 järgi vastuväite kohta, et loovutamine rikub loovutamise piiramise või loovutamiskeelu kokkulepet.

*(3) Pärast loovutamist tekkinud asjaoludest tulenevad võlgniku vastuväited*

Nõude loovutamisest ei ole tarvis võlgnikule teatada (vaikiv loovutamine). Seetõttu eksisteerib oht, et võlgnik, teadmata loovutamisest, teeb soorituse veel vanale võlausaldajale. Siinkohal pakub kaitset VÕS § 161 lg 1.

Võlgnik võib niikaua, kui ta ei tea nõude loovutamisest, täita kohustuse vanale võlausaldajale, samuti teha nõude suhtes tehinguid: seega nt kokku leppida ajatamises või nõudest loobumises või täitmise asendamises, samuti ühepoolseti tasaarvestada. VÕS § 161 lg 1 alla ei lange aga vana võlausaldaja meetmed võlgniku vastu: nt kui vana võlausaldaja ütleb pärast loovutamist üles laenuõuded, siis on see kehtetu ja ei too endaga kaasa mingeid õiguslikke tagajärgi.

VÕS § 161 lg 2 laiendab seda kaitset kohtuvaidlusele: kui vana võlausaldaja esitab võlgniku vastu hagi enne seda, kui võlgnik on saanud teada loovutamisest, siis kehtib kohtuotsus ka uue võlausaldaja suhtes. Seevastu kui võlgnik teadis kohtuvaidluse alustamisel loovutamisest, saab ta end hagi vastu ilma pikemata kaitsta just sellesama loovutamisega.

VÕS § 161 mõlemas lõikes on formuleeritud, et uus võlausaldaja peab nimetatud asjaolusid enda suhtes kehtida laskma. Sellest tuleb järeldada, et VÕS § 1561 toimib ainult sel juhul, kui võlgnik paneb maksma antud sättest tulenevad õiguslikud tagajärjed. Seega on võlgnikul valikuõigus: nt kui ta maksis vanale võlausaldajale enne loovutamist teadasaamist, siis võib ta VÕS § 161 alusel uue võlausaldaja suhtes tugineda nõudest vabanemisele (sel viisil nõudest ilmajäänud uus võlausaldaja peab esitama nõude vanale võlausaldajale, nt alusetust rikastumisest tuleneva nõude). Võlgnik võib aga ka vaatamata VÕS § 161 sätetele soorituse kui mittevõlgnitava (in debitum) vanalt võlausaldajalt tagasi nõuda (VÕS § 1132), kuid peab sel juhul tegema soorituse uuele võlausaldajale. Teine võimalus sobib võlgnikule sel juhul, kui ta saab oma kohustuse uue võlausaldaja suhtes tasaarvestada mingi nõudega, mille maksmapanek oleks muidu raske.

VÕS § 162 laiendab võlgniku kaitset, kui võlausaldaja on nõude loovutamisest selgelt teatanud, samuti siis, kui on olemas dokument, mille vana võlausaldaja on väljastanud uuele võlausaldajale ja mille uus võlausaldaja esitab võlgnikule. Vana võlausaldaja peab laskma sellel teatel enda suhtes kehtida ka juhul, kui loovutamist ei toimunud või see ei ole kehtiv. VÕS §-s 162 sätestatud juhtum on teatud määral vastupidine VÕS §-s 161 sätestatule. Viimasel juhul ei tea võlgnik kehtivast loovutamisest, VÕS § 162 korral aga on talle seevastu teatatud mittekehtivast loovutamisest.

VÕS § 162 sõnastuse kohaselt oleks võlgnik kaitstud ka siis, kui ta teab teate või dokumendi ebaõigsusest. Võlgniku nii ulatuslikul kaitsmisel on mõtte kõigil neil juhtudel, mil võlgnikul võivad esineda raskused ebaõigsuse tõendamisel. Ta peaks tohtima asuda sellisele seisukohale, mis tuleneb võlausaldaja teatest. Kui aga võlgnikul ei tule karta niisuguseid tõendamisraskusi, siis ei peaks talle heausu põhimõtet arvestades võimaldama VÕS § 162 kaitset.

Lõpuks jääb veel üks võlgnikku kaitsev norm - VÕS § 163 lg 3. See on seetõttu eriti raskesti mõistetav, kuna see järgib tasaarvestuse puhul kahte erinevat mõtet, mis viivad osaliselt VÕS § 163 lg 1 ja osaliselt § 161 sätete laiendamisele.

VÕS § 163 lg 3 esimese kaastegrupi korral ei ole asi mitte selles, et võlgnik ei tea nõude loovutamisest, vaid järgnevas: VÕS § 163 lg 1 järgi peavad võlgnikule alles jääma loovutamise ajal olemasolevad vastuväited. VÕS § 163 lg 2 sätestab selgelt, et see kehtib ka



tasaarvestamisvõimaluse kohta, kuigi see ise ei loo veel vastuväidet, vaid selle loob alles hilisem tasaarvestamisavaldus. VÕS § 163 lg 2 järgi saab võlgnik seega teha tasaarvestamisavalduse veel ka uuele võlausaldajale, kuigi nõue, millega ta tasaarvestab, on tal endise võlausaldaja vastu.

Tasaarvestamise välistab VÕS § 163 lg 3 lõpp, mis sobib ka antud kaasuste suhtes: kui võlgniku nõue muutus sissenõutavaks hiljem kui loovutatud nõue, siis ei saa võlgnik tasaarvestuse peale lootä. Siin on tal uue võlausaldaja suhtes samad maksmiskohustused, millega ta pidi arvestama ka endise võlausaldaja suhtes.

VÕS § 163 lg 3 teise kaasuste grupi korral tuleb mängu võlgniku loovutamisest mitteteadmine. Niikaua kui see teadmus kestab, saab võlgnik juba VÕS § 161 alusel teha tasaarvestuse endise võlausaldajaga. Peale selle piisab VÕS § 163 lg 3 järgi juba sellest, et võlgnik ei teadnud loovutamisest selle nõude hilisemal omandamisel, millega ta nüüd tahab tasaarvestada. Seega antud juhul ei olnud tasaarvestamisvõimalust nõude loovutamise ajal veel olemas; siin kaitstakse pigem usku tasaarvestamisvõimalusse, mille tõttu võlgnik oma nõude omandas.

VÕS § 163 lg 3 lõpp välistab tasaarvestamisvõimaluse ka selle kaasuste grupi jaoks, kus võlgniku nõue muutus sissenõutavaks alles pärast seda, kui ta loovutamisest teada sai, ning hiljem kui loovutatud nõue. Seejuures saab selgeks, miks võlgniku nõue ei tohi olla muutunud sissenõutavaks hiljem kui loovutatud nõue: ainult sel juhul saab võlgnik lootä tasaarvestusele. See, et tasaarvestamise välistatus seotakse lisaks veel loovutamisest teadasaamise ja nõude sissenõutavuse omavahelise järjekorraga, ei oma VÕS § 163 lg 3 kaitse eesmärgi seisukohalt erilist mõtet. Sama vähe on mõistetav, miks VÕS § 163 lg 3 peab kehtima ka nõude tagantjärele omandamise kohta seaduse alusel, kuna omandamise ajendiks ei ole võlgniku usaldus. Mõlemas punktis soodustab sätte sõnastus võlgnikku rohkem kui seda nõuab sätte mõte.

Selleks et tõepoolest välistada, et võlgnik teeb soorituse endisele võlausaldajale ja seeläbi nõudest vabaneb, on seniõeldu põhjal oluline, et võlgnik loovutamisest teaks. Uuele võlausaldajale sooritamise kohustuse tarvis tahab seadus kindlustada võlgnikule eriti usaldusväärse teadmise. Niisugust usaldusväärst ei saa ilmselt luua üksnes tegeliku uue võlausaldaja teade (sel juhul võiks ju igatüks nõudega tulla). Pigem on selleks vajalik endise võlausaldaja kirjalik avaldus (selleks et võlgnikul oleks hiljem vastav tõend). VÕS § 164 järgi võib võlgnik keelduda soorituse tegemisest uuele võlausaldajale ja tagasi lükata viimase poolt tehtud ülesütlemise või hoiatuse, kui võlausaldaja ei anna talle üle endise võlausaldaja loovutamisdokumenti. Loovutamisdokumenti ei ole tarvis ainult sel juhul, kui endine võlausaldaja teatas võlgnikule juba kirjalikult loovutamisest (VÕS § 164). Niisuguse teate võib tagasi võtta üksnes uue võlausaldaja nõusolekul (VÕS § 162 lg 2).

## **b. Nõude üleminek seaduse alusel (VÕS § 165)**

Nõude üleminek seaduse alusel (legaaltsessioon ehk cessio legis) on reguleeritud VÕS §-s 165. See toimub tsessiooninormiga ettenähtud eeldustel (VÕS § 165 lg 3 p 3). Niisuguseid tsessiooninorme esineb arvukalt ja paljudes erinevates seostes. Võlaõiguses tuleks eraldi nimetada kahju hüvitamise õigust, väljaostuõigust, solidaarkohustust ja käendust. Suur tähtsus on legaaltsessioonidel ka väljaspool võlaõigust, nt asjaõiguses ja perekonnaõiguses.

VÕS § 165 lõikes 3 on reastatud legaaltsessiooni nimetatud olulisemad juhtumid. VÕS § 165 lg 3 p1 järgi läheb nõue teisele isikule üle seaduse alusel, kui sellele isikule kuuluv vara realiseeritakse täitemenetluses nõude täitmiseks. Järgnev näide selgitab seda regulatsiooni.

*Kinnisvarakaupmehel I on autopargi valdaja F vastu veel täitmata nõue kahekümne tuhande euro suuruses. Selle nõude rahuldamiseks laseb ta täitemenetluses realiseerida F kinnistul asuva veoki. Hiljem selgus, et veok kuulus omanikule E, kes oli ümbermaailmareisil ja oli selle veoki üksnes F-i territooriumile paigutanud. Antud juhtumil läheb I nõue F vastu VÕS § 165 lg 3 p1 alusel üle E-le.*

VÕS § 165 lg 3 p 2 järgi läheb nõue üle isikule, kes täidab kohustuse seetõttu, et tema varaga on tagatud nõude täitmine. Ka siin selgitab normi sisu järgnev näide.

*A laenab B-le auto ostmiseks 10 000.- eurot. Kuna A aga hiljem päris hästi ei usu, et B saab kokkulepitud ajal raha tagasi maksta, palub ta B-lt tagatise andmist. Selle peale teeb C A-le (kirjaliku) avalduse, et ta vastutab B maksuvõimetuse korral viimase kohustuste eest. Kui nüüd C tegelikult tasub B võla, siis läheb A nõue B vastu VÕS § 165 lg 3 p.2 alusel üle C-le.*

Legaaltsessiooni eesmärgiks on regressinõude loomine. Kui keegi on tasunud võla, mille eest peab lõppude lõpuks vastutama keegi teine, siis peab kohustuse täitjal olema tagantjärele võimalus esitada nõue tema soorituse tõttu nõudest vabanenud võlgnikule. Tsessiooni alusel tekkiv tagasinõue on õigustehniliselt kujundatud selliselt, et võlgnik peab tegema regressiõigusega uuele võlausaldajale täpselt sellesama soorituse, mille ta võlgnes endisele võlausaldajale. Seeläbi saab selgeks käib ka VÕS § 165 lõikes 4 sätestatu<sup>28</sup>. Selle järgi ei toimu nõude üleminekut juhul, kui suhtes nõude võlgnikuga langes nõue soorituse tegijale. Siis ei oleks ka tegemist regressisituatsiooniga.

VÕS § 165 lg 5 piirab VÕS § 165 lg 3 p 1 või p 2 toodud leaaltsessioonide puhul nõuet tagavate tagatiste üleminekut võrreldes sellega, mis on ette nähtud tehingulise tsessiooni korral VÕS § 159 lõikes 1<sup>29</sup>. Võlausaldaja õigused käendajate ja muude isikute vastu, kes ei ole võlgnikud, lähevad kolmandale isikule koos nõudega üle üksnes ulatuses, milles kohustus nende ja võlgniku vahelises suhtes neile langeb.

Oluline on VÕS § 165 lg 5 regulatsioon. Siin on reguleeritud juhtum, mil VÕS § 165 lg 2 p 1 või p 2 järgi on nõue üle läinud võlausaldajale, seda ei saa võlgniku suhtes lõplikult realiseerida, kuid nõue on siiski tagatud kolmandate isikute poolt. Sel juhul läheb nõue omandaja ja muude tagatiste andjate kanda vastavalt suhtele, mille eest igauks algse võlausaldaja ees vastutas.

*A võlgneb B-le kinnisvaratehingu alusel summa 100.000,- eurot. Tagatiseks B-le võttis A käendaja C ja D pandi, kusjuures C käendas summat 20.000,- eurot ja D pandi väärtus oli 40.000,- eurot. 80.000,- eurot saab A ise kokku. Ülejäänud 20.000,- euro kattedeks esitab B nõude D pandi vastu, mispeale D maksab. D nõuab seda summat nüüd C-lt välja. Kuna D siinkohal ainult maksis, kuna tema varaga oli tagatud B poolt A vastu esitatud nõude täitmine, siis läheb B nõue VÕS § 165 lg 2 p 2 järgi üle D-le. Selle nõudega lähevad ka ülejäänud tagatised VÕS § 165 lg 4 järgi D-le üle, niivõrd kui tagatise andjate kohustus nende ja võlgniku vahelises suhtes nendele langeb. Selle kohaselt on D nõue A vastu 20.000,- euro ulatuses tagatud D käendusega. Lisaks olgu märgitud, et sama kehtiks sel juhul kui B oleks esitanud C-le nõude. Sel juhul oleks C nõue A vastu tagatud D käendusega. Kuna nõuet ei saa A juures realiseerida, kohaldatakse VÕS § 165 lg 5 sätteid. Selle kohaselt kannavad C ja D kahju vastavalt nende algse vastutuse suhtele võlausaldaja ees, siin seega 1:2. Kuna kahju suurus on 20.000,- eurot, siis saab D nõuda C-lt veel 13.333,34,-.*

Niisugune regulatsioon on läbimõeldud, kuna olulist osa ei tohi etendada see, kelle vastu nõude tagajatest esitab võlausaldaja kõige enne nõude (tagatise andjate võidujooks).

<sup>28</sup> Pärast konsekti koostamist toimunud muudatuste käigus on see säte välja jäetud. Toim.

<sup>29</sup> Siin kuni antud alapunkti lõpuni on uues tekstis muudatused.

VÕS § 165 lg 5 lause 2 selgitab veel peale selle, et tagatise andja vastutus ei saa ületada tema esialgset kohustust. Eespooltoodud näites ei saa ka pärast nõude loovutamist esitada D vastu suuremat nõuet kui 20.000,- eurot ja C vastu suuremat nõuet kui 40.000,- eurot.

Juhuks, kui võlgnik muutub hiljem maksuvõimeliseks on VÕS § 165 lg 5 lauses 3 reguleeritud, et igal tagatise andjal on õigus nõuda oma osa äralangenud summast hiljem tagasi.

Muus osas piirab VÕS § 165 lg 6 regulatsioon VÕS § 152 lg 2 regulatsiooni (kõrval-) nõuetega, mis puudutavad aega pärast nõude üleminekut. Vastavalt VÕS § 165 lõikele 7 peab algne võlausaldaja hoiduma igasugusest käitumisest, mis kitsendaks omandaja õigusi. Lõpuks kuulutab VÕS § 165 lg 8, et legaaltsessioonile kohaldatakse vastavalt VÕS §-des 157; 158; 159 lg 1; 2-5; 160- 162 ja 163 lg 1 ja 2 sätestatut.

#### 4. Kohustuse ülevõtmine (VÕS § 167jj)

Võlgniku vahetumise korral tehakse vahet kahte liiki kohustuse ülevõtmise vahel. Vabastava ehk privaatselt kohustuse ülevõtmise korral asub uus võlgnik endise võlgniku asemele. Seevastu asub kohustuse kumulatiivsel ülevõtmisel (ka kohustusega ühinemisel) endise võlgniku kõrvale uus võlgnik. Teine liik kindlustab võlausaldajat, sest lisaks ühe algse võlgniku varale on tema käsutuses veel kohustusega ühineva isiku vara. Kohustusega ühinemine ei vii seega võlgniku vahetumisele, vaid üksnes võlgnike paljususeni.

Võlgniku vahetuse toob endaga kaasa ainult endist võlgnikku vabastav kohustuse ülevõtmine. Seda reguleerib VÕS § 167. Kohustusega ühinemine ei saa toimuda lepingu alusel endise ja uue võlgniku vahel analoogselt sessiooniga. Nõue tähendab õigust juurde pääseda võlgniku varale. Seetõttu on nõude väärtuse seisukohalt otsustava tähtsusega, kui palju vara on võlgnikul. Nõue suure panga vastu on seega kindlam ja väärtuslikum kui nõue kahtlase osahinguga või hulkuri vastu maal või linnas. Võlgniku vahetumine ja seega ka võlausaldaja ees vastutava vara vahetumine puudutab oluliselt võlausaldaja huve. Seepärast on vabastava kohustuse ülevõtmise korral alati tarvis võlausaldajapoolset tegutsemist.

##### **a) Kohustuse ülevõtmise teostamine**

Võlaõigus tunneb kahte kohustuse ülevõtmise vormi. Nii võib võlausaldaja ise sõlmida uue võlgnikuga lepingu kohustuse ülevõtmiseks (VÕS § 167 lg 1). Endise võlgniku osalemine ei ole siinjuures vajalik. Siiski on mõeldav, et viimane võib ilma tema tegutsemiseta toimunud kohustusest vabastamise vähemalt tagantjärele analoogselt VÕS § 72 lõikes 8 sätestatule tagasi lükata.

Sel viisil kohustuse ülevõtmist esineb harva, sest kui kohustusest vabastamine ei ole mõeldud uue võlgniku poolseks kingiks endisele võlgnikule, peab uus võlgnik ülevõtmise eest mingisuguse tasu saama. See pärineb tavaliselt nõudest vabanenud endiselt võlgnikult. Seega peavad endine ja uus võlgnik tasukokkulepet sisaldava põhitehingu sõlmimiseks nagunii koos tegutsema.

Kohustuse ülevõtmise võib kokku leppida ka, nagu see ka reeglina toimub, endise ja uue võlgniku vahel (VÕS § 167 lg 2). Sellisel juhul peab võlausaldaja selle heaks kiitma (VÕS § 167 lg 2; TsÜS §-d 108; 110). Seejuures peab võlgnikel olema võimalik määrata, millal nad tahavad saada lepingu lõplikuks kehtivuseks vajalikku võlausaldaja nõusolekut. VÕS § 167 lg 2 järgi ei saa võlausaldaja võlgnike vahel sõlmitud ülevõtmislepingule nõusolekut anda juba siis, kui ta on mingil moel sellest teada saanud. Selleks on vaja kuni nõusoleku andmiseni mittesiduvat teatamist ühe võlgniku poolt (VÕS § 167 lg 2 lause 2).

VÕS § 167 lg 3 lubab kutsuda võlausaldajat üles andma nõusolekut määratud tähtaja jooksul. Nõusolek peab olema reeglina selgelt väljendatud. Võlausaldaja konkludentset antud nõusoleku eeldamisele tuleb seada ranged nõuded.

Nõudest vabastava kohustuse ülevõtmise tõepoolest väga tähtsa juhu tarvis on VÕS § 167 lõikes 6 sätestatud võlausaldaja nõusoleku saavutamise kergem tee: siin võõrandatakse kinnisasi, millele on seatud hüpoteek võõrandaja kohustuse tagamiseks. Omandaja soovib sageli kohustust üle võtta, et vähendada sulasrahas makstavat müügihinna osa. Kuna kohustus on juba hüpoteegi alusel piisavalt kindlalt tagatud, siis ei ole võlausaldajale võlgniku isik oluline. Seepärast lubab võlaõigusseadus siinkohal lugeda võlausaldaja kuus kuud kestnud vaikimist nõusoleku andmiseks. Tähtaeg algab võõrandaja kirjaliku teatega, mis peab olema tehtud pärast omandaja kinnistusraamatusse kandmist.

VÕS § 167 lg 7 järgi eeldatakse võlausaldaja nõusolekut kohustuse ülevõtmiseks sel juhul, kui võlausaldaja võtab ilma tingimusteta uelt võlgnikult vastu rahasumma või muu tüüpilise võlgnetava teo.

VÕS § 167 lõigetes 2 ja 6 sätestatud teatamine on tehingusarnane toiming, siinjuures kehtivad vastavalt tahteavalduse tegemise kohta käivad sätted. Võlausaldaja poolt nõusoleku andmise kohta kehtivad need sätted otseselt.

Lisaks kohustuse ülevõtmisele eksisteerib reeglina põhitehing endise ja uue võlgniku vahel. VÕS § 167 lõikes 6 sätestatud tähtsal juhtumil on selleks müügilepingus sisalduv tasaarvestamiskokkulepe.

Peale uue võlgniku kohustuse sisaldab kohustuse ülevõtmine võlausaldaja käsutust nõude üle: võlgniku vahetus tähendab sisu muutmist. Kohustuse ülevõtmise korral VÕS § 167 lg 1 kohaselt teeb võlausaldaja ise selle käsutuse; kohustuse ülevõtmise korral VÕS § 167 lg 2 kohaselt on käsutusõigus endisel võlgnikul kui mitteõigustatud isikul ja see käsutus muutub siis TsÜS § 111 lg 2 järgi kehtivaks õigustatud võlausaldaja poolt nõusoleku andmisega.

Suhte põhitehingu ja käsutuse vahel määrab ära, nii nagu see oli ka nõude loovutamise korral, abstraktsiooniprintsiip: põhitehingu kehtetus üksinda ei mõjuta kohustuse ülevõtmist. Selle kohta ütleb ka VÕS § 168 lg 2 selgelt, et põhisuhtest endise ja uue võlgniku vahel ei saa tuletada vastuväiteid võlausaldaja vastu. Pigem peab uus võlgnik alusetu rikastumise sätete järgi nõudma esialgselt võlgnikult tagasi kohustusest vabastamise väärtuse, mille viimane võib olla saanud ilma õigusliku aluseta.

Osalt peab saksa kohtupraktika kohaselt VÕS § 167 lg 2 järgi tehtud võlakohustuse ülevõtmine moodustama põhitehinguga koos ühtse tehingu. Sellisel juhul võib põhitehingu kehtetus TsÜS § 83 järgi muuta kehtetuks ka võlakohustuse ülevõtmise. Sellise abstraktsiooniprintsiibi erandiga ei saa siiski niisama lihtsalt nõustuda. Kontrollida tuleb aga veaidentiteedi küsimust, nimelt, kas seesama alus, mis takistab kohustuse kehtivust, on ka käsutuse kehtivuse takistuseks. Seda tuli tunnistada

omal ajal otsustavas kaasuses, kuna seal põhjustas vana võlausaldaja poolne uue võlgniku petmine ka uue võlausaldaja käsutuses osalemise.

## **b) Tagajärjed**

Kohustuse ülevõtmise tagajärjeks on, et uus võlgnik võlgneb võlausaldajale samamoodi nagu endine võlgnik, seega saab uus võlgnik esitada VÕS § 168 lg 1 järgi võlausaldaja vastu samad vastuväited, mis olid endisel võlgnikul. Välja on arvatud üksnes isiklikud vastuväited. Nii ei saa uus võlgnik VÕS § 168 lg 1 lause 2 järgi tasaarvestada senisele võlgnikule kuulunud nõudega. Niisugusel juhul saaks uus võlgnik end nõudest vabastada endisele võlgnikule kuuluvate vahendite abil, mis tavaliselt rikub kohustuse ülevõtmise aluseks olevat suhet.

Uus võlgnik saab aga alati tugineda kohustuse ülevõtmise puudustele, kui ülevõtmine on toimunud VÕS § 167 lg 1 kohaselt. Teatud puuduste esinemisel ei ole ta nimelt võlgnikuks saanud. Vastavalt VÕS § 168 lg 3 sätetele on see teisiti sel juhul, kui kohustuse ülevõtmine toimus VÕS § 167 lg 2 kohaselt. Selle järgi võib uus võlgnik tugineda kohustuse ülevõtmise tühisusele üksnes juhul, kui võlausaldaja tühisuse alustest teadis või pidi teadma. Isiklike vastuväiteid saab uus võlgnik võlausaldaja vastu kasutada ilma probleemideta, nt võib ta tasaarvestada talle võlgniku vastu kuuluva nõudega või kasutada seetõttu kohustuse täitmisest keeldumise õigust.

VÕS § 169 lg 2 lause 1 kohaselt lõpevad nõude tagamiseks seatud aktsessoorsed tagatised, sest tagatise andja risk sõltub võlgniku isikust. Kui võlgnik vahetub, siis ei saa tagatise andjalt ilma pikemata oodata muutunud riski kandmist. Sellega ei oleks tarvis arvestada, kui tagatis pärineb endiselt või uuel võlgnikult endalt või kui tagatise andja nõustub kohustuse ülevõtmisega. Viimane on leidnud kajastamist ka seaduses - VÕS § 169 lg 3. Nõudega seotud eesõigus pankroti korral lõpeb imperatiivselt.

VÕS § 169 lg 2 lause 2 järgi tuleb tagastada mitteaktsessoorsed tagatised vastavalt tagatise seadmise aluseks olnud kokkuleppele.

On küsitav, kas VÕS § 169 lg 2 sätteid saab laiendada seadusest tulenevatele tagatistele. See on küsitav seepärast, et need ei ole tehinguga seatud tagatised. Sellega tuleks nõustuda juhul, kui tagatise andja oleks võlgniku valimisel sama vaba nagu tehinguga seatud tagatiste korral.

## **c) Täitmise ülevõtmine**

Kui võlausaldaja ei anna nõusolekut endise ja uue võlgniku vahel kokkulepitud kohustuse ülevõtmiseks, siis ei saa endine võlgnik nõudest vabaks. VÕS § 167 lg 4 ei jäta kokkulepet siiski mitte tagajärjetuks. Takistatud kohustuse ülevõtja on võlgniku suhtes kohustatud võlausaldaja nõude rahuldama sel juhul, kui võlgnik täidab oma kohustuse ülevõtmise aluseks olnud lepingust tulenevat kohustust. Seda nimetatakse täitmise ülevõtmiseks. Peale selle võib võlausaldaja nõuda kohustuse üle võtnud kolmandalt isikult kohustuse ülevõtmise täitmiseks tagatist, kui võlausaldaja keeldub kohustuse ülevõtmiseks nõusolekut andmast.

## **5. Lepingu ülevõtmine (VÕS § 171)**

Igal lepingupoolel on eelkõige vastastikuste lepingute puhul õiguslik positsioon, mis hõlmab nõudeid, kohustusi ja võimalik, et ka kujundusõigusi. Selle positsiooni tervikuna üleandmine, seega lepingupartneri vahetamine, on reguleeritud võlaõiguse üldosa §-s 171. Niisuguse väljavahetamisvõimaluse järele on praktikas suur vajadus. Eriti äri ülevõtmisel astub ülevõtja tavaliselt äri seotud lepingutesse (nt üürileping või kaupade tarnimine) ning võõrandaja tuleb nendest lepingutest vabastada.

Lepingu ülevõtmiseks ei piisa üksnes pooltevahelisest kokkuleppest. Järgida tuleb kolmanda osapoole (seega allesjääva lepingupartneri) huve. Seega peavad lepingu tehingulisel ülevõtmisel VÕS § 171 lg 1 järgi tegutsema kõik kolm osapoolt. See osalemine ei pea seisnema kolmepoolse ülevõtulepingu sõlmimises. VÕS § 171 lg 1, samuti ka § 167 lg 2 lähtuvad pigem lepingust lahkuva osapoole ja ülevõtja vahel, millele annab nõusoleku lepingusse alles jääv osapool. Samuti on mõeldav ka eelnev nõusoleku andmine.

*Näide: U tahab M-lt üle võtta V ruumides peetava kaupluse ja ka M-i üürilepingu. Üürilepingu ülevõtmiseks piisab sel juhul U ja M-i vahelisest kokkuleppest, kui V annab sellele (U või M-i teate peale) oma nõusoleku. Samuti võib V juba üürilepingus anda oma nõusoleku lepingu üleandmiseks uuele üürnikule.*

VÕS § 171 lg 2 järgi loetakse lepingu ülevõtmisega ülevõtjale üle läinuks kõik õigused ja kohustused. See, kas ülevõtja tahab ühtlasi üle võtta juba minevikus tekkinud nõudeid ja kohustusi, peab tulenema ülevõtmise aluseks olevast lepingust. Eeldada seda ei saa. Muus osas kohaldatakse VÕS § 171 lg 3 kohaselt lepingu ülevõtmisele nõude loovutamise ning samuti kohustuse ülevõtmise kohta käivaid sätteid.

## 6. Ettevõtte üleminek (VÕS § 172 jj)

VÕS § 172 kohaselt võib ettevõtte omaja omandajaga sõlmitud lepinguga kohustuda andma omandajale üle ettevõtte. Selle all on mõeldud kõigi ettevõtte majandamisega seotud ja selle majandamist teenivaid asjade ja õiguste, aga ka vastavate kohustuste üleandmist. Lõppude lõpuks on siin tegemist terve rea lepingute ülevõtmisega, kohustuste ülevõtmisega ja nõuete loovutamisega. On loogiline, et VÕS § 177 järgi kohaldatakse ettevõtte ülemineku kohta kehtivaid sätteid ka lepingutele, millega antakse üle ainult ettevõtte osad, mis moodustavad organisatsiooniliselt iseseisva üksuse.

VÕS §-s 173 piiratakse ettevõtte ülemineku reeglite kohaldamist. Nii ei kohaldata neid reegleid ettevõtete ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise korral. Sama kehtib sel juhul, kui üleminek toimub seaduse alusel, eelkõige sundtäitmisel või pankrotimenetluses.

Ettevõtte ülemineku täpsem sisuline teostamine on sätestatud VÕS §-des 174 ja 176. VÕS § 174 lg 1 kohaselt antakse ettevõttesse kuuluvad asjad omandajale üle vastavate asjade üleandmise sätete ja õigused vastavate õiguste üleandmise sätete järgi. Ettevõtte võõrandaja on kohustatud omandajale valduse üle andma ja vajaduse korral korraldama vajalike kannete tegemise registrites (laevaregister, kinnistusraamat). Selle sätte abil tehakse selgeks, et ettevõtte ülemineku regulatsioon puudutab vaid kohustustehingut, üksikute osade asjaõiguslikul üleandmisel jäädakse selle kohta kehtivate sätete juurde.

Üleminevate õiguste hulka kuulub VÕS § 176 järgi ka ettevõtte ärinime kasutamine, seega selle nime kasutamine, mille all ettevõtte esineb kaubanduskäibes. See ei kehti juhul, kui see on vastuolus

seadusega või kolmandate isikute õigustega või kui seadusest tuleneb teisiti. Ettevõtte ärinimi kantakse üle ka siis, kui omandaja jätkab tegevust muus õiguslikus vormis. Ta on üksnes kohustatud järgima ärinime kohta seaduses sätestatud nõudeid (ärinime selgus, ärinime tõesus).

Ettevõttesse kuuluvate asjade ja õiguste üleminekuga lähevad VÕS § 174 lg 2 järgi omandajale üle ka kõik ettevõttega seotud kohustused. See kehtib eriti töölepingutest tulenevate kohustuste kohta töötajate ees. Muu kehtib ainult siis, kui see on seaduses vastavalt sätestatud. Ettevõtte võõrandajaga seaduses sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe kehtib VÕS § 174 lg 3 järgi kolmanda isiku suhtes eelkõige ainult juhul, kui kolmas isik on selle kohta andnud kirjaliku nõusoleku. Võlausaldaja nõusolek ei ole seevastu kohustuse üleminekuks vajalik (VÕS § 174 lg 2 lause 2). Siinkohal on ainult näiliselt tegemist vastuoluga VÕS § 167 lg 2 sätetega, nagu näitab § 175 järgnev käsitlus.

Ettevõtte omandaja peab lõpuks võlausaldajale uue situatsiooni viivitamatult teatavaks tegema (VÕS § 174 lg 4), et viimane saaks oma tulevast tegevust vastavalt sellele korraldada. Muus osas kohaldatakse vastavalt nõude loovutamise ja kohustuse ülevõtmise kohta sätestatud (VÕS § 174 lg 5)<sup>30</sup>.

*Saksamaal äratas seoses ettevõtte üleminekuga suurt tähelepanu Christel Schmidt juhtum. Ta oli koristaja väikeses pangas. Kui panga filiaalid ümber ehitati, taheti puhastustööd anda üle firmale "Spiegelblank". Seega oleks Christel Schmidt tulnud pangast vallandada ja ta oleks pidanud asuma tööle ettevõttesse "Spiegelblank". Vaatamata suuremale töötasule ei tahtnud Christel Schmidt asuda tööle uutel tingimustel ning ta esitas hagi ülesütlemise vastu. VÕS § 745 järgi, seotuna §-de 172 jj sätetega, lähevad ettevõtte või selle osa üleminekul (VÕS § 177) töölepingutest tulenevad kohustused seaduse alusel üle ettevõtte uuele omanikule (VÕS §-d 745 lg ; 174 lg 2). Euroopa Kohus, kellele asi esitat, käsitas puhastustööde üleminekut kui ettevõtte osa üleminekut; järelikult läks Christel Schmidt tööleping üle firmale "Spiegelblank". Lisaks oli tal veel protesti esitamise õigus vastavalt VÕS § 745 lg 2. See äratas imestust ja sai kohati suure kriitika osaliseks. Ühe funktsiooni üleminekut ei saa võrdsustada ettevõtte osa üleandmisega. Vastavalt sellele tuleks ka iseseisvat organisatsioonilist üksust VÕS § 177 järgi ainult funktsiooni täitmise ja selle üleminekule kohaldada tagasihoidlikult.*

Ettevõtte võõrandaja õiguslik seisund pärast ettevõtte üleminekut on reguleeritud VÕS §-s 175. Nii vastutab ettevõtte võõrandaja VÕS § 175 lg 1 kohaselt solidaarselt omandajaga (VÕS § 57) juba tekkinud nõuete eest, mis on ülemineku ajaks sissenõutavaks muutunud või mis muutuvad sissenõutavaks viie aasta jooksul pärast üleminekut. Omandaja ja võõrandaja omavahelises suhtes on primaarselt kohustatud isikuks omandaja. Võõrandaja ja omandaja solidaarvastutus vastutus selgitab ka seda, miks ettevõtte kohustuste üleminekul VÕS § 174 lg 2 lause 2 järgi ei ole võlausaldaja nõusolek, v.a seaduses sätestatud erandjuhtudel, vajalik.

Sellest solidaarvastutusest kõrvalekalduvad kokkulepped ei kehti kolmandate isikute suhtes, välja arvatud juhul, kui võlausaldaja on selle piiranguga kirjalikult nõustunud (VÕS § 175 lg 2). Nõuded ettevõtte võõrandaja vastu aeguvad viie aasta möödumisel, välja arvatud juhul, kui nende suhtes kehtib lühem aegumistähtaeg (VÕS § 175 lg 3).

## **II. Isiklikud tagatised**

---

<sup>30</sup> Uues tekstis on see säte välja jäetud.

## 1. Käendus (VÕS § 136jj)

Käendus on võlaõiguslik leping, mille järgi käendaja kohustub kolmanda isiku võlausaldaja ees vastutama kolmanda isiku kohustuse täitmise eest (VÕS § 136 lg 1). Seega on lepingu pooled käendaja ja võlausaldaja, aga mitte kolmas isik (VÕS § 136 lg 4). Kuna sellest lepingust tulenevalt on kohustatud isik ainult käendaja, siis on tegemist ühepoolsest kohustava lepinguga. Seega võtab käendaja kaasvõlgnikuna endale kohustuse vastutada võõra võla eest, nimelt põhivõlgniku võla eest. Seega eeldab käendus võlgniku kohustust. Käendus on rangelt aktsessoorne. Põhinõude võlausaldaja ja käenduse võlausaldaja peab olema üks ja seesama isik. Seetõttu ei ole kehtiv ka käendusest tulenevate õiguste loovutamine ilma põhinõudeta. Põhinõude lõppemine viib ka käenduse lõppemiseni (VÕS § 146 lg 1 p 1).

### a) Käenduslepingu kehtivuse eeldused

Käenduslepingu sõlmimise kohta kehtivad üldised sätted. Nii võib käendusleping olla kehtetu käendaja puuduliku teovõime, lepingu vaidlustamise, vormipuuduste või heade kommete vastu eksimise tõttu (TsÜS § 84).

Käendamisavaldus vajab kirjalikku vormi (VÕS § 137 lg 1). Käendajat tuleb hoiatada liigse kiirustamise eest, kuna käendus võib talle ohtlik olla. Vastavalt vorminõude eesmärgile ei pea olema kirjalik mitte kogu leping, vaid üksnes käendaja avaldus. Käendamisavaldus on vormivaba juhul, kui käendaja sõlmib käenduslepingu oma majandus- või kutsetegevuses (VÕS § 137 lg 2). Sel juhul lähtub seadus sellest, et käendaja teab oma teo ohtlikkust. Käenduse ohtudele ei ole tarvis ka siis viidata, kui käendaja on juba täitnud võlgniku põhikohustuse - täitmine parandab vormivea.

Kirjalikust vormist kinnipidamiseks on nõutav, et kirja pannakse kõik käendamisavalduse olulised osad. Seega peab dokumendis olema ära nimetatud võlausaldaja, põhivõlgnik ja tagatav nõue ning sellest peab nähtuma ka käendamistahe. Kui on tegemist tarbijakäendusega, seega käendusega, mille füüsiline isik sõlmib väljaspool oma majandus- või kutsetegevust, siis on käendamisavaldus lisaks sellele tühine veel juhul, kui käendatava kohustuse summa ei ole käenduslepingu sõlmimisel selge ja ei ole kokku lepitud vastutuse rahalist maksimumsummat.

Käenduslepingu sõlmimise volitus vajab vastavalt TsÜS § 116 lg 5 kirjalikku vormi, vastasel juhul õõnestatakse VÕS § 137 lg 1 eesmärki, milleks on käendajale tema kohustuse sisu ja ulatuse selgitamine.

Ei ole vajalik, et käendaja koostaks dokumendi isiklikult; piisab sellest, kui ta kirjutab omakäeliselt kirjalikule avaldusele alla (TsÜS § 77 lg 1).

Kuna kirjalikul vormil on hoiatusfunktsioon, siis vajab ka käendaja käenduslepingu muutmise avaldus käendamiskohustuse laiendamise korral kirjalikku vormi. Seevastu, kui käendaja kohustust piiratakse, ei vaja muutmine kirjalikku vormi, sest sel juhul ei ole tarvis käendajat hoiatada.

Kirjalik avaldus peab olema "antud". Selleks ei piisa ainult dokumendile allakirjutamisest; on nõutav, et see antaks kasvõi ajutiselt võlausaldaja käsutusse. Dokumendi sisu edastamist võlausaldajale telefaksi teel loetakse käendamisavalduse kirjalikuks tegemiseks TsÜS §-de 77 lg 3 ja 78 tähenduses.



Oma tagamiseesmärgi tõttu sõltub käendus põhinõude eksisteerimisest. Kui põhinõuet ei ole tekkinud, siis ei eksisteeri ka võlausaldaja nõuet käendaja vastu. Käenduse võib küll anda ka tulevase või tingimusliku kohustuse tagamiseks; senikaua aga, kui seda põhikohustust ei ole tekkinud, jääb käendus hõljuvalt kehtetuks. Peale selle peab kohustus olema ka veel piisavalt määratletav (VÕS § 136 lg 2).

Küsitav on, kas laenu käendamine tagab laenulepingu tühisuse korral laenuandja alusetust rikastumisest tulenevat nõuet. See sõltub selle poole tahtest, kes saab määrata käendusriski ulatuse ja laiendada käendust antud lepingunõudest kaugemale ka alusetust rikastumisest tulenevatele ja deliktilistele nõuetele.

Kui põhikohustus väheneb või lõpeb, siis väheneb või lõpeb ka käenduskohustus. Kui põhikohustus aga suureneb, siis tuleb teha vahet, kas see suurenemine põhineb seadusel või tehingul.

Põhikohustuse seadusjärgne laienemine (nt kahju hüvitamine kohustuse täitmise süülise võimatuse või võlgniku viivituse tõttu) viib käendamiskohustuse laiendamisele. Käendaja vastutab ka kulutuste eest, mille võlgnik peab võlausaldajale hüvitama seoses ülesütlemise ja võla sissenõudmisega (VÕS § 138 lg 2 lause 3), kui talle anti sissenõudmise kavatsusest õigeaegse teatamisega võimalus neid kulusid vältida.

Kohustuste niisuguse laiendamise eest saab käendaja kaitsta end sel teel, et ta lepib võlausaldajaga kokku, et ta vastutab igal juhul ainult kuni kindlaksmääratud maksimumsummani (maksimumsummakäendus).

Põhivõla tehinguline laiendamine (võlausaldaja ja võlgniku kokkuleppel pärast käenduslepingu sõlmimist) ei too kaasa käendaja kohustuste laiendamist (VÕS § 138 lg 3). Käendajat tuleb kaitsta selle eest, et võlausaldaja ja võlgnik panevad talle kohustusi, mida ta ei tahtnud endale võtta. Käendajat ei kaitsta sel juhul, kui ta on nõus, et tema käenduskohustust suurendatakse ja kui ta teeb selleks kirjaliku avalduse.

## **b) Käendaja kaitse**

### **aa) Üldised vastuväited.**

Käendaja vastuväited võlausaldaja vastu võivad tuleneda käenduslepingust või mõnest muust alusest (nt tasaarvestus käendaja nõudega võlausaldaja vastu). See ei tulene küll VÕS § 136jj regulatsioonist, vaid üldistest põhimõtetest.

Näiteks saab käendaja tugineda käenduslepingu vormitühisusele. Ta võib vaidlustada tahteavalduse tegemise TsÜS § 90 toodud tingimustel; igal juhul langeb ära vaidlustamine võlgniku krediitdivõimelisuses eksimise tõttu, kuna käenduse mõte ongi just see, et vastutada võlgniku kohustuse eest võlausaldaja ees, kui võlgnik ei saa kohustust täita. Kui võlgnik pettis käendajat käenduslepingu sõlmimisel, siis saab käendaja vaidlustada oma võlausaldajale tehtud avalduse juhul, kui viimane sellest pettusest teadis või teadma pidi (TsÜS § 92 lg 3)

### **bb) Vastuväited, mis tulenevad põhivõlgniku ja võlausaldaja vahelisest suhtest.**

Mõeldavad on ka käendaja vastuväited, mis tulenevad võlgniku ja võlausaldaja vahelisest suhtest. Nii saab käendaja VÕS § 142 lg 1 kohaselt esitada võlausaldaja vastu kõik vastuväited, mida oleks

võinud esitada võlgnik ise, kui need ei ole vahetult seotud põhivõlgniku isikuga. Aktsessoorsuse põhimõttest järeldub, et võlausaldaja ei saa esitada nõuet käendaja vastu juhul, kui võlgnik ei ole kohustatud võlausaldaja ees kohustust täitma. Isegi võlgniku loobumine võlausaldaja vastu vastuväite esitamisest ei kahjusta käendaja õiguslikku seisundit võlausaldaja suhtes (VÕS § 142 lg 1 lause 2).

*Näide: Käendaja tugineb võlgnikule kuuluvale vastuväitele, et põhivõlg on aegunud või kohustuse täitmisest keeldumise õigusele.*

Kõrvalekaldumised sellest reeglist on sätestatud VÕS § 142 lg 2 lauses 1. Selle järgi ei saa käendaja tugineda põhivõlgniku vastuväidetele, kui käenduse eesmärk seisnes võlausaldajale tagatise andmises ka sellistest vastuväidetest tuleneva nõude mitterealiseeritavuse riski vastu. See tuleneb juba käenduse mõttest, milleks on võlausaldaja nõude tagamine selleks puhuks, kui võlgnik ei saa oma kohustust täita. Kui võlgniku majandusliku olukorra tõttu on tema täitmiskohustus piiratud, siis peaks aktsessoorsus taanduma käenduse tagamisesmärgi ees.

*Antud situatsiooni selgitab järgmine näide: kui võlgnik on surnud, siis lähevad tema kohustused üle pärijatele. Nende võlgade eest ei vastuta pärija mitte ainult pärandvaraga, vaid ka oma isikliku varaga. Pärijal on aga võimalus piirata vastutust üksnes pärandile. Kui pärandvara ei ole või see on vähene, siis võlausaldaja nõuet ei rahuldata või rahuldatakse ainult osaliselt. Võlausaldaja võib aga esitada nõude käendaja vastu; käendaja ei saa tugineda pärija piiratud vastutusele.*

Sama kehtib pankrotimenetluses. Kui võlgniku vastu on algatatud pankrotimenetlus ja see lõpeb pankrotivara jaotamisega, siis peab võlgnik täitma ainult kindlaksmääratud osa oma kohustusest. Puuduva osa suhtes saab võlausaldaja aga pöörduda käendaja poole.

Kui võlgnik saab TSÜS §-de 88 jj järgi vaidlustada tema kohustuse aluseks oleva tehingu, siis ei puuduta see põhivõla eksistentsi ja seega ka mitte käendust niikaua, kui ta oma vaidlustamisõigust ei kasuta. Oleks ebaõiglane esitada käendaja vastu nõue juba hõljuvusajal enne vaidlustamisavalduse tegemist. Seepärast annab VÕS § 142 lg 3 talle edasilükkava vaide: kuna käendaja ei saa vaidlustada võlgniku ja võlausaldaja vahelist tehingut, siis võib ta keelduda võlausaldaja nõude rahuldamisest niikaua, kuni põhivõlgnikul on vaidlustamisõigus. Samasuguse huvidesituatsiooni tõttu võib VÕS § 142 lg 3 analoogselt kohaldada ka siis, kui võlgnikule kuulub mõni teine kujundusõigus (taganemine).

Käendaja ei pea nagu põhivõlgnikki täitma kohustust enne selle sissenõutavaks muutumist. VÕS § 142 lg 4 kehtib isegi siis, kui kohustuse täitmise tähtpäev loetakse pankrotimenetluses saabunuks.

Käendaja võib keelduda oma kohustuse täitmisest ka siis ja niikaua, kuni võlausaldaja saab oma nõude rahuldada tasaarvestuse teel võlgniku sissenõutavaks muutunud nõudega. Kui käendaja aga ei ole tasaarvestamisvõimalusest teadlik ja maksab, siis ei saa ta seda enam tagasi nõuda.

Käendaja ja võlausaldaja vahelises suhtes ei oma tähtsust need vastuväited, mis on käendajal võlgniku suhtes käenduse aluseks olevast õigussuhtest (nt käsund) tulenevalt. Neid ei saa käendaja võlausaldaja vastu esitada (VÕS § 136 lg 4).

Peale selle ei saa käendaja tugineda VÕS § 136 lg 6 järgi aegumisele, põhivõlgniku eksimusele või puudusele teovõimes kui vastuväidetele VÕS § 142 lg 1 tähenduses, kui ta käenduslepingu sõlmimisel nendest asjaoludest teadis.

Veel üks eripära on sätestatud VÕS § 142 lõikes 5. Siin on reguleeritud juhtum, kus käendatava kohustuse tagamiseks on võlausaldaja kasuks seatud esemeline tagatis. Sel juhul peab käendaja saama võlausaldajalt kuni pankrotimenetluse väljakuulutamiseni nõuda, et viimane rahuldaks oma nõude kõigepealt selle tagatise arvel. Sama peab kehtima ka juhul, kui võlausaldajal on põhivõlgniku suhtes õigus teostada kinnipidamisõigust.

### **c) Käendaja tagasinõuded põhivõlgniku vastu**

Kui käendaja on rahuldanud võlausaldaja nõude, siis võib ta nõuda võlgnikult hüvitust. Teatud tingimustel on käendajal juba enne võlausaldaja nõude rahuldamist õigus nõuda kohustuse täitmisest vabastamist.

#### **aa) Hüvitusnõuded.**

Nii võib käendaja hüvitusnõue tuleneda käenduse aluseks olevast käendaja ja võlgniku vahelisest õigussuhtest, kui käendaja on võlausaldaja nõude täitnud. Käenduse aluseks olev õigussuhe võib olla käsund või ka õigustatud käsundita asjaajamine. Käsundita asjaajamise korral võib käenduse tõttu täidetud kohustuse hüvitamise nõue tuleneda tehtud kulutuste hüvitamise nõudest VÕS § 1127 järgi.

Sõltumata nõudest, mis tuleneb käenduse aluseks olevast õigussuhtest, kindlustab seadus käendaja sel teel, et laseb võlausaldaja nõudel võlgniku vastu üle minna käendajale, niivõrd kui käendaja on rahuldanud võlausaldaja nõude (VÕS § 145 lg 1 lause 1). Seega on tegemist võlausaldaja vahetumisega seaduse alusel (*cessio legis*). Kui käendaja täidab kohustuse, ei pea võlgnik oma kohustusest vabanema; ta ei pea küll enam tegema sooritust võlausaldajale, kelle nõue on rahuldatud, kuid tal peab jääma kohustus käendaja ees, kuna viimane täitis tema eest kohustuse.

Nõude üleminekul ei tohi halveneda võlgniku seisund. Seepärast saab ta esitada kõik vastuväited, mis tal olid võlausaldaja vastu, nüüdsest ka käendaja vastu. Peale selle kuuluvad võlgnikule ka vastuväited, mis tulenevad tema ja käendaja vahelisest suhtest (VÕS § 145 lg 1 lause 2).

Regressi raames tuleb järgida ka VÕS § 140 lõikes 1 sätestatud. Kui käendaja on põhivõlgniku kohustuse täielikult või osaliselt täitnud, peab ta sellest talle teatama. See on tähtis VÕS § 140 lg 2 situatsiooni korral. Selle järgi ei ole käendajal põhivõlgniku vastu tagasinõudeõigust juhul, kui põhivõlgnik teadmatuses olles rahuldab omalt poolt võlausaldaja nõude. Sel juhul saab käendaja esitada võlausaldaja vastu alusetust rikastumisest tuleneva nõude. VÕS § 140 lg 3 kohaselt kehtib see ka überpöörduvalt, kui põhivõlgnik ei teata käendajale, et ta rahuldab võlausaldaja nõude<sup>31</sup>.

#### **bb) Kohustuse täitmisest vabastamise nõue.**

Enne võlausaldaja nõude rahuldamist ei saa käendaja reeglina võlgnikult nõuda, et viimane vabastaks ta kohustuse täitmisest. Käendaja ja võlgniku vahelisest õigussuhtest võib tuleneda ka teisiti. Ka seadus annab §-s 141 niisuguse kohustuse täitmisest vabastamise nõude, kui võlgnikul oleks pärast võlausaldaja nõude rahuldamist hüvitusnõue võlgniku vastu ja see nõue on ohustatud teatud vahepeal tekkinud asjaolude tõttu.

---

<sup>31</sup> See säte on uues tekstis välja jäetud.

Võlgnik saab käendaja kohustuse täitmisest vabastamise nõude täita sel teel, et ta rahuldab võlausaldaja nõude või saavutab selle, et võlausaldaja loobub käendamisnõudest (nt teise käenduse või pandiõiguse abil). Kui põhinõue ei ole aga veel sissenõutav, siis piisab sellest, et võlgnik annab käendajale tagatise.

Selle nõude eelduseks on, et põhivõlgnik ei täida õigeaegselt oma kohustust või raskeneb tema vastu sissenõude pööramine tema tegutsemis-, elu-, või muu asukoha muutumisega (VÕS § 141 lg 1 p 1). Sama kehtib siis, kui käendaja risk on oluliselt suurenenud põhivõlgniku majandusliku olukorra halvenemise, tagatise väärtuse vähenemise või võlgniku süü tõttu (VÕS § 141 lg 1 p 2). Lõpuks tekib kohustuse täitmisest vabastamise nõue siis, kui põhivõlgnik rikub käendajaga sõlmitud kokkulepet (VÕS § 141 lg 1 p 3) ja kohus on teinud käendaja suhtes sissenõudva otsuse (VÕS § 141 lg 1 p 4).

Tegelikult ei saa kohustuse täitmise vabastamise nõuet enamasti VÕS § 141 alusel realiseerida, mistõttu selle praktiline tähtsus jääb väikeseks. Selle õigustus ja vajadus on tingitud sellest, et Eesti võlaõiguses puudub põhimõtteliselt käendaja vastuväide võlausaldaja poolt tema vastu esitatud hagile, mille kohaselt oleks enne vajalik esitada hagi põhivõlgniku vastu.

#### **d) Käenduse lõppemine**

Nii nagu iga kohustus, lõpeb ka käendus täitmisega. Peale selle lõpeb käendus ka siis, kui lõpeb põhikohustus (VÕS § 146 lg 1 p 1). See tuleneb käenduse aktsessoorsusest.

Lisaks võib käendus väheneda selle summa võrra, mille võrra võlausaldaja (ilma käendaja nõusolekuta) vähendab muid tagatise, mis olid olemas juba käenduslepingu sõlmimise ajal ja olid antud käendatava nõude tagamiseks (VÕS § 138 lg 5). Seetõttu halveneb käendaja õiguslik seisund, kes oleks saanud oma VÕS § 145 lg 1 lause 2 järgi temale üle läinud nõude rahuldada tagatise arvel. Igal juhul jääb põhivõlgnikule võimalus tõendada, et põhivõlgniku kahju on väiksem.

Kui põhikohustuse võtab üle uus võlgnik, siis lõpeb käendus ka siis, kui käendaja ei andnud selleks kirjalikku nõusolekut (VÕS § 146 lg 1 p 2). Käendajat tuleb kaitsta selle eest, et nõuet ei esitataks tema vastu varem seetõttu, et uus põhivõlgnik on vähem maksujõuline. Teda ei kaitsta aga juhul, kui ta nõustub kohustuse üleminekulga. Seetõttu jääb neil juhtudel käendus püsima.

Iseenesestmõistetavalt lõpeb käendus ka siis, kui käendaja on andnud tähtajalise käenduse ja tähtaeg on möödunud (VÕS § 146 lg 1 p 3). Sel juhul tuleb järgida VÕS § 146 lg 3 sätestatud kolmekümnepäevast aega, samuti aega kuni sissenõutavaks muutumiseni VÕS § 146 lg 4 kohaselt<sup>32</sup>.

Tarbijakäenduse puhul võib käendaja tulevase kohustuse tagamiseks sõlmitud tähtajatu käenduslepingu igal ajal üles öelda (VÕS § 146 lg 5). Sama kehtib ka tähtajalise käenduse korral, kuid viie aasta möödumisel lepingu sõlmimisest. Käendaja vastutab siis ainult põhivõlgniku nende kohustuste eest, mis tekkisid enne ülesütlemist.

#### **e) Ekskurs: Ülekoormamise probleemid**

Käendus on käendaja jaoks riskantne instrument. Nii näiteks võib käendaja võtta enda peale võlausaldajale kolmanda isiku suhtes kuuluva nõude käendamise, mis ületab kaugelt tema isiklikud

---

<sup>32</sup> Need sätted on uues tekstis välja jäetud.

võimalused. Tavaliselt loodab ta seejuures võlgniku püsivale kohustuse täitmise võimele. Teiselt poolt ei saa ta selle eest tavaliselt mitte mingit vastusooritust. Eriti ekstreemsetel juhtudel on Saksamaal selles osas tekkinud põhiseadusõiguslikud kahtlused. Selle kohaselt võib, kui on tegemist suure ebaproportsionaalsusega kohustuse ulatuse ja käendaja kohustuse täitmise võime vahel, käendusleping olla TsÜS § 84 sätete kohaselt (heade kommete vastasus) tühine või saab käenduslepingust tulenevale nõudele esitada vastuväite VÕS § 5 (hea usu põhimõte) alusel.

Käenduse tühisus heade kommete vastasuse tõttu tuleb arvesse ainult erandjuhtudel. Üksnes käendaja ülekoormamisest ei piisa. Peab olema suur ebaproportsionaalsus kohustuse ulatuse ja käendaja kohustuse täitmise võime vahel ning peale selle peab käendaja olema tegutsenud kogenematusel ning ilma olulise omapoolse huvita. Lisaks on veel nõutav, et käendaja otsustusvabadus on piiratud kas tema lähedase suguluse tõttu võlgnikuga või ebavõrdse läbirääkimissituatsiooni tõttu. Lõpuks peab võlausaldaja või tema esindaja (enamasti võlausaldajast pangaesindaja) teadma konkreetse juhtumi asjaolusid või peab tema mitteteadmine põhinema raskel hooletusel.

*Näide: vanemate kasuks sõlmitud käendusleping, kus käendajaks on vanematest finantsiliselt sõltuv laps, on reeglina heade kommete vastane, kui see ületab lapse majanduslikult eeldatava kohustuse täitmise võime.*

*Sama kehtib tavaliselt ka abikaasade või elukaaslaste käenduslepingute kohta.*

*Kohtupraktikat, mis puudutab finantsiliselt ülekoormatud laste ja elukaaslaste käenduslepingute kehtetust, kohaldatakse ka õdede-vendade vahelisele käendusele, kui nende vahel eksisteeris kohustuse võtmise ajal sama tihe isiklik suhe.*

Heade kommete vastu eksimise vastu väidetakse ikka ja jälle, et võlausaldajat tuleb kaitsta vara ülekandmise eest võlgnikult käendajale (nt abikaasalt abikaasale). Sama kehtib, kui käenduse andnud laps on seotud vanemate ettevõttega ja ta omab optiooni, mille kohaselt ta saab pärast stuudiumi lõppu osaluse vanemate ettevõttes.

Kas abikaasadevaheline käendus on heade kommete vastane üksnes käendaja ilmselge ülekoormamise tõttu, selle üle saab otsustada alles siis, kui võetakse arvesse kõik lepingu sõlmimisel äratuntavad asjaolud, kaasa arvatud põhivõlgniku eeldatav kohustuse täitmise võime.

Kui konkreetsel juhul tuleb tühisust eitada, siis saab käenduslepingust tulenevale nõudele erandjuhul esitada veel vastuväite tulenevalt VÕS § 5 sätetest. Nii näiteks on käenduse alus tavaliselt ära langenud siis, kui koos abielulahutusega on ära langenud käenduse eesmärk, kaitsta võlausaldajat tagajärgede eest, mille põhjustab võlgniku vara üleminek käendavale abikaasale. Sama tuleb kõne alla ka siis, kui käenduslepingu pooled lähtusid väljaspool käendaja mõjusfääri toimuvast vara saamisest (pärandi avanemine), mis aga siiski ei toimunud.

## 2. Garantiileping (VÕS § 147)<sup>33</sup>

Rahvusvahelises kaubanduskäibes etendavad riigihangetes suurt osa pakkumisgarantiid ja pikaajaliste tarnetehingute puhul sissemakse- ja täitmisgarantiid. Tšekikaartide väljastamisega annavad pangad garantiid tšekid välja lunastada ka juhul, kui neil ei ole katet. Kui garant garanteerib

---

<sup>33</sup> Garantiid puudutavaid sätteid on uues tekstis märgataval määral muudetud.

nõude, siis on garantii lähedane käendusele. Garantii mõisteline erinevus käendusest on selge ja ühemõtteline. Garant garanteerib teatud tagajärje. Ta võtab enda peale riski, mida muidu peaks kandma võlausaldaja. Ta vastutab selle eest, et võlausaldaja saab nõudekohase summa.

#### **a) Lepingu eeldused ja selle sõlmimine**

Garantii on reguleeritud VÕS §-s 147. Garantii antakse garandi ja võlausaldaja vahel sõlmitud lepinguga. VÕS § 147 lg 1 kohaselt ei saa mitte igaüks võtta garantiikohustust. Seda võivad teha ainult krediidi- või finantseerimisasutused või kindlustusseltsid oma majandus- või kutsetegevuses. Mil määral niisugune kitsendus vastab praktika nõuetele, seda näitab aeg. Igal juhul vastab selle garantiiandjate suhtes mitte täiesti ohutu instrumendi välistamine majandustegevusega mitte-tegevate ja reeglina majanduslikult kogenematute tarbijate kaitsmise vajadusele.

VÕS § 147 lg 2 järgi peab garandi lubadus (kohustus) täita garantiist tulenevad kohustused olema antud kirjalikus vormis. Vastasel juhul on garantii tühine ja selle parandamise võimalust ei ole ette nähtud.

#### **b) Õiguslikud tagajärjed ja garandi kaitse**

Võlausaldaja nõudmisel peab garant täitma oma garantiist tuleneva kohustuse. Kui garantiist tulenev kohustus seisnes rahasumma maksmises, siis tuleb garandil see rahasumma maksta. Garantii iseärasus ja seega ka tema erinevus muudest tagatistest seisneb selles, et garant peab näiteks maksuma nõutava summa ka juhul, kui võlgnik seda summat ei võlgne või ei pea seda maksuma kohustuse täitmisest keeldumise õiguse tõttu. Garant ei vastuta seega aktsessoorselt. Tema vastutus on pigem rangelt mitteaktsessoorne (VÕS § 147 lg 4). Vastuväiteid, mis võivad olla võlgnikul, saab alati esitada ka käendaja, mõnikord solidaarvõlgnik, kuid mitte kunagi garant. Erandiks on ainult juhtum, kui riski on piiratud ja garantii on seotud teatud eelduste olemasoluga.

Garant saab tugineda garantiist endast tulenevatele vastuväidetele (VÕS § 147 lg 4 lause 2). Nii näiteks saab garant võimaluse korral tugineda sellele, et garantiivõtja kuritarvitab oma õiguslikku seisundit. Kuritarvitamisega võib olla tegemist eelkõige juhul, kui antakse (rahvusvahelises kaubanduskäibes sageli kasutatav) nn. garantii esimesel nõudmisel, seega kui garantiipank peab soodustatud isiku nõudmisel tasuma garantiisumma, ilma et ta saaks vastu väita, et valuutasuhtes ei ole põhivõlg veel tekkinud või on juba lõppenud. Selles väljendub põhimõte, et ka vastuväidete välistatus on allutatud hea usu mõõdupuule. Kui aga ilmselgelt saab tõendada, et vaatamata formaalsete eelduste olemasolule (formaalne garantiijuhtum) ei ole valuutasuhtes garantiijuhtum (materiaalne garantiijuhtum) veel saabunud, siis nurjub garantiist tulenev maksmisnõue õiguse kuritarvitamise vastuväite tõttu.

*Saksa kohtupraktikas jaatati õiguse kuritarvitamist juhul, kus pank oli andnud garantii, et rentnik annab kinnisasja pärast rendiaja lõppemist tagasi, kuid viimane ei saanud seda teha, kuna (Iraani) ametiasutused olid kinnisasja valduse talt vägivalda kasutades ära võtnud. Selle kohta ütles Saksamaa Ülemkohus: igauhele on ilma pikematagi selge, et rentnik ei võlgne võlausaldajale midagi, kui talt võeti kinnisasi ära riikliku või revolutsioonilise sekkumise tõttu. Sellega on ühtlasi lõppenud garandi kohustus.*

Garantiivõtja kuritarvitusega ei ole tegemist juhul, kui materiaalse garantiijuhtumi nurjav sündmus põhjustati pahatahtlikult garantiandja või koguni garantiivõtja kolmanda põhivõlgniku poolt.

VÕS § 147 lg 3 kohaselt tekib garanti kohustus alles siis, kui võlausaldaja nõuab kirjalikus vormis garanti kohustuse täitmist. Niivõrd kui garantiist tuleneva kohustuse täitmine sõltub kindlate dokumentide esitamisest, tuleb need dokumendid esitada võlausaldajale täitmist nõudes või mõistliku aja jooksul pärast seda.

Vastavalt VÕS § 147 lg 5 sätetele ei või garantiist tulenevaid õigusi teisele isikule üle anda, st garantiilepingust tulenev nõue allub loovutamiskeelule. Muu kehtib sel juhul, kui garant ja võlausaldaja leppisid kokku teisiti.

Kui garant on kohustuse täitnud, siis lõpeb võlausaldaja nõue võlgniku vastu; see ei lähe üle garantile. Garantil võib aga olla sisesuhtest tulenev tagasinõudeõigus võlgniku suhtes (VÕS § 147 lg 9).

VÕS § 138 lg 5 ei aita garanti. Juba Saksamaa enne II maailmasõja-aegne ülemkohus (Reichsgericht) pidi tegema otsuse juhtumi kohta, kus garanti vastu (kes pidi vastutama selle eest, et võlgnik tasuks loovutatud nõude eest) esitati garantiist tulenev nõue, kuigi võlausaldaja vabastas ühe käendaja vastutusest. Reichsgericht otsustas, et garant ei saa kohustusest vabaks vastavalt VÕS § 138 lg 5 sätetele. Asjaosalistele jääb küll vabadus sätestada konkreetsel juhul teistsugune regulatsioon.

Veel üht tähtsat regulatsiooni sisaldab VÕS § 147 lg 6. Selle järgi on garanti vastutus tavaliselt piiratud summaga, millele garanti on välja antud. See ei kehti garanti vastutuse kohta, mis tuleneb garanti rikkumisest.

### **c) Eristamine käendusest**

Nii selge ja lihtne kui on garanti ja käenduse mõistete erinevus, nii raske on konkreetsel juhul välja selgitada, missugust teed mööda on asjaosalised läinud. Ka siin tuleb lähtuda kokkuleppe tekstist. Tekst ei ole aga määrav. Üks pool võib anda garanti, et põhivõlgnik maksab, kusjuures ta tahtis sellega väljendada ainult seda ja sellest sai aru ka võlausaldaja, et ta käendab põhivõlgniku kohustust. Kahtluse korral tuleb kontrollida, kas tahteavalduse tegijal on isiklik vahetu huvi vastusoorituse saamiseks, mille võlausaldaja peab tegema võlgnikule. Kui niisugune huvi puudub, siis räägib see pigem käenduse kasuks. Isikliku huvi olemasolu on aga üksnes üks paljudest kaudsetest tõenditest. Kuna garanti vastutus on eriti range, siis saab garantiid eeldada ainult sel juhul, kui see lepingust ühemõtteliselt nähtub. Iga kahtlust tõlgendatakse võlausaldaja kahjuks.

Saksamaa ülemkohus eitas õigesti garanti olemasolu ühe juhtumi korral, kus võlausaldaja pidi esmalt püüdma nõuet realiseerida võlgniku vastu; subsidiaar- aktsessoorne vastutus ei sobi kokku garantiiga, mis loob primaarse ja rangelt mitteaktsessoorse vastutuse.

### **3. Kohustusega ühinemine (VÕS § 170)**

Kohustusega ühinemine tähendab vastavalt VÕS § 170 sätetele, et võlausaldaja saab lepingu alusel senise võlgniku kõrvale veel ühe võlgniku.

Lepingulisel kohustusega ühinemisel on praktiline tähtsus eelkõige juhul, kui võlausaldaja vaatamata kohustuse ülevõtmisele teise isiku poolt ei taha kaotada oma endist võlgnikku. Lepingulisel kohustusega ühinemisel tugevneb võlausaldaja positsioon, kuna ta saab oma nõude tarvis täiendava võlgniku.

Lepinguline kohustusega ühinemine võib nagu vabastav kohustuse ülevõtminegi toimuda ühineja ja võlausaldaja vahelise lepinguga või endise võlgniku ja ühineja vahelise lepinguga (VÕS § 170 lg

2). Viimasel juhul ei ole, teisiti kui vabastava kohustuse ülevõtmise korral, nõutav võlausaldaja tegutsemine. Võlausaldaja ei vaja siin kaitset, kuna ühineja tõttu tugeneb tema õiguslik seisund veelgi. Endine ja uus võlgnik vastutavad võlausaldaja ees solidaarselt.

Järgnevalt viitame mõningatele selle juhtumi eripäradele, kus kohustusega ühinemine toimub nõude tagamiseks.

VÕS § 170 lg 3 järgi kohaldatakse juhul, kui kohustusega ühinemine toimub nõude tagamise eesmärgil, vastavalt §-s 134 sätestatud. See tähendab, et neil juhtudel nõuab kohustusega ühinemine vähemalt tarbijatelt kirjalikku vormi.

Kuigi endine ja uus võlgnik vastutavad võlausaldaja ees solidaarselt, ei kohaldata vastavalt VÕS § 170 lõikele 4 VÕS §-des 59; 61;62 sätestatud. Selle asemel kohaldatakse vastavalt VÕS §-de 138; 142; 143 ja 145 sätteid käenduse kohta.

Siiski tuleb eristada käendust ja lepingulist kohustusega ühinemist. Käendaja kohustub vastutama võõra võla eest; käendaja kohustus sõltub põhikohustuse eksisteerimisest. Kohustusega ühinemisel käsitleb ühineja kohustust enda omana; ta tahab vastutada sõltumata võlgniku kohustusest ning ta on selleks reeglina valmis ainult siis, kui ta järgib sellega isiklikku õiguslikku või majanduslikku huvi. Seevastu tahab käendaja, näiteks teene tegemise korras, vastutada kellegi teise eest. Niisugusest erinevast huvide situatsioonist tuleneb ka tehingu vormi erinevus: käendajat tuleb hoiatada, seepärast näeb VÕS § 137 lg 2 ette käendamisavalduse kirjaliku vormi. Kohustusega ühineja teab aga, et ta võtab kohustuse üle isikliku kohustusena, ja järgib seega isiklike huve. Seepärast ei ole tarvis teda hoiatada ja seega ei nõua kohustusega ühinemine kindlat vormi. Muu kehtib, nii nagu see on ära toodud ka VÕS §-s 170 lg 3, ainult sel juhul, kui kohustusega ühinemisel on puhas tagamisfunktsioon, mis meenutab käendust. Kas konkreetsel juhul on tegemist käendusega või lepingulise kohustusega ühinemisega, selle peab välja selgitama tõlgendamine erinevaid huvide asetust silmas pidades.

Seejuures ei ole otsustav mitte üksnes kasutatud formuleering. Määravaks on asjaolud tervikuna ja eelkõige kokkuleppe eesmärk.

*Näide: Abielupaari X ähvardab tasumata üüri tõttu väljatõstmishagi. Abielupaari poeg S, kes elab nende juures, selgitab üürileandjale, et ta vastutab vanemate üürivõla eest. Siin ei ole tegemist vormivea tõttu tühise käendusega, vaid kehtiva kohustusega ühinemisega, kuna pojal on isiklik majanduslik huvi üürilepingu edasikestmise suhtes. Kohustusega ühinemisel ei ole siin mitte üksnes tagav funktsioon.*

Ehitusettevõtte U ehitab E jaoks ärihoonet. Kuna ta kuulub E finantsraskustest, keeldub ta seni edasi ehitamast, kuni talle pole tasutud juba tehtud töö eest. Ehitust juhataval arhitektil A-l õnnestub veenda U-d ehitust jätkama, kinnitades talle suuliselt, et ta tagab omaenese varaga tehtud töö eest tasumise. Kuna E käest ei saa hiljem makseid kätte, pöördub U töötasunõudega A poole. Kas A peab maksma? A käendus tuleks kindlasti kõne alla, kuid see oleks siiski kirjaliku vormi puudumise tõttu kehtetu. Mõeldav on aga ka vormivaba kohustusega ühinemine. Ka siin on A ehituse jätkamisest ise suuresti huvitatud. Seepärast räägiks siin üht-teist kohustusega ühinemise kasuks. Probleemaatiline tundub aga küsimus, kas võlaga ühinemise tagatisfunktsioon ei oma siin A isiklikust majanduslikust huvist hoolimata siiski ülekaalu, nii, et kehtivad ikkagi käenduse vorminõuded.

### **III. Solidaarkohustus (VÕS §-d 57jj)**



Võlgnike paljusus esineb kõige sagedamini solidaarkohustuse vormis. Solidaarkohustusega on tegemist juhul, kui mitu võlgnikku peavad täitma sama kohustuse selliselt, et võlausaldaja saab omal äranägemisel nõuda igalt võlgnikult selle täitmist tervikuna või osaliselt. Kui üks võlgnik täidab kohustuse, saavad teised sellest vabaks.

Sellest tuleb eristada osavõlgnikke (VÕS § 55), mille puhul iga võlgnik on kohustatud täitma ainult ühe osa kohustusest. Lisaks tuleb eristada veel ühisvõlgnikke (VÕS § 56), mille puhul nõue on suunatud mitme isiku vastu ühiselt ja nad saavad kohustuse täita üksnes ühiselt.

## 1. Tekkimise eeldused

Solidaarvõlasuhe tekib lepingu või seaduse alusel (VÕS § 57 lg 2). Tehinguline tekkimine eeldab poolte kokkulepet, et kohustuse täitmine ühe võlgniku poolt vabastab sellest ühtlasi teised võlgnikud. Solidaarkohustus tekib ka juhul, kui kohustus on jagamatu (VÕS § 57 lg 3 lause 1), kuid tegemist ei ole VÕS § 56 situatsiooniga (ühisvõlgnikud). Ühisel lepingulisel kohustumisel jagatava kohustuse täitmiseks eeldab seadus kahtluse korral solidaarkohustuse olemasolu (VÕS § 57 lg 3 lause 2).

Näide seaduse alusel tekkinud solidaarkohustuse kohta: A peab toiduainetekauplust. Tal on C ees veel kohustused 3000,- euro ulatuses. A müüb kaupluse B-le ning kannab üle ka kõik aktivad ja passivad. Vastavalt VÕS §-le 175 lg 1 vastutavad A ja B 3000,-euro ulatuses C ees nüüdsest peale solidaarselt.

Vastavalt VÕS § 132 lõikele 1 vastutavad ühiselt kahju tekitanud isikud selle hüvitamise eest solidaarselt.

*Kui A ja B vigastavad löömingu käigus C-d, siis on kumbki neist VÕS §-de 1148, 1150 järgi kohustatud C-le kogu kahju hüvitama. VÕS § 57 alusel vastutavad A ja B C ees solidaarselt. Niivõrd, kui A kahju hüvitab, vabaneb B oma kohustusest C ees.*

*Järgnevad näited: ehituse tellijal on lepingust tulenev kahjuhüvitusnõue ehitusettevõtja ja arhitekti vastu, kes mõlemad täidavad halvasti oma kohustusi. Asja omanikul on isiku vastu, kes tema asja kahjustas, VÕS §-de 1148 ja 1150 alusel kahjuhüvitusnõue, ning lepingust tulenev nõue asja hoidja vastu, kes seda korra kohaselt ei hoidnud ja selle tulemusena sai asi kahjustada.*

Solidaarkohustus tekitab probleeme järgmisel juhul:

*D 1 ja D 2 varastavad G-lt üheskoos ehteid 10.000,- euro väärtuses. G nõuab D 1-lt ja D 2-lt ning kindlustusseltsilt V, kus ta oli end varguse vastu kindlustanud, kahju hüvitamist.*

*Siin on üheselt selge, et D 1 ja D 2 vastutavad solidaarselt. Kuigi V peab vastutama G sellesama täitmishuvi ulatuses, tuleneb V võimalik solidaarvastutus kindlustusõiguse vastavatest sätetest või vastavalt konkreetsest kindlustuslepingust. Paljugi räägib siin solidaarkohustuse eeldamise kasuks.*

Lepingutest on solidaarkohustuse iseloom reeglina selgemalt nähtuv.

Üliõpilased A, B ja C üürivad üheskoos D-lt 900,- euro eest kuus kolmetoalise korteri. Kui D tahtis esimest korda üüritasu kasseerida, kohtas ta ainult C-d. Ta nõuab temalt kogu summa maksmist. C keeldub aga rohkem maksmast, kui oma 300,- euro suurust osa. Kas õigusega? A, B ja C vastutavad siin lepingust tulenevalt solidaarvõlgnikena. Kui ei ole kokku lepitud teisiti, eeldatakse mitme isiku ühise üüri korral solidaarkohustuse olemasolu. Järelikult on D-l ka õigus nõuda ainult C-lt kui solidaarvõlgnikult kogu summa maksmist.

## 2. Solidaarkohustuse õiguslikud tagajärjed

Kui solidaarvõlasuhe on tekkinud, siis tuleneb solidaarvõlgnike suhe võlausaldajaga konkreetselt VÕS §-des 57-62 sätestatust. Niikaua, kui kohustus ei ole täidetud, saab võlausaldaja nõuda omal valikul igalt võlgnikult kohustuse täielikku või osalist täitmist (VÕS § 57 lg 1).

Kui üks võlgnikest kohustuse täidab, siis sellega on võlg kustutatud. Sellega vabanevad ka teised solidaarvõlgnikud (VÕS § 59 lg 1). Sama tagajärg on täitmise asendamisel, hoiustamisel ja tasaarvestusel. Tasaarvestada saab solidaarvõlgnik loomulikult ainult oma vastunõuetega.

Kui võlausaldaja seevastu loobub nõudest ühe solidaarvõlgniku vastu, siis on võimalik, et nõudest loobumise lepingu pooled tahavad kohustusest vabastada ainult selle solidaarvõlgniku; nõudest vabastamine ei puuduta siis ülejäänud solidaarvõlgnike kohustusi, nad ei ole kogu kohustuse ulatuses täitmisest vabastatud (VÕS § 58 lg 1 lause 1). VÕS § 58 lg 1 lause 2 sätestab, et teistel võlgnikel on solidaarkohustusest vabastatud võlgniku vastu tagasinõudeõigus sellele võlgnikule solidaarvõlgnike omavahelises suhtes langevas osas. See ei kehti ainult juhul, kui võlausaldaja vähendas oma nõuet selle summa võrra.

Kui aga võlausaldaja ja solidaarvõlgniku vahelist kokkulepet tuleb tõlgendada nii, et nõudest loobumine kustutab ka võlausaldaja nõude teiste solidaarvõlgnike vastu, siis vabanevad ka viimased nõudest (VÕS § 58 lg 2). Niisugusel kõikidele laienemise juhul on iga solidaarvõlgnik õigustatud teiste solidaarvõlgnike nimel aktseptima tasuta nõudest loobumise pakkumise (VÕS § 58 lg 2 lause 2).

Tuletagem meelde juhtumit, kus A, B ja C üürisid D-lt üheskoos 900.- euro eest kolmetoalise korteri. A päästis D ühel päeval piinlikust olukorrast. Tänutäheks ütles D talle, et vabastab ta selle kuu üüri maksmisest. A noogutas üllirõõmsalt. Kuu lõpus ei nõudnud D küll A-lt üüri tasumist, see-eest aga B-lt ja C-lt 900.- euro maksmist. Nead väidavad vastu, et peavad maksuma ainult 600.- eurot. Käesoleval vabastamisel on üksikmõju, mille üle otsustatakse VÕS § 58 lg 1 järgi. See tähendab, et A tohib see kuu tasuta elada, mistõttu tuleb kogu üüri VÕS § 58 lg 1 õige arusaamise kohaselt vähendada A 300.- euro võrra. Vastasel juhul võivad B ja C A-le tagasinõude esitada, tema võib omakorda D poole pöörduda. Nõudes B-lt ja C-lt rohkem kui 600.- eurot, rikub D igal juhul vabastamislepingu sisemist kohustust.

Kui võlausaldaja on ühe solidaarvõlgniku suhtes vastuvõtuviivituses, siis kehtib see ka teiste solidaarvõlgnike ja võlausaldaja vahelises suhtes (VÕS § 60 lg 2), kuna mittevastuvõetud sooritus oleks ühtlasi ka teised võlgnikud kohustusest vabastanud.

VÕS § 59 lg 2 kohaselt võib iga solidaarvõlgnik esitada võlausaldaja nõude vastu vastuväiteid, mis tulenevad solidaarkohustusest või tema isiklikust võlasuhtest võlausaldajaga. Siia kuuluvad ka ühele solidaarvõlgnikule kuuluvad vastuväited tema vastutuse aluse või piiratuse kohta. Selle all mõeldakse näiteks, et kahjustatud võlausaldaja kaassüü, mida ta peab laskma arvesse võtta tema suhtes ühe solidaarvõlgnikuga, kehtib ka teiste solidaarvõlgnike kasuks ja viimased võivad sellele tugineda.

Kõik muud solidaarvõlgniku isikust tulenevad asjaolud ei mõjuta reeglina solidaarvõlgnike ja võlausaldaja vahelisi suhteid (VÕS § 60 lg 3). Selgelt on siin nimetatud aegumist. Teised näited oleksid nõude ja võla kokkulangemine, jõustunud kohtuotsus, aga ka nõude sissenõutavust põhjustav ülesütlemine või kohustuse rikkumine, nagu näiteks võlgniku viivitus (VÕS § 60 lg 1). Seega saab võlausaldaja nõuda viivituse tõttu tekkinud kahju hüvitamist ainult sellelt solidaarvõlgnikult, kelle isikus on täidetud viivituse eeldused.

### 3. Tagasinõudeõigus sisesuhtes

Selleks et takistada, et see, kellele võlausaldaja nõude esitab, peab ka solidaarvõlgnike omavahelises suhtes kohustuse enda peale võtma, on VÕS § 61 lõikes 1 sätestatud tagasinõudeõigus. Selle kohaselt peavad solidaarvõlgnikud omavahelises suhtes, niivõrd kui ei ole sätestatud teisiti, täitma kohustuse võrdsetes osades. VÕS § 61 lg 1 loob iseseisva nõude.

Niikaua, kui mitte keegi solidaarvõlgnikest ei ole võlausaldajale kohustust täitnud, on igaüks nendest kohustatud võlausaldaja nõude rahuldamisele kaasa aitama, takistamaks sel moel ühele solidaarvõlgnikule nõude esitamist üle selle määra, mis langeb talle solidaarvõlgnike omavahelises suhtes. Sellest võib tuleneda kohustus, et võlausaldaja ees tuleb kohustus täita vastavalt oma kohustuse suurusele. Kes seda kohustust ei täida, vastutab teiste solidaarvõlgnike ees üldiste kahju hüvitamise kohta kehtivate sätete alusel.

Kui üks solidaarvõlgnikest on täitnud kohustuse suuremas osas, kui on talle langev osa, siis on tal vastav tagasinõudeõigus teiste solidaarvõlgnike vastu. Kuna see tagasinõue peab viima ühekordsele ja lõplikule täitmisele, siis vastutavad hüvituseks kohustatud võlgnikud õigustatud võlgniku ees reeglina mitte enam solidaarvõlgnikena, vaid üksnes osavõlgnikena.

*Näide: Kui S 1, S 2, S 3 ja S 4 vastutavad G ees 1.200,- euro ulatuses solidaarvõlgnikena, ja S 1 täitis selle summa maksmisega G nõude, siis võib ta ülejäänud solidaarvõlgnikelt nõuda igaiühelt vastavalt 300 eurot.*

Kui solidaarkohustus ei seisne raha maksmisel, siis võib kohustuse täitnud solidaarvõlgnik vastavalt VÕS § 61 lg 3 sätestatule nõuda teistelt solidaarvõlgnikelt üksnes temale langeva osaga samaväärset rahalist hüvitust.

Kui üks solidaarvõlgnikest ei saa näiteks vara puudumise tõttu hüvitust tasuda, siis kannavad kõik ülejäänud täitmata jäänud osa eest vastutust vastavalt VÕS § 61 lg 1 jaotamisprintsipile (VÕS § 61 lg 5). Seega tekib hüvituseks õigustatud võlgnikule uus nõue. Seadus räägib siin küll vastutusest täitmata jäänud osa eest võrdsetes osades. Seda tuleb aga käsitada seotuna VÕS § 62 lõikega 1, mis lähtub samuti hüvitamisest võrdsetes osades, kuid ei ole imperatiivne. Mõistlik on kanda see põhimõte ka üle vastutusele täitmatajätmise eest VÕS § 61 lg 5 järgi.

*Näide: kui eelpooltoodud juhtumil on S 4 varatu, siis tuleb talle langev summa 300 eurot jagada võrdselt S 1, S 2 ja S 3 vahel, seega tuleb igaihe kohta 100 eurot, nii et hüvituseks õigustatud S 1 saab nõuda S 2-lt ja S 3-lt kummaltki lisaks veel 100 euro maksmist.*

Enamikel juhtudel ei toimu jaotamine VÕS §-s 61 lõikes 1 sätestatu kohaselt. Kui solidaarvõlasuhe põhineb ühiselt sõlmitud tehingul, on solidaarvõlgnikud enamasti omavahelise hüvitamise suhtes juba kokku leppinud. VÕS §-s 61 lg 1 sätestatust erinevad kvoodid võivad tuleneda ka vastava õigussuhte sisust ja eesmärgist. Kohati näeb ka seadus ette teistsuguse jaotuse.

Nii kehtib mitme kahjutekitaja omavahelises suhtes VÕS § 132 lg 2. Hüvitusnõude suurus sõltub sellest, mil määral kahju põhjustas üks või teine solidaarvõlgnikest. See kehtib nii süülise ja riskivastutuse kokkulangemise korral kui ka kaassüüdlaste kohta süülise vastutuse korral. Ühe isiku poolt põhjustatud tekitatud kahju määr ja tema süü määr võib üksikjuhul viia selleni, et tal tuleb vastutada kogu tekitatud kahju eest.

Selleks, et tugevdada hüvituseks õigustatud solidaarvõlgniku õiguslikku seisundit, näeb VÕS § 61 lg 2 ette, et talle läheb üle võlausaldaja esialgne nõue, niivõrd, kui ta on võlausaldaja nõude

rahuldanud ja võib nõuda teistelt solidaarvõlgnikelt hüvitust. Nõude üleminekuga seaduse alusel saavutab seadus eelkõige selle, et solidaarvõlgnikule, kelle nõue rahuldatakse, jäävad alles võlausaldaja nõude tagamiseks seatud tagatised (nt käendused ja pandiõigused) (VÕS §-d 159 lg 5, 165 lg 4). Seetõttu kuuluvad talle kaks õiguslikult iseseisvat nõuet: esiteks hüvitusnõue VÕS § 61 lg 1 järgi ja teiseks temale üle läinud võlausaldaja nõue VÕS § 61 lg 2 järgi. Vastuväited, mida saab esitada ühe nõude vastu, ei mõjuta teist nõuet.

Nõudeõigus VÕS § 61 lõike 1 järgi toimib igal juhul VÕS § 61 lg 2 raames, kuivõrd võlausaldaja algne nõue talle üle läheb, seega kuivõrd hüvituseks õigustatud solidaarvõlgnik saab VÕS § 61 lg 1 järgi või lepingu alusel nõuda teistelt võlgnikelt hüvitust.

*Näide: Kui S 1 kustutab G laenuõude 1.200,- euro suuruses ja tal on seetõttu S 2, S 3 ja S 4 vastu hüvitusnõue, neist igatühe vastu vastavalt 300,- euro ulatuses, siis läheb ka võlausaldaja esialgne nõue talle üle ainult selles ulatuses (900,- eurot).*

Nii nagu see oli VÕS §-s 61 lg 1 sätestatud nõude korral, ei pea hüvituseks kohustatud võlgnikud vastutama hüvituseks õigustatule üleläänud nõude eest mitte enam solidaarselt, vaid ainult osavõlgnikena.

Solidaarvõlgnike omavahelised hüvitusnõuded võivad tekkida ka juba enne võla täielikku kustutamist.

S omastas tööandjalt 20.000 eurot. Tema isa V ja äi N andsid skandaali vältimiseks tööandja kahjutasunõudele käenduse. Kuna S ei ole võimeline raha tagasi maksuma, pöördub A nõudega V poole. See maksab 8000,- euro suuruse osa summast. Seejärel tahab V saada N-lt 4000,- euro ulatuses hüvitust. N väidab vastu, et ta on hüvituseks kohustatud alles siis, kui V on maksnud rohkem kui nende omavahelises sisesuhtes temale langeva 10.000,- euro suuruse osa. Milline oleks siin lahendus? V ja N vastutavad siin kaaskäendajatena VÕS § 140 kohaselt solidaarselt. Nende omavaheline hüvitus toimub VÕS § 61 järgi. Põhimõtteliselt kehtib V nõue N vastu vaid siis, kui ta on maksnud rohkem kui talle kuuluva osa. Käesoleval juhul tuleb teha aga erand. Kuna pole selge, kui suure summa ulatuses A tulevikus V või N vastu nõude esitab, on N kohustatud maksuma hüvitust V poolt praeguseks makstud summa põhjal.

#### 4. Solidaarvõlasuhe ühe võlgniku vastutuse piiratuse korral

Rikutud solidaarvõlasuhtega on tegemist juhul, kui ühe solidaarvõlgniku vastutus võlausaldaja ees on välistatud või piiratud. Vastutuse välistamine ja piiramine võivad põhineda kokkuleppel või seadusel.

Vastutuse välistamise kokkulepe ühe solidaarvõlgniku ja võlausaldaja vahel mõjutab solidaarvõlgnike suhet võlausaldajaga ja nende omavahelist suhet.

*Näide: S 1 võtab G oma autos kaasa. Nad lepivad kokku, et avarii korral on vastutus välistatud. Avarii korral, mille põhjustavad hooletuse tõttu võrdselt S 1 (esimene kahju tekitaja) ja S 2 (teine kahju tekitaja) tekib G-le kahju 2.000,- eurot.*

Välissuhtes ei ole võlausaldajal selle võlgniku vastu, kellega ta leppis kokku vastutuse välistamises (S 1 kui esimene kahju tekitaja), vastutusest loobumise tõttu mingit nõuet. Muus osas peaks vastavalt VÕS § 58 lg 3, lg 1<sup>34</sup> kehtima järgnevalt:

---

<sup>34</sup> Seda põhimõtet on uues tekstis muudetud.

Võlausaldaja saab teise, vastutusest mittevabastatud kahju tekitaja vastu esitada nõude ainult niivõrd, kui võrd teine kahju tekitaja oleks pidanud oma sisesuhtes esimese kahjustajaga kahju kandma siis, kui vastutusest loobumist ei oleks kokku lepitud. Antud näites piirdub seega G kahjuhüvitusnõue S 1 vastu 1.000,- euroga. S 2-l ei ole hüvitusnõuet S 1 vastu.

VÕS § 58 lõigete 3 ja 1 lahendus näib olevat asjakohane. Vastutusest vabastatud esimene kahju tekitaja ei ole hüvituseks kohustatud ei tema välissuhtes võlausaldajaga ega ka sisesuhtes teise kahju tekitajaga. Teine kahju tekitaja on võlausaldaja ees kohustatud niivõrd, kui võrd tal tuleks pärast sisesuhte täitmist kahju hüvitada sel juhul, kui ei oleks olnud vastutusest vabastamist; teine kahju tekitaja ei pea seetõttu, et võlausaldaja vabastas esimese kahju tekitaja vastutusest, olema mitte paremas ega halvemas olukorras kui ilma niisuguse vastutusest loobumiseta. Võlausaldaja peab aga kandma seda kahju, et talle hüvitatakse ainult üks osa tekkinud kahjust, kuna ta seda - vastutusest loobumise alusel - nii soovis. Kui teine kahju tekitaja vastutusest loobumisest mitteteadmisel hüvitas võlausaldajale kogu kahju või kui ta pidi seda tegema kohtuotsuse alusel, siis peab ta saama nõuda hüvitust esimese kahju tekitaja käest. Viimane saab siis aga vastutusest loobumise tõttu nõuda võlausaldajalt tasutud summa hüvitamist.

Vastutuse piiramise kokkuleppe korral kehtib sama, mis vastutuse välistamise kokkuleppe korral.

*Näide: Kui G ja S 1 vahel oli kokkulepe, et avarii korral vastutab S 1 G ees ainult selle hoole ilmutamise eest, mida ta ilmutab omaenda asjades, ja kui nüüd S 1 ja S 2 kerge hooletuse tõttu toimub avarii, siis S 1 ei vastuta G ees sel juhul, kui ta ilmutas nõutavat hoolikust. G saab S 2-lt nõuda ainult talle tekkinud kahju hüvitamist selle poolest ulatuses, niisiis nõuda 1.000,- euro maksmist.*

## KÄSUNDITA ASJAAMINE

### ÜLDÜLEVAADE

<b>I. Käsundita asjaamine</b> .....	165
1. Ülevaade KA koosseisudest .....	166
2. Õigustatud KA .....	166
a) Eeldused .....	166
aa) Võõra asja ajamine .....	166
bb) Tahe ajada võõrast asja .....	167
cc) Juba eksisteeriva asjaamiseks õigustava suhte puudumine .....	169
dd) Asjaamise õigustatus .....	169
ee) Osaliste teovõime .....	171
b) Osaliste kohustused ja õiguskaitsevahendid .....	172
aa) Asjaajaja kohustused .....	172
bb) Soodustatu kohustused .....	173
3. Õigustamata KA .....	175
a) Eeldused .....	175
b) Tagajärjed .....	175
aa) Asjaajaja nõuded .....	175
bb) Asjaajaja nõuded .....	176
4. Asjaamine enda huvides .....	176
a) Ekslik asjaamine enda huvides .....	176
b) Õigustamata asjaamine enda huvides .....	176
aa) Soodustatu nõuded .....	177
bb) Asjaajaja nõuded .....	177

## ***I. Käsundita asjaajamine***

Käsundita asjaajamise (KA) korral teeb üks isik (asjaajaja) midagi teise isiku (soodustatu) kasuks, “ilma et ta oleks viimase poolt teo tegemiseks käsundatud (näiteks käsund VÕS-E §-d 645 jj) või selleks tema suhtes muul viisil õigustatud või kohustatud” (§ 1123 VÕS-E). Nimetus “käsundita asjaajamine” on liiga kitsas. Poolte vahel ei puudu mitte ainult käsund, vaid ka igasugune muu õigussuhe mingi teo tegemiseks. Käsundita asjaajamise regulatsiooni kaudu loob seadus huvide tasakaalustamise regulatsiooni nendeks üldse mitte harvadeks juhtudeks, kus keegi teeb mingi teise isiku õigussfääri kuuluva teo. Siinjuures on mõeldavad erinevad variandid. Nii võib asjaajaja tegutsemine olla soodustatu poolt soovitatav ning kasulik. Siis oleks õige abistajat/asjaajajat aidata, näiteks jättes koormised ja riskid soodustatu kanda. Teistel juhtudel oleks õigem soodustatut asjaajaja “paremini teadmise” ning “eestkoste” eest kaitsta, kuna põhimõtteliselt on igal isikul õigus omi asju ise ajada. Sellistel juhtudel tuleb välistada vähemalt asjaajajale eeliste loomine.

### **1. Ülevaade KA koosseisudest**

KA jagatakse põhimõtteliselt ehtsaks KA-ks ning asjaajamiseks enda huvides.

Ehtsa KA-ga on tegemist juhul, kui keegi teeb mingi teo teise isiku jaoks. Vastavalt ülalkirjeldatud huvide jaotusele eristab seadus õigustatud ning õigustamatut KA-t.

Kui keegi ajab asju nii, nagu oleks tegemist tema oma asjadega (§ 1130 lg 1 VÕS-E), on tegemist asjaajamisega enda huvides. Siin on jällegi võimalik eristada ekslikku ning lubamatut asjaajamist enda huvides.

### **2. Õigustatud KA**

#### **a) Eeldused**

Õigustatud KA eeldab, et keegi teeb teo teise isiku kasuks. Ta ei tohi olla selle teise isiku poolt käsundatud ega selleks tema suhtes muul viisil õigustatud, kuid siiski peab olema olema üks §-s 1123 VÕS nimetatud õigustatuse alus.

#### **aa) Võõra asja ajamine**

Asjaajamise mõiste §-s 1123 vastab suures osas käsunduslepingu sisule (§ 645 VÕS). Samuti nagu käsundisaaja peab käsunduslepingu puhul osutama käsundajale teenuseid, hõlmab ka § 1123 mitte ainult tehinguid, vaid ka lihtsalt tegusid.

Asjaajaja poolt tehtud tegu peab kuuluma vähemalt osaliselt võõrasse huvisfääri; see peab puudutama asju, mille eest hoolitsemine peaks olema (vähemalt samaaegselt) soodustatu mureks. Seega on KA kohaldamisalast välistatud sellised teod, mis puudutavad üksnes asjaajaja isiklikku huvisfääri. Võõra asjaga on alati tegemist juhul, kui tegu kuulub juba väliselt äratuntavalt võõrasse huvisfääri (= objektiivselt võõras asi). Sinna hulka kuuluvad tavaliselt teod, mille vahetuks eesmärgiks on kaitsta võõrast vara ohu või kahjustamise eest.

*Näide: Keegi päästab teise isiku lapse auto eest. Ridaelamu omanik kustutab tulekahju kõrvalmajas (võõras tegu hoolimata sellest, et samaaegselt on olemas isiklik huvi).*

Lisaks on võõra asjaga tegemist ka juhul, kui tegu on väliselt neutraalne, kuid see tehakse soodustatu kindlakstehtava tahte kohaselt tema kasuks (= subjektiivselt võõras asi).

*Näide: A ostab kunstiga kaupleva B käest vaskgravüüri. Siin ei ole objektiivselt võttes mingit sidet võõraste asjadega. Kui A aga omandab pildi äratuntavalt selleks, et anda see oma sõbrale B-le tema kogu täiendamiseks, siis on tegemist subjektiivselt võõra asjaga.*

## bb) Tahe ajada võõrast asja

Ka eeldab, et asja aetakse teise isiku kasuks. Asjaajaja peab esiteks teadma, et tegu on võõra asjaga ning teiseks peab tal olema tahe tegutseda teise isiku kasuks, kuigi see asi kuulub tegelikult teise isiku õigussfääri. Lihtsustatult öeldes peab ta teadma ning tahtma seda, et tema teost tulenevad eelised saab endale teine isik. Asja ei muuda ka see, kui asjaajamisega teenitakse ühtlasi ka oma huve (põlev ridamaja).

Problemaatiline võib võõra asja ajamisest teadmise ning vastava tahte olemasolu olla juhul, kui asjaajamine seisneb reflektorses teos. Aga ka sellisel juhul võib nende olemasolu jaatada.

*Näide: nii võib enese liikluses ohtu asetamise korral olla tegemist võõra asja ajamise tahtega, kui juht keerab rooli spontaanse, seega teadvuse poolt kontrollimatu reaktsiooni tõttu selleks, et kaitsta teisi liiklejaid kahjustamise eest ning leppides seeläbi iseendale tekitatava kahjuga. Sellist tahtet tuleb eeldada juhul, kui juhi eesmärgiks on ühtlasi ka teiste isikute kahjustamisest hoidmine ning kui kokkupõrge oleks ilma tema ennastkahjustava reaktsioonita olnud vältimatu.*

Mingit tähendust ei ole sellel, kas asjaajaja soodustatut tunneb. Piisab, kui ta tahab tegutseda kellegi teise jaoks. Seetõttu ei oma tähtsust ka eksimus soodustatu isikus (§ 1124 VÕS).

*Näide: Kui A märkab majast väljavoolavat gaasi ning helistab tuletõrjesse, siis on tegemist asjaajamisega teise isiku kasuks. A ei pea omama ettekujutust maja omaniku isikust. Kui ta aga peab ekslikult majaomanikuks B-d, ei tohi see tema seisundit kahjustada.*

Objektiivselt võõra asja puhul eeldatakse, et võõra asja ajamise tahe on olemas, kui asjaajajale on teada asja kuuluvus võõraste huvifääri ning ta ei taha seda tegu teha ainult enda huvides. Objektiivselt võõra asja puhul eeldatakse võõra asja ajamise tahtet. Asjaajamist ainuüksi enda huvides saab jaatada ainult eriliste asjaolude olemasolu ja tõendamise korral.

Subjektiivselt võõra asja puhul teeb asjaajaja neutraalse teo teadmise ning väljapoole nähtava tahtega, et see toimub teise isiku kasuks. Siin on “võõra asja ajamise tahte” aluseks asja kuuluvus võõraste huvifääri.

Võõra asja ajamise tahte kindlakstegemine tekitab probleeme juhtudel, kus asjaajaja on tegutsemiseks kohustatud seaduse või tehingu alusel (nt tuletõrje tulekahjude kustutamiseks). Kui sellistel juhtudel saab kindlaks teha, et asjaajaja ajab temal lasuvast kohustusest sõltumata objektiivselt võttes võõrast asja, siis tuleb võõra asja ajamise tahtet reeglina jaatada.

Kui asjaajajal lasub üldine avalik-õiguslik kohustus tegutseda teise isiku kasuks (näiteks üldine abiosutamise kohustus), siis on reeglina võõra asja ajamise tahe olemas. Sellise kohustuse täitmise ajab asjaajaja samaaegselt ka objektiivselt võttes võõrast asja.

*Näide: Hea ujuja A satub palaval suvepäeval matkates ühe matkaraja lähedal asuva tiigi juurde. Seal on B parasjagu uppumas. Ta näeb A-d ning hüüab appi. A ei mõtle kaua ning päästab B. Võimalikud nõuded A ja B vahel (neid nõudeid*

*me käsitleme hiljem ka lähemalt) põhinevad KA-l. Olgu veel märgitud, et “päästelepingu” olemasolu ei saa jaatada, kuna appihüüdmisele ei saa tavaliselt omistada tahet olla õiguslikult seotud.*

Kui aga asjaajajal ei lasu spetsiaalset avalik-õiguslikku kohustust, siis on küsitav, kas ta ajab oma kohustust järgiva tegutsemisega samaaegselt ka võõrast asja.

*Näide: A lammutab korrakaitseameti korraldusel tema lagunenud maja ning E-le kuuluva maja vahelise varisemisohtriku seinu. Tuletõrje kustutab tulekahju, mis tekkis vedurist tulnud sädemest.*

Eelkõige Saksa kohtupraktika jaatab sellistel juhtudel asjaajaja spetsiaalsest avalik-õiguslikust kohustusest hoolimata võõra, st kahjustaja või “kaasrikkuja” asja olemasolu. Seeläbi jõutakse igal juhul ka eelduseni, et asjaajaja tegutses võõra asja ajamise tahtega, kuigi ta täitis oma avalik-õiguslikku kohustust. Võõra asja ajamise tahte kõrval eksisteerivat oma asja ajamise tahet ei peaks KA seega välistama. Selline seisukoht on siiski vaieldav, kui asjaajamine toimub avaliku võimu poolt. Riigi ning kodaniku vahelises suhtes annavad kõrgema võimu tegevuse kulude hüvitamise kohta lõpliku regulatsiooni haldus-, täitemenetluse- ja kuluseadused. Seda põhimõtet ei tohi rikkuda KA sätete subsidiaarse ning eelkõige mitte nende paralleelse kohaldamisega.

Kui mitu võlgnikku on kohustatud hüvitama kolmandale isikule kahju, siis tekib küsimus, kas võlgnikevahelises sisesuhtes võivad kohaldada KA sätteid. Oma kahju hüvitamise kohustust täites ei aja sooritaja siiski samaaegselt teise kahju tekitaja asja, seda enam et viimane ei vabane oma täitmise kohustusest. Veelgi enam, kahju tekitajad on solidaarvõlgnikud (VÕS § 132 lg 1). Kuigi siin räägib paljugi selle kasuks, et lugeda VÕS § 61 KA sätete suhtes sisesuhte järgse tagasinõude ammendavaks ning ainsaks regulatsiooniks, peab seadus selgelt mõeldavaks solidaarkohustuse ja KA-st tulenevate hüvitusnõuete koosesinemist. Teisiti ei ole võimalik mõista VÕS § 62 lõiget 3, mis sätestab selgesõnaliselt, et solidaarvõla tagasinõudmise ja KA tähtajad aeguvad nende eelduste samaaegsel esinemisel samuti samaaegselt.

*Näited: A laenab oma sõbratarile B-le ehte. D varastab ehte B süü/hooletuse tõttu. Kui D hüvitab A-le kahju, siis ei aja ta B asja, kuna lõppkokkuvõtteks ei pea kahju hüvitama mitte B, vaid D. Kui aga kahju hüvitab B, siis ei vabane D oma kahju hüvitamise kohustusest. Vastupidi, see nõue läheb B-le üle.*

*Tuletõrje süü tõttu põleb ilutulestiku käigus maha kirikutorn. Riik võtab oma lepingulise kiriku ehitamise kohustuse tõttu taastamise enda peale ning nõuab ilutulestiku korraldajalt § 1127 VÕS järgi kulude hüvitamist. Siin ei aja riik taastamisega ilutulestiku korraldaja asja, kuna viimane ei vabane oma kahju hüvitamise kohustusest.*

*Kui ülalpidamise andmiseks kohustatud isik teeb oma ülalpidamiskohustuse raames soorituse eesmärgiga korvata ülalpeetavale kahjusid, mille eest vastutab kahju tekitaja, siis ei aja ülalpidamiseks kohustatud isik võõrast asja. Põhjus: ka siin jääb kahju tekitaja hüvitamiskohustus püsima.*

Kui asjaajaja teeb teo, milleks ta on kohustatud kolmanda isiku suhtes viimasega sõlmitud lepingu alusel, siis ei ole võõra asja ajamise tahe ning seega KA soodustatud isiku suhtes põhimõtteliselt välistatud (järelalus §-st 1127 lg 2 VÕS). Nõutav on siiski, et asjaajaja tegutseks ka soodustatud silmas pidades.

See ei ole järgnevat silmas pidades siiski mitte probleemivaba: lepinguõigus rajaneb põhimõtteliselt ideel, et lepingupooled lahendavad üleskerkivad probleemid omavahel. Selle põhimõtte kohaselt oleks asjaajajal nõue ainult oma lepingupartneri vastu. Isegi juhul, kui leping oleks tühine, on asjaajajal nõue lepingupartneri vastu alusetu rikastumise sätete (soorituskondiktsiooni) kohaselt. Ka pelgalt subsidiaarne nõue soodustatu vastu peaks olema välistatud. KA jaatamise korral seda



väärtusotsustust rikutakse. KA sätete selline mõistmine on aga seaduse ühemõttelise sõnastuse tõttu välistatud.

#### cc) Juba eksisteeriva asjaajamiseks õigustava suhte puudumine

Käsundita asjaajamisega ei ole tegemist juhul, kui asjaajaja on soodustatu poolt teo tegemiseks käsundatud või selleks tema suhtes muul viisil õigustatud. Sellisel juhul reguleerivad pooltevahelist suhet vastavale suhtele kohaldatavad sätted.

Käsundi all § 1123 VÕS mõttes tuleb mõista iga kohustavat lepingut. Muuks õigustatuseks on näiteks seadusega ettenähtud õigus teha teise isiku kasuks tegusid (juriidilise isiku organ, vanemad laste suhtes).

Käsundus- või muud juba mainitud õigustatussuhtet ei loo üldised avalik-õiguslikud kohustused (näiteks üldine abiosutamiskohustus). Sellised kohustused eksisteerivad reeglina ainult üldsuse suhtes ning mitte spetsiaalselt soodustatu suhtes. Seetõttu on KA tavaliselt kohaldatav.

KA sätteid kohaldatakse ka juhul, kui soodustatu ja asjaajaja vaheline leping on tühine. Siin kordub teatud mõttes juba kolmandate isikutega sõlmitud lepingute puhul mainitud problemaatika. Õigusliku aluseta tehtud soorituste tagasitaitmise jaoks on seaduses ette nähtud soorituskonditsioon (alusetu rikastumine). Seetõttu tuleb KA-st tulenevaid ning kaugemaleminevaid nõudeid vähemalt kriitiliselt hinnata, et mitte rikkuda seaduses sisalduvaid väärtusotsustusi. Seadus välistab KA sätete kohaldamise ainult §-s 1127. See säte tagab asjaajajale mõistliku tasu, kui ta tegutses oma majandus- või kutsetegevuse käigus. Seda nõuet asjaajajal kehtetu lepingu täitmisel ei ole.

#### dd) Asjaajamise õigustatus

Asjaajamine on õigustatud ainult juhul, kui on olemas üks seaduses (§ 1123 VÕS) nimetatud õigustatuse alustest. Sellest, et asjaajaja eeldab ekslikult nende aluste olemasolu, ei piisa.

§ 1123 p. 2 järgi on asjaajamine õigustatud, kui asjaajamise ülevõtmine vastab soodustatu tegelikule või eeldatavale tahtele ja huvidele. Need eeldused peavad olema olema asjaajamise ülevõtmise hetkel. KA õigustatus ei tohi sõltuda kogu, teatud juhtudel ulatusliku ning pikaajalise asjaajamise teostamisest. Otsustav § 1123 p. 2 juures on, et soodustatu huvidele ja tahtele vastab konkreetse asjaajamise ülevõtmine antud asjaajaja pool.

*Näide: Kui reisil viibiva A majas põleb tuli, siis vastaks küll tema huvidele ja tahtele, et lambid kustutatakse. Õigustatud KA-ga on aga tegu ainult juhul, kui eesmärgi saavutamise konkreetne viis (näiteks ukse avamine varuvõtmega, mitte aga ukse sisselöömisega) ning selle läbiviimine konkreetse isiku poolt (näiteks usaldusväärse naabri, mitte aga hulkuri poolt) vastavad A tahtele ja huvidele.*

Olemaks õigustatud § 1123 p. 2 kohaselt, peab asjaajamise ülevõtmine vastama soodustatu huvidele **ja** tema tegelikule või eeldatavale tahtele.

Esmalt peab ülevõtmine olema objektiivselt soodustatu huvides. Tahte ja huvi kõrvutamises § 1123 punktis 2 tuleneb, et huvi ei ole siin mõeldud subjektiivsena. Kui huvil oleks siin sama tähendus sellega, mida soodustatu soovitavaks peab, siis ei oleks lõpptulemusena huvi ja (tegeliku või eeldatava) tahte vahel mingit sisulist erinevust.

Seega tuleb objektiivse vaatlaja seisukohast lähtuvalt kindlaks teha, kas asjaajamise ülevõtmine on soodustatule kasulik ning tema hästimõistetavates huvides. Sealjuures tuleb tähele panna kõiki asjaolusid, mis seonduvad soodustatu isiku, asjaajamise viisi ning asjaajaja isikuga.

Tegelik tahe § 1123 p. 2 mõttes on ainult soodustatu poolt tegelikult väljendatud tahe. Asjaajaja ei pea sellest tahtest teadlik olema.

*Näide: E karjub ujudes nalja pärast appi. S, kes tahab E-d päästa, kahjustab kiire kõrvaleviskamisega oma paadi aeru. Ta nõuab E-lt remondikulude hüvitamist. Antud juhul ei vasta päästeaktsioon küll E sisemisele, küll aga siin ainuotsustavale tema poolt väljendatud tahtele.*

Eeldatav tahe mängib rolli siis, kui tegelikku tahet ei ole võimalik ära tunda. Eeldatava tahte puhul tuleb küsida, kas soodustatu oleks asjaajamise ülevõtmise asjaolusid objektiivselt hinnates selle ülevõtmise heaks kiitnud. Seega langevad eeldatav tahe ning objektiivne huvi reeglina kokku.

*Näide: Kui A tasub B võla C-le, siis lõpeb C nõue. Samaaegselt kaob ära ka B võimalik alus tasaarvestamiseks. B ei saaks ka enam esitada aegumise vastuväidet. Reeglina ei vasta seega võõra võla tasumine võlgniku huvidele ning eeldatavale tahtele. See võib olla teisiti juhul, kui võlgnik kaotab tasumisega ebameeldiva võlausaldaja. Siis oleks KA õigustatud ning ning A-l oleks B vastu kulutuste hüvitamise nõue VÕS § 1127 järgi.*

VÕS § 1123 p. 1 reguleerib juhtu, kus soodustatu kiidab asjaajamise heaks. Selle all mõeldakse järgnevat: § 1123 p. 2 teksti kohaselt on asjaajamine õigustatud ainult juhul, kui ülevõtmine vastab soodustatu huvidele **ning** tegelikule või eeldatavale tahtele. Seega ei ole siin hõlmatud juhul, kus ülevõtmine ei vasta soodustatu huvidele, küll aga tema tegelikule tahtele. Siis tuleb lähtuda § 1123 p. 1 sätestatud heakskiidust. Eelnevas näites kujutab seega päästeaktsioon endast õigustatud käsundita asjaajamist § 1123 p. 1 järgi. Päästmine on küll vastuolus E objektiivsete huvidega. See ei ole aga oluline, kuna see vastab tema väljendatud tahtele (nõusolek).

Heakskiidu võib anda ka hiljem, sellisel juhul on tegemist soodustatu tagantjärele heakskiiduga. See võib väljenduda ka soodustatu vaikimises, kui soodustatu saab asjaajamisest hiljem teada, eelkõige selles, kui soodustatu nõuab asjaajajalt asjaajamisega saadu väljaandmist. §-s 1123 p. 1 nimetatud heakskiit puudutab asjaajamise ülevõtmist. Kas soodustatu kiidab ühtlasi heaks ka asjaajamise viisi, on fakti küsimus. Reeglina võib seda aga eeldada, kui soodustatule olid asjaajamisega seonduvad asjaolud teada.

Asjaajamise ülevõtmise heakskiidust sisesuhtes tuleb eristada välissuhtes nende lepingute heakskiitmist, mida asjaajaja sõlmis esindusõiguseta esindajana kolmandate isikutega. Kuivõrd heakskiit sisesuhtes hõlmab ka välissuhet, tuleb välja selgitada tõlgendamise abil.

Kui asjaajamise ülevõtmine ei vasta soodustatu tahtele, kuigi on objektiivselt tema huvides, siis võib see ikkagi olla õigustatud VÕS § 1123 p. 3 järgi.

§ 1123 p. 3 esimese juhuga on tegemist siis, kui asjaajamisega täidetakse soodustatu avalikes huvides olev kohustus, mis vastasel korral jääks õigeaegselt täitmata. Kindlasti peab siin tegemist olema õigusliku kohustusega. § 1123 p. 3 kaudu ei tohi muuta sunduslikuks pelgalt moraalsete kohustuste täitmist.

*Ekskurss: üldiselt ei ole olemas kohustust lasta enda suhtes rakendada ravimeetmeid, seega ei ole patsiendi tahte vastane operatsioon õigustatud KA.*

*Näide: B kuulub ususekti, mis keelab inimeste opereerimise. B läheb arsti A juurde, viimane teeb B vastuväitest hoolimata väikese möödapääsmatu operatsiooni. Kas A saab B-lt tasu nõuda? Lepingulised nõuded langevad kokkuleppe puudumisel ära. Ara langeb ka KA järgne nõue, kuna see ei olnud patsiendi vastupidisest tahtest tulenevalt õigustatud.*

Kohustuse täitmine peab olema avalikes huvides. Siinkohal ei piisa üldisest avalikust huvist täitmise vastu. Õiguslike kohustuste täitmine, st õiguskorra kaitsmine on alati üldistes huvides. § 1123 punktis 3 aga mõeldakse pigem kõrgendatud avalikku huvi.

Nendeks harvadeks eraõiguslikeks kohustusteks, mille täitmine on avalikes huvides, on näiteks kindlustamiskohustused (mootorsõidukite kindlustuskohustus), VÕS §-st 722 tulenev kohustus; võlgade tasumise kohustus seevastu aga mitte. Avalik-õiguslikud kohustused, mille suhtes on olemas eriline avalik huvi, on näiteks politsei- või korrakaitseõigusest tulenevad rikkujate kohustused.

Aga mitte ainult kohustuse täitmine, vaid ka asjaajaja sekkumine peab olema avalikes huvides. Kui näiteks kellelegi mõistetakse jõustunud otsusega rahaträhv, siis on selle äramaksmine põhimõtteliselt avalikes huvides. Trahvi eesmärgiga, mille saavutamine on avalikes huvides, on aga vastuolus, kui selle tasub keegi teine.

§ 1123 p. 3 teises alternatiivis nimetatakse seadusest tulenevaid ülalpidamiskohustusi. Mõeldud on perekonnaõiguse ning pärimisõiguse järgseid ülalpidamiskohustusi. Ülalpidamiskohustused, mis põhinevad ainult lepingul, langevad siin välja.

Just § 1123 punkti 3 arvestades peaks KA olema õigustatud ka juhul, kui soodustatu asjaajamisele vastuseisev tahe rikub seaduslikku keeldu või oluliselt häid kombeid. Asjaajaja sekkumist peab aga nõudma seadus või vähemalt peab see olema avalikes huvides. Need eeldused on olemas näiteks enesetapja päästmise korral.

#### ee) Osaliste teovõime

Õigustatud KA võib aset leida ka teovõimetu või piiratud teovõimega soodustatu suhtes. Kui sealjuures on oluline soodustatu tahe, tuleb arvestada tema seadusjärgse esindaja taht.

Raskem on vastata küsimusele, kas õigustatud KA eeldab asjaajaja teovõimet. Asjaajamise ülevõtmist vaadeldakse üldlevinult tehingulaadse teona. Sellisele teole kohaldatakse reeglina vastavalt TSÜS § 8 jj sätteid. Seetõttu võib eeldada, et vähemalt siis, kui asjaajamine peab hõlmama ka tehingulist tegutsemist, ei saa asjaajamise ülevõtmine piiratud teovõimelise isiku poolt kehtivalt toimuda. Piiratud teovõimega isik vajaks sellisel juhul oma seadusjärgse esindaja nõusolekut.

Sellela on siiski vastuolus § 1126 lg 4 tekst. Selles lõikes sätestatakse, et piiratud teovõimega asjaajaja vastutab soodustatu ees ainult õigusvastaselt kahju tekitamise ja alusetu rikastumise sätete kohaselt. Sellist sätet ei oleks vaja, kui KA sätteid ei saaks nagunii piiratud teovõimega isikutele kohaldada.

TsÜS § 8 jj kohaldamise vajaduses võib siiski õigustatult kahelda. Piiratud teovõimega isik ei saa end tehinguga kehtivalt kohustada. Tema puhul ei tule kõne alla ka esindusõiguseta esindaja vastutus (§ 125 lg 3 TSÜS). Pelgalt reaaloimingute tegemise ülevõtmisel ei ole § 8 jj TSÜS vastav kohaldamine nagunii vajalik. Seega võiks õigustatud KA suhe tekkida ka piiratud teovõimega isikuga, ilma et selleks oleks vaja tema seadusjärgse esindaja nõusolekut. Peale selle viiks

teistsugune lähenemine piiratud teovõimega isikute halvemasse seisundisse asetamiseni. Selle lähenemise kohaselt ei oleks neil kunagi §-s 1127 VÕS nimetatud nõuet. Nende asjaajamine oleks alati õigustamatu. Muus osas kaitseb soodustatud asjaolu, et ülevõtmise tema huvidele vastavuse kontrollimisel tuleb kontrollida ka asjaajaja isiku vastavust soodustatu huvidele.

## **b) Osaliste kohustused ja õiguskaitsevahendid**

### **aa) Asjaajaja kohustused**

§ 1126 lg 1 VÕS kohaselt peab asjaajaja tegutsema korralduslikult, st selliselt, nagu seda nõuab soodustatu huvi tema tegelikku või eeldatavat tahet arvestades.

Huve, tegelikku ja eeldatavat tahet tuleb siin mõista samamoodi nagu §-s 1123. Esikohal on § 1126 puhul aga soodustatu huvi. See tuleneb juba § 1123 punktis 3 toodud juhtude välistamisest antud reeglist. Tahte vähesema arvestamise põhjuseks on asjaolu, et õigustatud KA teostamise puhul peaksid asjaajajal olema vabamad käed kui asjaajamise ülevõtmisel.

§-st 1126 lg 1 VÕS ei tulene kohustust kord ülevõetud asjaajamise jätkamiseks. Selline kohustus võib üksikjuhul tuleneda ainult hea usu põhimõttest.

*Näide: Kui A võttis kaasa B poolt pankra unustatud dokumendid, et need talle tagasi anda, siis on ta kohustatud neid dokumente säilitama ning ning tegema kõik tagastamiseks vajalikud teod.*

§-s 1125 reguleeritakse viitega käsundi sätetele asjaajaja tähtsamad kõrvalkohustused.

§ 1125 lg 1 VÕS kohaselt peab asjaajaja õigustatud KA korral asjaajamise ülevõtmise kavatsusest soodustatule teatama niipea kui see on võimalik, seega enne asjaajamise ülevõtmist, ning ootama ära soodustatu otsuse, kui see ei ole seotud ohuga. Erandid on siiski ette nähtud ka vastupidise avaliku huvi korral ning juhul, kui seda ei saa asjaajajalt mõistlikult oodata.

Kui asjaajaja on asjaajamise õigustatud viisil ilma eelnevalt teatamata üle võtnud, siis on ta § 1125 lg 2 kohaselt kohustatud soodustatut viivitamatult teavitama.

Asjaajaja peab teatama, informatsiooni andma ning arvestuse esitama (§§ 1125 lg 3, 650 VÕS).

Samamoodi nagu käsundatu peab asjaajaja õigustatud KA puhul andma välja asjaajamise läbi saadu (§ 1125 lg 3, 652 VÕS). Teatud juhtudel on tal ka intressi tasumise kohustus. Siin kehtivad samad põhimõtted nagu käsunduslepingu puhulgi.

**A võtab postiljonilt P vastu B-le mõeldud paki. Õigustatud KA on olemas. A peab seega paki VÕS §-de 1123, 1125 lg 3, 652 järgi edasi andma.**

*A palub B-lt, et too vaataks tema korteri järgi, kui ta ise puhkuse ajal ära on. B haarab võimalusest kinni ja annab korteri A nimel A äraoleku ajaks puhkajale U 1000.- euro eest üürile. Puhkuse lõppedes maksab too üüri ja sõidab tagasi Panamasse. Kui A tagasi jõuab ja sellest teada saab, on ta sellega nõus, soovib aga B-lt saada 1000.- eurot. B keeldub. A-l on VÕS §-de 1123, 1125 lg 3, 652 järgi nõudeõigus. A poolt antud nõusolekuga muutub üürileping kehtivaks. Võttes U-lt raha vastu, tegi B lepingupartnerina A tehingu. Asjaajamise ajal oli tal lisaks ka võõra asjaajamise tahe, vastasel juhul oleks ta kindlasti juba lepingu oma nimel sõlminud. A kiitis lisaks sellele asjaajamise heaks. B peab seega 1000.- eurot A-le üle andma, võib aga nõuda võimalike tehtud kulutuste hüvitamist.*

Erandiks on, nagu juba mainitud, piiratud teovõimega isikute vastutus ainult õigusvastaselt kahju tekitamise ning alusetu rikastumise sätete kohaselt (§1126 lg 4), mistõttu ei kohaldata neile VÕS §-de 1125 lg 3, 652 sätteid.

Kui asjaajaja oma § 1125 või 1126 tulenevaid kohustusi süüliselt rikub ning selle tagajärjel tekib soodustatule kahju, siis on asjaajaja kohustatud kahju hüvitama üldiste põhimõtete kohaselt.

Vastutuse piirang esineb selles suhtes jällegi § 1126 lõikes 4 piiratud teovõimega asjaajaja jaoks. See piirang peaks tegelikult kehtima ainult neil juhtudel, kus asjaajamine ei ole seadusjärgse esindaja poolt heaks kiidetud. Asjaajaja vastutab ka kohustuse rikkumise korral ainult õigusvastase kahju tekitamise ning alusetu rikastumise sätete kohaselt.

Kui asjaajamise eesmärgiks on soodustatut ähvardava olulise ohu tõrjumine (§ 1126 lg 2), vastutab asjaajaja ainult tahtluse või raske hooletuse korral.

Vastutuse piirang § 1126 lg 2 järgi eeldab, et asjaajaja ettekujutuse kohaselt oli asjaajamise eesmärgiks soodustatut ähvardava olulise kahju tõrjumine. Nõutav ei ole, et selline oht oleks tõepoolest olemas olnud ("eesmärgiks"). Tuletagem veelkord meelde appihüüdvä ujuja kaasust. Asjaajaja peab siiski konkreetsetes olukordades võimaliku hoolsusega ohu olemasolu kontrollima. Kui ta seda ei tee, siis § 1126 lõiget 2 ei kohaldata. Lisaks nähakse erand ette nendeks juhtudeks, kus asjaajajale kuulub nõue § 1127 lg 2 VÕS alusel; selle juurde tuleme hiljem veel tagasi.

Asjaajaja arvates soodustatut ähvardav oht võib puudutada soodustatu isikut või tema vara. § 1126 lg 2 analoogne kohaldamine on õigustatud ka siis, kui asjaajaja võis eeldada, et ohus on soodustatu lähedased perekonnaliikmed.

*Jalakäija A kuulis ühest korterist meeletult appihüüdu. Ta tahtis appi tormata, leidis aga eest lukustatud korteri. Kiirelt otsustanud murdis ta korteri uksest sisse. Korterist leidis ta B, kes vaatas parajasti televiisorist kriminaalfilmi. B nõudis A-lt murtud ukse eest kahjutasu. A väidab, et ta soovis ju ainult head ja ei kanna seega vastutust. Milline oleks siin lähedus? B-l oleks tegelikult VÕS §-de 1148, 1150 järgi A vastu nõudeõigus. Selle nõude eelduseks on aga süüilisus. VÕS § 1126 lg järgi piirdub etteheidetav süüilisus aga ettekavatsusega ja raske ettevaatamatusega, kui asjaajamise eesmärgiks oli märkimisväärse kahju ärahoidmine. Antud juhul reageeris A appihüüdele, mis lubas tal oletada, et hüüdjat tabab kohe märkimisväärne kahju. VÕS § 1126 lg 2 eeldused on olemas. VÕS § 1126 lg 2 süülisuse mõõdupuu laieneb siis ka kõigi teiste vastutustee koosseisudele, ka deliktiõigusele.*

Teatavaks vastandiks on VÕS § 1126 lg 3. Kui asjaajaja on asjaajamise üle võtnud soodustatu väljendatud või arusaadava tahte vastaselt, siis vastutab ta soodustatu ees ka juhuslikult tekkinud kahjude eest. See ei kehti juhul, kui soodustatu tahe oli seadusevastane või vastuolus avalike huvidega. Lisaks jääb asjaajajale võimalus vastutusest vabaneda, kui ta tõendab, et kahju oleks tekkinud ka ilma tema sekkumiseta.

#### bb) Soodustatu kohustused

Asjaajaja võib nõuda soodustatult oma kulutuste hüvitamist (§ 1127 lg 1 VÕS).

Soodustatu peab niisiis hüvitama talle kõik vabatahtlikud varalised kaotused, mida ta asjaolude kohaselt võis vajalikuks pidada.

*A, kes ei oska ujuda, kukkus kogemata jõkke. Juhuslikult sealsamas viibiv kalamees B päästis ta ja toimetas ta oma sõidukiga haiglasse. Hiljem nõudis ta A-lt sõidukulude tasumist. VÕS § 1127 lg 1 järgi on A kohustatud selle B-le hüvitama.*

Oma töö eest võib asjaajaja tasu nõuda ainult juhul, kui töö kuulus tema majandus- või kutsetegevuse alla (§ 1127 lg 2). Nagu juba mainitud, on tasu nõudmine välistatud juhul, kui asjaajaja tegutses kehtetut lepingut täites.

*Anselm leiab tee äärest vigastatud lambakoera, kes oli tõenäoliselt auto alla jäänud. Ta viib koera loomaarsti Theo juurde, kirjeldab talle asjaolusid ja palub temalt abi. Kuna aega ei olnud kaotada, teeb Theo viivitamatult operatsiooni, mis aga ei suutnud koera enam aidata. Hiljem saadakse teada, et koer kuulus Ernstile. Kui Theo nõuab Anselmilt tasu, väidab too vastu, et tal ei ole selle asjaga mitte mingit pistmist. Aga ka Ernst keeldub kulude eest maksmast, kuna operatsioon olevat tehtud tema nõusolekuta ja peale selle ei olnud sel tulemust. Milline on õiguslik seis ?*

*T ja A vahel nõudeid tõenäoliselt ju ei ole. Nende mõlema vahel ei tekkinud isegi mingit lepingut. A käitus õigusliku sidumise tahteta puhtast vastutulelikkusest. Aga ka T ja E vahel ei jõustunud mingit lepingut. Nõudeõigus on olemas pigem VÕS §-de 1127 lg 2, 1123 alusel. Koera operatsioon oli E asi, T-l oli võõra asja ajamise tahe ning operatsioon vastas E huvidetele ja tema eeldatavale tahtele. Kuna T tegutses oma kutsetegevuse alal, võib ta nõuda vastavat tasu. See, et operatsioon ebaõnnestus, on siinkohal ebaoluline.*

Kui asjaajaja ise kahju kannab, siis on tal § 1129 nimetatud eelduste olemasolul õigus nõuda selle hüvitamist. Soodustatu peab hüvitama kõik kahjud, mis tekkisid ohu tõrjumisega seotud ja äratuntava riski tagajärjel.

*Näide: A leiab autoõnnetuses vigastatud B teadvusetult tänaval lebamast ning viib ta haiglasse. Ta tahab, et B maksaks tema autopuhastuse arve, kuna auto istmekatted said verrega kokku. Antud situatsioon vastab §-le 1129, mistõttu on asjaajajal õigus nõuda kahju hüvitamist. Istmekatte plekid tekkisid ohu tõrjumisega seotud tüüpilise ja äratuntava riski tagajärjel.*

Majanduslik kahju, mis tekib asjaajajal seetõttu, et ta ei saa asjaajamise tõttu tegeleda oma kutsetegevusega, tuleb hüvitada, kui see tekkis tüüpilise ja äratuntava riski realiseerumise tagajärjel. Kui tegemist on asjaajaja jaoks ebaproportsionaalselt kõrge kahju tekkimise riskiga, tuleb täiendavalt kontrollida, kas asjaajamise ülevõtmine vastab soodustatu huvidetele.

*Näide: Agent A tegeleb äripartneri poole minnes pikka aega B põgenenud linnu kinnipüüdmisega. Ta teadvustab sealjuures, et ta võib oma hilinemisega lepingu sõlmimise nurja ajada. Hiljem nõuab ta B käest saamata jäänud agenditasu. Antud juhul ei ole A-l õigust kahju hüvitamist nõuda. Kui A oleks seevastu päästnud B uppumisest, siis oleks ta võinud nõuda seeläbi tekkinud kahju hüvitamist (siin ei ole tegemist ebaproportsionaalsusega).*

Kulutuste hüvitamise või tasu nõue võib siiski olla välistatud või piiratud:

Kulutuste hüvitamise nõuet ei ole, kui asjaajajal ei olnud kavatsust nõuda soodustatult nende hüvitamist (§ 1127 lg 3). Kui asjaajajal oli asjaajamise suhtes oluline isiklik huvi, siis võib ta kulutuste hüvitamist nõuda ainult vastavas proportsioonis (§ 1129 lg 3 mõte kahju hüvitamise kohta).

Vigastatud asjaajaja kaassüü võib samuti viia tema hüvisenõude vähendamiseni (VÕS § 134). Siiski, kui asjaajaja eesmärgiks oli soodustatut ähvardava ohu tõrjumine, siis tuleb kohaldamisele vastutuse piirang § 1126 lg 2 järgi: kerge hooletuse korral ei saa jaatada kaassüü olemasolu § 134 mõttes. Asjaajaja ei pea kandma kahjustumise riski spontaanse abiosutamise korral.

*Näide: B karjub ujudes nalja pärast appi. S, tahtes teda päästa, kahjustab kiirustades paadi aeru. Ta nõuab B-lt remondikulude hüvitamist. Antud juhul ei saa eeldada kaassüü olemasolu VÕS § 1126 lg 2 järgi.*

Kahjude jaotamine tuleb kõne alla nn eneseohverdusjuhtudel liikluses:

*Näide: S sõidab maanteel autoga igati liikluseeskirjade kohaselt. Vastutulev rattur R satub ilma süüta äkitselt tema auto ette. S keerab auto paremale, sõidab põllule ning saab vigastada. Kas S-l on R vastu nõudeid? Ehkki maanteelt väljasõitnud autojuhi jaoks oleks kokkupõrge olnud vastutusest vabastav vältimatu sündmus, ei saa ta nõuda kogu väljasõidu tagajärjel tekkinud kahju hüvitamist. Arvesse tuleb võtta ka seda, et autojuht oli auto kasutamisega loonud (kaas-)põhjuse ohu tekkeks.*

Kulutuste hüvitamise nõude täitmatajätmisel kehtivad üldised sätted (viivis, täitmise võimatus).

### **3. Õigustamata KA**

#### **a) Eeldused**

Õigustamata käsundita asjaajamist eristab õigustatud käsundita asjaajamisest §-s 1123 nimetatud õigustatuse aluse puudumine (§ 1128 lg 1). Kõik muud õigustatud KA eeldused peavad aga ka siin olemas olema.

#### **b) Tagajärjed**

##### **aa) Asjaajaja nõuded**

Õigustatud KA suhet siin ei eksisteeri, mistõttu ei saa kohaldada §-e 1125 ja 1126. Selle asemel on teavitamis- ja arvestuse esitamise kohustus reguleeritud §-s 1128 lg 2.

Muus osas kohaldatakse osaliste vahelistele suhetele alusetu rikastumise ja õigusvastase kahju tekitamise sätteid. Asjaajaja peab § 1128 lg 1 kohaselt kõrvaldama asjaajamise tagajärjed ning hüvitama tekitatud kahju. Asjaajamisega saadu peab asjaajaja § 1128 lg 3 järgi välja andma alusetu rikastumise sätete kohaselt.

Iseseisev kahju hüvitamise nõue § 1128 lg 1 järgi eeldab, et asjaajaja pidi aru saama, et asjaajamise ülevõtmine ei ole § 1123 kohaselt õigustatud. Muul juhul vastutab asjaajaja ainult asjaajamise hoolika läbiviimise eest.

§ 1123 p. 2 kohaselt on näiteks nõutav, et asjaajaja jätab asjaajamise ülevõtmisel teadlikult arvesse võtmata soodustatu teadaoleva tahte või et ta hooletusest iseenesest arusaadavate asjaolude valesi hindamise või tähelepanekuta jätmise tõttu ei selgita välja soodustatu teistsugust eeldatavat või tegelikku tahet. Reeglina piisab siin juba kergest hooletusest. Teisiti on olukord ainult juhul, kui asjaajamise ülevõtmise eesmärgiks oli soodustatut ähvardava ohu tõrjumine (§ 1128 lg 1 lause 3). Siin peab asjaajaja olema tegutsenud vähemalt raske hooletusega.

Kui nimetatud eeldused on täidetud, peab asjaajaja hüvitama kogu asjaajamisega tekitatud kahju. See kehtib ka juhul, kui ta asjaajamise läbiviimisel süüliselt ei tegutsenud.

*Kõrges vanuses, kuid juba vaesunud tädi Frieda ei tunne end oma nelja seina vahel enam hästi ja teeb maaler Martinile ülesandeks tuba mustaks värvida. Martinile tundub see soov küll kummaline,*

ta täidab aga tellimuse harjumuspärase hoolikusega. Kuna tema saadetud arvet hoolimata meeldetuletusest ei tasuta, kutsub ta advokaadi appi. Nüüd selgub, et Frieda oli tellimuse tegemise ajal teovõimetu ja hoolduse all. Milline on õiguslik seis ?

VÕS §-de 1127 lg 1 ja 2 alusel M-l igatahes F vastu nõudeõigust ei ole. Selle eelduseks oleks õigustatud KA. Sellist KA siin aga ei eksisteeri. Asjaajamine vastas küll F tahtele. Tema tahet ei saa aga antud juhul arvestada, saab ainult arvestada seadusliku esindaja tahet. Küsitav on, kuivõrd on vastupidiselt olemas kahju hüvitamise ja kõrvaldamise kohustus VÕS § 1128 lg 1 alusel. See sõltub sellest, kas kõik asjaolud kokku õigustavad antud eeldust. M oleks võinud aru saada, et VÕS § 1123 eeldused puuduvad. Tellimuse sisu, värvida tuba mustaks, kõneleks pigem selle kasuks.

#### bb) Asjaajaja nõuded

Kuna asjaajajal ei ole õigustamata KA puhul õigust kulutuste hüvitamisele, siis oleks ebaõiglane, kui soodustatu saaks endale jätta asjaajamisega saadu. § 1128 lg 3 järgi peab soodustatu andma asjaajamisega saadu asjaajajale välja alusetu rikastumise sätete kohaselt. Siin on tegemist viitega alusetust rikastumisest tuleneva nõude tagajärgedele, nii et kõne alla tuleva nõude eelduste olemasolu ei ole vaja kontrollida.

#### **4. Asjaajamine enda huvides**

VÕS § 1130 reguleerib juhtumeid, kus keegi ajab võõraid asju nagu enda omi. Seadusest tuleneva KA suhet siin ei teki. Ka tagantjärele antud heakskiit § 1123 p. 1 järgi ei tule kõne alla, kuna antud säte eeldab ikkagi asjaajaja tegutsemist teise isiku kasuks.

Asjaajamine enda huvides võib toimuda kahel viisil: esiteks võib asjaajaja ekslikult arvata, et ta ajab omi asju (VÕS § 1130 lg 1), teiseks võib ta teada, et ta ajab võõraid asju, kuid käsitleb seda õigustamatult enda omana (§ 1130 lg 2). § 1130 mõttest ja tekstist tuleneb, et võõras asi saab siin olla ainult subjektiivselt võõras asi.

*Näited: Omandi ja valduse rikkumised, patendi-, kasutus- ja autoriõiguste rikkumised. Üürnikupoolne õigustamatu allüürile andmine ei ole üürileandja asi, kuna viimane on andnud üürnikule kasutamisevõimaluse. Antud kontekstis ei ole tähtsust asjaolul, et üürnik rikkus üürilepingut.*

#### a) Ekslik asjaajamine enda huvides

Eksliku enda huvides asjaajamise puhul sätestab § 1130 lg 1 selgelt, et VÕS paragrahve 1123 – 1128 ei kohaldata. Enda huvides asjaajaja ning isiku, kelle asi see objektiivselt on, vahelisele suhtele kohaldatakse alusetu rikastumise ja õigusvastaselt kahju tekitamise üldsätteid. § 1130 lg 1 raames ei ole tähtsust, kas asjaajaja eksis süüliselt või mitte.

#### b) Õigustamatu asjaajamine enda huvides

Õigustamatu enda huvides asjaajamise korral (§ 1130 lg 2) ajab asjaajaja teadlikult objektiivselt võõrast asja enda huvides.



#### aa) Soodustatu nõuded

Asjaajaja käitumine ei ole õigustatud. Seega vastutab ta põhimõtteliselt õigusvastase kahju tekitamise ning alusetu rikastumise sätete kohaselt.

*Näide: Kui D müüb E-lt varastatud raamatu selle väärtust oluliselt ületava hinnaga edasi, siis võib E nõuda D-lt VÕS § 1148 alusel kahju hüvitamist. E võiks seega eelpoolnimetatud sätete kohaselt nõuda ainult tekitatud kahju hüvitamist, mitte aga E poolt saadud kasu.*

§ 1130 lg 2 järgi on soodustatul võimalik esitada KA sätete kohaselt (§§ 1126 lg 1, 1128 lg 1) nõudeid ja asi seeläbi teatud viisil enda kätte võtta. Soodustatu nõuete hulka kuulub eelkõige süüst sõltumatu kahju hüvitamise nõue (VÕS § 1128 lg 3, 652).

Lisatulu ei teki ometi ka sellest mitte. Sellist nõuet võib parimal juhul justkui näha VÕS § 1128 lg 1 tagajärgede kõrvaldamise kohustuses.

#### bb) Asjaajaja nõuded

Kui soodustatu esitab §-s 1130 lg 2 nimetatud nõuded, peab ta omakorda hüvitama asjaajajale tema kulutused alusetu rikastumise sätete kohaselt. See ei tähenda, et soodustatu kaotaks eelised, mida asjaajamine talle andis. Sellisel juhul oleks viide § 1130 lõikes 2 mõttetu. Pigem peab soodustatu § 1130 lg 2 kohaselt hüvitama asjaajaja kulutused oma rikastumise ulatuses.

**dr. Knut Unger**  
Freiburgi Ülikool

**Alusetu rikastumine**

Tõlge: VirveTamm ja Heidi Laanemäe

**Juriidiline toimetaja: Karin Sein**

## 1. Dogmaatilised alused

Võlaõigusseaduse §-des 1131 jj reguleeritud alusetust rikastumisest tulenevate nõuete eesmärgiks on õigustamatu vara ülemineku kompenseerimine. Need normid ulatuvad tagasi rooma õigusesse. Seepärast räägitakse sageli nn kondiktsioonidest. Vastupidiselt kahju hüvitamisele ei ole alusetu rikastumise puhul tegemist isiku varale tekitatud kahju hüvitamisega. Pigem tuleb kõrvaldada alusetult rikastunud isiku vara suurenemine, ning see peab toimuma selle isiku kasuks, kelle arvel rikastumine toimus.

## 2. Ülevaade rikastumisnõuete erinevatest liikidest

Alusetu rikastumise korral tuleb vahet teha kahe põhikoosseisu vahel, milleks on ühelt poolt rikastumine teise isiku soorituse läbi (soorituskondiktsioon) ja teiselt poolt rikastumine muul viisil (rikkumis-, regressi- ja kulutuste kondiktsioonid).

Soorituskondiktsiooni korral (VÕS § 1132) on tarvis tagasitäita sooritus, mis tehti ilma kehtiva kausaaltehinguta või mis muul põhjusel nurjus. Soorituskondiktsiooni kohaldamine tuleneb põhiliselt kausaalse kohustustehingu ja abstraktse käsutustehingu õiguslikust lahutamisest (abstraktsiooniprintsiip). Niisuguse lahutamise tõttu võib juhtuda, et käsutustehing (nt asja omandi ülekandmine) on kehtiv, samal ajal aga puudub kehtiv kausaaltehing (nt müügileping).

*V müüs K-le maali ja kandis ka omandi üle. Hiljem vaidlustab K müügilepingu TsÜS § 90 järgi. V nõuab K-lt maali tagasi. V-l ei ole siinjuures müügihinna tasumise nõuet VÕS § 202 järgi, kuna puudub müügileping (TsÜS § 82). V ei saa maali K-lt välja nõuda ka mitte AÕS § 80 (vindikatsioonihagi) alusel, kuna K oli saanud maali omanikuks (AÕS § 92). Ära langevad ka muud nõuded, nt valduse kaitse või deliktist tulenevad nõuded. Ei ole aga siiski õiglane, et K saab maali endale jätta, ilma et ta peaks selle eest maksma. Siin aitab meid VÕS § 1132. Kuna V andis K-le kehtetud müügilepingut täites üle maali omandi ja valduse, kohustust aga ei eksisteeri (müügileping on tühine), siis on K-l V suhtes väljaandmiskohustus. Seega peab K maali VÕS § 1132 järgi V-le tagasi andma ja selle omandi tagasi üle kandma.*

Teise suure kondiktsiooniliigi alla, milleks on väärtuse hüvitamine mingi õiguse rikkumise tõttu, kuuluvad täiesti erinevad koosseisud. Nende ühiseks jooneks on aga see, et rikastumine ei põhine sooritusel. Väärtuse hüvitamine kellegi õiguse rikkumise tõttu võib olla tekkinud “alusetult rikastunud isiku” tõttu, samuti ka “isiku tõttu, kelle arvel rikastumine toimus”, aga ka kolmanda isiku tõttu või üldse ilma inimesepoolse tegutsemiseta.

*B kariloomad satuvad A karjamaale ja söövad sealt rohu ära. A nõuab B-lt hüvitust.*

*Siin seisneb B alusetu rikastumine selles, et ta hoidis kokku söötmiskulud. Kuna B kariloomad sattusid karjamaale ja seal sõid, siis on tegemist kellegi õiguse (karjamaa omaniku kasutusõigus) rikkumisest tuleneva alusetu rikastumisega. See kehtib ka juhul, kui kariloomad laskis A karjamaale keegi kolmas isik või B ise, kuna ka siin puudub A sooritus. Isegi sel juhul, kui karjatamise oleks põhjendanud A ekslik eeldus, et tegemist on tema oma loomadega, on tegemist õiguse rikkumisest tuleneva alusetu rikastumisega, kuna A ei soovinud teha sooritust B-le.*

Õiguse rikkumisest tuleneva alusetu rikastumise korral sai alusetult rikastunu ilma nõusolekuta, st ilma õigusliku aluseta, varalist kasu, kui ta ei tohi seda seaduse kohaselt isiku suhtes, “kelle arvel rikastumine toimus”, endale jätta. Seadus ise sisaldab siinjuures erinevaid viiteid alusetu rikastumise sätetele. Mõnedel juhtudel muudetakse seega nõude eksisteerimine sõltuvaks VÕS §-

des 1131 jj sätestatud eeldustest. Seega viidatakse siin alusetu rikastumise sätetele mitte üksnes ulatuse osas, vaid ka juba eelduste osas (viitamine õiguslikule alusele).

*B kasutab oma maja tarvis kogemata naabri A kive. Seetõttu jääb A kivide omandist B kasuks ilma (AÕS § 107 lg 3). Ta saab õigusmuudatuse tõttu alusetult rikastunud B-lt nõuda alusetu rikastumise väljaandmise kohta kehtivate sätete järgi (AÕS § 108) rahalist hüvitust. Siinjuures on tegemist õiguslikule alusele viitamisega.*

VÕS §-s 1142 sätestatud rikkumiskondiktsiooni kõige tähtsam juhtum on mitteõigustatud isiku kehtiv käsutus. Sel juhul on mitteõigustatud isik alusetult rikastunud isiku suhtes kohustatud saadu väärtuse hüvitamiseks, VÕS §-s 1144 sätestatud juhtudel on ta kohustatud ka saadud tulu väljaandmiseks.

*A andis B-le kasutada oma raamatu. Viimane müüb selle 20 euro eest C-le ja kannab ka raamatu omandi üle, C peab heauskselt B-d raamatu omanikuks. Missugused õigused on A-l?*

*C saab AÕS § 95 järgi raamatu omanikuks. Seega ei saa A seda temalt AÕS § 80 järgi välja nõuda. Vastavalt VÕS § 1142 sätetele on tal siiski B suhtes väärtuse hüvitamise nõue 20 euro ulatuses.*

Rikastumisnõude ulatus on seaduses sooritus- ja rikkumiskondiktsiooni kohta eraldi reguleeritud. Tehakse vahet saaja tavalise ja kõrgendatud vastutuse vahel. Niisugune vahetegemine omab tähtsust küsimuse korral, kas võlgnik saab tugineda hilisemale rikastumise äralangemisele.

### **3. Soorituskondiktsioon**

VÕS §-s 1132 sätestatud soorituskondiktsioon eeldab, et keegi on teisele isikule midagi üle andnud, ilma et kohustus eksisteeriks.

#### **a) Võlgniku rikastumine**

Saajale peab olema midagi üle antud. Siinjuures tuleb arvesse igasugune varaline kasu. Niisugust varalist kasu võidakse saada järgmistel juhtudel:

##### **aa) Varalise väärtuse saamine**

Siia kuuluvad eelkõige asjaõiguse või isikliku õiguse (nt omand, pandiõigus, nõue, lepinguline võlatunnistus) saamine. Tegemist ei pea olema täieliku õigusega; niisugust varalist kasu kujutavad endast ka ooteõigus või lihtsalt õiguse tugevdamine (nt hüpoteegile eelisjärjekoha andmine). Siia kuuluvad ka kaudne või otsene valdus, seda ka juhul, kui valdust ei loeta õiguseks. Igal juhul on tegemist õiguslikult kaitstud positsiooniga, mille läbi vara suureneb. Varalised eelised on lõpuks ka üksnes kinnistusraamatulikud õiguspositsioonid, nagu nt omanikuna kinnistusraamatusse sissekandmine, kuna sissekantud isik saab siis kinnisasja kehtivalt käsutada (AÕS §-d 118 jj; 56 lg 3).

*V, kelle kohta ei ole teada, et ta on vaimuhaige, müüb K-le oma kinnisasja ning kannab selle omandi ja valduse K-le üle. Hiljem määratud eestkostja tahab kõike tühistada. Antud juhul on vaimuhaiguse tõttu kehtetud nii kausaaltehing kui ka abstraktne omandi ülekandmine. Saaduna jääb alles üksnes kinnistusraamatu kanne. See kujutab endast mitteõigustatud isiku kehtiva käsutamise võimaluse tõttu vastavalt AÕS §-le 56 lg 3 varalist väärtust.*

## bb) Kohustusest ja koormatisest vabastamine

Vara ei suurene mitte üksnes aktiva lisandumise, vaid ka passiva kadumise või vähenemise tõttu. Siinkohal tuleks nimetada nõudest loobumist, negatiivset võlatunnistust, võlgniku kohustusest või asjaõiguslikust koormatisest vabastamist (nt võlausaldaja loobumine oma pandiõigusest).

## cc) Kulutuste säästmine

Varalist kasu saab ka isik, kes - kui teine isik ei oleks sooritust teinud - oleks sama tulemuse saavutamiseks teinud kulutusi. Mõeldagu seejuures eelkõige võõra töö kasutamisele (nt võõra maatüki kaevamine tühise lepingu alusel). Ilma teise isiku sooritusega oleks pidanud võlgnik näiteks raha välja andma, mõne muu soorituse tegema või vähemalt kohustuse võtma.

Saksa õigusteaduses vaieldakse kohati oma kulutuste säästmise kui eelduse nõutavuse üle. Ühe uuema seisukoha järgi tuleb lähtuda sellest, et kasutuseelised ning samuti osutatud teened on põhimõtteliselt varaline kasu VÕS § 1132 tähenduses. Kas seejuures toimus ka kulutuste säästmine, see omandab tähtsuse alles rikastumisnõude ulatuse kindlakstegemisel.

*Kui keegi saab lennureisi ilma isikuveolepingut sõlmimata, siis on saadud vedu varaline kasu. Kui ta säästis sellega kulutusi, siis on saadu väärtus veel tema varas olemas, nii et ta peab selle väärtuse välja andma. Kui ta aga ei hoidnud oma kulutusi kokku, siis puudub kestev varaline kasu, nii et kõne alla tuleb alusetu rikastumise äralangemine VÕS § 1138 järgi. VÕS §-s 1140 sätestatud juhul on ta siiski hüvitamiseks kohustatud.*

## b) Võlausaldaja sooritus

### aa) Soorituse mõiste

Saaja alusetu rikastumine peab olema tekkinud võlausaldaja poolt tehtud soorituse tõttu. Soorituse all mõistetakse teadlikku ja eesmärgipärast võõra vara suurendamist. Seega seisavad kõrvuti tahtlik vara suurendamine ja eesmärgipärasus. Seega ei piisa soorituseks sellest, et võlausaldaja annab vara üle teadlikult (nt rahasumma maksmine). Peale selle on ka nõutav, et ta järgib sellega teatud eesmärki (nt võla kustutamine).

See, kas sooritus nurjus, saab tuleneda ainult soorituse eesmärgist. Liiatigi räägivad ka elukogemused, et soorituse tegija ei taha reeglina mitte ainult teise isiku vara suurendada, vaid ka teatud eesmärki saavutada.

**R-I tekkis huvi alaealise M mopeedi vastu. Hinna suhtes lepiti kokku 250.- euro peale. R tasus 100.- euro summas esimese osamakse, ülejäänud osa ostuhinnast pidi makstama mopeedi üleandmisel. Selleni ei jõutud, kuna vanemad ei andnud tehingule oma nõusolekut. R nõudis seepeale oma osamakse tagasi. Millisele õiguslikule alusele saab ta oma nõude rajada ?**

*Nõudealusena tuleb kõne alla ainult VÕS § 1132. R on andnud M-le 100.- eurot. See on toimunud kohustuse täitmiseks. Raha andmise eesmärgiks oli M-ga oletatavalt sõlmitud müügilepingu täitmine. Kuna müügileping oli TsÜS §§ 8,11 tõttu kehtetu, ei olnud selleks soorituseks mingit kohustust.*

Peale selle ei oleks soorituse eesmärgi analüüsita võimalik soorituse tegija täpne määratlemine alusetu rikastumise ahelas.

A tahab müüa talle kuuluva asja. Ta võtab ühendust B-ga ja kannab asja omandi talle üle. B müüb asja ja kannab ka selle omandi enda nimel, kuid A arvel (seega kaudse esindajana) C-le üle. Kuna selgub, et A ja B vaheline kausaaltehing on tühine, siis nõuab A C-lt asja VÕS § 1132 järgi välja. Niisuguse nõude olemasolu tuleb eitada, sest C huve tuleb kaitsta. Ta tohib uskuda tema ja B vahel sõlmitud müügilepingu kehtivusse. A ja B vahelise kausaalteingu tühisus ei tohi teda puudutada. Asja omandi A-lt B-le ülekandmise eesmärgiks on täita A ja B vaheline kausaalsuhe. Omandi ülekandmise eesmärgiks B-lt C-le on nende isikute vahelise müügilepingu täitmine. Sooritusuhted, mida saaks soorituskondiktsiooni abil tagasitäita, on olemas seega A ja B vahel ning B ja C vahel, kuid mitte A ja C vahel. Juba üksnes seetõttu on välistatud soorituskondiktsioon A ja C vahel.

Eesmärgi määratlemise puhul ei ole tegemist tahteavaldusega, nii et näiteks soorituse tegija teovõime ei ole oluline.

Kui soorituse all mõista võõra vara teadlikku ja eesmärgipärast suurendamist, siis on soorituskondiktsioon välistatud juhul, kui vara suurendamine toimub ebateadlikult või soorituse tegemise eesmärgita.

*Kui A söötab B kariloomi oma söödaga, oletades ekslikult, et sööt kuulub B-le, siis puudub A sooritus, kuna A suurendab võõrast vara ebateadlikult. Kõne alla tuleb ainult teise isiku õiguse rikkumisest tulenev alusetu rikastumise nõue VÕS § 1142 järgi.*

#### bb) Sooritusuhte kolmandate isikute osalemisel

§ 1132 järgi on alusetu rikastumise nõude võlausaldajaks soorituse tegija ning võlgnikuks soorituse saaja. Nagu juba eelpool märgitud, peab nende vahel eksisteerima sooritusuhte. Nõude esitamiseks ei ole seega õigustatud isik, kes on lihtsalt realselt vara üle andnud; ja kohustatud isikuna ei tule kõne alla see, kes on eseme pelgalt vastu võtnud. Sellest järeldub, et kui vara üleandmisel on abiks keegi kolmas isik, siis ei ole tema soorituse tegija või vastavalt soorituse saaja.

*V poolt volitatud isik X kannab K-le üle V poolt K-le müüdüd maali omandi. Kui müügileping on tühine, siis kuulub V-le rikastumisnõue. X ei ole soorituse tegija, kuna tal ei ole K suhtes enda kohustuse täitmise eesmärki. K on soorituse saaja ka juhul, kui K esindajana võttis maali vastu Y.*

Kui kohustuse täitmise eesmärki järgitakse kellegi teise kui tegeliku saaja suhtes (soorituse tegemine kolmnurksuhtes), siis ei ole rikastumisnõue suunatud mitte üleantu saaja vastu, vaid soorituse saaja vastu.

*A müüb B-le maali, mille viimane müüb edasi C-le. B palvel kannab A maali omandi otse üle C-le. Hiljem selgub, et A ja B vaheline müügileping oli tühine. Kas A-l on nõudeid B või C vastu? Missugune on õiguslik olukord siis, kui B ja C vaheline müügileping oli tühine? Missugune on olukord mõlema lepingu tühisuse korral? Antud juhul kannab A maali omandi üle C-le, kuid sellega tahab ta täita oma müügilepingut B-ga. Seega ei tee A sooritust C-le ning A ja C vahel ei tule soorituskondiktsioon kõne alla.*

Niisuguse kolmnurksuhte eripärad on reguleeritud VÕS §-des 1133-1135. Järgnevalt lühidalt nendest juhtumitest.

(1) Maksekäsundi juhtumi puhul (VÕS § 1133) on ühe ja sama eseme kohta tehtud mitu üksteisele järgnevat lepingut. Võlgnik ei täida oma lepingulist kohustust mitte oma võlausaldajale, vaid tema maksekäsundi alusel vahetult kolmandale isikule, kellele soorituse tegemiseks on omakorda

kohustatud võlausaldaja (A omandi üleandmine C-le viimases näites). Kuigi siin toimub otsene vara üleminek võlgniku ja kolmanda isiku vahel, eksisteerib samaaegselt ka kokkulepe eesmärgi kohta võlgniku ja võlausaldaja vahelises suhtes, sest võlgnik tahtis kolmandale isikule tehtud sooritusega vabaneda oma kohustusest võlausaldaja ees.

*Toodud näites täitis A omandi C-le üleandmisega seega oma kohustuse B ees. A ja B vahelise lepingu (kattesuhe) tühisuse korral eksisteerib A rikastumisnõue B vastu. B ja C vahelise müügilepingu (valuutasuhe) tühisuse korral tuleb nimelt see kausaalsuhe tagasi täita. Omandi üleandmist A-lt C-le tuleb B ja C vahelises suhtes lugeda soorituse tegemiseks B-le, sest A maksekäsundi täitmise teel tahtis B täita oma müügilepingut C-ga. B ja C vahelise lepingu tühisuse korral saab B seega nõuda C-lt VÕS §-de 1132 ja 1133 alusel maali omandi endale üleandmist.*

*Kui mõlemad müügilepingud on tühised (topeltpuudus), siis tõstatub küsimus, kas A saab maali vahetult C-lt tagasi nõuda (otsekonditsioon) või kuulub talle üksnes rikastumisnõue B vastu, mis on suunatud B-le C vastu kuuluva rikastumisnõude loovutamisele (topeltkonditsioon). A otsenõue C vastu on Saksamaal valitseva arvamuse kohaselt välistatud, kuna nende vahel ei ole sooritusuhet. See viiks C-l B vastu ja B-l A vastu olevate vastuväidete õigustamatu välistamiseni. A-l on rikastumisnõue B vastu ning B-l on samasugune nõue C vastu.*

VÕS § 1133 kohta võib näiteks tuua valed/puudustega pangaülekanDED. Ka siinjuures tuleb teha vahet kahe erineva sooritusuhete vahel: ühelt poolt teeb maksekäsundit täitev pank soorituse panga ja selle kliendi (käsundaja) vahelises suhtes; ühtlasi kujutab krediidikirje saaja kontoomaniku seisukohalt endast käsundaja kui võlgniku sooritust. Rikastumise hüvitamine toimub vastava puudusega sooritusuhete raames, seega kattesuhtes käsundaja ja käsundit täitva panga vahel või valuutasuhtes käsundaja ja makse saaja vahel.

*Kui pank B maksab S-i käsul G-le välja 500 eurot, siis suurendab B küll teadlikult G vara. Tegemist ei ole aga B sooritusega G-le, kuna B ei järgi G suhtes soorituse tegemise eesmärki. Raha väljamaksmine on eesmärgipärane B ja S-i vahelises suhtes, kuna B tahab täita oma lepingut S-ga. Sooritus on olemas ka S-i ja G vahelises suhtes, kuna S tahab panga abiga täita näiteks oma müügihinna tasumise kohustust G ees. See selgub ka VÕS § 1133 lg 1 sätetest.*

Pangakäibes esinevad vead eelkõige juhul, kui käsundit täitev pank teeb vigu maksekäsundi teostamisel. Näiteks võib ette kujutada, et pank ei märka maksekäsundi tühistamist või märkab liiga hilja püsikorralduse tühistamist või muutmist.

M üüris V-lt korteri. Igakuise üüritasu 500 eurot kannab M-i pank B regulaarselt üle V kontole. Kui M teeb kindlaks, et korteri küte ei funktsioneeriks korralikult, tahab ta alandada üüritasu 100 euro võrra kuus. Ta muudab vastavalt püsikorralduse, nii et alates järgmisest kuust tuleb üle kanda ainult 400 eurot. Panga eksimuse tõttu kantakse siiski üle 500 eurot. Panga niisugune viga ülekanDE tegemisel ei muuda midagi M ja V vahelise sooritusuhete eksisteerimise osas. V võis käsitada seda nii, et 500 euro maksmise ajendas M; seega on tema huvid kaitstud. M saab seega esitada nõude VÕS § 1132 alusel ainult V ja mitte panga vastu. V-l on siin see eelis, et M poolt V vastu esitatava alusetust rikastumisest tuleneva nõude käigus saab kohe välja selgitada, kas õiguslik alus tõepoolest puudus, niisiis kas alus tasu alandamiseks oli tegelikult olemas. Panga suhtes ei saaks V seda vastuväidet niisama lihtsalt kasutada, kuna pangal ei ole üüriuhetega midagi tegemist.

Teisiti näeb seadus ette VÕS §-s 1133 lg 2 sätestatud erandjuhtumi korral, kui võlausaldajaks peetud isik ei ole üleandmist talle arvestataval viisil ajendanud. Siin on silmas peetud juhtumeid, mil kehtiv maksekäsund üleüldse puudub. Kehtiv maksekäsund võib puududa näiteks seetõttu, et

käsundaja oli vaimuhaige, kuid see ei olnud teada. Mõeldav on ka vale ülekanne täiesti teisele kontole, sest pank ajas numbrid segamini.

*M üüris V-lt korteri 500 euro eest kuus. M tasub sel viisil, et ta kannab sissenõutava summa iga kuu algul üle V kontole. Panga vea tõttu tehakse ülekanne veebruari eest kahekordselt. Ka siin ei ole vastavalt VÕS § 1133 lg 2 sätetele teise ülekanne ajendajaks M. Panga otsekondiktsioon V vastu on võimalik. M saab seevastu pangalt otsekohe nõuda parandust tema kontolt mahakantud summa osas.*

Maksekäsundit täitva panga rikastumisõiguslik otsekondiktsioon saaja konto omaniku vastu peaks VÕS § 1133 lg 2 sätete analoogsel kohaldamisel olema võimalik ka juhul, kui saaja ei ole heauskne. Nii oleks see juhul, kui maksekäsundi alusel raha saaja teadis kehtiva maksekäsundi puudumisest või maksekäsundi tühistamisest. Siis ei tohiks saaja käsitada krediidikirjet käsundaja sooritusena. Ta vastutab panga ees rikastumisõiguse sätete alusel vahetult.

Eelviimasel juhul kirjutas M enne üüri vähendamist V-le vihase kirja, milles teatab, et ta alandab üüritasu ja et ta on juba pangas vastava maksekorralduse muutnud. Selle juurde lisab ta muutmiskorralduse koopia. Sellegipoolest kannab pank oma eksimuse tõttu 500.- eurot üle. Siin tuleks jaatada panga otsekondiktsiooni V vastu, kuna V ei vääri kaitset. Ta ei saa pangale ka vastu väita, et üüritasu alandamiseks pole alust. Ülejäänud 100.- euro osas peab V otse M poole pöörduma.

*Kui vastutuskindlustuse korral tasub kindlustusandja kindlustusevõtja poolse ajendamise tõttu viimase tegelikkuses mitteeksisteeriva või võlausaldajaks peetavale isikule, siis on kindlustusandja ja näilise võlausaldaja vaheline valuutasuhe puudulik. Nendele juhtumitele tuleb vastavalt kohaldada maksekäsundi kohta öeldut.*

(2) Maksekäsundi juhtumitele on majanduslikus mõttes lähedased nõude loovutamise juhtumid, mis on reguleeritud VÕS §-s 1135.

Kui võlausaldajaks peetav G loovutas oma nõude võlgniku S vastu tagatisena kolmandale isikule D ja pärast seda, kui S on D-le maksnud, selgub, et G nõuet S-i vastu üldse ei eksisteerigi, siis on S-i rikastumisnõue põhimõtteliselt suunatud G ja mitte D vastu (VÕS § 1135 lg 1). Loovutamise tõttu ei tohi S-i seisund halveneda. Pealegi tahab S soorituse tegemisega D-le tavaliselt tasuda oma oletatavat võlga G-le.

V võlgnes L-le kaubasaadetise eest 10 000,- eurot. Tagatiseks loovutas ta L-le kauba edasimüügist tekkivad tulevased nõuded. V müüs osa kaupu 4 000,- euro eest K-le. Kuna L-l läks raha vaja, teatas ta K-le nõude loovutamisest ja sai ka K-lt makse. Müügileping osutus aga hiljem kehtetuks. K tahab seepärast teada, kas ta saaks L-lt või V-lt õigusliku aluseta makstud hinna tagasi nõuda. Kuidas sellele vastata ?

VÕS § 1135 lg 1 väärtushinnangu kohaselt saab K antud juhul pöörduda üksnes V poole. Tema L-le tehtud makset tuleb mõista V-le tehtud sooritusena.

(3) VÕS § 1134 reguleerib lõpuks veel juhtu ehtsa kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepinguga. Kui võlgnik S teeb kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu alusel soorituse kolmandale isikule (B), siis eksisteerib tavaliselt sooritusuhte võlgniku (S) ja võlausaldaja (G) vahel, sest kolmandale isikule tehtud sooritusega tahtis võlgnik täita oma eeldatava kohustuse võlausaldaja ees.



*S lepitakse E-ga D kasuks sõlmitud ehtsas müügilepingus kokku, et ta tarnib müügieseme D-le, kuna E müüs asja edasi D-le. Kui vaidlustatakse S ja E vaheline müügileping, siis on S-il rikastumisnõue vastavalt VÕS § 1134 lg 1 üksnes E ning mitte D vastu (maksekäsundi juhtumiga sarnane juhtum).*

*D tellis V-lt külvivilja. Peale lepingu sõlmimist märkas V, et tema varudest ei piisa. Ta pöördus seepärast tuttava kaupmehe H poole, et katta puuduv osa. Lihtsuse huvides lepitati kokku, et D-l on õigus nõuda teraviljasaadetise üleandmist otse endale. V teatas sellest D-le, kes tõi järgmisel päeval teravilja ära ja külvas selle maha. Kui H nõudis V-lt maksmist, selgus, et leping oli erimeelsuse tõttu hinna suhtes kehtetu. Kas H saab nõuda teravilja väärtuse hüvitamist V-lt või D-lt?*

V-H leping on ehtne kolmanda isiku (D) kasuks sõlmitud leping VÕS § 72 järgi. See leping aga ei jõustunud erimeelsuse tõttu. Sooritusuhete määratlemiseks kohaldatakse VÕS § 1134 lg 1 erisätet. Rikastumisõiguslik tagasitaitmine peab toimuma H ja V vahel. Lihtsamalt öeldes: määrav on see tee, mida mööda kaup oles liikunud ilma "lõikamata".

Erandiga on ka VÕS § 1134 lg 2 järgi tegemist juhul, kui sooritust ei ajendatud arvestataval viisil. See on mõeldav näiteks teovõimetuse juhtudel.

Peale selle peab erandina eksisteerima rikastumisnõue kolmanda isiku vastu ka sel juhul, kui soorituse eesmärk on suunatud otse temale. See on nii näiteks juhul, kui võlausaldaja ei ole õigustatud nõudma soorituse tegemist kolmandale isikule. Siis peab nõustuma sellega, et eksisteerib sooritusuhete sooritaja ja kolmanda isiku vahel.

*S sõlmib E-ga müügiotelepingu ja kohustub lepingus maksuma D-le, kes soodustas lepingu sõlmimist, vahendustasu (provisjon). Pärast lepingu vaidlustamist saab S D-lt vahendustasu tagasi nõuda.*

Problemaatilised on ka need juhud, kui kolmanda isiku kasuks sõlmitud leping peab hoolitsema kolmanda isiku majandusliku kindlustatuse eest.

*M sõlmis kindlustusfirmaga V elukindlustuslepingu oma naise F kasuks. Hiljem tapab mees end medikamente sisse võttes. Politsei ja V peavad seda kõigepealt siiski õnnetuseks. V maksab kindlustussumma naisele välja. Hiljem leitakse M hüvastijätukiri. Kui V nõuab F-lt kindlustussumma tagasimaksmist, viitab too VÕS §-le 1134 lg 1. Sellisel juhul, kui lepingu eesmärgiks on algusest peale ainult kolmanda isiku soodustamine võlausaldaja samaaegsel äralangemisel, on vajalik VÕS § 1134 lg 2 analoogne kohaldamine. Selle tulemusel saaks võimalikuks V otsekondiksioon F vastu.*

(4) Võõraste võlgade maksmisel tuleb vahet teha juhtumil, kui võõrast võlga ei eksisteeri või kui ta küll eksisteerib, aga soorituse tegija peab end ekslikult kohustatud isikuks.

Võlga ei eksisteeri:

*Onu B maksab, ilma et ta selleks kohustatud oleks, oma nõo S üürivõla üürileandja G juures, mille S oli juba vahepeal tasunud.*

Siin on vaieldav, kas alusetust rikastumisest tulenev nõue G vastu on S-l või B-l. B ei soovi maksmisega täita mitte omaenda kohustust S ees, vaid taotleb hoopis S üürivõla kustutamist. Ta tegutseb seejuures omal algatusel, järgides seega G suhtes omaenda soorituseesmärki. Kui see

eesmärk oli saajale G arusaadav, siis on B ja G vahel sooritusuhe. Soorituse õiguslik alus pidi olema S-i võlg B-le. Kuna seda ei ole olemas, saab soorituse tegija B nõuda soorituse saajalt G selle rahasumma tagasi. Kui aga G-le ei olnud selge, et B järgis oma sooritusega omaenda eesmärki, ei ole soorituse tegijaks mitte B, vaid S.

Võlg on olemas, kolmandast isikust maksja (B) peab end võlgnikuks, samal ajal kui tegelikult võlgneb võlausaldajale keegi teine (S):

*B arvab, et tema koer on G-d hammustanud. Seepärast maksab ta G-le kahjutasu. Hiljem selgub, et G-d hammustas S-i koer.*

Antud juhul eksiteerib sooritusuhe B ja G vahel. B soovib selgelt enda kohustust täita. Seepärast on tal G vastu alusetust rikastumisest tulenev nõue. G on ise VÕS § 1138 lg 1 (rikastumise äralangemise) läbi piisavalt kaitstud. Teine, hiljem käsitletav küsimus on see, kas B võiks esitada nõude S-i vastu tolle rikastumise tõttu.

(5) Üksikutel juhtudel võib olla kaheldav, missuguste isikute vahel sooritusuhe eksiteerib.

*K ostab paigaldajalt I veemahuti, mis tuleb paigaldada tema majja. I ostab K esindajana tootjalt F mahuti, ilma et K oleks teda selleks volitanud. F toimetab kauba kohale.*

F lähtub tarnimisel sellest, et ta täidab K-ga sõlmitud müügilepingust tulenevat kohustust. F-i seisukohast lähtuvalt teeb ta ise soorituse K-le. Teiselt poolt peab K, juhul kui ta ei ole teadlik muust, eeldama, et F teeb soorituse I-le, sest K ei sõlminud lepingut mitte F-ga, vaid I-ga. Kui F tarnib K-le, siis võib K lähtuda sellest, et I tahab sellega täita oma lepingulisi kohustusi tema suhtes. Seega on K seisukohast sooritajaks I.

Saksamaal valitseva arvamuse kohaselt on otsustava tähtsusega soorituse saaja seisukoht (õpetus objektiivselt saajahorisondist). Antud juhul on seega oluline see, keda pidi saaja (K) mõistlikult sooritajaks pidama. Analoogselt seaduses toodud väärtushinnangutele tahteavalduste kohta on määravaks saaja seisukoht. Seega on välistatud F soorituskondiksioon K vastu, kui viimane tohtis üleantut pidada I soorituseks. F jääb tühjade kätega, kui tema nõudeid I vastu ei saa I varatuse tõttu realiseerida.

Niisuguse tulemusega tuleb nõustuda, kuna K-d tuleb rohkem kaitsta kui F-i, kui K maksis I-le, arvates, et tasub I tehtud soorituse eest. Niisuguse olukorra lõi F, kuna ta ei väljendanud K-le sooritust tehes seda, et ta tahtis talle (K-le) sooritust teha. Seepärast on õige, et K ei pea enam teistkordselt (nimelt F-le) maksuma.

*Tööst kurnatud teenistuja S tellis K juures “ 14-päevase puhkuse talus poolpansioni ja ratsutamiskursusega” hinnaga 300.- eurot, mille ta ka kohe tasus. K teatas talle talupidaja B aadressi ja lubas, et tal ei ole vaja enam millegi pärast muretseda, kuna tema, K-l, on B-ga leping ja ta arveldab temaga ise. Kui S jõudis B juurde ja selgitas, et ta tuleb K reisivõroo kaudu, tundus ka B-le kõik selge olevat. K oli nimelt B-le eelnevalt teatanud, et ta võivat talle puhkajaid vahendada, kes maksavad 300.- eurot 14 päeva poolpansioni ja ratsutamiskursuse eest. Eksitus selgus alles siis, kui B andis viimasel päeval arve üle ja S viitas sellele, et ta olevat juba K-le maksnud. B jääb enda nõudmise juurde, et S maksaks talle. Kas õigusega ?*

*S-i seisukohast vaadatuna on B poolt tehtud sooritus tegelikult K sooritus. Töö peaks ju S-i seisukohast lähtudes täitma temaga sõlmitud lepingut. B seisukohast seevastu on tegemist tema*

*enda sooritusega S-le. Tema seisukohast on ju just tema S-ga lepinguliselt seotud. Otsustav on objektiivne saajahorison, seega see, kuidas oleks objektiivne kolmas isik S asemel sooritusest aru saanud. Ka tema oleks pidanud lähtuma sellest, et K kavatseb täita oma lepingut.*

### **c) Õigusliku aluse puudumine**

Lisaks võlgniku rikastumisele võlausaldaja soorituse läbi eeldab soorituskondiktsioon veel kohustuse puudumist. Soorituskondiktsiooni abil tuleb tagasi täita üksnes ebaõnnestunud sooritused.

Kas sooritus on ebaõnnestunud, tuleb välja selgitada soorituse eesmärgi abil. Soorituse eesmärki ei ole saavutatud kohustuse puudumise, kohustuse hilisema äralangemise ja soovitud tagajärje mittesaabumise korral (VÕS § 1132).

#### **aa) Kohustuse puudumine**

Õiguslik alus puudub siis, kui kohustust, mida taheti soorituse abil täita, ei ole olemas.

*V kannab K-le üle müügieseme omandi, täites tühist müügilepingut.*

*A auto alla jäi kana ja A hüvitab kahju B-le, kuna ta peab viimast ekslikult kana omanikuks.*

Sooritus ei ole õigusliku aluseta siis, kui saajal oli soorituse tegija suhtes tehinguline või seadusest tulenev nõue selle soorituse saamiseks.

Isegi kui nõue eksisteerib, kuid sellele saab esitada kestva vastuväite, saab täitmiseks üleantu tagasi nõuda. Kestva vastuväitega koormatud nõuet, juhul kui võlgnik selle vastuväite esitab, tuleb käsitada nii, nagu nõuet ei oleks õiguslikus mõttes mitte kunagi eksisteerinud. Igal juhul ei loo rikastumisenõuet aegumise vastuväide, vaatamata sellele, et see on kestev vastuväide (VÕS § 1132 lg 2 p.2).

*K maksab V-le müügilepingu alusel võlgnetava 500 eurot. Hiljem nõuab ta selle tagasi, kuna ta sõlmis lepingu ajendatuna V pettusest. Lisaks olla tal väidetavalt õigus esitada vastuväide VÕS § 101 järgi. Lõpuks olevat müügihinna tasumise nõue ka aegunud. Siin saab K oma kondiktsiooninõude rajada üksnes vastuväitele, et V sai nõude lubamatu teo abil. Kohustuse täitmisest keeldumise vastuväide ei ole kestev vastuväide ning aegumise vastuväide ei tule VÕS § 1132 lg 2 p. 2 järgi arvesse.*

Üksnes eksisteeriva kohustuse täitmine enne selle sissenõutavaks muutumist ei loo veel rikastumisenõuet, vältimaks sooritatu edasi- ja tagasiandmist.

Vaatamata kohustuse mitteeksisteerimisele on soorituskondiktsioon mõnedel juhtudel välistatud:

*Rikastumisenõuet ei eksisteeri, kui soorituse tegija teadis soorituse tegemise ajal, et ta ei olnud soorituseks kohustatud. Siin ei ole soorituse tegija kaitset ära teeninud. Sel juhul lähtutakse sellest, et saaja võis mõistlikult eeldada, et vaatamata VÕS §-s 1132 lg 1 nimetatud asjaolude olemasolule tahtis soorituse tegija üleantu talle jätta.*

Soorituskondiktsiooni ei eksisteeri ka siis, kui üleandmisega täideti kõlbeline või viisakuskohustus.

*Keegi maksab oma vaesele õele elatist, eeldades ekslikult, et ta on selleks seaduse järgi kohustatud (kõlbeline kohustus). Tavapärase jootraha andmisel arvab R, et ta täidab õiguslikku kohustust (viisakuskohustus).*

Järgmine välistamise alus on toodud VÕS §-s 1132 lg 2 p.4, mille järgi langeks tühise kohustustehingu täitmiseks sooritatud tagasinõudmine ära, kui see on vastuolus tühisust ette nägeva normi eesmärgiga. Seda sätet analüüsime täpsemalt.

bb) Kohustuse hilisem äralangemine

Õiguslik alus puudub ka sel juhul, kui see oli küll olemas soorituse tegemise ajal, kuid langeb hiljem lõplikult (mitte üksnes mööduvalt) ära. Selle alla kuuluvad järgmised kaasuste grupid:

Õiguslik alus võib ära langeda pooltevahelisel kokkuleppe tõttu. Nii tuleb kokkulepitud äramuutva tingimuse või lõpptähtpäeva saabumise korral varem tehtud sooritus rikastumisõiguse alusel tagasi anda, kui pooled ei soovinud allutada õigussuhet taganemisõiguse sätetele.

Mõeldav on ka, et õigusliku aluse äralangemise põhjustab ühe poole tahteavaldus. Sellekohaseks näiteks on kinkest taganemine vastavalt VÕS § 285 sätetele. Mõneti vaieldav, kuid ilma praktilise tähtsusega on küsimus, kas kausaalteingu vaidlustamine tähendab õigusliku aluse hilisemat äralangemist, kuna kuni tehingu vaidlustamiseni käsitletakse seda kehtiva tehinguna. Või kas vaidlustamise *ex tunc* toime tõttu saab ja tuleb lähtuda üldiselt puudevast õiguslikust alusest.

cc) Taotletud tagajärje mittesaavutamine (VÕS § 1136)

Omandamine on toimunud ilma õigusliku alusega ka sel juhul, kui sooritusega ei saavutata tehinguga taotletavat eesmärki (VÕS § 1136 lg 1). Selleks peavad olemas olema järgmised eeldused:

Sooritusega peab olema taotletud teatud tagajärge. Tagajärje all ei mõelda siin mitte “võla kustutamist”, mida taotleb igauks, kui ta teeb soorituse oma kohustuse täitmiseks. Kui seda tagajärge ei saavutata, näiteks kui kohustust ei eksisteeri, kohaldatakse juba VÕS § 1132 lg 1 sätteid. Siia ei kuulu ka juhtum, kus keegi teeb soorituse vastastikuse lepingu täitmiseks, et saada lepingupartnerilt vastusooritust. Seda juhtumit arvestab VÕS § 101.

Taotletud tagajärje mittesaabumisest tuleneva rikastumisnõude jaoks on ruumi vaid siis, kui keegi teeb soorituse, mis ei teeni teatud kohustuse täitmise eesmärki ja kus soorituse tegija ei taotle sellega saajapoolset võlgnetavat tegu või tegematajätmist.

A ehitas 1976 aastal oma tädi B maatükile elumaja. Too oli talle nimelt vihjanud, et ta nimetab ta oma pärijaks, kui ta ise tohib majas elada. Peale maja valmimist kolis B majja elama ja koostas testamendi, kus määras A oma ainupärijaks. Hiljem läks ta A-ga tülli ning kui ta tundis oma lõppu lähenemas, nimetas ta oma sõbranna C pärijaks. Varsti peale seda, 1981 aastal ta suri. Hoone väärtus ilma maatükita oli 1976 aastal 80 000, - eurot, 1981 aastal 100 000, - eurot. A esitas C vastu hagi 100 000, - euro maksmise peale. Kas see läheb tal läbi ?

Pooled peavad eesmärgi suhtes olema vähemalt vaikimisi kokku leppinud. Ei piisa üksnes soorituse tegija ühepoolsest motiivist. Piisab aga sellest, et saaja teab soorituse tegija ootusi ja annab neid aktsepteerides mõista, et ta on antud eesmärgiga nõus. Seega ei tehta sooritust kohustuse alusel.

Saaja ei ole kohustatud taotletud vastusoorituseks. Ta ei taha ennast õiguslikult kohustada, paljudel juhtudel ei saa ta ka seda teha.

Taotletud tagajärg ei tohi olla saavutatud. Antud näite puhul ei toimunud pärjaks nimetamist.

VÕS § 1136 sätetest tulenev rikastumisnõue on välistatud juhul, kui isik teeb soorituse olemasoleva kohustuse täitmiseks ning hiljem selgub, et tehingu alus puudub või on vahepeal ära langenud, sest sooritus on tehtud õiguslikul alusel. Siin tulevad kohaldamisele üksnes tehingu aluse kohta kehtivad sätted (VÕS § 89). Muus osas kohaldatakse VÕS § 1136 sätteid.

*Kui spordi toetaja müüb linnale oma kinnisasja eriti soodsa hinnaga ja kui mõlemad lepingupooled lähtuvad sellest, et linn rajab kinnisasjale spordiplatsi, siis ei ole juhul, kui spordiplatsi ei ehitata, toimitud soorituse tegija ootuste kohaselt. Müüja võib kinnisasja vastavalt VÕS § 1136 sätetele tagasi nõuda. Mõeldav on ka see, et lepingu täiendava tõlgendamise abil selgitatakse välja, mida pooled oleksid vastavalt hea usu põhimõttele ja tavasid arvestades kokku leppinud, kui nad oleksid teadnud vastava asjaolu puudumisest või hilisemast äralangemisest. Konkreetsel juhul oleks olnud võimalik, et müügilepingut ei oleks sõlmitud või oleks kinnisasi müüdüd antud kohas tavalise hinnaga. Sel viisil saab lepingut kohandada muutunud asjaoludele.*

Vaatamata taotletud tagajärje mittesaavutamisele välistab VÕS § 1136 lg 2 soorituskondiktsiooni kahel juhul:

Nii ei saa soorituse tegija nõuet esitada, kui tagajärje saavutamine oli algusest peale võimatu ning ta teadis seda. Soorituse tegija toimib siin viisil, mis ei vääri kaitset (VÕS § 1136 lg 2). Peale selle on kondiktsioon välistatud ka siis, kui soorituse tegija takistas hea usu põhimõtte vastaselt tagajärje saabumist. Siin on seadusandja lähtunud samasugusest väärtushinnangust nagu tingimuse saabumise lubamatu takistamise korral.

#### **d) VÕS § 1132 lg 2 p. 4 eriline tähtsus**

Soorituse aluseks olev kausaaltehing, mis TsÜS §-de 84 ja 85 järgi rikub seadusest tulenevat keeldu või on heade kommete vastane, on tühine. Sel juhul tuleb sooritusel aluseks oleva kohustuse puudumise tõttu vastavalt VÕS § 1132 sätetele tagastada. VÕS § 1132 lg 2 järgi on tühise kohustustehingu täitmiseks sooritatu tagasinõudmine välistatud, kui see oleks vastuolus tühisust ettenäeva normi eesmärgiga. Seda raskesti mõistetavat sätet peaks selgitama järgmine näide:

A annab B-le 10.000 euro suuruse laenu, kusjuures intress on 50%. Missugune on A ja B vaheline õigussuhe? (Siinkohal võib eeldada, et TsÜS § 84 piiri ja rakendusala on tugevalt ületatud).

On selge, et see laen anti laenulepingu alusel, mis on heade kommete vastane ja seega tühine. Seega kuulub A-le B vastu tegelikult kondiktsiooninõue VÕS § 1132 lg 1 järgi. Niisuguse ülemäära kalli laenu tühiseks tunnistamise mõte ei seisne selles, et takistada B-l laenu saamist, vaid üksnes selles, et vältida nii suuri intresse. Sõnasõnalt võetuna on VÕS § 1132 lg 1 sätetest tulenev tagasinõue VÕS § 1132 lg 2 p. 4 tõttu välistatud. See ei tähenda siiski seda, et B võib laenusumma igaveseks endale jätta. Laenulepingu sisu, kui see oleks olnud kehtiv, oli algusest peale üksnes (raha) ajutine kasutusse andmine. Seega tuleb eeldada, et B-l peab olema lubatud üksnes seda laenusummat kavatsatud aja jooksul ning intressivabalt enda käes hoida ja kasutada.

Problemaatiline on siiski küsimus, mil määral mõjutab VÕS § 1132 lg 2 p.4 teisi nõudeid.

*Kui isik üürib teisele isikule korteri ülemäärase üüritasuga, siis on üürileping TsÜS § 84 järgi tühine. (Muidugi eeldusel, et TsÜS § 84 rakendusala on ületatud) Korteri tagasinõudmine üürileandja poolt VÕS § 1132 järgi on VÕS § 1132 lg 2 p.4 tõttu välistatud, sest tühisuse sätte eesmärgiks ei ole üürniku korteri kasutamise võimalusest ilmajätmine.*

Küsitav on siiski, mis saab nõudest AÕS § 80 järgi. Et mitte nurjata VÕS § 1132 lg 2 p.4 mõtet, tuleb asuda seisukohale, et ka selle nõude esitamine peab olema takistatud kuni kokkulepitud ajani, tähtajatute üürilepingute puhul kuni järgmise võimaliku ülesütlemise ajani. VÕS § 1132 lg 2 p.4 sätestatust tuleneb, et üürileandja ei saa korterit kokkulepitud üüriaaja vältel välja nõuda. Üürileandjal ei ole õigust saada kokkulepitud ülemäärast üüritasu, kuna üürileping on tühine. Väga vaieldav on siiski, kas üürileandja saab nõuda ajutise kasutusseandmise eest vähemalt mõistlikku üüriraha. Sellega peaks siiski nõustuma, kuna muidu oleks VÕS § 1132 lg 2 punktil 4 karistuslik iseloom ning liigkasuvõtmise läbi kannatanu ei vaja nii kaugeleulatuvat kaitset, et ta saaks liigkasuvõtja soorituse tasuta.

VÕS § 1132 lg 2 p.4 teise rakendusala näitab ära järgmine näide:

*A kingib maksuametnikule B maali, kuna viimane aitas teda nõuetekohase maksudeklaratsiooni koostamisel. Hiljem nõuab ta maali tagasi. Missugune on olukord juhul, kui B aitas teda maksudest kõrvalehoidmise eesmärgil vale maksudeklaratsiooni koostamisel?*

Ka siin peab ütleva, et altkäemaksu kohta käivate sätete mõte ja eesmärk ei ole mitte niivõrd vara ülemineku takistamine B-le, vaid see, et ametnikkonna teenistustoimingud oleksid õiguspärased, vigadeta, mittemõjutatavad ja usaldusväärsed. A rikastumisenõue peaks seega olema välistatud.

#### **4. Mittesoorituskondiktsioon**

##### **a) Suhe soorituskondiktsiooniga**

Enne kui uurida, kas tegemist on kellegi õiguse rikkumisest tuleneva rikastumisega, tuleb kõigepealt selgitada, kas ei ole tegemist rikastumisega soorituse tõttu. Soorituse tõttu rikastumine välistab põhimõtteliselt sellesama soorituseseme suhtes õiguse rikkumisest tuleneva rikastumisenõude (soorituskondiktsiooni eesõigus).

*Ehitaja (B) tegi töövõtulepingut täites kinnisasja omanikule (E) sel teel soorituse, et ta kasutas oma tarnija (L) poolt tarnitud kive lepingus ettenähtud maja ehitamiseks. B läheb hiljem pankrotti. Kas L-il on maksmisenõue E vastu?*

L-il ei ole E vastu rikastumisenõuet. L ja E vahel ei ole sooritussuhet. Kivide tarnimisega teeb L soorituse oma lepingupartnerile B ja B teeb kive maja ehitamiseks kasutades soorituse E-le. Tarnija L valis B ise oma lepingupartneriks. Seepärast saab ta pöörduda samuti ainult B poole. Seega peab L kandma B maksejõuetuks muutumise riski. Ka juhul, kui L ja B vaheline müügileping osutub tühiseks, tuleb kõne alla üksnes ebaõnnestunud õigussuhte tagasitaitmine nende kahe lepingupoole vahel soorituskondiktsiooni teel. L-i rikastumisenõue E vastu peab olema välistatud.

Midagi muud peab kehtima juhul, kui B ei saanud ehituseks kasutatud kive mitte L-ilt, vaid varastas need L-i laoplatstilt. Siis tuleneb AÕS § 95 lg 3 sisalduvast hinnangust, et L-il on E vastu rikastumisenõue (AÕS § 108; VÕS § 1142). Nimelt kui B oleks kivide omandi kandnud üle E-le, siis ei oleks viimane AÕS § 95 lg 3 järgi omanikuks saanud ja L oleks saanud (veel mitte ehituseks

kasutatud) kivid AÕS § 80 järgi E-lt välja nõuda. E ei tohi olla paremas olukorras kui juhul, kui ta oleks kivide sissemüümisega saanud AÕS § 106 jj järgi omanikuks.

Seega ei kehti soorituskondiktsiooni eesõiguse põhimõte - nii nagu seda näitab viimane näide - mitte piiramatult. Pigem tuleb jälgida hinnangut, mis tuleneb AÕS §-s 95 sätestatust. Lühidalt võib öelda, et soorituskondiktsiooni eesõiguse põhimõtet ei kohaldata juhul, kui kondiktsiooninõue asub vindikatsiooninõude asemele.

## **b) Rikkumiskondiktsioon**

### **aa) Mõiste ja tähendus**

Rikkumiskondiktsioon tuleb kõne alla siis, kui rikastunu rikub teise isiku õigust ilma viimase nõusolekuta ning suurendab seega oma vara. Rikkumiskondiktsioon on reguleeritud VÕS §-s 1142.

Rikkumiskondiktsiooniga ei ole tegemist mitte ainult siis, kui rikastunud isik ise rikub kellegi õigust, vaid ka siis, kui seda teeb kolmas isik või rikkumine toimub ilma inimese tegutsemiseta (loodusnähtused).

Rikkumiskondiktsioonist tuleneva nõude alus ei seisne mitte rikkumise õigusvastasuses. Oluline ei ole, et rikkumine oleks keelatud; see oleks muuhulgas eeldus õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamiseks. Pigem on otsustavaks see, et saadud kasu (näiteks kasutamisest või äratarvitamisest) on õiguskorra poolt määratud kellelegi teisele. Nii näiteks võib asja omanik oma asja suhtes suvaliselt toimida, seega seda kasutada, tarvitada ja realiseerida.

### **bb) Eeldused**

VÕS §-s 1142 sätestatud väärtuse hüvitamise kohustus eeldab, et on rikutud õiguskorra kohaselt võlausaldajale kuuluvat õigust. Rikkumise objektiks on seega õiguspositsioonid, mille majandusliku realiseerimise võimalus kuulub õiguskorra kohaselt võlausaldajale. VÕS § 1142 loetleb siin peale omandi veel teise isiku muid õigusi või varalist väärtust omavaid õigushüvesid.

Õiguse rikkumine peab olema toimunud ilma isiku nõusolekuta käsutamise, kasutamise, äratarbimise, ühendamise, segamise, ümbertöötamise teel või muul viisil. Näiteks sel teel, et võlgnik kasutab või tarbib ära võlausaldaja omandis oleva asja. Rikkumise esemeks võivad olla ka piiratud asjaõigus (kasutusvaldus, isiklik kasutusõigus), valdus või intellektuaalne vara (patendiõigus, autoriõigus).

Maja juurdeehitusel töötavad müürsepad A, B ja C tahtsid just õpipoissi D õlle järgi saata, kui õllevedaja tõi majja kasti õlut. Peale väikest arutamist jõudsid nad veendumusele, et ju on see õlu nende jaoks mõeldud ja jagasid pudelid omavahel ära. Kui majaperemees H, kes oli tellinud õlle õhtuseks külaliste vastuvõtmiseks, koju jõudis, olid nad juba kogu õlle ära joonud. Kas nad peavad selle nüüd H-le hüvitama? Antud juhul on tegemist rikkumiskondiktsiooniga võõra vara äratarbimise tõttu.

Vaieldav on üldise isiksusõiguse kvalifitseerimine VÕS §-s 1142 sätestatud õigusena. Vähemuse arvamuse kohaselt ei anna üldine isiksusõigus alust rikkumiskondiktsioonile.

*Arst müüb prominendist patsiendi haigusloo ühele ajakirjale. Patsient tunneb, et selle avaldamisega on rikutud tema isiksusõigusi. Küsitav on ka väärtuse hüvitamine VÕS § 1142 lg 1 järgi.*

Antud arvamuse kohaselt ei oleks patsiendil toodud näites rikastumisnõuet arsti vastu. Tänapäeva isiksusõiguste jätkuva kommertsialiseerimise olukorras on niisugune lahendus kaheldav. Seetõttu võiks mõelda sellele, et rikastumisnõuet võiks lubada alati nendel juhtudel, kus on võimalik üht osa üldisest isiksusõigusest tasu eest realiseerida ja seda ka tegelikult realiseeritakse.

*Firma F kasutab reklaami eesmärgil tuntud näitleja X pilti ilma viimase nõusolekuta. X nõuab hüvitust. Kas õigusega? Antud juhtumil peaks rikastumisnõuet lubama. Kunstiringkondades lubatakse oma pilti tavaliselt kasutada üksnes tasu eest. Seega oleks ka F tohtinud pilti kasutada ainult tasu eest. Selle tasu säästis F X-i arvel. Seega peab F vastava väärtuse hüvitama.*

Erinevalt kahju hüvitamise õigusest ei ole rikastumisõiguses eesmärgiks mitte vara vähenemise hüvitamine, vaid siin tuleb kõrvaldada rikastumine mingi väärtuse osas, mida rikastunud isik ei oleks pidanud saama.

*Kui A kasutas õigustamatult ärasõitnud üürniku B ruume, eksisteerib B väärtuse hüvitamise nõue A vastu. Oluline on saadu (kasutamine) väärtus. Seega peab A tasuma B-le summa, mida tavaliselt makstakse ruumide kasutamise eest.*

Peale selle peab õigushüve rikkumine olema toimunud ilma õigustatud isiku nõusolekuta. Nõusoleku tunnust tuleb tõlgendada laialt lähtuvalt sellest, kuivõrd saadud kasu peaks õiguskorra järgi kuuluma kellelegi teisele.

Näiteks kui seadus näeb ette omandi mittetehingulise saamise, siis tuleb kontrollida, kas reguleeritakse ainult asjaõiguslikku asja kuuluvust või sätestatakse ühtlasi ka omandamise õiguslik alus, mistõttu oleks rikastumisnõue välistatud. Nii näiteks saab leidja AÕS § 100 sätete alusel leitud asja omanikuks ning samaaegselt saab ta ka asja endale jätmise õiguse. Seevastu ei kujuta AÕS §-d 106 jj (ümbertötamine, ühendamine ja segamine) endast tavaliselt õiguslikku alust asja endale jätmiseks. AÕS § 108 osundab selgelt kahjuhüvitamis- ja rikastumisõigusele. Seevastu järeldub AÕS §-st 110, et omandi saamisel igamise teel on selles sättes olemas õiguslik alus. Kondiktsioon on siin välistatud.

### **c) Regressikondiktsioon**

Regressikondiktsioon tuleb kõne alla juhul, kui kolmas isik on vabastanud võlgniku tema kohustusest võlausaldaja ees (võõra kohustuse täitmine, VÕS § 70).

Regressikondiktsioonile jääb ainult kitsas kohaldamisala. Paljudel juhtudel kindlustab seadus tasunud isiku seeläbi, et võlausaldaja nõue võlgniku vastu läheb üle kolmandale isikule (legaaltsessioon, VÕS § 165).

Kui kolmas isik tegutses võlgniku käsundisaajana või õigustatud käsundita asjaajajana, siis on tal võlgniku vastu VÕS § 1127 järgi kulutuste hüvitamise nõue. Siin ei tule rikastumisnõue võlgniku vastu kõne alla, kuna vara üleminekul on olemas õiguslik alus. Käsundi puhul tuleneb alus lepingulisest suhtest. Õigustatud käsundita asjaajamine on seaduse kohaselt ise asjaajaja tegevusest tuleneva vara vähenemise õiguslikuks aluseks. Niisugune õiguslik alus peaks hõlmama ka VÕS §-s 1142 nimetatud nõusolekut rikkumiskondiktsiooni juhtumitel.



Seevastu, kui kolmas isik ajab võõra võla tasumisel võlgniku asja, ilma et eksisteeriks õigustatud käsundita asjaajamise eeldused, siis on tal VÕS § 1128 lg 3 järgi rikastumisnõue võlgniku vastu. Seda nõuet nimetatakse regressikondiktsiooniks. Seejuures on vähemalt võõra võla tasumise juhtudel tegemist viitamise VÕS § 1146 sätetele. Nende sätete järgi saab nõude esitaja nõuda vastaspoolelt tehtud kulutuste hüvitamist, kui ta täitis ilma õigusliku aluseta tema kohustuse ja vastaspool on asja menetlusse võtmise hetkeks võlast vabanemise tõttu rikastunud.

Kui kolmas isik tahab võlausaldajale äratuntavalt tasuda oma võla, pidades ennast ekslikult võlglaseks, siis on tal võlausaldaja vastu soorituskondiktsioon. Regressikondiktsioon võlgniku vastu on välistatud juba seetõttu, et viimane ei ole rikastunud, kuna kolmanda isiku maksmine tema võlga ei kustutanud.

*Kuna D eeldab ekslikult, et G-d vigastas tema katuselt kukkunud telliskivi, siis hüvitab ta talle tekitatud kahju. Hiljem saab ta teada, et telliskivi oli pärit naabri katuselt. Kelle vastu on D-l rikastumisnõue?*

Nagu juba mainitud, eksisteerib tavaliselt kolmanda isiku soorituskondiktsioon võlausaldaja vastu. Siiski võib kolmas isik, kes tasub oma oletatavat võlga, olla huvitatud sellest, et ta saaks (nt nüüd maksujõuetu) võlausaldaja asemel esitada nõude tegeliku võlgniku vastu. Niisugune võimalus oleks olemas, kui ta laseks ekslikult teostatud maksimisel tagantjärgi kehtida võlgniku kohustuse täitmisenä. Seepärast annab osa teoreetikuid Saksamaal kolmandale isikule valikuõiguse: kolmas isik võib piirduda soorituskondiktsiooniga võlausaldaja vastu. Ta võib aga ka teha avalduse, et tasumist tuleb käsitada nii, nagu oleks see tehtud võlgniku eest ning seega oleks võlgniku võlg kustutatud. Sel juhul tuleks kõne alla regressikondiktsioon võlgniku vastu. Seadusest niisugune valik siiski ei tulene. Samuti sunnib soorituse eesmärgi hilisem muutmine kolmanda isiku poolt võlgnikule peale rikastumise, mis oleks vastuolus võlgniku huvidega, kui ta oleks saanud oma võla võlausaldaja ees kustutada näiteks oma nõude võlausaldaja nõude vastu tasaarvestades. Lisaprobleemid tekivad juhul, kui võlg on aegunud või kohe aegumas. Mõeldav oleks siin kohaldada analoogselt VÕS § 163.

#### **d) Kulutuste kondiktsioon**

Võõrale varale tehtud kulutused võivad luua rikastumisnõude sel juhul, kui teise isiku vara suurendatakse ilma õigusliku aluseta. Kulutuste kondiktsiooni puhul on tegemist rikkumiskondiktsiooni alljuhtumiga.

Kulutused võivad olla tehtud asjadele (nt ühendamise või segamise korral AS § 106 jj järgi) või ka tekkida oma tööjõu rakendamise tõttu.

**Talupidaja B asus ühel udusel septembrihommikul koos oma perega umbrohtu kitkuma. Kui udu ennelõunal hajus, tuli neil tunnistada, et nad olid kogemata oma naabri N põllul töötanud. B nõuab tehtud töö eest tasu. Antud juhul on B-l sellise nõude õigus oma kulutuste kondiktsiooni tõttu. N on tehtud töö võrra rikastunud.**

Paljudel juhtudel toimub niisugune vara suurendamine lepingulise kohustuse alusel. Sel juhul on õiguslikuks aluseks leping, nii et rikastumisnõue on välistatud. Kui leping on tühine või kui rikastunud isiku vara suurenemine ei toimunud soorituse läbi, siis on olemas ka kulutuste kondiktsiooni koosseis VÕS § 1147 järgi. Seejuures on vaieldav, ja selle peab lahendama tulevane kohtupraktika, suhe AÕS § 88 sätetega, mis annavad kostjast valdajale õiguse nõuda omanikult

AÕS §-de 25 ja 28 alusel asjale tehtud kulutuste hüvitamist. Minu arvates ei räägi midagi selle vastu, et mõlemad nõuded võiksid kõrvuti eksisteerida.

*Kui viinamarjakasvataja A pihustab helikopterilt kahjuritõrje vahendit mitte ainult oma viinamäele, vaid kogemata ka naabri N viinamäele, siis võib ta kulutuste kondiktsiooni seisukohalt lähtudes nõuda N-ilt tehtud kulutuste hüvitamist. Siin ei tule arvesse AÕS § 88, kuna omaniku ja valdaja vahelist suhet ei eksisteerinud. A ei olnud võtnud N-i viinamäge oma valdusse. Käsundita asjaajamisest tulenevad nõuded on välistatud seetõttu, et ta ei ajanud võõrast asja, vaid ajas heauskselt oma asja.*

Uuesti peab viitama sellele, et lepinguliste soorituste korral on välistatud VÕS §-st 1147 tulenev nõue. VÕS § 1147 lg 2 järgi ei ole kulutuste hüvitamise nõuet ka juhul, kui soodustatud isik nõuab kulutuse teinud isikult kulutustega loodu äravõtmist ja nõudel on õiguslik alus. VÕS §-st 1147 lg 1 tulenevat nõuet ei eksisteeri, kui kulutusi teinud isik on süüliselt jätnud teisele isikule õigeaegselt teatamata kulutuste tegemise kavatsusest. Iseenesestmõistetavalt kehtib sama ka juhtumil, kui soodustatud isik vaidles kulutuste tegemisele selgelt vastu.

Mainimata ei saa jätta ka ühte väiksemat probleemi.

*D värvis ära E-lt varastatud jalgratta ja nõuab temalt kulutuste hüvitamist.*

Antud juhul sundis üks isik teisele rikastumise peale. Teine ei tahtnud seda üldse mitte saada. Küsitav on, kas sel juhul peab rikastumisnõue ära langema. Siinjuures oleks mõeldav saavutada niisugune tulemus VÕS § 1147 lg 2 p.2 kaudu. Probleemaatiline on siiski, et sellega peab seotud olema D süüline teatamatajätmine. See on problemaatiline juhul, kui D pidas ilma oma süüta end jalgratta omanikuks ja tohtis end ka selleks pidada.

### **e) Mitteõigustatud isiku käsutuse erijuhtum**

#### **aa) Mitteõigustatud isiku tasuline käsutus**

Reeglina saab kehtiva käsutuse teha üksnes õiguse omaja. Õiguskäibe kindluse huvides näeb seadus mõningatel juhtudel siiski ette, et ka mitteõigustatud isiku poolt võõra õiguse kohta tehtud käsutus võib olla kehtiv. Sel juhul saab õiguse omaja varalist kahju, samal ajal kui mitteõigustatud isik saab tasulise käsutuse tegemise korral varalist kasu. Niisuguse ebaõiglase tulemuse parandab VÕS § 1142 lg 1, võttes käsutuse rikkumiskondiktsiooni koosseisu.

*Kui näiteks B müüb A-lt laenatud raamatu C-le ja kannab ka omandi üle, siis saab heauskne C AÕS § 95 järgi raamatu omanikuks. A ei saa raamatut enam AÕS § 80 järgi välja nõuda. A rikastumisnõue C vastu võiks juba seetõttu olla välistatud, et C sai raamatu B soorituse kaudu (rikkumiskondiktsiooni subsidiaarsus). A kahjuhüvitusnõue B vastu eeldaks B süülisust, nõue müügitulemile VÕS § 1130 lg 2 järgi aga B teadmist, et ta ajab õigustamatult A asja.*

Lahendust tuleb otsida VÕS §-s 1142. Selle kohaselt eksisteerib ka teise isiku õiguse käsutamisel ja käsutuse kehtivuse korral väärtuse hüvitamise nõue. Neil juhtudel ei saa ega tohi kehtida soorituskondiktsiooni eesõigus. Niisugused käsutused on reeglina seotud kolmanda isiku sooritusega. VÕS § 1142 lg 1 lause 2 reguleerib juhtumi, kus kolmanda isiku niisugune käsutus on küll kehtetu, kuid tegelik õiguse omaja kiidab käsutuse siiski heaks.

*A müüb B-lt laenatud raamatu 50.- euro eest pahauskssele C-le. B ei ole enam raamatust huvitatud, parema meelega võtaks ta raha. Sel juhul saab ta TsÜS § 111 lg 2 järgi anda oma heakskiidu, mis tooks endaga kaasa VÕS § 1142 lg 1 õiguslikud tagajärjed.*

Nõude võlausaldajaks on õigustatud isik, seega isik, kes oleks õiguse omajana olnud käsutuseks õigustatud (nt omanik, pandipidaja). Nõude võlgnik on mitteõigustatud isik, seega isik, kes ei olnud ei õiguse omaja ega ka õiguse käsutamiseks õigustatud.

Mitteõigustatud isik peab olema teinud käsutuse mingi eseme kohta. Käsutus on igasugune tehing, mis mõjutab otseselt õiguse eksisteerimist õiguse vähenemise või õiguse täieliku kaotamise tähenduses (võõrandamine, loobumine, koormamine või sisu muutmine).

Käsutus peab kehtima õigustatud isiku suhtes. Kõne alla tulevad juhtumid, mil heauskne isik omandab mitteõigustatud isikult (nt AÕS § 95).

*B müüs ja võõrandas A-lt varastatud kella heauskssele C-le, missugused on A õigused? Siin ei ole B käsutus kehtiv, sest C ei ole vastavalt AÕS § 95 lg 3 sätetele omanikuks saanud. A saab seega AÕS § 80 järgi esitada nõude C vastu. Sellest pole aga kasu, kui C-l kella enam ei ole või C-d ei suudeta üles leida. Niisugusel juhul oleks A-le parem, kui B käsutus oleks olnud kehtiv, siis saaks ta B-lt rikastumisnõude alusel nõuda VÕS § 1142 järgi müügihinda. Käsutuse kehtivus, nagu juba mainitud, saavutatakse sel teel, et A kiidab käsutuse vastavalt TsÜS §-le 111 lg 2 heaks. Sellega on loodud võimalus VÕS § 1142 lg 1 kohaldamisele.*

Käsutus peab olema tehtud tasu eest. Seega peab käsutuse aluseks olema näiteks müük või vahetus (mitte kinge). Ainult sel juhul saab mitteõigustatud isik midagi, mille väärtuse ta peab õigustatud isikule hüvitama.

Erijuhud on sätestatud VÕS §-s 1144. Kui käsutaja teadis teise isiku õigustusest või pidi seda teadma, siis võib õigustatud isik nõuda käsutuse tegijalt lisaks õiguse või õigushüve harilikule väärtusele ka rikkumisega saadud tulu väljaandmist. Käsutuse tegija peab õigustatud isikut teavitama, millist tulu talle rikkumisega saadu andis. See tähendab, et kui tasu on väiksem kui eseme väärtus, siis piirduakse saadu väärtuse väljaandmise nõudega. See on problemaatiline juhul, kui vastusooritus jääb õiguse väärtusele oluliselt alla. Kui aga tasu on suurem kui eseme väärtus, siis tuleb VÕS § 1144 järgi lisaks välja anda ka tulu, seega just see, mille käsutuse tegija sai. Isegi siis, kui mitteõigustatud isik sai võõra asja müümisel oma suutlikkuse tõttu asja väärtusest tunduvalt suurema hinna, tuleb tal see õigustatud isikule välja anda.

bb) Mitteõigustatud isiku tasuta käsutus

VÕS § 1145 reguleerib mitteõigustatud isiku tasuta käsutuse juhtumit. Teise isiku eseme tasuta käsutamisel mitteõigustatud isiku poolt (nt kinkimisel), tagab VÕS § 1142 ainult saadu väärtuse hüvitamise nõude. Kui käsutus on kehtiv, nt kui kingi saaja omandas heauskselt talle üleantud asja, siis ei tule kõne alla endise omaniku väljaandmisnõue (AÕS § 80) omandaja vastu. Ei eksisteeriks ka "klassikalist" rikastumisnõuet, kuna kingi saaja omandas asja kinkija soorituse kaudu.

Kuna aga kingi saaja ei teinud omandamiseks mingeid varalisi kulusi, siis oleks ebaõiglane, kui ta võiks eseme endale jätta ja omanik peaks lõplikult kahju kandma. Siin aitab meid VÕS § 1145: kingi saaja sai küll asja omanikuks, kuid omandi saab aga alusetu rikastumisena välja nõuda. Selle taust on see, et tasuta saadu ei ole kunagi samaväärselt kaitstud, kui tasu eest saadu.

VÕS § 1145 eeldab mitteõigustatud isiku kehtivat käsutust. Käsutus peab olema tehtud tasuta. Rikastumisnõude võlgnik on isik, kes sai käsutusest otsest õiguslikku kasu. Vastavalt kohaldatakse VÕS §-de 1143 ja 1144 sätteid. Siiski on raske ette kujutada VÕS §-s 1144 sätestatud juhtumit koos VÕS § 1145 sätetega, seega kehtivat mitteõigustatud isikult pahauskse omandamise juhtumit.

cc) VÕS § 1141 regulatsiooni suhe VÕS § 1145 regulatsiooniga.

VÕS § 1145 kujutab endast rikastumisõiguse erijuhtu. Antud säte võimaldab esitada kondiitsiooninõude isikule, kes sai kehtiva kasusaaltehingu alusel midagi tasuta. Samasuguse erijuhtumi sätestab ka VÕS § 1141. Selle sätte kohaselt peab kolmas isik, kes omandas kehtiva kasusaaltehingu alusel võlgnikult eseme tasuta, saadu võlausaldajale välja andma.

VÕS §-des 1145 ja 1141 on ühine, et rikastumisnõue on suunatud kolmanda isiku vastu, kes sai midagi küll soorituse kaudu, kuid tasuta. Mõlemad normid põhinevad kaalutlusel, et tasuta omandamist ei tule kaitsta samavõrra kui tasulist omandamist. Need sätted erinevad aga siiski selle poolest, et VÕS § 1145 eeldab mitteõigustatud isiku tasuta käsutust, samal ajal kui VÕS § 1141 järgi peab olema tegemist õigustatud isiku tasuta käsutusega.

*B kinkis A-lt laenatud raamatu heausksele C-le, seega käsutas ta mitteõigustatud isikuna raamatu üle tasuta. Käsutus on A suhtes kehtiv (AÕS § 95 sätete tõttu). Siin on tegemist VÕS §-s 1145 sätestatud juhtumiga.*

*Seevastu, kui B omandas raamatu A-ga sõlmitud tühise müügilepingu alusel ja kinkis selle C-le, saab C AÕS § 92 järgi omandi õigustatud isikult. Sel juhul oleks tegemist VÕS § 1141 juhtumiga.*

VÕS § 1141 eeldab seega, et võlausaldajal A peab olema esimese omandaja B vastu rikastumisnõue. Viimasel juhtumil on A-l B vastu nõue kohustuse täitmiseks saadu tagastamiseks, kuna B omandas raamatu ilma õigusliku aluseta (tühine müügileping). B peab olema andnud saadu tasuta C-le. Meie näites B kinkis raamatu C-le.

Saksa õiguses ei saa võlausaldaja A esitada rikastumisnõuet B vastu viimase poolt üleantu tõttu. VÕS § 1141 järgi on kolmanda isiku vastutus ainult subsidiaarne. Toodud näites ei ole B tasuta käsutuse tõttu enam rikastunud (VÕS § 1138 lg 1). Omandi ülekandmisega C-le jäi ta raamatu omandist ilma ja ta ei saanud selle eest midagi. Kui aga B teadis raamatu võõrandamisel C-le, et õiguslik alus puudub (müügilepingu tühisus), siis vastutab ta A ees vastavalt VÕS § 1140 sätetele kõrgendatult. Seepärast ei eksisteeri sel juhul A rikastumisnõuet C vastu.

#### **f) Sooritus mitteõigustatud isikule**

Veel ühe erijuhtu moodustab rikastumisnõue kohustuse täitmisel vastuvõtmiseks mitteõigustatud isikule vastavalt VÕS § 1142 lõikele 3. Selle järgi peab mitteõigustatud isik, kui talle tehti õigustatud isiku suhtes kehtiv sooritus, saadu VÕS § 1142 lg 3 järgi õigustatud isikule välja andma.

**V oli loovutanud 2 korda oma müügihinna tasumise nõude K vastu: kõigepealt kauba tarnijale L, kes tarnis talle kauba omandireservatsiooniga, ning seejärel oma pangale B, kes andis talle suurema krediidi. L oli volitanud V-d nõuet enda nimel sisse nõudma. K, kellele ei oldud nõude loovutamistest teatatud, kandis müügihinna 10 000,- eurot üle arvel näidatud V kontole, mislābi vähenes V deebet pangas. L nõuab nüüd pangalt summa väljastamist, kuna nõue oli kuulunud talle ning pank on seega mitteõigustatult rikastunud. Kas õigusega ?**

Kui võlgnik täidab loovutamisesest mitteteadmise tõttu kohustuse endisele võlausaldajale, siis täidab ta kohustuse valele isikule. Uus võlausaldaja peab aga lugema selle soorituse enda suhtes kehtivaks (VÕS § 161). Siis sai vana võlausaldaja uue võlausaldaja arvel midagi, mille ta peab VÕS § 1142 lg 3 järgi välja andma.

## **5. Rikastumisenõude ulatus**

### **a) Rikastumisenõude sisu soorituskondiktsiooni korral**

#### aa) Rikastumise ese

Soorituskondiktsiooni korral peab rikastunud isik saadu välja andma (VÕS § 1137 lg 1). Kui see ei ole võimalik, tuleb tal hüvitada selle väärtus (VÕS § 1137 lg 2).

#### (1) Saadu väljaandmine

Primaarsena tuleb saadu välja anda natuuras (VÕS § 1137 lg 1). See tähendab, et õigusliku aluseta ülekantud omand asjale tuleb tagasi üle kanda, loovutatud nõue tuleb tagasi loovutada. Kui rikastumisenõude esemeks on otsene valdus, siis tuleb võlausaldajale tagasi anda tegelik võim asja üle.

Võlgnik peab välja andma ka rikastumisenõude esemest saadud kasu. Sii kuuluvad kõik viljad ja kasutuseelised.

*Näide: lehma vasikas; intressid, mis saadi õigusliku aluseta loovutatud nõue alusel, aga ka ettevõtte kasum.*

Jällegi on problemaatiline, kas VÕS § 1137 lg 1 sätteid viljade ja kasu kohta saab kohaldada omaniku ja valdaja vahelist suhet reguleerivate sätete kõrval (nt AÕS § 88). Selle peab tulevikus välja selgitama kohtupraktika.

Väljaandmise kohustus laieneb ka surrogaatidele, niisiis esemetele, mis asuvad saadu asemele. Nimetada tuleks siinjuures saadud eseme hävimise, kahjustamise või äravõtmise eest hüvitusena omandatut. Selle all on mõeldud kindlustusnõudeid või kahjutasunõuete alusel tehtud kindlustuse väljamakseid. Surrogaatide hulka ei kuulu seevastu aga see, mille võlgnik omandas tema poolt sõlmitud tehingu alusel (nt müük, vahetus) rikastumisenõude eseme asemel. Näiteks kui ta vahetas ilma õigusliku aluseta saadud hobuse auto vastu, siis ei pea ta autot VÕS § 1137 lg 1 järgi välja andma. Vastavalt VÕS § 1137 lõikele 2 peab ta hüvitama hobuse väärtuse.

#### (2) Väärtuse hüvitamine

Väljaandmise võimatuse korral peab võlgnik VÕS § 1137 lg 2 järgi väärtuse hüvitama. Hüvitada tuleb harilik väärtus (turuväärtus), kuid mitte müügitlem ja hoopiski mitte hüvitis võlausaldajale tekkinud kahju eest. Tehtud töö eest tuleb hüvitada selle väärtus(mõistlik töötasu). Võõrandatud asja asemele asub selle objektiivne väärtus, mitte saadud müügihind, kusjuures viimasest võib siiski nähtuda turuhind. Võlgnik, kes peab tagasi üle kandma kinnisasja, mille ta on vahepeal koormanud kinnispandiõigustega, peab koormatiste väärtuse hüvitama.

*B müüs 800.- euro eest C-le maali, mille ta omandas A-lt tühise müügilepingu alusel ja mille väärtus on 700.- eurot. T ta kandis üle ka maali omandi. A ise oleks maali saanud müüa 750.- euro eest. Mida saab ta B-lt nõuda? VÕS § 1137 lg 2 järgi saab A nõuda ainult 700.- eurot.*

*V müüs maali, mis vastavalt ühe eksperdi hinnangule oli ainult koopia, 500- euro eest K-le. Kui V sai hiljem teada, et tegemist oli olnud siiski originaaliga, mille väärtus oli 15 000,- eurot, vaidlustab ta müügilepingu TsÜS § 90 lg 1 p.1 järgi. Mida peab K VÕS § 1132 järgi välja andma, kui*

- a) vahepeal on see maal temalt ära varastatud, kindlustus maksis talle aga välja 15 000 eurot? Sel juhul on kindlustussumma varastatud pildi surrogaat. K peab selle raha VÕS § 1137 lg 1 järgi välja andma. Ta saab aga omalt poolt makstud 500,- eurot tagasi nõuda.*
- b) ta on maali vahepeal 17 000,- euro eest edasi müüinud? Sel juhul peab K, kuna ta ei saa maali enam tagasi anda, vastavalt VÕS § 1137 lg 2 väärtuse hüvitama. Pildi väärtus oli aga ainult 15 000,- eurot, nii et ta peab ka ainult selle summa välja andma.*

bb) Rikastumise äralangemine

(1) Tähtsus ja eeldused

Rikastumissätete eesmärgiks on rikastunu vara suurenemise kõrvaldamine. Need sätted ei peaks viima tooma kaasa vara vähenemist rikastumist ületava summa võrra. Seepärast on väljaandmise või väärtuse hüvitamise kohustus välistatud, kui saaja ei ole (või ei ole enam) rikastunud (VÕS § 1138 lg 1).

VÕS § 1138 sätteid saab kohaldada ainult siis, kui on olemas järgmised eeldused:

Võlgnik ei tohi enam olla rikastunud. See võib nii olla näiteks juhul, kui saadud ese on hävinud või kui võlgnik on selle ära tarbinud või ära kinkinud. Kuna aga rikastumise üle tuleb otsustada majanduslikust seisukohast lähtudes, siis tuleb kontrollida, kas algselt saadu ise või selle väärtus on veel täielikult või osaliselt võlgniku varas olemas.

Asja võõrandamisel suurenes võlgniku vara müügitulemi võrra. Kui võlgnik tarbis saadud asja oma majapidamises ära või kinkis selle sõbrale, siis tuleb välja selgitada, kas ta hoidis sellega kokku majapidamiskulutusi või vastavalt kulutusi muule kingitusele. Kui võlgnik oleks näiteks ostnud sõbrale odavama sünnipäevakingi, siis on ta rikastunud üksnes seevõrra.

Kui keegi sai aga luksusreisi, mida ta muidu ei oleks ette võtnud, on rikastumisenõue VÕS § 1138 lg 1 järgi välistatud. Reisiga saadud varalist kasu ei ole nimelt enam tema varas olemas, juhul kui ta ei hoidnud kokku enda vajalikke kulutusi.

Võlgniku kasuks tuleb rikastumise äralangemist üksnes siis arvesse võtta, kui võlgnikku tuleb kaitsta. See ei ole nii juhul, kui VÕS § 1140 sätete kohaselt eksisteerib mõni põhjus võlgniku kõrgendatud vastutuseks. Neil juhtudel kohaldatakse võlgniku hiljem käsitlemisele tulevaid kõrgendatud vastutuse erisätteid.

(2) Võlgniku kahju arvessevõtmine

Kuna rikastumisenõue ei tohi viia võlgniku vara vähenemiseni rikastumist ületava summa võrra, siis tuleb võlgniku kasuks arvesse võtta teatud kahjusid, mis on seotud rikastumisenõude eseme omandamisega. Nii näiteks on saajal VÕS § 1138 lg 2 järgi õigus nõuda tehtud kulutuste või

varalise kahju hüvitamist, kui ta uskus omandamise kestvusse. Ta on asja väljaandmiseks kohustatud üksnes nende kulutuste samaaegse hüvitamise vastu.

*S tahab G-le tühise müügilepingu alusel omandatud puudli tagasi anda üksnes pügamiskulude ja koera poolt korteris tekitatud kahjude hüvitamise vastu. Pügamiskulud ei tekita probleemi. Koera poolt korteris tekitatud kahju osas peab S aktsepteerima vastuväidet, et see kahju oleks tekkinud ka kehtiva müügilepingu korral, kui koer oleks jäänud temale.*

cc) Vastusoorituse arvessevõtmine

Kui vastastikune leping on tühine ja lepingupooled on oma sooritused juba teinud, siis tuleb küsida, kas oma soorituse tagasinõudmise korral tuleb arvesse võtta saadud vastusooritus.

VÕS § 1139 reguleerib üldjoontes erisused tühiste vastastikuste lepingute korral. Tühise vastastikuse lepingu järgi saadu väljaandmise ega väärtuse hüvitamise kohustust ei ole, kui saadu hävis või halvenes asjaolu tõttu, mille eest lepingu kehtivuse korral oleks vastutanud soorituse tegija (üleandja). VÕS § 1138 sätetele saab aga tühise vastastikuse lepingu tagasitaitmisel tugineda üksnes juhul, kui see tuleneb tühisust ettenägeva normi eesmärgist. Asja tegelik tuum on aga selles, et tühise vastastikuse lepingu korral on pooled saadu tagastamiseks ja väärtuse hüvitamiseks kohustatud ainult üheaegselt ja vastastikku. Eriti viimase näite puhul tuleb ilmsiks, et ka tühise vastastikuse lepingu korral on poolte sooritused vahetuseesmärgi läbi majanduslikult vastastikku seotud. Seepärast tuleb rikastunu vara suurenemise väljaselgitamisel arvesse võtta kõike mahaarvatavat, nagu tema poolt tehtud vastusooritused ning omandamisprotsessiga põhjuslikus seoses olev vara vähenemine.

*V müüs K-le 800.- euro eest maali, mille väärtus oli 700.- eurot. Juhuse tõttu hävib maal K juures. Seejärel selgub, et müügileping oli tühine. Siin tuleb müügiastja väärtus (700.- eurot) müügihinnast (800.-) eurot maha arvata, nii et K saab nõuda ainult veel vahet 100.- eurot. Seevastu ei ole K-l enam rikastumisnõuet.*

Kui loobutaks niisugusest soorituse ja vastusoorituse vastastikusest sidumisest, siis viiks see ebaõiglase tulemuseni alati sel juhul, kui tühise vastastikuse lepingu korral on ühe poole rikastumine langenud (VÕS § 1138). Sel juhul peaks maali kohta toodud näites V juba tasunud müügihinna K-le tagasi maksma ja tal ei oleks VÕS § 1138 sätete tõttu ka rikastumisnõuet K vastu, kuna K ei vastuta kõrgendatult.

Lõpptulemusena ei käsitata selle nn. saldoteooria järgi kondiktiooninõudeid kahe iseseisva vastastikuse nõudena. Pigem on algusest peale olemas ainult üks rikastumisnõue. Alusetust rikastumisest tuleneva nõude saab esitada ainult see isik, kelle kasuks tuleb positiivne saldo.

Kui eelpooltoodud näites oleks pildi väärtus olnud 1.000. - eurot, seega väärtus oleks olnud suurem kui tasunud müügihind (800.- eurot), siis oleks üksnes K rikastunud. Kuna aga K rikastumine langes maali hävimise tõttu ära (VÕS § 1138), siis ei ole V-l rikastumisnõuet K vastu.

Kui ebaõnnestunud vastastikuse lepingu tagasitaitmise korral ei ole tegemist mitte rahasummade, vaid erinevate sooritustega (nt tühine hobuse vahetamine eesli vastu), siis piirdub minu arvates asi sellega, et kummalgi lepingupoolel on soorituste tagastamise nõue, igal juhul ainult üheaegselt ja vastastikku vastusoorituse tagastamisega (VÕS § 1139 lg 3).

Kui V müüs tühise müügilepingu alusel K-le 700.- euro eest asja, mille väärtus on 700.- eurot, siis arvestuslikult siin saldot ei teki. See ei tähenda aga, et kumbki lepingupool ei saaks esitada rikastumisnõuet, sest siis jääksid mõlemad pooled tühise lepinguga seotuks, mida seadus just ei taha. Õige on, et V saab nõuda üleantud asja omandi tagasi ülekandmist ja K 700.- euro tagasimaksmist. Saldoteooriat kohaldatakse ainult juhul, kui ühe poole rikastumine langeb ära.

Selles nn. saldoteooriast tuleb siiski teha erandeid. Näiteks kui võlgnik ei ole täielikult teovõimeline (K on meie maali juhtumil alaealine). Piiratud teovõimega isikut tuleb kaitsta tema tehingute tagajärgede eest. Rikastumisnõude vähendamine vastusoorituse väärtuse võrra ei vastaks sellele seaduse eesmärgile ning viiks asja hävimise korral faktiliselt lepingust kinnihoidmisele.

17-aastane K sai V käest 100,- euro eest kasutatud võidusõiduratta. Raha oli ta mingil ettekäändel vanemate käest hankinud. K jättis ratta lukustamata tagahoovi. Tundmatud vargad viisid selle sealt öösel minema. Alles peale seda said vanemast ostust teada. Nad nõuavad poja nimel makstud raha tagasi. V nõuab omalt poolt ratta väärtuse hüvitamist. Kuidas tuleb otsustada? Siin tuleb jääda kahekonditsiooni-teooria juurde. K-d ei tohi sundida faktiliselt lepingust kinni pidama. Kuna ta ei ole enam ratta väärtuse võrra rikastunud, ei pea ta seda väärtust ka enam välja andma. Ostuhinna saab aga tagasi nõuda.

Sama peab kehtima ka juhul, kui võlgnikku ajendati lepingut sõlmima pettuse või õigusvastase ähvardamise teel (V ajendas K-d pettusega maali ostma, maal hävis hiljem K juures juhuse tõttu). Kui isik, keda peteti või ähvardati, lepingu kehtivalt vaidlustab, siis tekivad tehtud sooritusest tulenevalt rikastumisnõuded. Kui siinjuures rikastumise väljaarvestamisel arvata maha vastusoorituse väärtus, siis võetakse isikult, keda peteti või ähvardati, ära seaduslik kaitse. Kuritegelik lepingupartner ei tohi olla paremas olukorras kui ta oleks lepingust taganemise korral. Need õigused jäävad püsima ka eseme juhusliku hävimise korral. Lõpuks tuleb niisugune arusaam konditsioonide seotusest nurjunud lepingusuhete korral ilmsiks ka VÕS § 1139 lõikes 1.

Kui üleantud asi hävib petetud võlausaldaja juures tema süül (maali juhtumil hävib maal V poolt petetud K süül), siis ei tohi seda asjaolu Saksamaa Ülemkohtu kohtupraktika järgi kahe konditsiooni teooria kohaldamisel jätta arvesse võtmata. Neil juhtudel tuleb hea usu printsiibi alusel arvata tagasimakstavast müügihinnast maha summa, mille suurus sõltub konkreetse juhtumi asjaoludest. Siin oleks võib-olla saldoteooria järgi olnud õigem maali väärtus tasutud hinna tagasimaksmise nõudest maha arvata. See vastaks ka hinna alandamise, mis ei ole välistatud ostja põhjustatud hävimise korral, regulatsioonile.

dd) Kõrgendatud vastutuse erijuhud

(1) Eeldused

VÕS §-s 1140 nimetatakse mitmeid koosseise, mille puhul rikastunud isik ei saa tugineda rikastumise äralangemisele, kuna ta ei tohtinud loota, et ta saab üleantu endale jätta:

Nii on see siis, kui saaja teadis üleandmisel õigusliku aluse puudumisest või pidi seda teadma (VÕS § 1140 lg 1 p.1). Sellega on võrdsustatud juhtum, kus ta sai sellest hiljem teada või pidi teada saama (VÕS § 1140 lg 1 p.2).

Kui saaja on alaealine, siis on talle tehtud soorituse puhul määrav mitte alaealise, vaid tema seadusliku esindaja teadmine. Ainult nii on piisavalt arvestatud alaealise kaitsega. Alaealiste kohta sätestatust tuleneb, et alaealise vastu saab lepingulisi tasunõudeid esitada ainult tema seadusliku



esindaja nõusolekul. Rikastumisõiguslike väärtuse hüvitamise nõuetega koormamine oleks selle regulatsiooniga vastuolus juhul, kui alaealine ei ole enam rikastunud.

Lõpuks on reguleeritud rikastumisnõue hagi esitamise korral (VÕS § 1140 lg 1 p.3). Näiteks kui saajale on hagiavaldus kätte toimetatud, peab ta arvestama sellega, et tal tuleb saadu välja anda või et tal tuleb maksta.

## (2) Tagajärjed

Kui on olemas mõni VÕS §-s 1140 sätestatud eeldustest, siis ei saa saaja tugineda VÕS § 1138 sätetele. See tähendab, et võlgnik ei vabane rahalisest kohustusest, teatud juhul tuleb tal selle pealt maksta ka intresse.

Kui võlgnik peab välja andma teatud eseme, siis peab ta hüvitama väärtuse, kui ese on tema süül halvenenud, hävinud või kui ta ei saa seda muul põhjusel välja anda. Viivituse korral vastutab ta ka juhusliku hävimise eest. Ta vastutab isegi saamatajäänud kasu eest (VÕS § 1140 lg 2). Süü korral eksisteerib VÕS § 1140 lg 3 järgi isegi kahjuhüvitusnõue. VÕS § 1140 lg 4 sätestab, et kõrgendatud vastutuse korral võib saaja nõuda esemele tema poolt tehtud vajalike kulutuste hüvitamist ainult käsundita asjaajamise sätete järgi.

Saldoteooria jaoks ei ole üldiselt enam ruumi.

## b) Õiguse rikkumise kondiktsiooni erisused

Õiguse rikkumise kondiktsiooni puhul kehtivad mõned erisused. Neid kirjeldatakse VÕS §-des 1143 ja 1144. VÕS § 1143 järgi, mis vastab VÕS §-le 1138, saab võlgnik väljaandmisnõudest vabaks, kui ta rikkujana ei teadnud oma õigustatuse puudumisest ega pidanudki seda teadma ja kui ta ei ole enam eseme väärtuse ulatuses rikastunud.

Vastupidi, kui ta aga § VÕS 1144 järgi teadis teise isiku õigustatusest või pidi seda teadma, võib õigustatud isik nõuda rikkujalt lisaks õiguse või õigushüve tavalisele väärtusele ka rikkumisega saadud tulu väljaandmist. Rikkuja peab õigustatud isikut teavitama, millist tulu talle rikkumisega saadu andis.

Kui isik tegi käsutuse mitteõigustatud isikuna ja kui ta peab VÕS § 1142 lg 1 järgi saadu välja andma, siis ei saa ta maha arvestada seda, mille ta asja omandamiseks andis tasuna kolmandale isikule. See on VÕS § 1143 lauses 2 selgelt nii reguleeritud ja see tuleb üle kanda ka rikkumiskondiktsiooni muudele juhtudele.

*Seega kui heauskne kellaspepp U sai vargalt kella ja võõrandas selle tundmatule kliendile, siis võib omanik selle võõrandamise heaks kiita ja nõuda U-lt VÕS §-de 1142 ja 1144 järgi saadu väljaandmist. U ei saa vargale tasutud müügihinda kui rikastumise äralangemist maha arvata (VÕS § 1143 lause 2).*

See tulemus on juba AÕS § 95 lõike 3 sätteid vaadates imperatiivne. Omanik oleks saanud U-lt kella enne selle edasimüümist AÕS § 80 järgi AÕS § 95 lg 3 tõttu (heauskne omandamine ei ole võimalik) välja nõuda. Sama peab kehtima juhul, kui omanik asja enda väljanõudmise asemel nõuab VÕS §-de 1142 ja 1144 järgi välja müügitulemi.

**Õigusvastaselt kahju tekitamine**  
Prof. Dr. G. Hager Freiburgi Ülikool

Tõlge: Virve Tamm  
Juriidiline toimetaja: Martin Käerdi

## 1. Esimene osa. Sissejuhatus

I Ülevaade seadusest (Kõik tsiteeritud paragrahvid on võlaõigusseaduse paragrahvid).

Seadus on jaotatud neljaks jaoks: üldsätted, riskivastutus, vastutus puudustega toodete eest ja avalik-õiguslike juriidiliste isikute vastutus (§-d 1148-1182)<sup>35</sup>.

Esimene jagu, üldsätted (§-d 1148-1159), reguleerib peamiselt vastutust õigusvastaselt ja süüliselt tekitatud kahju eest. See tuleneb ühelt poolt §-s 1148 sisalduvast üldkoosseisust ja teiselt poolt §-s 1150 sätestatud õigusvastasuse definitsioonist ning §-s 1155 sätestatud süü definitsioonist.

Teine jagu (§-d 1160-1165) reguleerib riskivastutust. Vastutuse seisukohalt ei ole siin mitte olulised õigusvastasuse ja süü tunnused, vaid eriti ohtlikule asjale või tegevusele iseloomuliku riski realiseerumine (§ 1160).

Kolmas jagu (§-d 1166-1172) käsitleb tootja vastutust puudustega toodete eest. Reguleerimine põhineb Euroopa Liidu vastaval direktiivil. Vastutus puudulike toodete eest on põhimõtteliselt riskivastutus, kuna tootja vastutuskohustus on seotud üksnes toote puudusega. Toote puuduse määratlemine nõuab aga ka süü elementide kaasamist. Seega ei vastuta tootja mitte alati arenguriskide eest (§ 1169 lg 1, p 5). Seetõttu on riskivastutusele siin lisandunud ka teatud süüelemendid. Seega võiks vastutus puudulike toodete eest kvalifitseerida teatud liiki segatüüpi süsteemina, milles on ühendatud riskivastutus ja süüline vastutus.

Neljas jagu (§-d 1173-1182) kehtib avalik-õiguslike juriidiliste isikute vastutuse kohta.

II Vastutuse alus ja vastutuse tagajärjed.

Kahju tekitamise eest vastutamisel tuleb alati vahet teha vastutuse alusel, st normi vahel mis toob kaasa vastutuse (vastutust loovad normid), ja vastutuse tagajärgede vahel, st normide vahel, mis reguleerivad hüvitatava kahju suurust ja kahju hüvitamise kohustuse sisu.

### 1. Vastutuse alus

Vastutust loovad normid on nii lepingust tulenevad sätted kui ka siin käsitletavat lepinguvälise vastutuse sätted. Lepinguvälise vastutuse puhul, nagu juba öeldud, tehakse vahet süülisel vastutuse ja riskivastutuse vahel. Kui konkreetsel juhul on tegemist mitme vastutuse alusega, siis saab kannatanu põhimõtteliselt toetuda erinevatele vastutuse alustele (§ 1149 lg 1). Näiteks kui tuleb kõne alla vastutus puuduliku toote tõttu, siis ei takista miski kannatanut toetumast õigusvastaselt ja süüliselt tekitatud kahju hüvitamise sätetele.

Eraldi probleemi kujutab endast küsimus, mil määral saab kannatanu toetuda üheaegselt nii lepingust kui ka deliktist tulenevatele nõuetele. Selle kohta oleks praktiline näide juhtum, kus üürnik annab üüriasja rikutult tagasi. Siin tuleb ühelt poolt võtta arvesse lepingulist vastutust ja teiselt poolt deliktist vastutust. Kui neid võrrelda, siis kujutab lepingulise ja deliktist vastutuse konkurents endast äärmiselt rasket probleemide ringi. Nagu teada, kehtib Prantsusmaal nn “non-cumule” printsiip, mis ütleb, et lepingust tulenevad nõuded tõrjuvad välja deliktist tulenevad

<sup>35</sup> Toim. märkus: praeguseks hetkeks on riigikogu menetlusse esitatud uus riigivastutuse seaduse eelnõu, mille tulemusena jääb võlaõiguse tekstist vastav osa (Avalikõiguslike juriidiliste isikute vastutus avalike funktsioonide täitmisel tekitatud kahju eest) välja.

nõuded. Seega kindlustab prantsuse õigus eriti lepingulise vastutuse domineerimise ja ei võimalda selle süsteemi väljalülitamist deliktiõiguse poolt. Saksa õigus läheb vastupidist teed mööda. Kannatanu võib põhimõtteliselt toetuda nii lepingule kui ka deliktile. Deliktiõigus peab küll taganema sel juhul, kui vastasel korral rikutaks lepinguõigusest tulenevat hinnangut, nt spetsiaalne aegumissäte. Eesti tsiviilseadustik püüab neid raskeid probleeme lahendada § 1149 lg 2 abil. Situatsioon, et kahju hüvitamist võib nõuda isikule kehavigastuse või tervisekahjustuse tekitamise korral, on iseenesest lihtne. Sel juhul saab kannatanu toetuda nii lepingust kui ka deliktist tulenevatele nõuete alustele (§ 1149 lg 2 lause 2). Seaduse mõte seisneb selles, et tagada niisugusel kriitilisel juhul ohvrile ulatuslik kaitse. Asi läheb aga keerulisemaks asjale tekitatud kahju puhul. Selle kohta sätestab nimelt § 1149 lg 2 lause 1, et peale lepingust tuleneva vastutuse tuleb deliktist tulenev vastutus üksnes niivõrd arvesse, kuivõrd rikutud lepingulise kohustuse eesmärgiks ei olnud tekkinud kahju ärahoidmine. Teisiti väljendatuna, kui lepingulise vastutuse süsteem on suunatud just tekkivale kahjule, siis ei saa selle kõrval toetuda deliktiõiguse sätetele. Toodud üüriõiguse näites eeldaksin ma seetõttu, et üürileandja saab toetuda üksnes üüriõigusele, mitte aga deliktiõigusele, kuna lepinguõiguse tegelikuks eesmärgiks on just niisuguste üüriõigusele tekitatud kahjude ärahoidmine.<sup>36</sup>

## 2. Vastutuse tagajärjed.

Kui vastutuse alus on olemas (lepingust tulenev vastutus, deliktist tulenev vastutus, olgu see siis süülise vastutuse vormis või riskivastutuse vormis), tõstatub küsimus, kuidas tuleb kahju hüvitada. Seda reguleerivad vastutuse tagajärgede kohta käivad sätted (§-d 119- 135).

### (1) Kahju hüvitamise eesmärk ja ulatus (§ 119)

Paragrahv 119 lg 1 sätestab, et kahju hüvitamise eesmärk on kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale millises ta oleks, kui ei oleks õigusvastaselt kahju tekitatud. Seega normeerib seadus siin naturaalarstitutsiooni põhimõtte. Kahju tuleb niipalju kui võimalik hüvitada natuuras.<sup>37</sup>

### (2) Hüvitatava kahju liigid (§ 120).

Hüvitamisele kuuluv kahju võib olla varaline või mittevaraline (§ 120 lg 1). Varalise kahju juures teeb seadus veel vahet otsese varalise kahju, seega kahju, mis tuleneb vahetult kahju tekitamisest, ja kaudse varalise kahju vahel, seega saamata jäänud tulu vahel. Seda vahet selgitab järgmine näide: puruneb autokooli auto. Ühelt poolt tekib seetõttu otsene varaline kahju, nimelt auto purunemine, teiselt poolt tekib kaudne varaline kahju, nimelt seetõttu saamata jäänud tulu, et autot ei saa enam kasutada. Paragrahv 121 näeb lõpuks ette tulevikus tekkiva kahju hüvitamise, juhul kui kahju tulevikus kindlasti tekib.

<sup>36</sup> Toim. märkus: märksa lihtsama reeglina kehtib siin: kui kahju tekkis lepinguliste kohustuste rikkumise tõttu, on deliktiline vastutus välistatud (erandina surma põhjustamise, ja kehavigastuse või tervisekahjustuse juhtumite näol: § 1149 lg 2). Kui kahju tekkis küll lepinguliste kohustuste rikkumise tagajärjena ent rikutud lepingu sätte eesmärgiks ei olnud sellise kahju ärahoidmine, on lepingulised kahju hüvitamise nõuded vastavalt § 119 lg 2 1-le lausele välistatud, sellisel juhul on võimalik deliktliste nõuete esitamine.

<sup>37</sup> Toim. märkus: tegelikult on VÕS järgi naturaalarstitutsioon erandiks, § 130 kohaselt tuleb kahju reeglina hüvitada rahasumma maksmisega teisele poolele ja nimelt tavaliselt mitte naturaalarstitutsiooni teel (nagu Saksa BGB-s), naturaalarstitutsioon tuleb § 130 lg 4 kohaselt kõne alla vaid erandina (Seaduses või lepingus ette nähtud juhtudel, samuti muudel juhtudel, kui see on vastavalt asjaoludele mõistlik, võib kahjustatud isik nõuda kahju hüvitamist ka muul viisil kui rahalise hüvituse maksmisena), nt solvamise puhul vabandamise näol, ebaõigete andmete avaldamise korral nende samal viisil ümberlükkamise näol jne.

### III Vastutus ja kindlustus.

Paljudel vastutuse juhtudel toimivad koos nii vastutuse kohta käivad sätted kui ka kindlustusõiguse sätted. Järgnevalt lühidalt selle kohta. Lähtume sellest, et autojuht A oli süüdi otsasõidus jalakäijale F, seega saab jalakäija esitada autojuhi vastu deliktiõigusest tuleneva nõude. Autojuht omalpoolt esitab tekkinud kahju tõttu nõude oma kindlustusele ja tahab kahju üle kanda kindlustusele. Mõeldav on ka, et ohver pöördub samuti otsenõudega kindlustuse poole. Igal juhul on kindlustuse jaoks oluline loomulikult ainult asjaolu, kas potentsiaalne kahjustaja täitis vastutuskohustuse koosseisu või mitte. Kogu maailmas täheldatavat kahju tekitaja ranget vastutust saab seletada ainult sellega, et viimane on reeglina kindlustatud ja saab seetõttu kahju hüvitamise kohustuse üle kanda kindlustusele.

Mõeldav on ka juhtum, et ohver on oma kahju ise kindlustanud. Küsimus on ainult selles, milline mõju on niisugusel kindlustusel ohvri nõuetele kahju tekitaja vastu. Näiteks juhtum, kus A on oma autole teinud kaskokindlustuse ja B on süüdi otsasõidus tema autole. Siin on järgmised võimalused: kahju kannatajal võib ühelt poolt olla nõue kahju tekitaja vastu ja teiselt poolt nõue kindlustaja vastu. See viiks ülekompenseerimiseni. Kahju kannataja saaks topelthüvitise. Õnnetusjuhtum oleks talle kasutoov. Selle asemel saab järgida regulatsiooni, et kahju kannatanu nõue kahju tekitaja vastu läheb niivõrd üle kindlustajale, kui võrd kindlustaja peab kahju hüvitama. Lõpptulemusena tähendab see, et kindlustuse andja saab sellest kasu, et kindlustuse võtjal on hüvitusnõue kolmanda isiku vastu. Kolmandaks võib järgida süsteemi, et kahju kannatanu nõue kahju tekitaja vastu väheneb kindlustuse poolt tehtava väljamakse võrra. Sel juhul saab kindlustusest praktiliselt kasu kahju tekitaja. Mitmetest sätetest tuleneb, et eesti õigus järgib põhimõtteliselt viimast lahendust (vt § 119 lg 5; § 123 lg 2; § 129 lg 1; § 134 lg 2 lause 2).<sup>38</sup>

2. Teine osa. Vastutus õigusvastaselt tekitatud kahju eest süü korral.

I Süülise vastutuse põhikoosseis (§ 1148-1159).

Paragrahv 1148 sätestab, et teisele isikule õigusvastaselt kahju tekitanud isik peab kahju hüvitama, kui ta on kahju tekitamises süüdi. Seega seob seadus vastutuse õigusvastaselt ja süüliselt tekitatud kahjuga.

Tegu võib seisneda positiivses tegevuses või tegevusest hoidumises. Tegevusest hoidumine tuleb aga ainult siis vastutust loova käitumisena kõne alla, kui tegevuseks oli õiguslik kohustus. Selline õiguslik kohustus võib tuleneda seadusest, lepingust või eelnenud ohtlikust tegevusest. Sellise eelnenud teo oluline rakendusjuhtum on ohuallika loomine. See, kes avab näiteks ärruimid, peab hoolitsema selles eest, et need oleks ohutus seisukorras.

Õigusvastasuse ja süülisuse elemendid on seaduses eraldi reguleeritud.

1. Õigusvastasus.

Õigusvastasus on defineeritud §-s 1150. Selle järgi eeldab õigusvastasus kõigepealt teatud õigushüvede rikkumist, nagu nt, elu, keha, vabadus ja omand või teatud liiki õigusvastast käitumist

<sup>38</sup> Toim. märkus: iseenesest ei saa üksnes kahju hüvitamise sätete pinnalt väita, millist nimetatud süsteemidest Eesti võlaõigus järgib, ühest vastust siin ei olegi, kuna kindlustushüvise arvestamine või mitteamarvestamine tekkinud kahju määramise juures sõltub otseselt kindlustuslepingu regulatsioonist VÕS eriosas, lahendused on eritüübiliste kindlustuste puhul erinevad (valdava reeglina kindlustushüvist siiski kahju juures ei arvestata). Viidatud VÕS § 119 lg 5 jäi eelnõu viimasest redaktsioonist välja.

(§ 1150 lg 1). Nimetatud õigushüvede rikkumine ning samuti teatud kohustust rikkuv käitumine loovad seega õigusvastasuse eelduse.

Kahju tekitamine ei ole aga õigusvastane, kui kahju tekitaja saab toetuda teatud õigusvastasust välistavatele asjaoludele. Need on loetletud § 1150 lõikes 2. Selle kohaselt ei ole kahjustamine õigusvastane, kui kahju tekitamise õigus tuleneb avalikust õigusest (§ 1150 lg 2 pkt 1). Mõeldagu näiteks politsei haarangule. Edasi on õigushüve rikkumine või muu õigusvastane käitumine õigustatud veel juhul, kui kannatanu nõustus kahju tekitamisega (§ 1150 lg 2 pkt 2). Siia kuulub näiteks arstlik sekkumine, millega patsient on nõus. Patsiendi nõusoleku kehtimiseks on tarvis, et oleks toimunud ulatuslik selgitamine. Edasi ei ole kahju tekitamine õigusvastane, kui kahju tekitaja tegutses hädakaitse seisundis (§ 1150 lg 2 pkt 3). Kes sisse murdja maha lööb, tõrjub õigusvastast rünnakut, kuid õigustatud hädakaitse seisundi tõttu ei tegutse ta õigusvastaselt. Lõpuks nimetab seadus juhtumi, mil kahju tekitaja kasutas oma nõude teostamiseks või kaitseks õigustatult omaabi (§ 1150 lg 2 pkt 4).

## 2. Süü

Süü on reguleeritud §-s 1155. Seadus kvalifitseerib seda kui süülist hooletust, rasket hooletust ja tahtlust.

Paragrahv 1155 järgi käitub hooletult isik, kes ei järgi vastavalt asjaoludele temalt käibes oodatavat hoolsust, kusjuures võetakse muuhulgas arvesse isiku iga, haridust, teadmisi ja muid isiklikke omadusi. Eesti seadus järgib siin subjektiivse mõõdupuu põhimõtet. Modernne võrdlev õigus õpetab aga, et tänapäeval on seevastu rohkem läbi löönud palju rangem, niinimetatud objektiivne süü mõõtmine. Seda erinevust selgitab järgnev näide: autojuht vigastab tema ees sõitvat jalgratturit, sest ta ei näinud teda. Õnnetus juhtus öises vihmajärgis. Autojuhti pimestasid vastusõitvate autode tuled. Autojuhi läbivaatus näitas, et tal oli siiani avastamata nägemishäire, mis tegi tal võimatuks jalgratturit näha. Kas autojuht vastutab nüüd jalgratturile õigusvastaselt ja süüliselt vigastuse tekitamise eest? Saksa õiguse järgi tuli sellele vastata jaatavalt, sest oluline on üksnes see, missuguse hoolsust peab objektiivselt ilmutama sõiduki juht. Eesti seaduse järgi peaks lahendus olema teistsugune.

Raske hooletus on § 115 lg 2 lause 2 järgi isikult käibes oodatava hoolsuse olulisel määral järgimata jätmine. Seega jäetakse tähelepanuta hoolsus, mida järgiks iga mõistlik inimene.

Tahtliku kahju tekitamisega on § 115 lg 3 järgi tegemist siis, kui soovitakse õigusvastast tagajärge.

Vastutusõiguses ei ole suurt tähtsust tahtluse, raske hooletuse ja hooletuse eristamisel, sest tavaliselt piisab vastutuseks juba üksnes lihtsa hooletuse etteheitmisest.

## 3. Kausaalsus.

Kausaalsusel on deliktiõiguses topeltfunktsioon: Ühelt poolt peab kausaalsus olemas olema kahju tekitaja tegevuse ja §-s 1150 lg 1 nimetatud õiguste ja õigushüvede rikkumise vahel, teiselt poolt õigusvastase ja süülike käitumise ning tekkinud kahju vahel. Põhimõte seisneb selles, et tegevus on õigushüve rikkumise ja kahju tekitamise seisukohalt siis kausaalne, kui seda ei saa mõtteliselt ära jätta, ilma et negatiivne tagajärg, olgu see õigushüve rikkumine või kahju, ära langeks. Kahju hüvitamise seisukohalt tuleb veelkord mainida §-s 119 lg 3 sätestatud kausaalsusnõuet, mille järgi tuleb kahju hüvitada üksnes juhul, kui sündmus, millel vastutus põhineb, on kahju tekkimisega

sellises seoses, et kahju võib kahju ja vastutuse liiki arvestades pidada selle sündmuse tagajärjeks (põhjuslik seos).

Kausaalsuse nõue on alati kuulunud vastutusõiguse kõige raskemate probleemide hulka. Mõned näited antud probleemi kohta. Oletame, et A süü tõttu toimus õnnetus, kusjuures puhkes tulekahju. Kohale jõudnud B püüab õnnetuse ohvreid päästa. Seejuures saab ta ise tulest kahjustada. Kas ta saab nõuda A-lt kahju hüvitamist? Kindel on see, et A süüline käitumine on põletuste põhjuseks, sest ilma õnnetuse põhjustamiseta ei oleks toimunud päästmist ega ka saadud põletushaavu. Teiselt poolt võib esitada küsimuse, kas põletushaavad ei ole mitte B vabatahtliku tegutsemise tagajärjeks. Siinjuures on vajalik hinnanguline otsus. Saksamaal nõustatakse üksmeelselt A vastutusega. Nimelt pani ta B praktiliselt sundolukorda, mis sundis B-d end ohtu asetama. Muuhulgas peab vastutusõigus toimima niimoodi, et soodustataks soovitud käitumist, nii nagu seda oli antud juhul B päästetegevus. Kõigest sellest järeldub, et tuleb nõustuda põhjusliku seose olemasoluga õnnetuse põhjustamise ja päästja põletuskahjude vahel.

Teistsugune oleks aga juhtum, kus kolmas isik ruttab uudishimust õnnetuspaigale ja saab seal vigastusi. Siin ei ole õiguslikus mõttes olulist põhjuslikku seost õnnetuse põhjustaja tegevuse ja uudishimulikule isikule tekkinud kahju vahel. Siinjuures on oluline mõte, et seda liiki käitumine on soovimatu ja seetõttu ei pea vastutusõigus niisugust käitumist soosima.

Kas järgmistel juhtudel on olemas arvestatav põhjuslik seos? A sõidab oma süü tõttu B-st autoga üle, tagajärjeks on B jala amputeerimine ning B saab jalaproteesi. 22 aastat pärast seda püüab B lambist pigni välja keerata ja kuna tema seismisvõime on vähenenud, ta kukub ja vigastab käe. Kas A peab vastutama õnnetuse niisuguse hilisema tagajärje eest? Esmapilgul tahaks 'ei' öelda. Lähem vaatlus viib aga teistsuguse tulemuseni. Nimelt suurendas A B kahjustamisega drastiliselt viimase üldist eluriski. See suurenenud risk väljendub B vähenenud seismiskindluses, mis oli omakorda kukkumise põhjuseks. Järelikult nõustatakse tänapäeval üksmeelselt arvestatava põhjusliku seosega esimese õnnetuse ja hilisema kukkumise vahel.

Järgmise juhtumi korral on otsus teistsugune. A vigastab liiklusõnnetuses oma süü tõttu raudteevahti B. B vajab haiglaravi. Haiglas avastatakse, et tal on tugev arterite lupjumine ja seetõttu saadetakse B enneaegselt pensionile. Küsimus on selles, kas A peab nüüd vastutama enneaegse pensionile saatmise tagajärjel tekkinud kahjude eest. Ilma avariita ei oleks arterite lupjumist avastatud ega B-d enneaegselt pensionile saadetud, kuid arteri lupjumisel ei ole midagi tegemist liiklusõnnetusega. Antud juhul realiseerub pigem raudteevahi üldine elurisk. Selle kahju eest ei pea A järelikult vastutama.

Seega tuleb meelde jätta, et vastutuseks ei piisa sellest, et käitumine on õigushüve rikkumise ja kahju seisukohalt põhjuslik. Pikemate kausaalsusahelate puhul tuleb anda rohkem hinnangulisi seisukohti.

Rasked kausaalsuse ja isikule mingi käitumise omistamise probleemid tekivad ka sel juhul, kui kahju tekkimisel lisanduvad muud, neutraalsed põhjused. Selle kohta sätestab § 119 lg 4, et isik ei pea hüvitama kahju, milles kahju tekkimise või suurenemise põhjustasid temast mitteolenevad asjaolud, eelkõige vääramatu jõud või kolmanda isiku käitumine.

Regulatsiooni selgitamiseks toome jällegi selgitava näite. A läbib suure kiirusega kurvi ja pörkab seetõttu kokku vastusõitva B autoga. Õnnetuse tekkimise seisukohalt oli aga oluline asjaolu, et maanteel oli mittemärgatav suur õliloik. Antud juhul põhineb õnnetus ühelt poolt seega liiga suurel kiirusel ja teiselt poolt õliloigul, mis takistas kokkupõrke vältimist. Saksa õiguse järgi lasuks A-l

täielik vastutus. Eesti õiguse järgi tuleks kõne alla osaline vastutusest vabastamine § 119 lg 4 järgi, kuna kahju tekkimisel etendas osa ka vääramatul jõud.

Sama kehtib muuhulgas ka siis, kui kolmanda isiku käitumine oli kahju tekkimise kaaspõhjuseks. Siinjuures tuleb aga seda silmas pidada, et kolmanda isiku tegutsemise puhul ei tohi tegemist olla vastutuskohustuse koosseisuga. Nimelt kui kolmas isik vastutab samuti tekkinud kahju eest, siis vastutavad kahju tekitaja ja kolmas isik solidaarselt (§ 132 lg 1). Seega langeb § 119 lg 4 alla ainult vastutusõiguse seisukohast neutraalne kolmanda isiku käitumine.

Selgitame seda regulatsiooni jällegi näite abil. Keemiaettevõttes A juhtub avarii, kusjuures vallanduvad kahjulikud ained. Mürgise emissiooni tõttu saab kahjustada naabruses asuva põllumajandusettevõtte saak. Kahju tekkimises on osalised aga ka kolmandad isikud, kes reostavad üldiselt keskkonda. Siin saab A nõuda, et kahju hüvitamist tema poolt vähendataks niivõrd, kui võrd vastutavad saagi kahjustamise eest kolmandad isikud. Kui aga emissiooni poolt tekitatud kahju eest vastutaksid mitu keemiatehast, siis ei saaks kohaldada § 119 lg 4 sätteid, pigem vastutaksid kõik ettevõtted tekitatud kahju eest, nagu juba öeldud, solidaarselt (§ 132 lg 1).

Veel üks vastutuse piirang tuleneb eesti õiguses §-s 129 sätestatud reduktsiooniklauslist. Selle järgi võib kohus kahju hüvitamist vähendada, kui kahju hüvitamine täies ulatuses oleks asjaolusid arvestades mõistlikult vastuvõtmatu.

Kahju arvestamise viimase probleemina olgu nimetatud kasu mahaarvamine (§ 119 lg 4). Kui kahjustatud isik sai seoses kahju tekitamisega kasu, siis tuleb see hüvisest maha arvata, välja arvatud juhul, kui see oleks vastuolus kahju hüvitamise eesmärgiga. Arvesse tuleb ainult niisugune kasu, mis on põhjuslikus seoses kahju tekitava sündmusega.

Seaduse teksti mõtet valgustavad kaks näidet. Eeldame, et vana viiuldaja mängib kohvikus nutuseid melododiaid. A muutub närviliseks, rebib viiuldaja käest viiuli ja lööb selle tooli vastu puruks. Viiuli väärtus oli 500 eurot. Sellest loost saab teada kogu linn. Kogukond korraldab seepeale viiuldaja jaoks korjanduse. Kogutud summa on peaaegu 5000 eurot. Viiuldaja nõuab A-lt 500 euro suurust hüvitist purustatud viiuli eest. Kahjutekitavast sündmusest sai viiuldaja tegelikult suurt kasu, nimelt 5000 euro suuruse annetuse. Kui annetust kaasata kahjusündmusesse, siis ei saaks nõustuda sellega, et viiuldajal on A vastu nõue. Närvilisele A-le ei peaks annetus aga ka mitte kasuks tulema. Järelikult piirdub asi viiuldaja 500 euro suuruse kahjuhüvitusnõudega A vastu.

Jalgpallimängu ajal tekkivas rüseluses rebib A kogemata katki B nahkjaki. Hüvitisena annab A talle uue jaki. B peab laskma teha mahaarvamise, kuna ta saab nüüd pruugitud jaki asemele uue jaki (mahaarvamine 'uus vana vastu' alusel).

Nagu näha, on kahju kindlakstegemine konkreetsel juhul seotud suurte raskustega. Seetõttu sätestab § 119 lg 7, et kui kahju tekitamine on kindlaks tehtud, kuid kahju täpset suurust ei saa kindlaks teha, otsustab kahju suuruse kohus. Siin on kohtul mänguruum kahju suuruse kindlakstegemise osas. Paradigmaatiline oleks siin eelpool toodud juhtum, kus põllumajandusettevõtte nõudis emissioonide tõttu tekkinud kahju hüvitamist, siin ei saa täpselt kindlaks teha, missugust konkreetset kahju emitent põhjustas. Seepärast peab kohus hindama tekitatud kahju vastavalt § 111 lg 7 sätetele.

## II Süülise vastutuse koosseisud

### 1. Inimese surma põhjustamine (§ 1150 lg 1 pkt 1)



Paragrahvide 1148, 1150 lg 1 pkt 1 ja 1155 järgi viib õigusvastane ja süüline inimese surmamine kahju hüvitamiseni. Võlgneta hūvitis on reguleeritud §-s 122. Kõigepealt tuleb hūvitada matusekulud (§ 122 lg 1). Peale selle nimetab seadus veel surma põhjustanud kehavigastuse mõistlikke ravikulusid ja vahepealsest töövõimetuselt tekkinud kahju. Nende kahju hūvitamise koosseisude nimetamine on küll kahjutu, kuid mitte päris loogiline, sest need kulutused on tegelikult kehavigastuse tekitamise tagajärjed ja tuleb hūvitada surmale eelnenud kehavigastuse alusel. Surma korral on eelkõige oluline küsimus, mil määral kahju tekitaja peab hūvitama ülalpidamise, mida surmasaanu oleks oma eeldatava eluea kestel andnud. Sellekohased olulised regulatsioonid on toodud §-s 122 lg 3-5. Paragrahv 122 lg 3 järgi on oluline, et surmasaanul lasus surma ajal seadusest tulenev kohustus kolmandat isikut ülal pidada. Sel eeldusel tuleb hūvitiseks kohustatud kahju tekitajal maksta kolmandale isikule mõistlikku hūvitist. Hūvitis peab seejuures vastama elatise suurusle, mida surmasaanu oleks andnud kolmandale isikule. Antud sätte puhul on oluline, et ülalpidamiskohustus eksisteeriks seaduse alusel. Kõige tähtsam niisugune juhtum on see, kui põhjustatakse lapse vanemate surm. Siin peab kahju tekitaja maksma lapsele hūvitist vanematelt saadud ülalpidamise ulatuses.

Paragrahv 122 lg 4 sätestab selgelt, et hūvitis tuleb maksta ka siis, kui ülalpidamise kohustus küll eksisteeris, kuid seda veel ei täidetud, näiteks kui ülalpidamiseks õigustatu seda ei vajanud. Mõeldagu juhtumile, kus vanal emal on hästi teeniv poeg. Poeg on ema ülalpidamiseks põhimõtteliselt kohustatud. Nii kaua aga, kui emal on oma piisav sissetulek, ei muutu ülalpidamiskohustus relevantseks. Ülalpidamiskohustus võib aga siis relevantseks muutuda, kui ema peab minema vanadekodusse ja ei suuda üksinda vastavaid kulutusi kanda. Kui nüüd põhjustatakse poja surm ja kui surma ajal ei olnud veel ema ülalpidamine vajalik, kuid see vajadus hiljem siiski tekib, tuleb kahju tekitajal kahju hūvitada.

Paragrahv 122 lg 5 laiendab kahju tekitaja vastutust juhtumile, kus surmasaanu pidas faktiliselt ülal kolmandat isikut, kuigi ta ei olnud selleks seaduse alusel kohustatud. Vastavalt § 122 lõikele 5, piisab nimelt sellest, et surmasaanu pidas kehvast ülal kolmandat isikut, kellega ta elas koos nagu perekonnas. Siia kuulub eelkõige mitteabieluline kooselu. Kui õnnetuses saab surma isik, kes on toitjaks mitteabielulises kooselus, siis saab toitja kaotanud isik kahju tekitajalt nõuda hūvitist saamata jäänud ülalpidamise ulatuses, juhul kui toitja kaotanu vajab ülalpidamist, kui tal ei ole võimalik ülalpidamist muul viisil saada ja kui isik, kelle surm põhjustati, oleks tulevikus eeldatavasti ülalpidamist jätkanud.

Lõpptulemusena seob § 122 kahju tekitaja ülalpidamiskohustuse seega nii seadusest tuleneva ülalpidamiskohustuse eksisteerimisega, kui ka juhtumiga, mil surmasaanu pidas faktiliselt kolmandat isikut ülal. See võib viia ülalpidamiskohustuste omapärase summeerimiseni. Oletame, et abielus mees elab faktiliselt koos kolmanda isikuga. Kui nüüd mees saab õnnetuses surma, siis tõstatub küsimus, kas kahju tekitaja võlgneb elatise nii abielunaisele kui ka elukaaslasele. Selle küsimuse üle on Prantsusmaal, kus on eesti regulatsiooniga sarnane regulatsioon, palju vaieldud. Vahepeal on seal selgunud, et kahju tekitaja võlgneb tõepoolest elatise nii abielunaisele kui ka elukaaslasele. Ka Eesti õiguses ei saa teistmoodi otsustada. Siinjuures on otsustavaks asjaolu, et seadus loob kahju tekitajale topeltvastutuse ühelt poolt seadusest tuleneva ülalpidamiskohustuse alusel ja teiselt poolt ülalpidamise faktilisuse alusel.

Nimetada tuleks veel erandjuhtumit, kus surmasaanu pidas kolmandat isikut ülal moraalse kohustuse alusel. Näiteks kasuvend pidas ülal kasuõde. Ka sel juhul sätestab § 122 lg 5, et kahju tekitaja peab vastutama surma tõttu ära langenud ülalpidamise eest.

Lõpuks tuleb veel viidata sellele, et lähedase isiku surma põhjustamisel on õigus nõuda ka mittevaralise kahju hüvitamist (§ 125 lg 3).

## 2. Kehavigastus (§ 1150 lg 1 pkt 2).

Kehavigastuse või tervisekahjustuse tekitamisega on tegemist, kui kahjustatakse kellegi kehalist puutumast sel viisil, et on vajalik meditsiiniline ravi. Kõige tähtsamad kohaldamise juhtumid on kõik õnnetusjuhtumid.

Kehavigastuse tekitamisel tuleb hüvitada ravikulud ja sissetulekute vähenemisest ning ka täielikust või osalisest töövõimetuselt tekkinud kahju (§ 123 lg 1). Töövõimetuselt tekkinud kahju tuleb hüvitada perioodiliste maksetena (§ 130 lg 3). Samuti tuleb kahju tekitajal hüvitada mittevaraline kahju (§ 125 lg 1).

Lähemat uurimist vajavad järgmised rasked tagajärjed: šoki tõttu tekitatud kahju ja ka kahju, mis tuleneb wrongful birth'ist ja wrongful life'ist.

Šokk võib põhjustada tervisekahjustust. Mõeldagu juhtumile, kus mees saab šoki, kui talle teatatakse, et tema naine sai õnnetuses surma. Üksnes leinast ja meeleheitest ei piisa tervisekahjustuse tekitamise eelduseks. Nõutav on meditsiiniliselt relevantne terviserike lähedase isiku surmast teatamise tõttu.

Olgu märgitud, et kehavigastuse tekitamine ei tähenda veel vastutuse täielikku tekkimist. Peale selle on vajalik, nagu juba eelnevalt selgitatud, et kannatanul on tekkinud kahjustus. Seda saab kinnitada lähedase inimese surma teate korral. Teisti oleks aga kindlasti siis, kui keegi kolmas isik kiirustaks uudishimust õnnetusplatsile ja saaks jübuda vaatepildi tõttu šoki.

Kaheldav on juhtum, kui kannatanu ei olnud kahjustava sündmuse ajal veel sündinud. Oletame, et lapseootel naine sai õnnetuses kannatada. Õnnetuse tagajärjel sünnib laps puudega. Kas lapsel on nüüd kahjuhüvitusnõue kahju tekitaja vastu? Tänapäeval ollakse sellega üldiselt nõus. Mõte, et last ei vigastatud, kuna ta ju terve lapsena ju kunagi ei eksisteerinud, ei vasta vastutusõiguse kaitseesmärgile.

Eriti vaieldavad on juhtumid, mil laps, kui kahju tekitaja oleks oma kohuse kohaselt käitunud, ei oleks üldse sündinud. Võtame juhtumi, et ema haigestub raseduse ajal punetistesse, nii et tuleb arvestada raske puudega lapse sünniga. Ema otsustab raseduse katkestamise kasuks. Arst eksib abordi tegemise juures, nii et laps tuleb siiski ilmale, kuid punetistesse haigestumise tõttu on ta raskete puuetega. Tõstatub küsimus, kas laps saab oma tervisekahjustuse tõttu esitada arsti vastu kahjuhüvitusnõude. Kui arst oleks abordi korrektselt teinud, siis ei oleks asi sünnituseni jõudnudki. Niisuguse raske situatsiooni korral on saksa kohtupraktika andnud lapse vanematele nõude ülalpidamiskulude hüvitamiseks, seevastu lapsele on keeldutud andmast kahjuhüvitusnõuet arsti vastu.

Veelgi raskem on otsustada juhtumil, kus naine, kellel on juba kolm last, otsustab lasta end steriliseerida, et vältida edasist rasestumist. Arstil ei õnnestu steriliseerimine, nii et sünnib terve, kuid mittesoovitud laps. Kas ka siin peaks antama kahjuhüvitusnõue arsti vastu? Saksamaa ülemkohus andis emale kahjuhüvitusnõude, mille suurus oli tavalisest elatisest poole suurem. Selles otsuses võib kahelda; kas terve lapse sündi tuleb tõesti kvalifitseerida kahjuna? Välismaa õiguses otsustatakse enamasti teisiti.

Saksa õigusest võime niisiis meelde jätta, et haige lapse puhul tuleb hüvitada kogu ülalpidamiskulu, terve lapse korral aga topelt ülalpidamiskulu.

### 3. Vabaduse võtmine (§ 1150 lg 1 p 3).

Õigusvastaselt tegutseb isik, kes võtab teiselt isikult vabaduse. Seega isik, kes valetunnistusega hoolitseb selle eest, et teine isik võetakse eeluurimise alla, täidab vabaduse võtmise koosseisu ja peab kinnipeetavale hüvitama õigusvastase kinnipidamise tõttu tekitatud kahju (§ 124). Muus osas peab kahju tekitaja hüvitama kehalise või hingelise valu tekitamise (§ 125 lg 2).

### 4. Isikuõiguse rikkumine (§ 1150 lg 1 p 4, 1151)

Isikuõiguse rikkumisena tulevad arvesse au haavamine ja ebaõigete andmete avaldamine.

#### (1) Au haavamine (§-id 1150 lg1 pkt 4,1151)

Ka au haavamine võib endast kujutada õigusvastaselt kahju tekitamist. Näiteks võiks siin tuua Saksamaa ülemkohtu otsuse asjas, mis puudutas kuulsa ratsasportlase sadulas kujutamist plakatil, millega tehti reklaami seksuaalpreparaadile. Ratsutajale ei pruukinud meeldida, et teda seostati seksuaalpreparaadiga, ilma et temalt oleks luba küsitud. Kohtupraktika tegi otsuse, et siin on tegemist õigusvastaselt au teotamisega.

Sageli aga tuleb kahelda selles, kas on tegemist õigusvastaselt au teotamisega või õigustavad andmete avaldamist muud huvid. Siinjuures võib näiteks mõelda ajaleheartiklitele kuulsate poliitikute eraelust, siin on omavahel vastuolus avalikkuse informeerimise vajadus ja poliitiku erasfääri kaitsmine. Eesti seaduses on niisuguse konflikti kohta eraldi regulatsioon, nimelt on § 1151 järgi isiku au teotamine ainult siis õigusvastane, kui õigusvastasus tuleneb erinevate huvide põhjalikust kaalumiseest. Samasuguse kaalumiseega töötab ka saksa õigusemõistmine. Niisugune regulatsioon on ebakindel. Saksamaal on olemas ulatuslik kohtupraktika selles osas, mis puudutab isikuõiguste õigusvastast rikkumist.

Õeldut selgitavad kaks näidet: AS-i Höchst, kes on üks Saksamaa juhtivamaid FCKW tootjaid, juhatuse esimees ei suutnud end selle vastu kaitsta, et teda kujutati ja nimetati nimepidi Greenpeace'i poolt valmistatud ja avalikult levitatud plakatil, kuhu oli kirjutatud "Kõik räägivad ilmast - meie ruineerime seda". Endisele Baierimaa peaministrile Straußile ei pruugi meeldida, et teda kujutatakse kopuleeriva seana. Tänapäeva õigusemõistmine lubab pigem suurt informatsioonivabadust. Piir on seatud ainult üheselt mõistetavale mõnitavale kriitikale.

Õigusvastase ja süülise au haavamise õiguslikuks tagajärjeks on nii materiaalse kahju hüvitamine kui ka "valuraha" väljamõistmine mittevaralise kahju eest (§-d 114, 125 lg 2). Valurahanõue eeldab rasket ja muul viisil mitte hüvitatavat au haavamist.

#### (2) Ebaõigete andmete avaldamine (§ 1152 lg 1)

Isik, kes avaldab teise isiku või tema tegevuse kohta ebaõigeid andmeid, tegutseb § 1152 lg 1 järgi õigusvastaselt, kui ta ei tõenda, et ta ei teadnud avaldamisel andmete ebaõigsusest ega pidanudki seda teadma. Näitena võiks siin tuua ebaõige väite, et keegi müüb relvi sõjapiirkonda, või et keegi on abielus, kuid olevat samal ajal andnud abiellumislubaduse.

Eesti seaduse regulatsioon on mõneti eksitav, kuivõrd väite õigusvastasus ei tulene üksnes selle ebaõigsusest, vaid see muudetakse lisaks veel sõltuvaks süüst. Praktiline õiguse kohaldamine selle all siiski ei kannata. Kui andmete avaldaja teadis või oleks pidanud teadma väite ebaõigsusest, siis tuleb tal §-de 1148 ja 1155 järgi kahju hüvitada. Muuhulgas võib kannatanu § 1159 lg 3 alusel nõuda andmete ümberlükkamist. Seevastu, kui andmete avaldaja ei teadnud ega pidanudki teadma väidete ebaõigsusest, siis ei tegutse ta § 1152 lg 1 järgi õigusvastaselt (dogmaatilises mõttes oleks puhtam üksnes süü eitamine). Järelikult ei eksisteeri kahju hüvitamise kohustust. Kannatanu võib aga nõuda andmete ümberlükkamist § 1159 lg 3 järgi, kuna see nõue eksisteerib hoolimata õigusvastasusest.

Andmete avaldaja kannab tõendamise kohustust selle eest, et ta ei teadnud ega oleks pidanud teadma nende ebaõigsusest.

#### 5. Omandi või sellega sarnase absoluutse õiguse rikkumine (§ 1150 lg 1 p 5)

Omandi rikkumise alla kuulub kõigepealt võõra asja kahjustamine või rikkumine. Oluline on, et asja ei saa enam antud funktsioonis kasutada. See, kes tarnib mürgist kalatoitu, ei pea ostjale mitte üksnes hüvitama kalade väärtuse, kes surid kalatoidust, vaid ka nende kalade väärtuse, kes küll ei söönud toitu ja jäid seetõttu terveks, kuid keda ei saa mürgituse kahtluse tõttu müüa.

Raske on vastata küsimusele, millal kujutab endast omandi rikkumist üksnes kasutamise kahjustamine. Kuidas on asi siis, kui ma ei saa näiteks kasutada oma sõiduautot, sest teine on minu autole ette parkinud? Kas ma saan väita, et kasutamise nurjamine kujutab endast omandi rikkumist, mille tagajärjeks on, et õigusvastaselt parkija peab mulle näiteks hüvitama takso kasutamise kulud?

Igal juhul on tegemist omandi rikkumisega sel juhul, kui omandi kasutamist on olulisel määral rikutud. Näiteks võiks tuua otsuse, mille tegi Saksamaa Ülemkohus. A rikkus süüliselt oma kohustust Reini jõe kõrvalkanalit korras hoida. Kanal varises kokku, nii et B laev, mis oli parajasti kanal, jäi sinna suletuks 8 kuuks. Siin nägi Saksamaa Ülemkohus üksnes omandi kasutamise kahjustamises nii pika aja jooksul omandi rikkumist.

Eelpool toodud valesti pargitud auto juhtumil tuleks minu arvates teisiti otsustada. Nii lühiajalised omandi kahjustamised ei kujuta endast omandi rikkumise koosseisu. Vastasel korral oleks omandi mõiste täielikult ülepingutatud ja kontuurideta. Lõpuks võiksid siis kõik autoga sõitjad, kes satuvad avariist põhjustatud ummikusse ja saavad järgnevatel tundidel oma sõitu jätkata, esitada kahjuhüvitusnõude avariipõhjustaja vastu.

Paragrahv 1150 lg 1 pkt 5 järgi on õigusvastane ka omandiga sarnaste õiguste rikkumine. Selle alla kuuluvad kasutus- ja tagamisõigused/kaitsmisõigused, nt autoriõigused, pandiõigused ja kaubamärgiõigused.

Asja kahjustamise korral on kahju hüvitamine täpsemalt reguleeritud §-s 126. Põhimõtteliselt tuleb asja hävimisest või kaotamisest tekkinud kahju hüvitamisel maksta hüvis, mis vastab uue samaväärse asja soetamiseks tehtavatele kulustele. Teatud asjaoludel tuleb uue asja andmisel vana vastu teha mahaarvamine (§ 126 lg 1).

Asja kahjustamise korral tuleb hüvitada asja parandamiseks tehtud kulutused (§ 126 lg 2). Kui asja parandamise kulutused ületavad tunduvalt asja väärtuse, siis tuleb lähtuda asja hävimisest, nii et kahju arvestamisel kohaldatakse § 126 lg 1 sätteid.

Kui asi, nt auto, oli kahjustatud isikule vajalik või kasulik eelkõige tema kutsealase tegevuse teostamiseks, hõlmab kahju hüvitamine ka samaväärse asja kasutamise kulusid kahjustatud asja parandamise või uue muretsemise aja jooksul. Kui kahju saanud isik loobub samaväärse asja kasutamisest, siis võib ta nõuda kaotatud kasutuseeliste hüvitamist (§ 126 lg 3).

Raske on teha otsust juhtudel, kus rikutud asi ei kujutanud endast praktiliselt mingit varalist väärtust, omaniku eriline huvi asja vastu oli aga veel olemas. Selle kohta võiks tuua näiteks juhtumi, kus keegi laseb urni oma vanemate tuhaga viia ühelt kalmistult teisele, transportimisel lähevad aga mõlemad urnid jäädavalt kaduma. Varalist kahju siin ei tekkinud, kahjustada sai aga omaste eriline huvi. Niisugusel puhul näeb § 126 lg 4 ette tekitatud mittevaralise kahju hüvitamise nõude.

## 6. Kahju tekitamine majanduskäibes.

Puhtalt varaliste kahjude hüvitamine, niisiis sellisete varaliste kahjude, millele ei eelnenud kehavigastuse tekitamist ega omandi rikkumist, valmistab kõigis õiguskordades suuri raskusi. Ühelt poolt tuleb vältida lõputut vastutust, teisest küljest vajavad ettevõtted teatud kahjustamiste vastu vastutusõiguslikku kaitset.

Seepärast on eesti seadus §-is 1150 lg1 pkt 3 isiku majandus- ja kutsetegevust küll eraldi kaitsnud, õigusvastasust aga §-ides 1152, 1153 ja 1154 täpsemalt piiritletud

### (1) Vastutus teisele isikule majanduslikult kahjuliku asjaolu avaldamise eest (§ 1152 lg 2 ja 3).

Paragrahv 1152 lg 2 järgi loetakse teisele isikule majanduslikult kahjulike asjaolude avaldamine õigusvastaseks, kui avaldaja ei tõenda, et asjaolu vastab tegelikkusele. Üks näide selle kohta oleks see, kui keegi väidab teatud ettevõtte kohta, et see on esitanud pankrotiavalduse. Sel juhul peaks avaldaja tõendama, et see vastab tegelikkusele. Kui tõendamine ei õnnestu, on avaldamine õigusvastane. Kannatanu võib nõuda avalduse ümberlukkamist (§ 1159 lg. 3). Õigusvastasus üksi ei vii küll veel avaldaja vastutuseneni. Paragrahv 115 kohaselt on peale selle veel nõutav, et avaldajale saab midagi ette heita (tahtlus või hooletus).

Teisele isikule majanduslikult kahjulike asjaolude avaldamist ei loeta ka sel juhul õigusvastaseks, kui avaldajal oli avaldamise suhtes õigustatud huvi ning ta kontrollis asjaolu põhjalikult (§ 1152 lg 3). Toome näiteks juhtumi, et Greenpeace avaldas peale põhjalikku kontrollimist, et ettevõtte müüb tervisele ohtlikke tooteid. Selle avaldamise vastu on Greenpeace'il õigustatud huvi ja muuhulgas põhineb väide ka põhjalikul kontrollimisel. Kui aga hiljem selgub, et väide oli vale, siis ei saa sellel lasta püsida, vaid see tuleb tagantjärele ära parandada. See tuleneb samuti § 1159 lg 3 sätetest.

### (2) Ebaõige teabe andmise õigusvastasus. (§ 1153).

Teisele isikule varalises küsimuses ebaõiget teavet või ebaõige soovitusi andnud isiku käitumine loetakse õigusvastaseks, kui talle kuulub tema kutsealase tegevuse tõttu eriline usaldusseisund ja teabe saaja võis selle usaldusele tugineda (§ 1153).

Näiteks kui pank annab ebaõiget teavet, siis on olemas § 1153 koosseis. Teave on vale, pangale kuulub eriline usaldusseisund ja klient tugineb sellele usaldusele. Veelkord tuleb viidata sellele, et panga vastutus eeldab lisaks veel seda, et pangale saab tema süüd ette heita, mis niisugustel juhtudel tavaliselt ka nii on.

Oluline on viidata veel sellele, et § 1153 reguleerib ainult suhet teabe andja ja teabe saaja vahel.<sup>39</sup> See ei hõlma kolmandaid isikuid, kes võivad teavet usaldades samuti kahju kannatada. Kui audiitor koostab osaühingu kohta vale kokkuvõtte ja kui osaühing esitab selle kolmandale isikule ja viimane kannab audiitori poolt esitatud teavet usaldades kahju, siis ei saa ta toetuda § 1153 sätetele. Sel juhul peab § 1153 sätteid kombineerima kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu sätetega (§ 73). Kolmas isik võib aga toetuda ka § 1150 lg 1 pkt 8 sätetele, millest tuleb hiljem juttu.

(3) Majandus- või kutsetegevuse seiskamise õigusvastasus (§ 1154).

Paragrahv 1154 järgi tegutseb õigusvastaselt isik, kes põhjustab oluliseks ajaks täielikult või osaliselt teise isiku majandus- või kutsetegevuse seiskumise. Seadus piirab vastutust teatud tegevustega, milleks on õigustamata ähvardamine, tegevuse faktiline segamine, lubamatu boikott, streik, demonstratsioon ja muu õigusvastasel viisil sekkumine. Raskusi tekitab niisuguste tunnuste tõlgendamine nagu 'faktiline tegevuse segamine' ja ka 'muu õigusvastasel viisil sekkumine'. Nende mõlema mõistega muudetakse vastutus kahtlaselt laialivalguvaks. Eelkõige kehtib see tunnuse kohta 'faktiline tegevuse segamine'.

Seda selgitame lähemalt tuntud kõrgepingeliinide juhtumi abil. Ehitaja rikub mullatööde käigus tähelepanematuset tõttu jõujaama kõrgepingeliini. Seetõttu jäävad mitmeks tunniks voolust ilma ettevõtted U1 ja U2. Nad kannavad tootmise seiskumise tõttu suuri kahjusid. Kas nad saavad oma kahjuhüvitusnõuetes ehitaja vastu toetuda § 1154 sätetele? Seaduse tekst võimaldab ilma pikemata kvalifitseerida elektrivoolu katkestamist faktiliseks tegevuse segamiseks, mille tagajärjeks on see, et tekib kahju hüvitamise kohustus. Siinkohal tuleks märkida, et Saksamaal eitatakse niisugustel juhtudel kahjuhüvitusnõude eksisteerimist. Sama kehtib ka common law kehtivusalal.

7. Kaitseseaduse rikkumine (§ 1150 lg 1 pkt 7).

Õigusvastaselt tegutseb ka isik, kes rikub seadust, mille eesmärgiks on kannatanu kaitse (§ 1150 lg 1 pkt 7). Kui kaitseseaduse rikkumisega kaasneb süü, on selle tagajärjeks kahju hüvitamise kohustus mis tuleneb §-de 1148 ja 1155 sätetest.

Selle regulatsiooni selgitamiseks toome näitena ühe Saksamaa Ülemkohtu otsuse. Situatsioon oli järgmine: Saksa Raudtee esitas kahjuhüvitusnõude bussiettevõtte vastu, kuna viimane tegeles reisijateveoga ilma et tal oleks olnud selleks seadusega ettenähtud luba. Raudtee oli seetõttu kahju saanud, et tal läks bussiettevõtte tõttu osa kliente kaduma. Selge oli see, et bussiettevõtte oli seadust rikkunud, nimelt seadust, mille järgi oli reisijateveoks vajalik vastav luba. Küsimus oli ainult selles, mis oli selle seaduse eesmärgiks. Kõigepealt on seaduse eesmärk kindlasti see, et ainult tõsised bussifirmad tohivad osaleda ühistranspordis. Nagu aga Saksamaa Ülemkohus välja selgitas, kuulati loaandmismenetluses ära Saksa Raudtee seisukoht, sellest järeldas Saksamaa Ülemkohus, et

<sup>39</sup> Toim. märkus: selline väide on mõneti eksitav, tegelikult omab § 1153 tähtsust nimelt sellistel juhtudel, kus teabe otsene saaja annab selle edasi kolmandale isikule, kes vastavatele andmetele tugineb (kinnistu müüja tellib kinnisvaraekspertilt ekspertiisi kinnistu väärtuse kohta ja esitab selle ostjale; samamoodi allpool toodud audiitori näide). Teabe andja ja otsese teabe saaja vahel on reeglina lepinguline suhe, seega ei tule deliktisised nõuded tavaliselt kõne alla. § 1153 toodud nõuded huvitavad aga nimelt isikut, kellele teave "lõppastmes" edastatakse, seega isikut, kes tugineb kinnisvaraekspertiisi või audiitori arvamusele, kuna neil puuduvad muud nõuded arvamuse koostanud isiku vastu. Peamine küsimus vastutuse tekkimisel § 1153 alusel pole seega mitte (ekspert)arvamuse vigasus vaid probleem sellest, kas isik, kellele vastav teave kättesaadavaks tehakse sai ja võis selle tugineda arvamuse õigsusele ja ekspertiisi erapooletusele ning asjatundlikkusele (kinnisvaraekspertiisi näite puhul, tuleks seega juhul, kui kinnistu väärtust hinnati liiga kõrgeks küsida, kas ekspertiisist tulenes, et see on koostatud ainult müüjale ja seega eelkõige müüja huvidest lähtuvalt või võis ekspertiisist tekkida mulje kui sõltumatust ja erapooletust, eelkõige ka ostjatele suunatud asjatundja arvamusest.

seaduse eesmärgiks oli ka Saksa Raudtee kaitsmine laostava konkurentsi eest. Seetõttu tõlgendas Saksamaa Ülemkohus seadust kui Saksa Raudteed kaitsvat seadust. Järelikult rahuldati Saksa Raudtee hagi bussifirma vastu lubamatu reisijateveo tõttu. Sellega sarnastel juhtudel peaks eesti seaduse alusel samuti otsustama. Ka siin on oluline, et rikutakse seadust, mille eesmärgiks on kannatanu kaitse.

Konkreetsel juhul on küllaltki raske kindlaks teha, kas seadus kaitseb ainult üldsust või just nimelt kannatanut. Seetõttu peab alati eelkõige silmas pidama seaduse eesmärki ning seadusandja motiive.

#### 8. Tahtlik või raskelt hooletu heade kommete vastu käitumine (§ 1150 lg 1 pkt 8).

Viimaks tegutseb õigusvastaselt ka isik, kes käitub tahtlikult või raske hooletusega heade kommete vastaselt (§ 1150 lg 1 pkt 8). Siin on tegemist laialt tõlgendatava üldklausliga, mis jätab kohtule suure mängumaa, et määrata ebamõistlikuks peetava käitumise korral kahju hüvitamine. Vastutuse teatud piiramine tuleneb ka tahtliku või raskelt hooletu heade kommete vastase käitumise rangetest eeldustest.

Antud säte muutub relevantseks eelkõige siis, kui on tegemist puht varalise kahju hüvitamisega. Nimelt, kui on tegemist õigushüve rikkumisega, saab kannatanu tugineda § 1150 lg 1 punktidele 1-6. Nende vastutuse koosseisude puhul loob kahju hüvitamise kohustuse juba üksnes hooletus.

Paragrahv 1150 lg 1 pkt 8 sätte selgitamiseks võib tuua järgmise näite: eeldame, et äriühing G tahab mõjutada maksejõulisi kliente oma rahalise sissemaksega ettevõttes osalema. Seetõttu teeb äriühing G audiitorile W ülesandeks koostada ekspertarvamus ettevõtte majandusliku olukorra kohta. Audiitor W teeb ekspertiisi. Äriühing esitab selle oma maksujõulistele klientidele. Ekspertarvamuse alusel teevad kliendid suured rahalised sissemaksed. Ettevõtte läheb hiljem pankrotti. Tuleb avalikuks, et audiitor W poolt koostatud ekspertarvamus rikkus raskelt ekspertiisi tegemise vastavaid reegleid. Investeeringud saavad nõuda audiitorilt tekitatud kahju hüvitamist, sest audiitor koostas arvamuse kui just mitte tahtlikult heade kommete vastaselt, siis igal juhul raskelt hooletult ning peab seetõttu nendele isikutele kahju hüvitama, kes antud ekspertarvamust usaldades said kahju.<sup>40</sup>

### III Laste vastutus ja vastutus laste eest.

#### 1. Lapse vastutus.

Paragrahv 1156 lg 1 järgi ei vastuta alla 14-aastane isik põhimõtteliselt üldse mitte tema poolt tekitatud kahju eest. Paragrahv 1156 lg 3 näeb siiski ette nn. õiglusvastutuse.

#### 2. Vastutus laste eest.

Paragrahv 1157 järgi vastutavad alla 14-aastase lapse käitumisega teisele isikule tekitatud kahju eest sõltumata oma süüst tema vanemad, kui kahju tekitamine oli muus osas (peale lapse vanuse) õigusvastane. Paragrahv 1157 lg 3 järgi vastutab lapse tekitatud kahju eest ka lepinguga tema üle järelevalvet teostama kohustunud isik.

---

<sup>40</sup> Toim. märkus: tegelikult on tegemist tüüpilise § 1153 koosseisuga mida tuleks ka nimetatud paragrahvi alusel lahendada.

Siin normeeritud vastutus on ekstreemselt kaugeleulatuv. Näiteks kui neljaaastane laps põhjustab süütaamisega suure tulekahju, siis peavad vanemad selle eest vastutama, ilma et oleks oluline, kas nendele endile saab midagi ette heita või mitte. Niisugune äärmuslik laste eest vastutamise kohustus on tänapäeval olemas ka prantsuse õiguses. Saksa õigus seevastu seob vastutuse vanemate süüga järelevalvekohustuse rikkumisel. Eesti õiguses ette nähtud vanemate range vastutus laste eest sunnib vanemaid praktiliselt vastutuskindlustuse sõlmimisele. Vastasel korral oleks riski vaevalt võimalik kanda. 14-18 -aastased lapsed vastutavad ise enda poolt tekitatud kahju eest ( vt § 1156 lg 1). Paragrahv 1157 lg 2 sätestab lisaks vanemate vastutuse eeldusel, et vanemad on kahju tekitamises süüdi, süüd eeldatakse. Samadel alustel vastutab isik, kes on lepingu alusel kohustunud lapse üle järelevalvet teostama (§ 1157 lg 3).

#### IV Vastutus teise isiku eest (§ 1158).

Isik vastutab teise isiku, keda ta kasutab pidevalt oma majandus- või kutsetegevuses, tekitatud kahju eest nagu enda poolt tekitatud kahju eest (§ 1158 lg 1). See norm ei ole mitte päris selgelt sõnastatud nagu kohe järgnevalt kujutame.

Ettevõtja vastutus saab tulla kõne alla üksnes siis, kui tema töötaja poolt kahju tekitamine toimub seoses majandustegevusega või kutsetegevusega. Oleks mõttetu, et ettevõtja peaks vastutama ka kahju eest, mida tema töötajad tekitavad erasfääris. Seost kahju tekitamise ning majandus- või kutsetegevuse vahel ei ole aga väljendatud expressis verbis, see kahju tekitamine peaks aga tulenema sellest, et isikut on pidevalt tarvis kasutada majandus- või kutsetegevuses.

Rohkem raskusi valmistab veel üks seaduse ebatäpsus. Seadus räägib ainult sellest, et kasutatav isik peab olema kahju tekitanud õigusvastaselt. Tekib küsimus, kuhu jääb süü element. Asi ei saa olla ettevõtja süüs, sest tegemist on vastutusega teise isiku eest. Sel juhul peab aga vastutus sõltuma sellest, et kasutatav isik tegutseb õigusvastaselt ja süüliselt. Vastasel juhul oleks tegemist erilise, ekstreemse juhtumiga, et vastutus nähakse ette juba üksnes õigusvastase käitumise korral. Järeldus, et kasutatav isik peab tegutsema õigusvastaselt ja süüliselt, tuleneb sellest, et tööd andev isik peab vastutama ainult nii, nagu ta vastutaks juhul, kui ta oleks ise olnud kahju tekitaja, sel juhul eeldatakse aga süüd.<sup>41</sup>

Isik vastutab teise isiku poolt, kes tema ülesandel teostab teatud toimingut, õigusvastaselt tekitatud kahju eest nii nagu enda poolt tekitatud kahju eest, niivõrd kui ülesande täitmise ja kahju tekitamise vahel on piisav seos (§ 1158 lg 2).

Teisiti kui §-s 1158 lg 1 rõhutatakse siin selgelt vajalikku seost kahju tekitamise ja üleantud tegevuse vahel. Mis puudutab küsimust, kas vastutuse tarvis piisab sellest, et ülesande saanud isik tegutseb õigusvastaselt või on vastutuse eelduseks õigusvastane ja süüline käitumine, siis viitame eelpool toodud § 1158 lg 1 sätete käsitlusele.

#### V Kahju tekitavast tegevusest hoidumise nõue (§ 1159 lg 1 ja 2).

---

<sup>41</sup> Toim. märkus: lahendus tõstatatud küsimusele on tegelikult palju lihtsam. Eelnõus kasutatav väljend "vastutab teise isiku poolt tekitatud kahju eest nagu enda poolt tekitatud kahju eest" tähendab, et normi kaudu omistatakse ettevõtjale üksnes tema poolt kasutatavate isikute faktiline käitumine. Sätte toime seisneb järelikult lihtsalt selles, et ettevõtja poolt kasutatava isiku käitumine kahju tekitamisel loetakse ettevõtja käitumiseks. Ettevõtja deliktiline vastutus sellise käitumise eest tekib seega juhul, kui selline temapoolne käitumine oleks süüline (tuleb seega küsida, kas juhul, kui ettevõtja oleks käitunud samal viisil, kui isik keda ta kasutab, oleks ettevõtja käitumine olnud süüline: kasutatava isiku õigusvastase käitumise eest vastutatakse ju samamoodi kui enda käitumise eest s.t samamoodi nagu oleks vastava teo teinud ettevõtja ise).



Jätkuva kahju tekitamise ja ka kahju tekitamise ähvarduse korral võib kannatanu või ähvarduse saaja nõuda kahju tekitavast käitumisest või sellega ähvardamisest hoidumist (§ 1159 lg 1). Tüüpiliseks juhtumiks on siin õigusvastased emissioonid. Kannatanu saab siin nõuda emissioonide lõpetamist.

Tegevusest hoidumise nõuet piiratakse juhul, kui kahjustavat käitumist tuleb mõistliku arusaama järgi taluda inimestevahelises kooselus või olulise avaliku huvi tõttu (§ 1159 lg 3 lause 1). Seega kui emissioonid toetuvad vastavale avalik-õiguslikule loale, tuleks neid taluda.

Oluline on viidata sellele, et nimetatud talumiskohustus ei välista õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamise nõuet (§ 1159 lg 2 lause 2). Sellest järeldeb, et emissiooni tõttu kannatanu võib ka siis nõuda kahju hüvitamist, kui emissiooni on tekitanud loa saanud käitis. See on vastavuses ka õigusliku olukorraga Saksamaal.

### 3. osa. Riskivastutus

#### I. Riskivastutuse mõiste

Paragrahv 1160 lg 1 seob süüst sõltumatu riskivastutuse ohtlikule asjale või tegevusele iseloomuliku riskiga. Vastutama peab see isik, kes kontrollib riski.

Tavaliselt on ohtlikud asjad eriti transpordivahendid (§ 1161) nagu autod, raudtee, laevad ja lennukid. Siia kuuluvad samuti rajatised, millest lähtub nendes toodetud, ladustatud või edastatud energia või ohtlike ainete tõttu eriline risk (§ 1162 lg 1), nagu nt energia- või keemiaettevõtted. Suuri raskusi valmistab eriti ohtliku tegevuse defineerimine. Seadus aitab §-s 1160 lg 2 toodud definitsiooniga. Selle järgi loetakse eriti ohtlikuks tegevuseks tegevust, mille olemuse või seejuures kasutatud ainete, vahendite või allikate tõttu võib isegi nõutava hoolsuse rakendamise korral sageli tekkida kahju või raske kahju. Näitena võiks siin tuua kahjuritõrjevahenditega pritsimise.

Riskivastutus ei tähenda piiratud vastutamise kohustust. Seaduses on sätestatud konkreetsed vastutusest vabastamise alused (nt § 1161 lg 1, samuti § 1162 lg 3). Eriti tuleb rõhutada põhjust, mil kahju põhjustas vääramatu jõud. Vääramatu jõu all mõistetakse väljastpoolt lähtuvat sündmust, mida ei saa ükskõik missuguse hoole rakendamisel kontrollida.

#### II. Riskivastutuse alus

Riskivastutuse kehtestamise põhjust nähakse selles, et isik, kes loob kõrgendatud riskiallika kas eriti ohtliku asja kasutamisega või eriti ohtliku tegevusega, peab vastutama süüst sõltumata kahju tekitamise eest, mis kujutab endast niisuguse riski realiseerumist. Teiste sõnadega, kui õiguskord juba talub eriti ohtliku asja kasutamist või eriti ohtlikku tegevust, kuna sellest on ühiskonnale kasu, siis tuleb süüst sõltumata hüvitada kahju vähemalt nendele, kes osutuvad loodud riski ohvriteks. Toome näiteks liikluse. Autoga sõitmine kujutab endast eriti ohtlikku tegevust. Igaüks teab, et vaatamata kõikide ettevaatusabinõude järgimisele juhtub ikka ja jälle liiklusõnnetusi. Siiski lubab ühiskond üldsuse heaolu nimel autosõitu. Sel juhul tuleb aga hüvitada vähemalt nendele tekkinud kahju, kes kannatavad liikluse tõttu, st see oleks hind antud ohtliku tegevuse lubamise eest.

Riskivastutuse kehtestamise veel üks põhjus on selles, et ohvrite kahjuhüvitusnõuete esitamine on sedavõrd lihtsam, kuivõrd ei ole tarvis mõnikord raskeks osutuvat süü tõendamist. Näiteks oleks tarbijal sageli raske tõendada, et puudustega toote tootja tegutses toote valmistamisel hooletult. Kui aga tootja vastutab süüst sõltumata, siis ei ole tõendamine enam määrav.

Üks oluline põhjus, miks riskivastutust on tarvis, on see, et riskivastutus on optimaalne kahju ennetamise vahend. Et see välja töötati, on ennekõike tsiviilkohtu majandusliku analüüsi teene. Järgnevalt käsitleme lühidalt selle analüüsi tulemusi riskivastutuse osas.

Oletame, et ohtliku rajatise omaniku ohutusele tehtud kulutused on 0, seetõttu tekkivad vastutuskulutused on 60, seega on kogukulud 60. Kui tema ohutusele tehtud kulutused on 5, siis vähenevad vastutuskulud 30-ne peale ja kogukulud on 35. Kui ta suurendab ohutusele tehtavaid kulutusi 10-ni, siis on tekkivad vastutuskulutused 20, nii et kogukulud on nüüd 30. Kui ta suurendab ohutusele tehtavaid kulutusi 20-le, siis vähenevad vastutuskulud 15-ni ja kogukulud on 35. Kui me lähtume antud mudelist, siis on kahju ennetamine optimaalne juhul, kui ohutusele tehtavad kulutused on 10, sest siis on kogukulud 30. Ohutusele tehtavate kulutuste suurendamine 20 peale ei ole majanduslikult mõttekas, sest siis on kogukulud 35. Siit nähtub, et mitte igasugused ohutusele tehtavad kulutused ei ole mõttekad. On olemas optimaalne punkt, millele on iseloomulik, et ohutusele tehtavate kulutuste ja vastutuskulude summa oleks kõige madalam.

Riskivastutuse kehtimise korral püüab tootja iseenesest jõuda selle optimaalse punktini. Süüalise vastutuse kehtimise korral saavutatakse sama eesmärk, kuid seda ainult eeldusel, et kohus teeb hooletuse sõltuvaks optimaalsest ohutusele tehtud kulutusest. Neil tingimustel on seega süüaline vastutus ja riskivastutus kahju ennetamise seisukohalt võrdsed.

Pilt muutub aga siis, kui me kaasame vaatlusse kahjuliku tegevusse ulatuse, nn tegevusnivoo. Lähtume tegevusnivoo I, siis on optimaalsed ohutusele tehtavad kulutused 10, ühiskondlik kasu/kasum 80, avariikahju/õnnetuskahju 20. Koguheaolu on seega 50. Kui rajatise valdaja suurendab tegevusnivoo II peale, siis on ohutusele tehtavad kulutused 20, ühiskondlik kasum 120, avariikahju 40 ja koguheaolu on nüüd 60. Kui ta tõstab nüüd tegevusnivoo III peale, siis tekivad ohutusele tehtavad kulutused 30, kasum on 148, avariikahju 60 ja koguheaolu 58. Me näeme seega, et ohutusele tehtavad kulutused ja avariikahju tõusevad proportsionaalselt/võrdeliselt koos tegevusnivoo tõusuga, kuid nii ei ole see kasumiga. See on seotud sellega, et mida rohkem hüvesid toodetakse, seda rohkem väheneb nende väärtus. Ökonoomiast lähtudes oleks antud mudeli korral soovitatav, et rajatise valdaja jääks tegevusnivoo II juurde ja ei läheks üle tegevusnivoo III, kuna astmel III on koguheaolu väiksem. Riskivastutuse korral see eesmärk saavutatakse, sest rajatise valdaja kannab ohutusele tehtavate kulutused ja õnnetuskahjud. Seega võtab ta oma arvestustesse mõlemad sisse. Süüst tingitud vastutuse korral aga ei saavutata seda eesmärki. Pigem suurendab rajatise valdaja oma tegevusnivoo astmele III, kuna õnnetuskahjud teda ei koorma. Tema peab arvesse võtma ainult ohutuse tagamiseks tehtavaid kulutusi. Me jõuame järelduseni, et riskivastutus juhib ohtliku tegevuse ulatust paremini kui süül põhinev vastutus.

### 3.osa. Vastutus puudustega toote eest

#### I. Vastutuse põhimõte

Paragrahv 1166 normeerib tootja vastutust puudustega toodete eest. Paragrahv 1166 ei võta aluseks tootja süüd, vaid reguleerib riskivastutust. Puuduse mõiste ja arenguriskist vabastamise kaudu tulevad tootja vastutusse aga sisse ka süü elemendid.

Nii nagu tuleneb §-st 1166 lg 5, ei välista vastutus puudustega toote eest vastutust üldsätete alusel.

#### II. Puuduse mõiste

Tootja vastutab tema toote poolt põhjustatud kahju eest ainult siis, kui toode oli puudustega. Seega on puuduse mõistel määrav tähtsus. Selle, millal toode on puudustega, sätestab § 1168 lg 2. Otsustav on siinjuures see, et toode ei paku kindlust/ohutust, mida isik on kõiki asjaolusid arvestades õigustatud ootama (§ 1168 lg 2). Toome vea mõiste täpsustamiseks veel näiteid.

Toote puudus ei tekita probleemi sel juhul, kui viga tehti toote valmistamisel. Tootel ei ole niisuguseid omadusi, nagu neil tavaliselt on tootja kontseptsiooni järgi. Mõtleme siin juhtumile, kui keegi ostab jalgratta, mille juhtraud murdub ära materjali vea tõttu. See konkreetne jalgratas erineb omaduste poolest antud tootja teistest jalgratastest. Ostja sai seega “esmaspäevajalgratta”. Valmistamisviga iseloomustab seega see, et konkreetne toode kannab endas erandkorras suuremat riski.

Raskem on otsustada selle üle, millal on tegemist konstruktsiooniveaga. Kahju kannataja esitab siin nõude, mis tuleneb sellest, et puudusega ei ole mitte üks konkreetne toode, vaid et tootja kogu kontseptsioon on puudulik. Selle kohta üks näide. Mootorpaadi ostja sõidab paadiga merele, kurvis lendab ta suure kiiruse tagajärjel paadist välja ja jääb oma paadi alla. Ta väidab, et paadil oleks pidanud olema selleks puhuks, kui sõitja üle parda kukub, automaatne pidurdusseadeldis, seega olevat konstruktsioon puudulik. Paragrahv 1168 lg 2 alusel peaks nüüd küsima, kas turustatava paadi konstruktsioon ei pakkunud kindlust, mida isik oli õigustatud ootama. Nagu näha, sõltub selle küsimuse vastus sellest, mida oodatakse hoolikalt paaditootjalt. Siin tulevad toote eest vastutusse siiski sisse süü elemendid. Sest konstruktsiooniviga ei ole võimalik ilma nende lähtepunktideta kindlaks teha.

Samasugune on õiguslik olukord nn instruktsioonivea puhul. Saksamaa Ülemkohus pidi tegema otsuse järgmises asjas: astmarohuga pihustite tootja oli ravimi kirjeldamisel viidanud sellele, et ravimi pihustamisel võib teha kõige rohkem 3 vajutust. Päevas võis ravimit kasutada kokku kolm korda. Üks ravimi kasutaja, kellel oli astmahoog, pihustas sellest ülesaamiseks ravimit ligi 50 korda ja suri üledoosi tagajärjel. Tõstatus küsimus, kas ravimi tootja instruktsioon oli ebapiisav ja kas ta peab selle eest vastutama. Sellele küsimusele vastas Saksamaa Ülemkohus jaatavalt. Ravimi tootja juhend doseerimise kohta oli küll õige, kuid silmas pidades asjaolu, et seda liiki ravimeid kasutatakse paanika korral, mil inimene reageerib ägedalt, oleks pidanud juhendis olema selge hoiatus, et üledoseerimine on eluohtlik. Antud juhtum näitab, et ka instruktsioonivea tunnistamine sõltub lõpuks sellest, mida hoolsalt tootjalt nõutakse. Ka siin tuleb puuduse mõistesse kaasata süü elemente.

Veel selgem on nn “sniffing-case”. Noored kuumutasid liimi Uhu ja viisid end liimiauru sissehingamisega jooesse ning surid selle tagajärjel. Tõstatus küsimus, kas liimi tootja oleks pidanud niisugusele riskile viitama. Saksamaa Ülemkohus vastas sellele eitavalt. Kui nuusutamise võimalusele ja sellega seotud ohtudele oleks viidatud, siis oleks kasutamissoetus olnud otse tootmise eesmärgile vastupidise toimega. Kohus märkis siiski, et olukord võib muutuda, kui saab teatavaks, et noorukid kuritarvitavad liimi sel viisil. Jällegi saab selgeks, et küsimuse puhul, missuguseid näpunäiteid peab tootja andma, tuleb kaasata nõutava hoole ilmutamise seisukohti.

### III. Tootja vabanemine vastutusest (§ 1169)

Paragrahv 1169 lg 1 punktid 1-5 näevad ette terve rea vastutusest vabastamise põhjusi. Erilise tähtsusega on siinjuures regulatsioon, mis on toodud punktides 2 ja 5.

Paragrahv 1169 lg 1 pkt 2 järgi ei vastuta tootja sel juhul, kui vastavalt asjaoludele võib eeldada, et kahju põhjustanud puudust ei olnud tootja poolt toote käibeselaskmise ajal olemas. Sellel

regulatsioonil oli Saksamaal suur tähtsus mineraalveepudelite juhtumil. Laps tõstab mineraalvee pudelit, et seda avada, pudel lõhkeb siserõhu tõttu. Killud vigastavad last raskelt. Pudeli lõhkemise põhjuseks oli peen pragu pudelis. Tootja vastutus sõltub oluliselt sellest, kas see pragu oli olemas juba pudeli turustamisele minekul või tekkis pärast seda. Tootja ei vastuta hilisemate puuduste eest, vaid vastutab ainult puuduste eest, mis tekkisid tema vastutussfääris. Probleem on selles, et on raske kindlaks teha, millal pragu tekkis. Siinkohal sätestab § 1169 lg 1 pkt 2, et tootja peab esitama asjaolud, mis põhjendavad eeldust, et pudel väljus tema käitisest laitmatu seisundis. Sisuliselt tähendab see, et tootja peab tõendama, et tal on kontrollimiseseadmed, mis praktiliselt muudavad võimatuks kahjustatud pudeli väljastamise.

Paragrahv 1169 lg 1 pkt 5 järgi ei vastuta tootja ka sel juhul, kui puudust ei saanud avastada toote käibesse laskmise ajal tollase teaduslike ja tehniliste teadmiste taseme järgi. See hõlmab nn "arenguriski". See etendab olulist osa keemiatoodete puhul, kuna riski ei saa kogu inimteadmist arvesse võttes alati ette näha. Kurv näide selle kohta on Contergani katastroof. Rasedad naised kasutasid algul süütuks peetud uinutit, selle tagajärjel sündisid väärengutega lapsed. Kui seda tagajärge ei saanud kõiki teadmisi kasutades ette näha, siis saab tootja vastutusest vabanemiseks tugineda nn "arenguriskile". Ka siin esinevad tootja vastutuse puhul süü elemendid.

#### IV. Tootja vastutusest tingitud kaitse ulatus.

Vastutus puudusega toote eest kaitseb kõigepealt inimese elu ja tervist (§ 1166 lg 1).

Eesti tootjavastutuse õigus ei välista mittemateriaalse kahju hüvitamist, nii et ka selline kahju kuuluks vastavalt § 125 hüvitamisele. See erineb teiste maade, näit. Saksamaa, regulatsioonist. Sest seal kehtib põhimõte, et riskivastutus ja seega ka tootja vastutus ei taga valuraha, nõnda tuleb seal tihti valuraha saamiseks kohaldada süülisusega seotud deliktiõigust. Eesti seaduse praeguse sõnastuse kohaselt peaks selline võtte olema üleliigne.

Peale selle kaitseb tootja vastutus ka kannatanu asju, seda aga lisaeldusel, et asja kasutatakse tavaliselt eraviisiliseks tarbimiseks ja kannatanu kasutas seda täiesti isiklikult ning tekkinud kahju on suurem kui viissada eurot. Selle regulatsiooni praktiline tagajärg on, et tootja vastutus ei hõlma majandustegevuses kasutatavaid esemeid. Kui näiteks rösteri tõttu tekib tulekahju ja seetõttu rikutakse viiul, sõltub vastutus sellest, kas on tegemist asjaarmastajale või elukutselisele viiuldajale kuuluva viiuliga. Niisugune vahetegemine ei ole veenev.

Lõpuks ei vastuta tootja § 1169 lg 3 järgi ka puudusega tootele enesele tekitatud kahju eest. Niisiis, kui auto pidurid ei olnud korralikud ja selle tagajärjel tekkis avariit, ei kata tootja vastutus ostetud autole tekkinud kahjustuste eest. See näib olevat sisuliselt õige. Niisuguste kahjude hüvitamisega peab tegelema lepinguõigus.

#### V Tõendamise kohustus.

Paragrahv 1170 järgi peab kannatanu tõendama kahju ja puuduse ning põhjusliku seose puuduse ja kahju vahel. See lihtne ja esmapilgul selgena näiv regulatsioon on tekitanud viimasel ajal suuri probleeme niinimetatud toksiliste toodete puhul. Toksilised tooted nagu kahjuritõrjevahendid või puidukaitsevahendid võivad põhjustada tõsiseid tervisekahjustusi. Aga just neil juhtudel on sageli raske või ei ole üldse mitte võimalik tõendada põhjuslikku seost toote ja kahju vahel. Seetõttu peaks kaaluma, kas nende toodete suhtes ei peaks lihtsustama põhjuslikkuse tõendamist.

Palun esitatud põhimõtetest lähtudes lahendada järgmised kaasused:

Kaasus 1: 17-aastane A ja 17-aastane B on kaksikud. B on kirglik võimleja. Kitsel rasket harjutust sooritades kukub ta ja vigastab end raskelt. Ta tuleb toimetada haiglasse. Valves olev peaarst C diagnoosib parema neeru vigastuse ja otsustab teha operatsiooni. Seejuures mõistab ta, et neeruvigastus on suur ja et neeru päästmine sisaldab endast suurt riski. Seetõttu otsustab ta lihtsama operatsiooni kasuks ning eemaldab vigastatud neeru. Ta lähtub seejuures ettekujutusest, et B-le allesjäänud neer töötab piisavalt. Operatsioon möödub komplikatsioonideta. Kui B pärast narkoosi ärkab, tekib tal neerupuudulikkus. Uus uuring näitab, et B oli harvaesinev juhtum, tal oli sünnist peale ainult üks neer. Operatsiooni tagajärjel oli see üks neer eemaldatud. Arst C kohustus oleks olnud enne neeru eemaldamist kontrollida, kas B ei kuulu mitte erandkorras nende inimeste hulka, kellel puudub sünnist saadik üks neer.

Asjaosalised mõtleavad, kuidas saaks B-d aidata. Üks võimalus oleks, et kaksikõde A annab ühe neeru. A on selleks ka valmis. Neeru transplantatsiooni viib korrektselt läbi spetsialist D, praegu tunnevad nii A kui B end hästi.

A tahaks siiski teada, kas ta saab juhul, kui tal tekivad hiljem neeru siirdamisega seoses tervislikud probleemid, esitada kahjuhüvitusnõude C vastu. Ta pöördub selle küsimusega Teie poole. Palun selgitage, kas A-l on hiljem tekkiva tervisekahjustuse korral vastav hüvitusnõue C vastu.

Kaasus 2: Gurmaanidele mõeldud ajakiri X kirjutab igal kuul kõrge renomeega restoranide roogade degusteerimisest. Sel eesmärgil saadab ajakiri restoranidesse niinimetatud proovisööjaid. Ühes niisuguses artiklis kritiseeritakse suuresti, kuid mitte ebaobjektiivselt siiani kõrge renomeega restorani kulinaariat ja ei soovitata seda restorani külastada. Restorani käive väheneb seepeale hoobilt. Kas restoran saab ajakirjalt X nõuda kahju hüvitamist?

Kaasus 3: USA-s leidis aset järgmine sündmus. Pääaegu kõik ravimitootjad tõid nurisünnituste vältimiseks turule preparaadi, mis sisaldas toimeainet DES. Olulises osas olid ravimid sarnased. Lõpuks kirjutasid arstid rasedatele naistele lihtsalt välja DES-i, ilma et nad oleks nimetanud konkreetset tootjat ja ravimit. Rasedad naised said siis apteegist mingisuguse DES-ravimi.

Ravimil oli soovitud efekt, nurisünnitused olid sellega välditud. Ravimil oli siiski aga väga suurt kahju tekitav toime. Nimelt, kui sündinud lapsed olid naissoost, haigestusid nad ravimi tagajärjel 17-20 aastaseks emakavähki. Noored naised esitasid nüüd kaebuse medikamendi tootja vastu, kuid nad ei suutnud enam identifitseerida tootjat, kelle ravimit olid nende emad tarvitanud. Kuidas otsustada hagi üle eesti õiguse järgi?

Eraõiguse õppekaasused ja nende lahendused  
Dr. Marc Leonhard  
Freiburgi Ülikool  
Tõlge: Virve Tamm ja Mari -Ann Mändoja  
Juriidiline toimetaja: Malle Seppik ja Jaanus Ots

### Kaasus 1

Seitsmeteistaastane õpilane L tahaks saada mootorratast, nii nagu see on enamikul tema sõpradest. Vanemad on siiski selle soetamise vastu ja ütlevad talle seda selgelt. L-il ei ole ka nii palju raha, et endale sularaha eest mootorratast osta.

Ühel päeval läheb L rattakaupmees H juurde ja soovib osta mootorratast järelmaksuga. H küsib kohe, kui vana on L ja kui L oma õige vanuse ütleb, ütleb H, et ta peab tooma seadusliku esindaja nõusoleku. L teab, et niisugust nõusolekut ta ei saa. Ta kaebab oma muret töö juures neljakümneaastasele kolleegile A. A on valmis andma L-le laenu müügihinna suuruses, mis on 13 000 krooni, kui L kohustub talle selle summa tagasi maksma osade kaupa, nii et ta maksab oma õpilastasust talle iga kuu tagasi 1300 krooni. Seepeale lähevad A ja L üheskoos H juurde ja seletavad seal, et A olevat L-i eestkostja ja et ta laenavat L-le müügihinna suuruse summa. H usaldab mõlemaid, kuid koostab kindluse mõttes siiski kirjaliku lepingu, millele kirjutab peale H ja L-i alla ka A, lisades sõna “eestkostja”. Seejärel asetab A 13 000 krooni letile ja võtab H poolt L nimele välja antud kviitungi enda kätte. H annab L-le mootorratta üle.

Kui L kolme nädala möödudes satub ilma oma süüta liiklusõnnetusse, saavad tema vanemad kogu loost teada. Nad nõuavad H-lt oma poja L nimel 3000 krooni tagasimaksmist, kusjuures nad annavad mootorratta tagasi. H peab lepingut “eestkostja” nõusoleku tõttu kehtivaks ja arvab, et selle kehtetuse korral tuleb silmas pidada, et avarii tõttu on mootorratta väärtus veel ainult 2500 krooni, seega tuleb talle hüvitada vahe 10 500 krooni.

**Missugused nõuded eksisteerivad L, A ja H vahelistes suhetes?**

**Kuidas tuleb kaasus lahendada, kui L on liiklusõnnetuses süüdi?**

### Kaasus 2

Tekstiilikaupluse “C&M” vaateaknal on kaks meesteülikonda – pruun ülikond hinnaga 1200 krooni ja sinine ülikond hinnaga 2200 krooni. Üliõpilane S astub kauplusesse ja ütleb teda teenindavale I-le: “Ma sooviksin pruuni ülikonda vaateaknalt”. Kuna niisugust ülikonda on ka tema suuruses, otsustab S ülikonna pärast selle proovimist osta. Ta palub I-l ülikond sisse pakkida, tal olevat veel asju ajada ja ta tulevat tunni aja pärast ülikonnale järgi ning tasuvat selle eest. I on sellega nõus.

Pärast kauplusest lahkumist avastab S kaupluse G vaateaknal samasuguse pruuni ülikonna, mis maksab 1800 krooni ning rõõmustab enne tehtud soodsa ostu üle. Kui ta tunni aja pärast tuleb ülikonnale järele, nõuab I temalt 2200 krooni. S-i protestimise peale saab I aru, et ta oli ise hinnasildid nende ülikondade vaateaknale panemisel segamini ajanud. Pruun ülikond maksab tegelikult 2200 krooni ja sinine ainult 1200 krooni. S keeldub 2200 krooni maksmast. Pika tülitsemise järele lahkub ta kauplusest, et osta ülikond G-lt. Seal saab ta teada, et viimane niisugune ülikond müüdi ära mõni minut tagasi. Kuna ülikondi juurde ei tooda, ostab ta niisuguse ülikonna B valmisriiete kaubamajast 2300 krooni eest.

I nõuab S-lt 2200 krooni tasumist. S arvab, et ta võib mitte üksnes maksmisest keelduda vaid võib ka I-lt nõuda 1100 krooni, mis ta B juures rohkem maksis. I olevat vähemalt kohustatud andma talle pruuni ülikonna 1200 krooni eest.

**Kas I ja S nõudmised on õigustatud?**

### Kaasus 3

Kütusekaupmees TieselFritz (T) Tallinnast saab juba aastaid kogu oma vedelkütuse Narvas asuvalt AS-lt X. See toimub nii, et T juures töötav autojuht Dreier (D) toob kütuse X juurest ära ja X kirjutab äraviidud kütusehulga T arvele.

Nii saadud kütusest on D T nimel – aga ilma T teadmata – Tallinnas asuvalle osahingule Rieselblau (B) müünud turuhinnaga 16000 krooni eest edasi 20000 liitrit diiselkütust. Osahinguline B töötajad, kes ei teadnud midagi D mahhinatsioonidest, maksid D-le kokkulepitud müügihinna ja kasutasid kütuse ära sõidukitele, mida nad kasutasid ehitusel.

## **Missugused nõuded eksisteerivad T, D ja B vahel?**

### **Kaasus 4**

Talupidaja Birmlin müüb kogu oma toodangu otse talust lõpptarbijale. Sügisel kohe pärast kartuli koristamist pakub ta oma sõbrale Hunzile, kohalikule apteekrile, eelishinnaga 20 krooni kg, 20 kg esmakvaliteedilist kartulit Regina. Hunz on rõõmuga tehinguga nõus. Ta lepib Birmliniga kokku, et ta tuleb reedel kell 13 tema tallu kartulitele järele.

Järgmisel päeval räägib apteeker Hunz oma linnas elavale õele Brigitte Müllerile talumees Birmlini maitstvatest kartulitest. Seepeale helistab proua Müller Birmlinile ja tellib temalt 10 kg sama sorti ja sama kvaliteediga kartuleid nagu ostis tema vend. Ka proua Müllerile võimaldab Birmlin eelishinna 20 krooni ühe kilogrammi eest. Kuna proua Mülleril ei ole sõidukit, lubab talumees Birmlin, kes naganii tahab linna sõita, et ta viib talle kartulid reede ennelõunal väikese lisatasu eest, linna kohale, kogu hind on kokku 250 krooni.

Reede hommikul paneb Birmlin - nagu kokku lepitud – apteeker Hunzi jaoks oma õuele valmis 10-kilogrammised kotid kartuliga Regina, kuna ta arvab, et ta ei jõua kokkulepitud ajaks veel linnast tagasi. Samuti paneb ta õuele valmis 10-kilogrammise kartulikoti proua Mülleri jaoks, et see hiljem oma autole laadida.

Enne kui Birmlin jõuab sõitma hakata, heliseb telefon. Proua Müller teatab talle, et ei ole enam huvitatud kartuli ostmisest. Birmlin vihastab ja müristab talle telefonitorusse: “Nii see küll ei lähe, leping on leping, ma toon teile kartulid täna keskpäevaks.” Kui ta säravas päikesepaistes teele asub, jätab ta proua Mülleri kartulikoti siiski õuele. Ta ei taha oma uuesti heaks muutunud tuju proua Mülleriga kokku saades rikkuda.

Samal ajal kui Birmlin jalutab pärastlõunases päikesepaistes linnas, muutub külas ilm. Sajab tuvimunasuuruseid raheteri. Kuna Birmlin jättis kartulikotid hooletusest kaitsmata, leiab ta tagasi tülles eest ainult kartulipüree. Hukas ei ole mitte ainult proua Müllerile mõeldud kartulid, vaid ka Hunzi kartulid, sest Hunzi takistas kartulitele kokkulepitud ajal järele tulemast kohaliku narrideklubi koosolek, kuhu ta kuulus.

Birmlin nõuab apteeker Hunzilt siiski kokkulepitud 400 krooni tasumist ja proua Mülleri käest 250 krooni tasumist, mõlemad esitavad vastuväiteks, et kui “pole kartuleid, pole ka raha!”. Hoopis apteeker Hunz tahab saada Birmlinilt kahjutasuks 100 krooni selle eest, et ta pidi oma laupäeval toimuva sügispeo tarvis ostma kartulid kallima hinna eest naaberküla talupidajalt.

### **Missugune on õiguslik olukord?**

### **Kaasus 5**

K tahab osta pruugitud Opel Vectrat. Seetõttu võtab ta ühendust pruugitud autodega kauplejaga V. Viimane näitab K-le soovitud tüüpi Opelit, millel on tavalise pruugitud auto väljanägemine. K küsimuse peale, mitu kilomeetrit on auto sõitnud, osutab V auto kilomeetrinäidule. Selle järgi oli auto sõitnud läbi 50.000 kilomeetrit. V ja K lepivad müügihinnaks kokku 80.000 krooni sularahas. Lepingu aluseks on peale selle veel V poolt kehtestatud tehingu tüüptingimused, kus muuhulgas on kirjas, et “mingit liiki puuduste eest ei vastutata”.

Kui K oli autoga juba aasta aega sõitnud (10.000 kilomeetrit) sai ta auto endiselt omanikult E teada, et viimane oli autoga juba sõitnud 90.000 kilomeetrit ja selle seejärel V-le müünud. Seepeale mõonab ka V, et ta keeras spidomeetrit tagasi. Ajakirjast “Neutraalne ja sõltumatu sõidukite teatmik” saab ta teada, et 90.000 kilomeetrit läbi sõitnud Opel Vectra tavaline müügihind on 60.000 krooni, 50.000 kilomeetrit läbi sõitnud autol aga 100.000 krooni.

**K küsib oma advokaadilt, missugused õigused on tal V suhtes ja missugused tagajärjed on sellel, kui ta oma õigusi kasutab?**

### **Kaasus 6**



Klaus tahab endale uue auto osta. Ta näeb kohaliku pruugitud autodega kaupleja Viktori juures hallmetalllik värvi BMW 318i. tuuleklaasi taga on silt järgmise informatsiooniga: “BMW 318i, väljalaskeaasta 1995, 122 hobujõudu, läbisõit 66.000 kilomeetrit. Meie poolt Teie jaoks korralikult üle kontrollitud. Soodsa hinnaga 150.000 krooni”.

Pikema kauplemise tulemusena õnnestub Klausil auto hind Viktorilt 140.000 krooni peale alla kaubelda. Auto dokumentide üleandmisel tasub ta sularahas. Kaks päeva hiljem toob Klaus oma auto, mis vahepeal on juba tema nimele registreeritud, Viktori juurest ära. Kui ta õhtul auto dokumente uurib, näeb ta segadusseasetult, et auto on esimest korda liiklusele lubatud 31.05.1993. peale selle on auto võimsus ainult 113 hobujõudu.

Kui Klaus järgmisel päeval vihaselt autokaupmehele helistab, selgub, et andmed sildil olid valed. Müüja on aga arvamusel, et vaatamata sellele, et auto on kaks aastat vanem, tegi Klaus siiski hea ostu. Mõni hobujõud vähem ei tähendavat muide midagi, kuna vanemad mudelid sõidavad sama hästi kui uuemad. Ta ei nägevat igatahes põhjust autot tagasi võtta.

### **Kas Klaus saab lepingust vabaks?**

#### **Kaasus 7**

Kui Proua König (K) teeb Tallinna südalinnas sisseoste, kõnetab teda osatühingu Vlietex Heimtextilien (V) töötaja, ettevõtte toodab ja turustab termotekke. Töötaja viitab vestluses uute termotekkide “Thermo 2000” spetsiifilistele eelistele ja teeb pakkumise, et firma V esindaja võib termotekki ka K juures kodus demonstreerida. K kirjutab seejuures alla blanketile esindaja külaskäigu kohta. V esindaja härra A tuleb kokkulepitud ajal proua K juurde koju ja näitab termoteki kasutamist. Proua K ilmutab teki omandamise vastu üksnes mõõdukat huvi. Et K-d siiski ostmisele mõjutada valetab A, et teki sees on väärtuslikud hobusekarvad, mis sobivad eriti allergikutele ja reumaatikutele. Kaubandusest polevat niisugust tekki alla 4000 krooni võimalik saada; “ühekordse reklaamiaktsiooni” tõttu pakutakse toodet praegu 1800 krooni eest. Seepeale otsustab proua K termoteki 1800 krooni eest osta.

Kahe nädala möödumisel ei funktsioneerigi termotekk enam laitmatult, selle põhjuseks on termostaadi lüliti defekt. Proua K püüdis kõigepealt tekki ise parandada, kusjuures tal jäi üks juhe korralikult ühendamata. Teki voluvõrku lülitamisel tekkis lühis, mistõttu muutus termotekk täiesti kasutamiskõlbmatuks.

K tahaks eksperdi käest teada, kas ta saab V-lt nõuda tagasi müügihinda 1800 krooni? Koostage eksperthinnang!

#### **Kaasus 9** (kaasust nr. 8 originaalis ei olnud, toim. m.)

A sõidab oma suhteliselt uue BMW-ga vastu puud. Auto saab raskelt kahjustada. A laseb autokere kahjustused töökojas kõrvaldan nii et auto näeb väliselt laitmatu välja. Auto ülekontrollimist spetsialisti poolt ei toimu.

Tehtud avariitõttu tahab A auto ära müüa. Kuulutuse peale tuleb kohale B. A näitab talle autot, mainib, et sellel on väikesed plekikahjustused, kuid vaatamata pärimisele ei räägi ta avariist midagi. A ja B lepivad kokku hinnas 250.000 krooni. Seda tüüpi ja niisuguse vanusega auto turuhind oleks sel juhul samasugune, kui auto ei oleks läbi teinud avariid. A ja B vahel sõlmitud müügilepingu järgi on vastutus ükskõik mis liiki puuduste eest välistatud.

B sõidab uue autoga pool aastat, ilma et midagi juhtuks. Kahjuks on ta finantsraskuste tõttu sunnitud auto ära müüma. Et autole kiiremini ostja leida, pakub ta seda müüa 150.000 krooni eest, kuigi seda tüüpi avariivaba auto müügihind oleks ikka veel 200000 krooni ringis. C on valmis auto 150000 krooni eest ostma. B välistab müügilepingus igasuguse vastutuse auto puuduste eest.

C ei saa autost kaua rõõmu tunda. Mõni päev pärast ostu jookseb autole ootamatult ette laps, nii et autot tuleb järsku pidurdada. Auto hakkab vingerdama, satub vastassuuna vööndisse ja põrkab kokku vastusõitva autoga, mida juhib D. D saab kehavigastused ja ka auto on kahjustatud, kokku on

kahju suurus 500.000 krooni. C auto on täielikult purunenud. C ravikulud haiglas on 180.000 krooni. D kahju hüvitab C kindlustaja H ja C ravikulud kannab C haiguskindlustus K.

C auto uurimine näitab, et avarii põhjuseks oli kõver raam. Kui C asja lähemalt uurib, tuleb päevavalgele tõde, et A oli autoga läbi teinud raske avarii, mis põhjustas raami kõverdumise. Ekspertarvamuse kohaselt oleks A pidanud vea kõrvaldamisele kulutama 60.000 krooni. Nende asjaolude tõttu arvab C, et ta saab nõuda B-lt või A-lt kahju hüvitamist 200.000 krooni väärtuses või vähemalt müügihinna 150.000 krooni tagasimaksmist. Ta toetub oma taotluses sellele, et B on kohustatud loovutama talle kõik A suhtes kehtivad õigused.

Sõidukikindlustaja H ja haiguskindlustaja arvavad, et nad võivad nõuda A-lt nende poolt tehtud kulutuste hüvitamist.

**Andke ekspertarvamus selle kohta, kas C, H ja K arvamused oma õiguste kohta on õiged!**

### **Kaasus 10**

Karlo (K) on hulgikaupmees ja varustab Tallinna gastronoomse itaaliapärase gastronoomiakaupadega. Igasugust liiki taignatooteid tellib ta Vitellilt (V). Selleks saadab K V-le igakord faksi, milles ta tellib soovitud nuudlisordid ning nimetab ka aja, millal ta nuudlite tarnimist vajab; müügihinna tasumine toimub tarnimisel. V tarnib kaupa pidevalt.

K saadab ka 03.01.1999 V-le tellimuse: ta vajab 1. veebruariks 5 tonni penne rigate't, mille ta peab omakorda tarnima restoraniketile Alberto (A). Peale selle tellib ta 2 tonni spaggett'it restoran "Casa Leonardo" (C) jaoks.

Kuna V-ni on jõudnud kuuldused, et K finantsiline olukord ei ole sugugi mitte hea, helistab ta 20. jaanuaril K-le ja teatab talle, et ta täidab tellimuse ainult sel juhul, kui K annab talle tagatise müügihinna tasumiseks. Ta nõuab panga käendust. K nõustub hambaid krigistades.

Heade suhete tõttu itaalia sõpradega on K-l jälle raha. Kolme päeva möödudes on panga käendusdokument V-l käes.

V teostab tarnimise alles 15.02.1999. K pidi aga kauba juba 10.02.1999 A-le ja C-le saatma. Et täita oma kohustust C ees, on K sunnitud spaggett'id tootjalt ostma. Hind on 2000 krooni võrra kõrgem hinnast, mille ta oleks pidanud V-le maksma. Nii suurt hulka penne rigate'id ei suuda K aga enam kokku saada ja tal tuleb seetõttu maksta A-le 20.000 krooni lepingutrahvi.

V tarnele oli lisatud arve, milles ta nõuab müügihinna tasumist hiljemalt 1. märtsiks 1999. K on pahane ja mõtleb, et kuna V tarnis kauba nii hilja ja ei taha talle ka kahju hüvitada, mis tekkis talle hilinevad tarne tõttu, siis võib ta veel natukene aega oma raha oodata. Maksmist ei toimu. K on vahepeal leidnud kauba jaoks uue ostja, kellele ta peab kauba siiski saatma alles maikuus.

10. märtsil 1999 jõuab K-ni V kiri, milles ta nõuab veelkord tasumist ning annab selleks 1 nädal aega ja ähvardab mittetasumise korral kogu tarnitud pastatooted ära tuua ja ausatele ostjatele tarnida.

1. aprillil 1999 toob V oma taignakaubad K juurest ära ja teeb müügilepingust taganemise avalduse.

1. mail 1999 saadab V K-le faksi, milles ta nõuab 5000 krooni tasumist. Ta olevat pidanud lepingu mittetäitmise tõttu võtma laenu, mille eest tal tuli maksta märtsi algusest kuni aprilli lõpuni intresse. K seevastu arvab, et niikaua kui V ei hüvita tema enda hilineemisest tekitatud kahju, ei saa ta K-lt mitte ühtegi liiri.

**Kas K-l on V vastu nõue, kas V-l on omaltpoolt K vastu nõue?**

### **Muudetud kaasus:**

K ja V vahel on sõlmitud müügileping lihatäidisega tortellini'de tarnimiseks. K peab müügihinna tasuma ette, tasumine peab toimuma jaanuari lõpuks. 4. veebruaril helistab K V-le ja palub kauba tarnimist ning ühtlasi müügihinna ajatamist, kuna tal on finantsilised raskused ja ta ei saa praegu maksta. V ei ole sellega nõus. 1. juulil annab ta K-le viimaseks tähtajaks 15. juuli ning ähvardab vastasel korral lepingu lõpetada. Tähtaja möödumisel nõuab V kahju hüvitamist, kuna ta sai nuudlite nüüd väiksema säilivusaja tõttu 20.000 krooni võrra väiksema müügihinna. Lisaks nõuab ta

viivist ajavahemiku eest veebruari algusest kuni 15. juulini. K seevastu arvab, et V ei saa talt midagi nõuda, kuna ta oleks võinud kauba juba märtsi lõpul A-le müüa.

**Kas V-l on nõue K vastu?**

### **Kaasus 11**

K andis kirjaliku üürilepingu alusel D-le alates 01. 01.1987 üürile oma viietoalise korteri koos kõrvalruumidega. Ühe kuu üüriks lepidi kokku 4.500 krooni. Üürileping pidi sel juhul alati aasta võrra pikeneb, kui seda kolm kuud enne aasta lõppu üles ei öelda. D üüris osa korterist välja B-le. Aastatel 1995 ja 1996 maksis D üüri iga kuu hilinemisega, eriti puhkuse ajal, kui ta tegi suuri kulutusi oma puhkusereisidele. Vaatamata korduvatele hoiatustele ja lepingu ülesütlemise ähvardustele tuli K-l tihti oodata üüriraha kauem kui üks kuu; mõnikord sai ta raha alles siis, kui ta ähvardas asja kohtusse kaevata. Kuna tasumine D poolt ei muutunud, teatas K D-le 1996 aasta novembris kirjalikult, et ta ütleb üürilepingu alates 31.12.1997 üles, kusjuures ta tõi välja ka ülesütlemise põhjused. Ta nõudis D-lt ja B-lt korteri vabastamist 31. detsembriks 1997. Sama sisuga kirja saatis K ka B-le.

Ülesütlemiskirja saanud D toetus ülesütlemise vastasele kaitsele, kuna tal ei olevat uut eluruumi. B aga teatas, et niikaua kui D ei pea välja kolima, on ka temal õigus korteris elada. Ta olevat aga ka valmis üürilepingu sõlmimiseks otse K-ga. Seepeale teatas K oma advokaadi kaudu 1996. aasta detsembris D-le ja B-le, et nende poolt esitatud põhjused ei pea paika, nad peaksid kuni 31.12.1997 nägema vaeva uue eluruumi otsimisega, neile jääb veel küllalt aega, et seda leida. Vastavalt kohaliku korterituru oludele olevat seda võimalik tõendada. Ta ei olevat ka valmis põhiüürilepingu sõlmimiseks B-ga. Ta ootavat korteri vabastamist 31. detsembriks 1997. Alates 01.01.1998 tahtvat ta kogu korterit välja üürida sellest huvitatud isikule, kõne alla ei tulevat ka ainult allüürile antud ruumide eraldi väljaüürimine.

B ja D ei kolinud 1997 aastal 31. detsembriks välja ning lähtusid seejuures sellest, et lepingu ülesütlemine on kehtetu. Seepeale tegi K oma advokaadile ülesandeks esitada D vastu hagi, hagi esitatigi 17.02.1998 kohtusse. Hagi toimetati D-le kätte 23.02.1998. 08.02.1999 tegi kohus otsuse korteri vabastamise kohta, mille aluseks oli, et lepingu ülesütlemine alates 31.12.1997 oli kehtiv ja üürisuhe seega alates 31.12.1997 lõppenud. Ülesütlemise vastast kaitset siinjuures ei kohaldata, kuna D ei näinud tema käsutusse jäänud aja jooksul vaeva uue korteri leidmiseks, mis oles iseenesest võimalik olnud. Kohtuotsus toimetati D-le kätte 23.02.1999. D ja B kolisid seejärel 28.02.1999 välja. Apellatsioonkaebust D ei esitanud.

D maksis K-le kuni 28.02.1999 iga kuu kokkulepitud üüritasu 4.500 krooni. K oli aga juba lepingu ülesütlemise ajal öelnud, et ta sellega mitte mingil juhul ei lepi.

K küsib nüüd, kas ta saab T-lt nõuda üürisuhete lõppemise ja korteri vabastamise vahele jäänud ajavahemiku eest kokkulepitud üüritasu ja üüri objektiivse väärtuse vahelist summat. Objektiivne üüritasu on 6.500 krooni. Lisaks küsib ta, kas ta saab nõuda D-lt hüvitust selle eest, et ta ei saanud korterit välja üürida sellest huvitatud isikule, kes pakkus talle isegi üüritasu 7.500 krooni. Lõpuks tahab K teada, missugused nõuded on tal B vastu.

### **Kaasus 12**

Osaühing A kavatses vana büroohoone ehitada ümber jõusaaliks. Ehitustööde läbiviimine tehti ülesandeks ehitusettevõtjale U. Viimane tellis põranda tegemise ja põrandakatte paigaldamise tööd omakorda allettevõtelt S.

Varsti pärast jõusaali avamist kummus põrandakatte mitmes kohas üles, selle põhjuseks oli, et S oli katte halvasti kleepinud. A pöördus seepeale U poole ja nõudis põranda puuduste kõrvaldamist. U laskis S-l vana põrandakatte ära võtta ja paigaldada uue katte. Kümme päeva kestnud parandustööde ajal oli jõusaal suletud.

A nõuab nüüd U-lt ja S-lt jõusaali suletud olemise aja eest saamata jäänud teenistuse hüvitamist 70.000 krooni ulatuses. Kas õigusega?

Kui U keeldub tasumast, nõuab A hagi esitamise teel kohalikku kohtusse kahju hüvitamist. U tahab juhul, kui kohus hüvitise välja mõistab, esitada S vastu tagasinõude. Kas õigusega? Kuidas tuleks küsimus lahendada juhul, kui põranda üleskummumise põhjuseks on viga S poolt kasutatud liimi kasutamishendis? S ostis liimi otse tootjalt Z.

### **Kaasus 13**

A läheb oma väikese tütrega B ostma juurvilja Z toiduainetekauplusse. Seal libastub B maas lebaval banaanikoorel ja murrab käeluu. Z töötaja D oli küll banaanikoort mürganud, kuid ei olnud seda ära koristanud. Z oli oma töötajatel käskinud rämpsua alati kohe ära koristada ja seda kogu aeg ka kontrollida. Oma personali valis ta alati hoolikalt ja ta kontrollis ka tihti selle tegevust. Kas proua A saab tütre B ravikulud 500 krooni ja ka mõistliku valuraha nõuda D-lt või Z-lt? Kuidas tuleks otsustada sel juhul, kui ema nägi banaanikoort, kuid arvas, et laps ei libastu sellel?

### **Kaasus 14**

Perekonnad Klages ja Bekle elasid naaberkinnistutel. Tookord kolm aastat ja viis kuud vana Ken Klages mängis oma kodus kuus aastat ja kaheksa kuud vana Bodo Beklega ning see kõik toimus algul proua Klagesi järelevalve all. Kenil oli mängupüstol, millega sai tulistada nooli. Kenil endal aga ei olnud neid nooli ja ta ei oleks suutnud ka omal jõul püstolit vinnastada. Proua Klages jättis mängivad lapsed umbes viieks minutiks üksi, kusjuures ta võis lähtuda sellest, et ka proua Bekle jälgis oma kinnistult lapsi. Kui proua Klages oli ära, asetas Bodo – nii, et ka proua Bekle seda ei mürganud – püstolisse aias lebanud puutoki ja tulistas sellega. Lask tabas Keni paremat silma. Kenil tekkis silma sarvkesta ja iirise kahjustus. Tekkinud komplikatsioonide tõttu tuli Keni silma korduvalt opereerida, kusjuures ta pidi kolme aasta jooksul tihti haiglas viibima. Kuna silmalääts oli lõpuks täiesti kahjustatud, tuli see täielikult eemaldada. Ken jäi paremast silmast pimedaks.

Invaliidsuskindlustuselt sai Ken õnnetuse tagajärjel 156.500 krooni. Abielupaar Klages nõudis oma poja Keni nimel abielupaar Beklelt ja Bodolt kui solidaarvõlgnikelt valuraha 140.000 krooni.

Nad peavad end selleks eriti seetõttu õigustatuks, et abielupaar Bekle oli sõlminud vastutuskindlustuse. Abielupaar Bekle keeldub igasugusest maksimisest ja Bodo olevat liiga noor. Nemad ise ei olevat õnnetuses süüdi ja nende pojalt Bodolt ei olevat ohtlikke mänguasju, nii et neil ei olevat olnud tarvis selgitada talle ohtlike mängurelvadega ümberkäimist.

### **Milline on õiguslik olukord?**

### **Kaasus 15**

A sõitis oma naisega peateel risttee suunas. Nagu hiljem selgus, sõitis ta kiiremini kui lubatud 50 km/h.

Ristteel ei suutnud A vältida vasakult kõrvalteelt ristteele sõitvat veoautot, mida juhtis B. Asi lõppes kokkupõrkega. Õnnetuses olid mõlemad asjaosalised võrdselt süüdi ja nad põhjustasid selle hooletusest.

Päev hiljem suri A õnnetuses tekkinud vigastuste tõttu. Tema naisel oli mitu ribi murtud, ainult B pääses üksnes ehmatusena. A auto oli täielikult hävinenud. B veoautol ei olnud märkimisväärseid kahjustusi.

A-l jäi järele peale tema naise (F), kelle ta oli testamendis oma ainupärijaks nimetanud, kolmeaastane tütar (T). Tütar ei olnud õnnetuse ajal autos kaasas. F, kes oli siiani olnud koduperenaine, suutis pärast tervise taastumist teenida ainult poole tütre ülalpidamiseks vajalikust rahast. Kuna A-st ei olnud peale väikese üheperekonnaelamu maha jäänud mingit märkimisväärset vara, toetas F-i isa (V) oma tütar ja lapselast; ta tundis isa ja vanaisana end selleks kohustatud olevat. Ta tahtis oma tütar ja lapselast aidata, sest ei olnud veel selge, kas ja millises ulatuses peab keegi kolmas isik kahju hüvitama.

A: F nõuab B-lt

ravikulude hüvitamist,

valuraha maksmist,

A matmiskulude hüvitamist,

hüvitust A surma tõttu saamata jääva elatise eest,  
hüvitust avaris hävinud auto eest.

**Kas F-il on need nõuded B vastu?**

- B. Kas B saab teha tasaarvestuse talle F-i vastu kuuluvate nõuetega?
- C. Kas V saab esitada nõudeid B vastu?

**Kaasus 16**

G vald laskis ehitusettevõtjal U ehitada 1971. aastal uue koolimaja, kus alates 1973 aastast hakkas toimuma õppetöö. Kooli juhtkond sai 1998 aastal ajalehtedest teada, et mitmes naabervallas kannatavad endised õpilased asbestoosi all, mille on põhjustanud asbesti sisaldusega soojusisolatsioonivahendi kasutamine koolides. Läbiviidud uuringud näitasid, et ka G valla koolihoones oli kasutatud tervistkahjustavaid asbestplaate. Kuuekümnendate aastate algul oli niisuguste materjalide kasutamine veel tavaline, kuid ka juba siis oli ilmunud rida teaduslikke artikleid, mis viitasid selle materjali kahjulikkusele. Selle tagajärjel olid vastavad tööstusettevõtted intensiivselt vaeva näinud asendusmaterjali väljatöötamisega.

**Variant 1**

S, kes oli G valla koolis käinud aastatel 1974-1982 ning haigestunud 1997.aastal asbestoosi, sai ajalehtedest teada oma endise kooli niisugusest olukorrast. Ekspertiishinnangu tulemuseks oli, et tema haigestumine oli põhjustatud asbestikiudude sissehingamisest kooli ajal. S järelduste tulemusel selgus, et U oli kõne all oleval ajavahemikul ostnud kõik tema poolt ehitusel kasutatud asbestplaadid seitsmelt suurelt asbestitootjalt P1-P7. Vaatamata koolis tehtud uuringutele ei olnud enam võimalik välja selgitada, missuguselt tootjalt olid plaadid pärit. U väite kohaselt tuleb aga lähtuda sellest, et kasutatud oli ühe tootja materjali seitsmest suurest tootjast.

**S küsib, kas tal on edu, kui ta esitab hagi asbestitootjate vastu?**

Missugused väljavaated oleksid S-i hagil P1 vastu, kui P1 oleks kõik tema poolt toodetud plaadid märgistanud ja kui seetõttu oleks kindel, et 15% koolis kasutatud plaatidest pärinevad P1-lt ning neid kasutati võimla ja koridoride ehitamisel, kuid ülejäänud osas ei oleks plaatide päritolu selge. Missugused hüvitise saamise võimalused oleksid S-l sel juhul, kui U tunnistuse põhjal tuleks lähtuda sellest, et kasutati üksnes ühe tootja plaate või et kasutati mitme tootja plaate nendest seitsmest tootjast.

**Variant 2**

Kaasuse asjaolud nagu lähtekaasuses, kuid järgneva täiendusega:

Kõik paigaldatud plaadid pärinevad tootjalt P2. S-i kaasõpilane M, kes käis sama kaua kui S G vallas koolis, kuid kes veel ei ole haigestunud asbestoosi, laskis oma tervist kontrollida. Selgus, et M-i kopsus on suures kontsentratsioonis asbestikiude. M on seetõttu äärmiselt murelik. Tal tekivad unehäired ja ta on tihti depressioonis. Perearsti soovitusel käib ta korrapäraselt tervist kontrollimas.

**M tahab teada, kas ta saab nõuda P2-lt hüvitist psüühiliste mõjutuste tekitamise eest? Ja ka haiguse profülaktikale tehtud kulutuste eest?**

**Variant 3**

Kaasuse asjaolud nagu lähtekaasuses, kuid järgneva täiendusega:

Kooli juhtkonna uurimiste peale selgus, et kõik plaadid pärinevad tootjalt P3. G vald laseb õpilaste kaitseks kõik asbestplaadid kõrvaldada ja asendada uute, ohutute plaatidega.

**G tahab teada, kas ta saab P3-lt nõuda vanade plaatide kõrvaldamiseks ja uute plaatide tarnimiseks ning paigaldamiseks tehtud kulutuste hüvitamist?**

**Kaasus 17**

O on majaga kinnistu omanik. Nõlvakul temast allpool asuv kinnistu kuulub U-le. U tahab oma siiani hoonestamata kinnistule ehitada elumaja. Ta tegi ehitamise ülesandeks ehitusettevõtjale B. pärast tellimuse andmist ei muretsenud U enam ehituse käigu pärast. Kaevamistöõde teostamisel sügavamal, kui O-le kuuluva maja keldri sügavus, tekkis varing, nii et kinnistu piiri lähedal asuv O maja kaotas toe ja sai kahjustatud.

30 aastat vana hoonet, mille käibeväärtus oli enne kahju tekitamist 1.250.000 krooni, ei olnud enam võimalik remontida, nii et osutus vajalikuks uue maja ehitamine. Eksperthinnangu järgi oleks ehituslikus ja majanduslikus mõttes samaväärse hoone ehitamise maksumus 1.450.000 krooni. O nõuab U-lt ja B-lt (solidaarvõlgnikena) selle summa hüvitamist.

U keeldub seda summat maksmast. Ta esitab järgmised vastuväited:

ta ei pea üldse vastutama, sest ta tellis töö spetsialistilt. Igal juhul ei ole tal mingit süüd, kuna ta ei osanud mittespetsialistina ette näha O kinnistule tekkida võivat kahju. Lisaks väidab ta veel:

et O ei saa mingil juhul nõuda eksperdi poolt kindlaks tehtud maja ülesehitamise kulude hüvitamist. Esiteks olevat maja parandamine võimatu, nii et kahju väljaarvestamisel tulevat lähtepunktina arvesse ainult hoone käibeväärtus. Teiselt poolt tuleb seetõttu lähtepunktiks võtta ainult hoone käibeväärtus, et hoone ülesehitamise kulud on selle käibeväärtusega võrreldes ebaproportsionaalselt suured.

varalise kahju väljaarvestamisel pidavat O laskma ühe osa maha arvata, kuna maja olevat vana ja olevat saanud seepärast rohkem kahju, kui oleks saanud mõni teistsugune maja.

isegi siis, kui ekspertiisi alusel lähtuda summast 1.450.000 krooni, on see ainult "eeldatav summa", tööde teostamise järel tuleb välja arvestada tegelikud kulud.

ka B keeldub punktis I 2. nimetatud põhjustel nõutud summa maksmisest.

#### **Variant:**

O võõrandab rikutud hoonega kinnistu X-ile üksnes maatüki hinna eest. Müügilepingus jätab O endale selgelt õiguse ise esitada hoone kahjustamisest tulenevad nõuded U ja B vastu. Nii nagu lähtejuhtumil, nõuab ta hüvitisena 1.450.000 krooni.

#### **Kaasus 18**

Karusnahkade hulgikaupmees P-l Bremenist on Saksamaal mitu ladu. P tarnija kannab nahkade omandiõiguse pärast müügihinna tasumist P poolt sel viisil P-le üle, et ta viib kauba P poolt osutatud lattu. Nende ladude juhatajad annavad nahad Bremenis asuva juhatuse korraldusel klientidele üle. Ostjateks on enamasti koosneriettevõtted, kes töötavad nahad riitusesemeteks ümber.

Üks P ladudest asub Münchenis, selle juhataja on F. Lao ainus võti on F käes. F satub finantsraskustesse. Kui ühel päeval saabub Münchenisse suurem saadetis eriti väärtuslikke karusnahku, teatab ta sellest oma tuttavatele A ja B, keda on varguse eest juba mitmel korral karistatud. Ta annab üheks ööks võtme A-le ja B-le ning lülitab alarmiseadeldise välja, nii et A ja B saavad takistamatult laost ära viia suurel hulgal karusnahku. Mõlemad kinnitavad F-le, et nad tasuvad talle müügist saadud raha eest. Ettevõtte juhatusele peab F kinnitama, et signalisatsioon langes rivist välja ja et karusnahkade äraviimisel kasutati rafineeritult järeletehtud võtit.

A ja B viivad laost ära suure hulga väärtuslikke karusnahku ja viivad need H-le, kes on nendelt juba varem ostnud varastatud kaupu, keda aga tema ärikaaslased peavad tõsiseks kaupmeheks. H müüb karusnahad mitmele koosnerile, nende seas ka M-le, kes ei tea midagi nahkade päritolust. Kui asi juhuse tõttu välja tuleb, on M lasknud nahad juba ära värvida.

P nõuab nüüd M-ilt karusnahkade väljaandmist.

M arvab, et temalt ei või oodata seda, et ta karusnahad välja annab; ta olevat ju andnud nahkade omandamise ja värvimise eest välja suure raha, nii et karusnahad olevat nüüd väärtuslikumad kui enne; iga teine koosner oleks pidanud laskma karusnahad sel viisil värvida.

P ei vaidlusta M poolt tehtud kulutusi.

#### **Kas M peab karusnahad P-le välja andma?**

#### **Kaasus 19**

Volz müüb mootoriga muruniiduki Plumo 1500 krooni eest tema juures elavale üürnikule Müßig, kusjuures lepatakse kokku omandireservatsiooni suhtes ja igakuine makse on 500 krooni. Pärast seda kui Müßig on esimese osa ära maksnud, saab Volz teada, et muruniiduk on palju rohkem väärt, kui ta seda müümisel arvas. Ta seletab ostjale, et ta eksis ja tahab seetõttu lepingust taganeda ning

nõuab niiduki tagasiandmist. Müßig keeldub. Tema äraolekul võtab Volz niiduki enda kätte, müüb selle aednikule Grün ja saab selle eest 3200 krooni.

Kui Müßig saab sellest teada, maksab ta ära tasumata osad ja läheb Grüni juurde, et temalt niidukit välja nõuda. Grün keeldub. Tema ei olewat Müßigile müümisest ja vahesummast midagi teadnud ning on seetõttu igal juhul heauskne.

### **Kas Müßigil on õigus nõuda muruniiduki väljaandmist?**

**Variant:** Kas Müßigil on õigus nõuda niiduki väljaandmist ka enne viimase osa tasumist?

### **Kaasus 20**

Sepp Hinterhuber (H) on tekstiilikaupmees Tallinnas. Muuhulgas turustab ta ka eksklusiivseid Itaalia meest päevasärke Roberto Fratelli. Hinterhuber müüb 05.01.1997 200 Roberto Fratelli päevasärki hulgikaupmehele Müller (M) Tartust. M viib päevasärgid 10.01.1997 H juurest oma veoautoga ära ning paneb need oma ruumidesse Tartus.

23.01.1997 müüb M päevasärgid Boutique Frederic omanikule Friedrich Schäufele Tallinnast (S), kes tasub kohe kokkulepitud müügihinna. Kuna päevasärgid kuuluvad suvekollektsiooni ja Schäufele kauplus on ikka veel talveriideid täis, lepivad mõlemad kokku, et särgid jäävad algul Mülleri lattu, kes hoiab neid seal Schäufele jaoks.

Pärast seda, kui S-il on 03.02.1997 infarkt, otsustab ta oma boutiquest loobuda ja rahulikult elada. Ikka veel Mülleri laos olevad päevasärgid loovutab ta oma kolleegile Renate Tröndlele, kelle kauplus "Elegance Shop" asub Tallinna südalinnas " loovutades kõik talle Mülleri vastu kuuluvad väljaandmisnõuded".

Kes on päevasärkide omanik?

### **Muudetud kaasus:**

Elegance Shopis töötab ka T sõber, Walter Arnemann (A). Viimane otsustab asuda elama Ibizale. Enne on tal aga veel tarvis raha. Ta müüb seepärast Tallinnas laos olevad päevasärgid enda nimel moekaupmees Klausile (K) Türist. A teatab K-le, et talle toob särgid kohale üks Elegance Shopi tarnijatest. Ta olevat sealt särgid ise ostnud.

A räägib T-le, et ta müüs päevasärgid äärmiselt madala hinnaga K-le ja pidavat need nüüd Türile viima. Renate pakib särgid kohe vaimustunult oma autosse, sõidab Türile ja annab kauba K-le üle. K, kes arvab, et T on Elegance Shopi tarnija, võtab särgid vastu ja kannab müügihinna üle A kontole Tallinnas. Pärast seda, kui A on raha välja võtnud ja Ibizale kadunud, tuleb pettus ilmsiks. Renate on äärmiselt nõrduinud ja nõuab päevasärke S-lt välja. Kas õigusega?

### **Kaasus 21**

Veoautokaupmees V müüs äriregistrisse sissekantud transpordiettevõtjale T vekslit vastu mikrobussi. V jättis omandiõiguse endale kuni T poolt mikrobussi täieliku müügihinna tasumiseni. Peale selle sisaldas müügileping järgmist klauslit:

*Ostja on kohustatud hoidma omandireservatsiooni kestuse ajal müügieseme korrakohases seisus ja laskma vajaduse korral otsekohe teha remondi.*

Üheksa kuud pärast mikrobussi ülevõtmist jäi T siduri rikke tõttu sõidukiga teele. Remonditöökoda U vedas sõiduki ära. T tegi U-le ülesandeks sidur ära parandada, kontrollida siduri tõttu kahju saada võinud käigukasti ja varustada mikrobuss põhjakaitsega. Peale selle tegi T veel U-le ülesandeks paigaldada bussile udulaternad, samuti signalisatsioon, mis hakkab tööle siis, kui auto pargitakse ja tuled jäävad põlema. Lõpuks tuli bussi ühele küljele maalida helesinine tekst " Lõõgastu W saunas". U täitis tellimuse ja väljastas T-le arve üle 24 000.- krooni (vedamiskulud 1000.- krooni, siduri remont 8000.- krooni, käigukasti, milles viga ei leitud, kontrollimine 500.- krooni, põhjakaitse paigaldus 4500.- krooni, udulaternad 3000.- krooni, signalisatsioon 1000.- krooni ja lakitööd 6000.- krooni).

Halvastimineva äri tõttu ei suutnud T ei arvet tasuda ega ka vekslit välja lunastada. Seepeale taganes V müügilepingust ja nõuab nüüd U-lt mikrobussi välja. U aga nõuab arve tasumist. V lükkab nõudmise tagasi, väites lisaks veel, et lakitööd tulevat rohkem kahjuks kui kasuks. Ülearune

olevat ka signalisatsioon, kuna mootori väljalülitamisel lülituvad tuled automaatselt üle parktuledeks.

### **Missugune on õiguslik olukord?**

#### **Variant 1**

Kas õiguslik olukord muutub, kui T ja U vahel sõlmitud lepingus lepitakse kokku järgmise klausli suhtes:

*Käsundisaajale kuulub käsundist tulenevate nõuete alusel tema valdusesse jõudnud esemete enda käes hoidmise õigus ja lepingust tulenev pandiõigus nendele esemetele?*

#### **Variant 2**

Kuidas otsustada variandi 1 korral, kui T U-le remondikäsundi andmisel ohates ütleb: “ Ei ole õnnistust autodel, mis on veksliga ostetud ”?

#### **Variant 3**

Kuidas lahendada variant 1, kui T ostis V-lt sularaha eest pruugitud mikrobussi, kuid see oli E-lt varastatud ja E nõuab U-lt bussi välja?

### **Kaasus 22**

Talumehelt E varastati 1998 a. dets. hobune. K ostab selle vargalt D, keda ta võis vastavalt asjaoludele pidada omanikuks. 1990. aasta jaanuari lõpus saab K teada, et hobune oli varastatud.

04.08.1999 nõuab E, kes sai vahepeal teada, et hobune on K valduses, K-lt hobuse väljaandmist. K on selleks valmis, kuid ainult D-le makstud müügihinna tagastamisel. E keeldub.

01.09.1999 nõuab E K-lt veelkord hobuse väljaandmist ja peale selle veel kasu väljaandmist, mille K sai vahepeal hobust kasutades. K on sellega nõus, juhul kui E tasub talle loomaarstile tehtud kulutused, mis tekkisid hobuse haigestumisel 1999 aasta augustis, ta ei tee hobuse väljaandmist enam sõltuvaks D-le tehtud müügihinna tagastamisest. E keeldub ka loomaarstile tehtud kulutuste hüvitamisest ja nõuab hobuse kohest väljaandmist. 06.09.1999 sureb hobune K juures, kuigi viimane tegi kõik omalt poolt, et hobune päästa.

Kas E saab nõuda K-lt kahju hüvitamist?

Kas E-l on K vastu saadud kasu väljaandmise nõue?

Kuidas oleks olukord kahjuhüvitusnõudega ja saadud kasu nõudega, kui hobune oleks K juures surnud juba augusti lõpus, enne seda kui E teist korda hobust välja nõudis?

### **Kaasus 23**

S on Tallinnas kinnistusraamatusse sisse kantud villaga maatüki omanikuna. 1. aprillil 1997.a. teeb ta K-le kinnistu notariaalselt koostatud müügipakkumise, mida ei saa kuni 31.01.1998.a. tagasi võtta. Ühtlasi taotleb ta K kasuks kinnistusraamatusse omandi ülekandmise eelmärke tegemist, mis ka 10.05.1997.a. tehakse. Kuna S vajab väga raha, võtab ta 1997.a. augusti algul pangalt B laenu. Laenu tagamiseks laseb ta panga kasuks seada hüpoteegi üle 1 miljoni krooni. Hüpoteek kantakse kinnistusraamatusse sisse 1997.a. oktoobris. Pangale selgitab ta, et kuna K on makseraskustes, siis ei tule enam arvesse, et ta võiks müügipakkumise vastu võtta.

1997.a. aprillis sai K teada, et kinnistu tegelik omanik ei ole mitte S, vaid on E. Vaatamata sellele võtab ta vastu S-i pakkumise, mis oli notari juures koostatud 1998.a aasta jaanuaris, kuna ta ei taha soodsat võimalust mööda lasta. Veebruari keskel kannab S kinnistu omandi üle K-le ja aprillis 1998 kantakse K omanikuna kinnistusraamatusse sisse.

Tegelik omanik E on nõrindud. E nõuab K-lt, et see annaks nõusoleku E omanikuna sissekandmiseks kinnistusraamatusse. K keeldub ja nõuab B-lt, kes sai nüüd teada, et S ei ole omanik, nõusoleku andmist hüpoteegi kustutamiseks.

### **Kas esitatud nõuded on õigustatud?**

#### **Muudetud kaasus 1:**

Asjaolud nagu lähtejuhtumil, kuid S ja K leppisid kulutuste kokkuhoidmise eesmärgil, et nad näitavad notari dokumendis madalama müügihinna (1,5 mlj. krooni) kui suuliselt kokku lepitud (2,5 mlj. krooni).



E nõuab K-lt nõusoleku andmist E omanikuna kinnistusraamatusse sisse kandmiseks.

### **Muudetud kaasus 2**

Asjaolud nagu lähtejuhtumil, kuid K teadis juba 1997.a. alguses, et S ei ole kinnistu tegelik omanik. Kui K satub pärast pakkumise vastuvõtmist makseraskustesse, võõrandab ta kinnistu 1998.a. jaanuaris heausksele D-le omandi üleandmise nõude loovutamise teel. Veebruari algul laseb E hagi tagamise määruse alusel kinnistusraamatusse sisse kanda vastuväite S omanikuna sissekandmisele kinnistusraamatusse. 1998.a. veebruari keskel kantakse kinnistu omand S-lt üle D-le ja D kantakse 1998.a. aprillis omanikuna kinnistusraamatusse sisse. Kas E saab nõuda, et D annaks nõusoleku E omanikuna sissekandmiseks kinnistusraamatusse?

### **Kaasus 24**

1996.a. lõpul sai S G-lt laenu üle 100 000.- krooni. Tagatisena laskis V, S-i isa (V naine oli juba surnud) seada esimesele järjekohale kirihüpoteegi (erinevalt Saksa õigusest ei tunne Eesti õigus kinnistusraamatusse kandmata kirihüpoteeki, toim. m.) väärtusega 100 000.- krooni oma kinnistule. Sügisel 1997.a. V sureb. Tema ainupärija on S, kuid kinnistusraamatusse kande parandust ei tehtud. 1997.a. suvel loovutas G hüpoteegi ja nõude notariaalselt tõestatud allkirjaga ja hüpoteegikirja üleandmisega K-le. Mõni päev hiljem kandis K hüpoteegi ja nõude laenu katmiseks samasuguses vormis üle pangale B.

1999.a. jaanuaris tegid arstid kindlaks, et G oli juba 1998.a kevadest alates progressiivse paralüüsi tõttu vaimuhaige ja ei olnud enam võimeline oma otsuseid mõistlikult kaaluma. 1999.a aprillis määrati G-le eestkostja, kellel oli eestkosteõigus kõikides asjades (täielik eestkosteõigus).

**Kas B saab esitada S-i vastu hüpoteegist tulenevaid nõudeid?**

**Kas B saab esitada laenust tulenevaid nõudeid S-i vastu?**

### **Kaasus 25**

A-le kuulus valla X serval suurem karjamaaga kinnistu, millel asus ka küün. Kuna küün sobis hästi hobusetalliks ümberehitamiseks, oli B kinnistu ostust huvitatud. A müüs siiani koormamata kinnistu B-le, kuid jättis endale müügilepingus õiguse sel juhul lepingust taganeda, kui X vallal saab valmis hoonestusplaan ja kui kinnistu muutub selle alusel ehitusmaaks. A kandis kinnistu omandi B-le üle ja B kanti kinnistusraamatusse omanikuna sisse.

B koormas kinnistu kohe esimesele järjekohale kantud intressidega omanikuhüpoteegiga. Kui A sai sellest teada, laskis ta hagi tagamise määruse alusel kinnistusraamatusse sisse kanda eelmärke oma nõude tagamiseks B vastu, milleks oli kinnistu omandi tagasikandmine.

B kandis nüüd esimesel järjekohal olnud hüpoteegi (siiani B kasuks seatud omanikuhüpoteek) 5 aastaks võetud laenu tagamiseks üle pangale C. Hüpoteegipidajana kanti kinnistusraamatusse sisse pank C.

Kahe aasta möödudes jõustus valla X vahepeal koostatud hoonestusplaan. Kuna kinnistu muutus ehitusmaaks, tegi A B-le müügilepingust tagasiastumise avalduse. Müügihinna tagastamise vastu kanti kinnistu omandiõigus B-lt A-le tagasi ning A usaldas seejuures tema kasuks kinnistusraamatusse sissekantud eelmärged.

A tahab hakata nüüd kinnistule ehitama ja võtta hüpoteegiga tagatud laenu. Pank ei nõua laenu tagamiseks, et hüpoteek kantakse esimesele järjekohale, kuid teisel järjekohal oleva hüpoteegiga tagamisel on laenutingimused tunduvalt halvemad.

**Kas A saab B-lt nõuda, et viimane muretseks talle koormatistest vaba kinnistu omandi?**

**Kas A võib B-lt nõuda kahju hüvitamist?**

**Märkus kaasuse lahendajale: Ekspertarvamuses tuleb võtta seisukoht mõlemas küsimuses, vaatamata sellele, missugune on esimese küsimuse lahendus.**

### **Kaasus 26**

K on kinnistatud maatüki ja sellel asuva loss-hotelli omanik. Naaberkinnistu omanikuna on kinnistusraamatusse sisse kantud B. B kasutab kinnistut pruugitud autode hoiukohana ja autokaupluse ehitamiseks. K on selle vastu, et B oma kinnistut sel viisil kasutab. Ta arvab, et B

peab niisugusest kasutusviisist loobuma seepärast, et autode hoidmise plats ja pooleliolev plekkhalli ehitus rikuvad tema eriti esindusliku hotelli elanike ja küllastajate esteetikameelt ning tema tulud vähenevad seetõttu. Sõltumata sellest peaks B kinnistut kasutama aianduslikel eesmärkidel järgmistel põhjustel:

Mõlemad kinnistud kuulusid esialgu kaupmees O-le, kes müüs praeguse B kinnistu notari juures koostatud lepingu alusel 05.02.1991.a. proua E-le. Proua E kohustus vastavalt lepingu p.8 kasutama kinnistut ainult aianduslikul otstarbel ja sinna mitte ehitama hooneid, v.a. triiphoone. Lepingupooled leppisid kokku, et pärast omandi üleminekut prouale E seatakse loss-hotelliga maatüki igakordse omaniku kasuks vastav reaalservituut. Reaalservituudi sissekandmine jäi aga ära. Proua E müüs kinnistu notariaalselt koostatud lepingu alusel 04.10.1999.a. B-le. 21.12.1999.a kanti B kasuks kinnistusraamatusse sisse omandi ülekandmise eelmärke; 02.02.2000.a. kanti B omanikuna kinnistusraamatusse sisse.

K ostis loss-hotelliga maatüki notariaalselt koostatud lepingu alusel 02.09.1991.a. vahepeal surnud kaupmees O pärijalt ja laskis endale loovutada O ja E vahel sõlmitud lepingu punktist 8 tulenevad õigused. Hagi tagamise määruse alusel kanti K taotlusel 07.01.2000.a. B kinnistusraamatu lehele sisse eelmärke kinnistu igakordse omaniku kasuks reaalservituudi sissekandmise nõude tagamiseks (kasutus- ja hoonestuspiirang).

Ekspertarvamus peab välja selgitama, kas K saab nõuda, et B hoidub kasutamast kinnistut autode hoiuplatsina ja autokaupluse pidamiseks. B andis juba teada, et ta hakkab end kaitsma kõigi vahenditega selle vastu, et ta ei saa kasutada oma kinnistut enda poolt soovitud eesmärgil.

Kuidas tuleb kaasus lahendada juhul kui E ja B lasksid notariaalsesse müügilepingusse 04.10.1999.a. kulude kokkuhoiu eesmärgil müügihinnaks märkida summa, mis oli 500 000.- krooni võrra väiksem tegelikust müügihinnast?

## Kaasuste lahenduskeemid

### KAASUS 1

L tagasimaksenõude alusena H vastu tuleks arvesse VÕS § 1131. Selleks oleks H pidanud saada L-lt 13 000 krooni ilma õigusliku aluseta. H sai l-lt 13 000 krooni. Isegi kui kolleeg A andis raha otse H-le üle, olid kõik osalised ühel nõul selles, et A andis raha L-le vaid laenuks, et see täidaks A-le. H väljastas seetõttu ka kviitungi ostuhinna maksmise kohta L nimele.

Sellel täitmisel puudus õiguslik alus, kuna vastavalt TsÜS-E §-le 10 ettenähtud vanematepoolset nõusolekut ei olnud ja L vanemad ei andnud algul hõljuvalt kehtetule tehingule ka nõusolekut vastavalt TsÜS-E § 11 lõikele 1. Nad hoopis keeldusid nõusolekust.

Tehing ei ole ka kehtiv TsÜS-E § 11 lg. 3 järgi, kuna L ei tasunud ostuhinda oma vahenditega. Ta ei oleks ka saanud seda tasuda, ilma et oleks võtnud endale uut kohustust (siin A suhtes). A poolt laenuna antud vahendeid ei saa käsitleda L vabas käsutuses olevate vahenditena.

Põhimõtteliselt on tagasimaksenõue VÕS § 1137 lg. 1 järgi suunatud saadule, antud juhul oleksid need 13 000 krooni. H ei ole ka väitnud, et tema puhul ei ole tegemist rikastumisega VÕS § 1138 lg. 1 järgi. Küll aga võib H L-le vastu väita, et mopeed on kahjustatud ja et ta seega täidab ainult

siis, kui saab vastu rikkumata mopeedi (VÕS § 1139 lg. 3). Tagasimakstavast ostuhinnast tuleb siis maha arvestada H tehtud täitmise väärtus, nii et L nõue H vastu piirdub 2500 krooniga.

Nn. saldoteooria piiramatu rakendamise vastu räägib aga alaealisi puudutavate sätete kaitsefunktsioon, mis muidu mingit mõju ei omaks. Valitseva arvamuse kohaselt säilitab alaealine seega oma nõudeõiguse kogu ostusumma tagasimaksmisele ja seega kannab ka riski müüdüd asja hävimise eest. Sellegipoolest võib L kahjuks sekkuda VÕS § 1140 lg. 1. Küsitav on aga see, kelle teadmises sõltub selle sätte kohaldamine. Võib väita, et oluline on alati seadusliku esindaja isik, või siis et oluline on alaealise teadmine. Viimasel ajal kõlama jäänud seisukohtade järgi kohaldatakse deliktiõiguse sätteid (VÕS § 1156) analoogiliselt. Kuna antud juhul kutsus L lepingu sõlmimise esile pettuse teel, siis tundub mõistlik juhinduda tema teadmises. Tema kannab seega eriti ranget vastutust VÕS § 1140 lg. 1 järgi. See vastutus ei saa alguse mitte seadusliku esindaja poolsest lepingu heakskiitmisest, vaid algab lepingu sõlmimise hetkel. Rikastumisnõude ulatuse määramisel tuleb seega ostuhinnast 13 000 krooni lahutada väärtuse vähenemine 10 500 krooni, nii et L-l on nõue ainult 2500 kroonile. Selle nõude vastusoorituseks on mopeedi tagastamine.

H-l omalt poolt on nõudeõigused mopeedi tagastamisele VÕS § 1131 ja 1138 järgi. Sellele lisaks on H-l veel deliktiõiguslik nõue VÕS §-de 1148, 1150 lg. 1 p 8 järgi, kuna L valetas H-le, et A on L eestkostja ja tehinguga nõus. Ulatuse järgi on deliktiõiguslik nõue suunatud negatiivsele huvile. H-d tuleb seega vaadelda nii, nagu poleks A teda kahjustanud, s.t. ta võib L-lt nõuda mopeedi tagastamist ja väärtuse vahe maksmist 10 000 krooni väärtuses.

A lepinguline nõue L vastu 13 000 krooni tagasimaksmise suhtes langeb ära, kuna leping on ilma seadusliku esindaja nõusolekuta tehtetu.

Arvesse tuleks rikastumisõiguslik nõue VÕS § 1131 ja 1138 järgi. Vastavalt VÕS §-le 1138 lg. 1 ei ole saaja aga kohustatud asja välja andma või väärtust hüvitama, kui ta ei ole ei saadu ega selle väärtuse võrra rikastunud. Siin see just nii ongi, kuna L ostis omale mopeedi A käest laenatud 13 000 krooni eest, kuid see sai 3 nädala pärast kahjustada. Seega toimus L rikastumise vähenemine 10 500 krooni võrra. A-l on aga nõudeõigus 2500 krooni maksmisele.

## KAASUS 2

I nõudeõigus S vastu 2200 krooni osas võiks tuleneda VÕS §-st 202. Eelduseks on see, et I ja S vahel on sõlmitud ostu-müügileping. Leping koosneb kahest kokkulangevast tahteavaldusest. Ülikondade väljapanek vaateaknale koos hinnasiltidega ei kujuta endast veel tahteavaldust I poolt, see on vaid üleskutse pakkumiste esitamiseks (invitatio ad offerendum) vastavalt VÕS §-le 14. Pakkumisena saab käsitleda pigem S soovi osta pruun ülikond pärast selgaproovimist. Probleemaatiline on see, kuidas tõlgendada seda tahteavaldust. Vastavalt TsÜS-E §-le 74 tuleb teatud isikule suunatud tahteavaldust tõlgendada vastavalt avaldaja tahtele, kui saaja oli või pidi olema sellest tahtest teadlik. Antud juhul oleks I pidanud mõistma, et S tahab osta pruuni ülikonda 1200 krooni eest. Sama tulemuse saame ka siis, kui lähtume TsÜS-E § 74 lg 1 lausest 2, mille kohaselt tuleb tahteavaldusi tõlgendada nii, nagu saajaga sarnane isik oleks samas olukorras neist aru saanud. Antud olukorras võis I lähtuda vaid sellest, et S, kes oli vaateaknal näinud just hinnasilti, tahab osta ülikonda selle hinna eest. Tunnistades valmisolekut S-le ülikond üle anda, võtab I järelikult S pakkumise vastu. Seega on teoks saanud leping pruuni ülikonda üle hinnaga 1200 krooni.

Keeldudes S-le müümast ülikonda hinnaga 1200 krooni, pani I toime olulise lepingurikkumise VÕS § 105 lg. 3 ja 107 lg. 1 järgi, mis annab S-le õiguse lepingust taganeda. Selle tulemusel ei või I nõuda S-lt 2200 krooni maksmist.

S nõudeõigus I vastu 1100 krooni maksmisele võib tuleneda VÕS §-dest 92, 93 lg. 1 nr. 3. Keeldudes müümast S-le ülikonda kokkulepitud 1200 krooni eest, rikkus I ostu-müügilepingust tulenevaid lepingulisi kohustusi. Kuna see rikkumine polnud ka vabandav, siis on S-l õigus nõuda kahju hüvitamist mittetäitmise tõttu. See nõudeõigus võib eksisteerida taganemist puudutavatest sätetest sõltumatult (VÕS § 180 lg. 2).

I-l ei ole ka õigust vaidlustada S-ga tehtud tehingut TsÜS-E § 90 alusel, kuna ükski lg 1 p-des 1-3 nimetatud asjaoludest ei ole täidetud. Seega tuleb S-i vaadelda nii, nagu ta oleks oma lepingust tulenevad kohustused täitnud. Siis oleks ta omandanud pruuni ülikonna. Küsitav on aga see, kas I ei asuks seisukohale, et S oleks pidanud temalt endalt ülikonna ostma, see vähendaks hinnaerinevust 100 krooni võrra. Sellegipoolest võib argumenteerida nii, et S-lt ei saa tüli tõttu oodata, et ta I juurest veel ülikonna ostaks. Tulemusena võib S seega nõuda I-lt 1100 krooni maksmist.

### KAASUS 3

Kõigepealt tuleb mõelda T nõudeõigusele B vastu VÕS § 202 järgi. See eeldaks T ja D vahelist lepingut. T aga ei ole andnud tahteavaldust ise, vaid selle andis tema töötaja autojuht D. Kuna temal selleks vajalikke volitusi vaatamata TsÜS-E §-le 118 ei olnud, siis sõltub D ja B vahelise lepingu kehtivus T heakskiidust. Kui T tehingu heaks kiidab, siis on T ja B vahel sõlmitud kehtiv ostu-müügileping, mille alusel T võib B-lt nõuda 16 000 krooni. Kuid see nõudeõigus on lõppenud, kuna B on D-le ostuhinna juba maksnud ja seega on teoks saanud täitmine.

Kui T ei kiida heaks tehingut, mis D on B-ga sõlminud, siis tuleb arvesse nõudeõigus asjaõigusseaduse § 80 järgi. B aga on bensiini ära kulutanud, nii et asja ei ole enam võimalik välja anda. Arvesse tuleks aga kahju hüvitamise nõue asjaõigusseaduse § 84 lg. 2 järgi. B oli kütuse valdaja, kui ta selle ära kasutas. Küsitav on aga see, kas T oli veel kütuse omanik. Algne omanik oli AS X. Kui D kütusele AS X juurde järele läks, siis läks omandiõigus vastavalt asjaõigusseaduse §-le 92 lg. 1 T-le üle. Küsitav on see, kas T kaotas omandiõiguse D korralduse tõttu osauhingule B. Kuid D ei tegutsenud oma nimel, vaid T nimel. Seega tuleb kõne alla vaid ülekandmine vastavalt asjaõigusseaduse §-le 92 lg. 1. Kuna D-l ei olnud esindusõigust § 124 järgi, siis oli ülekandmine asjaõigusseaduse § 92 järgi alguses hõljuvalt kehtetu, pärast nõusoleku keeldumist aga lõplikult kehtetu ja tühine. Kehtiva kokkuleppeavalduse puudumise tõttu ei saanud B seega diiselkütuse omanikuks. Kuna B-l polnud valdamisõigust T suhtes, siis on tegemist vindikatsiooniolukorraga asjaõigusseaduse § 80 järgi. Sellegipoolest ei olnud B pahauskne, kuna ta asja valdusesse võtmisel ei olnud teadlik puudustest valdusõiguses. Ta lähtus pigem T nõusolekust diiselkütuse võõrandamise suhtes. Seetõttu ei vastuta B asjaõigusseaduse § 84 lg. 2 järgi; tema vastutus lähtub pigem asjaõigusseaduse §-st 84 lg. 3. Seega langeb kahju hüvitamise nõue ära.

Kõne all tuleks veel nõudeõigus VÕS § 1142 järgi (sekkumiskondiktsioon). Kuna B on T omanduses oleva bensiini ära kasutanud, on täidetud VÕS § 1142 lg. 1 koosseis. Nii vastutab D B ees bensiini turuväärtuse hüvitamise suhtes, siin seega 16 000 krooni ulatuses. B rikastumise vähenemine summa maksmise tõttu D-le ei tule VÕS § 1143 alusel arvesse. Niisiis saab T nõuda B-lt VÕS § 1142 lg. 1 järgi 16 000 krooni.

Peale selle tuleb vaadata B nõudeõigusi D vastu. Nõudeõigus VÕS §-de 92, 93 lg. 1 p 3 järgi langeb ära, kuna D sõlmis B-ga otse diiselkütuse ostu-müügilepingu, D aga tegutses pigem esindajana ilma esindusõiguseta. Kõne alla tuleb seega ainult nõudeõigus VÕS § 119 lg. 1 järgi, mille kohaselt B saab nõuda kahju hüvitamist mittetäitmise tõttu. Täitmishuvi alusel arvestatav kahju hüvitus on siin 16 000 krooni. Selle summa hüvitamist saab B D-lt nõuda.

Viimasena tuleb vaadata T nõudeid D vastu. Siin saame nii nõude VÕS §-dest 92, 93 lg. 1 p 3 koos VÕS §-ga 645 kui ka deliktiõigusliku nõude VÕS §-dest 1148 ja 1150. Vaadata tuleb ka seda, millises suhtes on T nõuded B vastu ja T nõuded D vastu. Siin võib kaaluda, kas mitte eeldada ühisvõlga VÕS § 57 järgi, tagajärjega, et T saab nii D-lt kui ka osuühingult B nõuda täitmist täies ulatuses, kuid ainult ühel korral.

#### KAASUS 4

B nõudeõigus H vastu 400 krooni tasumise osas võiks tuleneda VÕS §-st 202. Ostu-müügileping on olemas. Kuid H võib B-le vastu väita, et see pole lepingut täitnud (VÕS § 101 lg. 1). Teisiti võiks tuleneda aga VÕS §-st 209. Selle sätte järgi peab ostja ostuhinna tasuma ka siis, kui ostetud asi pärast riski üleminekut juhuslikult hävib või saab kahjustada. Selleks on vajalik, et asi antaks ostjale üle. See on antud juhul ka toimunud. Võib-olla on H-l aga tekkinud vastuvõtuviivitus. Eeldus VÕS § 110 järgi on käesoleval juhul täidetud, kuna H ei läinud kokkulepitud päeval ja kokkulepitud ajal kartulitele järele. Kartulite puhul on tegemist liigivõlga, kusjuures VÕS § 209 lg. 3 lause 2 järgi on vajalik veel ka eraldamine ja ostja teavitamine. Mõlemat on antud juhul ka tehtud. VÕS § 209 lg. 2 eeldab aga, et kaup hävib juhuslikult või saab kahjustada. Antud juhul on B kartulite rikkumises süüdi, kuna ta jättis kartulid kaitseta hoovi seisma. Siiski tuleb B-le appi vastutuse kergendamine VÕS § 111 lg. 1 järgi, nii et teda saab süüdistada vaid tahtluses ja raske hoolimatuses. Seega peab H maksma ostuhinna 400 krooni, kuigi kartulid on kahjustatud.

H nõue B vastu kahju hüvitamise osas summas 100 krooni võiks tuleneda VÕS §-dest 92, 93 lg. 1 p 3. B ei ole täitnud oma kohustust kartulid üle anda, mis tuleneb VÕS §-st 202, nii et tegemist on kohustuse rikkumisega VÕS § 92 järgi. Kuna aga juhusliku hävimise risk on VÕS § 209 lg. 1 alusel läinud üle juba H-le, siis peab riski ülemineku alusel eeldama kohustuse rikkumise vabandatavust VÕS § 94 järgi, nii et kahju hüvitamise nõuded on välistatud.

B nõue M vastu 250 krooni maksmise osas võiks samuti tuleneda VÕS §-st 202. Ostu-müügileping on olemas ja ka sellel juhul võib M B ees argumenteerida VÕS § 101 lg. 1 abil. Ka siin tuleb vaadata, kas kartulite juhusliku hävimise risk on § 209 lg. 1 järgi M-le üle läinud. Antud juhul leppisid B ja M kokku võla suhtes, mis tuleb tasuda võlausaldaja asukohas vastavalt VÕS §-le 209 lg. 5. Selle sätte kohaselt ei lähe risk üle ostjale enne, kui asi on talle üle antud või kui tal on vastuvõtuga viivitus tekkinud. Antud juhul teatas M VÕS § 110 lg. 1 p 5 järgi, et ta ei võta täitmist vastu. See toob kaasa vastuvõtuviivituse VÕS § 110 lg. 1 p 5 järgi, tagajärjega, et juhusliku hävimise risk läheb üle M-le. Kas sel juhul tuleb B-le kasuks leevendatud vastutus VÕS § 111 lg. 1 p 1 järgi, nii et B võib M-lt ostuhinda nõuda, kuigi kartuleid ei saanud enam üle anda.

#### KAASUS 5

Antud juhul omandas K sõiduauto, mis ei vastanud lepingutingimustele. Tal on võimalus kasutada mitmeid õiguskaitsevahendeid.

Kõigepealt saab K nõuda talle VÕS §-de 212 ja 213 alusel kuuluvaid õigusi. Kuna parandamine VÕS § 218 lg. 1 ega asendamine VÕS § 218 lg. 2 järgi ei tule kõne alla, siis saab K vastavalt VÕS §-le 218 lg. 7 koos VÕS §-de 180 jj. lepingust taganeda. See tingib, et K võib nõuda V-lt ostuhinna 80 000 krooni tagasimaksmist, andes sõiduauto tagasi. Peale selle peab K hüvitama V-le kõik aasta jooksul saadud kasud. See, kuidas kasusid arvestada, on vaieldav. Osaliselt ollakse seisukohal, et 1000 km kohta tuleb arvestada 0,5 % kuni 1 % ostuhinnast. Teine arvestusmeetod lähtub valemist: "ostuhind" : eeldatav kogukasu x kasutamine ostja poolt". Probleemaatiline on siiski see, kuidas V poolt kasutatud formuleering, mille kohaselt vastutus iga liiki puuduste eest on välistatud, mõjutab K garantiiõigusi. VÕS § 230 lg. 1 järgi on garantiinõuete välistamine ostja kahjuks tarbijamüügi

puhul tühine, nii et vastutuse välistamine ei ole kehtiv. Tulemusena võib K seega nõuda V-lt makstud 80 000 krooni tagastamist, tagastades ise sõiduauto koos hüvitusega saadud kasude eest.

Sellele lisaks saab K nõuda veel kahju hüvitamist mittetäitmise tõttu; nõude alused selleks on VÕS §-d 92, 93 lg. 1 p 3. Seda kahju hüvitamise nõuet võib esitada koos taganemisnõudega (VÕS § 180 lg. 2).

VÕS § 119 lg. 1 järgi peab K-d vaatama nii, nagu poleks lepingulist kohustust rikutud. Kui V oleks lepingu nõuetekohaselt täitnud, siis oleks K 80 000 krooni eest saanud sõiduauto väärtusega 100 000 krooni. Seega oleks K lepingu korraliku täitmise puhul teeninud 20 000 krooni suuruse kasumi. Selle summa võib K esitada taganemisõigusega koos.

Taganemisõigusele alternatiivselt tuleb veel kõne alla ostja hinna alandamise õigus VÕS § 219 koos VÕS § 102 järgi. Hinna alandamise nõude suurus VÕS § 102 lg. 1 järgi on 40 000 – nõuetekohase ja mittenõuetekohase täitmise vahe.

Lõpuks saab K tehingu V-ga vaidlustada vastavalt TsÜS-E §-le 92, tagajärjega, et toimub tehingu tagasitäitmine rikastumisõiguse järgi (VÕS § 1131). Tagasimuutmise puhul tuleb aga arvesse võtta ka K poolt saadud kasusid (VÕS § 1137 lg. 1). Sellele lisaks võib K nõuda kahju hüvitamist (TsÜS-E § 98). Kahju suurus oleneb nn. negatiivsest huvist, s.t. K-d tuleb vaadata nii, nagu ta ei oleks tehingut V-ga kunagi teinud. Siis poleks K kulutanud 80 000 krooni sõiduauto omandamisele, teisest küljest poleks ta ka saanud kasu. Seega ei muutu arvestuses midagi.

#### KAASUS 6

Tagasimaksimisnõue võib siin tuleneda VÕS §-st 218 lg. 7. Ostu-müügileping on olemas, auto on ka VÕS § 212 järgi puudulik. Seega saab K nõuda V-lt ostuhinna 190 000 krooni tagastamist, andes tagasi sõiduauto.

Problemaatiline on see, kas K saab sellele lisaks vaidlustada lepingut TsÜS-E § 90 alusel. K-l oli tehingu sõlmimise ajal ebaõige ettekujutus tegelikest asjaoludest, kuna ta lähtus sellest, et auto väljalaskeaasta on 1995, kuigi see oli tegelikult 1993. Ka oli eksimus tekkinud tehingu vastaspoole poolt teatatud andmete tõttu. Problemaatiline on see, kas lisaks müügiõiguslikule garantiidõigusele on võimalik ka vaidlustamisõigus. Kuna erinevalt Saksa õigusest kehtib Eesti õiguses nii müügiõiguslike garantiide kui ka vaidlustamisõiguse puhul (TsÜS-E § 96 lg. 2) kolmeaastane aegumistähtaeg, siis võivad vaidlustamisõigus ja garantiidõigus kõrvuti eksisteerida. Sellest saab järeldada, et tehing oli algusest peale tühine ja K-l on tagasimaksimisnõue V vastu tulenevalt VÕS §-st 1131. Peale selle on K-l V vastu kahju hüvitamise nõue vastavalt VÕS §-le 92 lg. 1.

#### KAASUS 7

Ostu-müügilepingu tagasitäitmine K ja V vahel tuleb kõne alla mitmetel põhjustel:

Kaaluda võiks tühistamist VÕS § 45 lg. 1 järgi, kuna antud juhul on tegemist koduuksetehinguga. Problemaatiline on see, kas K enda poolt teostatud parandamise puhul on tegemist asja mittesihipärase kasutamisega ehk kas võimatus on tekkinud tahtluse või hooletuse tõttu.

Peale selle tuleb mõelda taganemisõigusele VÕS §-de 218 lg. 7 ja 180 järgi. Tekk on puudulik, sellegipoolest oleks K pidanud kõigepealt taotlema puuduse kõrvaldamist või toote asendamist. Küsitav on see, kuidas antud juhul toimida. K oleks pidanud kõigepealt V-ga ühendust võtma ja taotlema asendamist või parandamist. Tulemusena ei ole K-l õigust ostuhinna tagasimaksimisele, mis tuleneb VÕS §-st 218.

Veel üks võimalus on K-l vaidlustada V-ga sõlmitud tehing (VÕS § 92 lg. 1, pettus), tagajärjega, et ta saab VÕS § 1131 alusel nõuda makstud 1800 krooni tagastamist, tagastades ise termoteki. Problemaatiline on see, kuidas mõjutab vahepeal toimunud teki kahjustamine K rikastumisnõuet. VÕS § 1137 lg. 2 järgi on K täitmise võimatuse korral kohustatud väärtuse hüvitama, kusjuures see väärtuse hüvitamise kohustus on VÕS § 1138 lg. 1 järgi piiratud veel olemasoleva rikastumisega. Võib-olla tuleb siin kohaldamisele VÕS § 1139 koos VÕS §-ga 101, mille järgi V on ainult kohustatud K-le termoteki vastu tagastama makstud 1800 krooni.

Lõpuks tuleb kaaluda veel K deliktiõiguslikku nõuet V vastu VÕS §-de 1148, 1150 lg. 1 p 8 ja 1158 järgi. Esindaja A petlik käitumine on heade kommete vastane ja seda võib vaadelda kui delikti koosseisu. Ulatuses tuleks vaadata K-d nii, nagu poleks tehingut kunagi tehtud, seega saab ta nende sätete järgi nõuda makstud 1800 krooni tagastamist termoteki vastu. Kuid termoteki rikkumise juures peab arvestama K kaassüüd VÕS § 134 lg. 1 järgi.

#### KAASUS 9

Kõigepealt oleks soovitatav alustada C nõuetega müüja B vastu. Kõne alla tuleks kahju hüvitamise nõue VÕS §-de 92 ja 93 lg. 1 p 3 järgi. Müües C-le auto, mis oli läbi teinud raske avarii, rikkus B oma kohustusi, mis tulenesid ostu-müügilepingust vastavalt VÕS §-le 212 koos VÕS §-de 92 ja 93 lg. 1 p 3. Problemaatiline on antud juhul see, kas B saab toetuda vabandavale asjaolule VÕS § 94 järgi. Nii ei saa C B vastu mingeid lepingulisi nõudeid esitada. Edasi tuleb vaadata C nõudeid A vastu VÕS §-de 1148 ja 1150 järgi. See eeldaks, et A tegevuse kaudu on C-le kahju tekitatud. A tegevus seisneb mittenõuetekohaselt remonditud autoga liiklemises. On küsitav, kas sellest piisab omandiõiguse rikkumiseks. Ühest küljest oleksid A-le seatud hoolikuse nõuded ilmselt ülepingutatud, kui panna teda vastutama igasuguse kahju eest, mis tekib auto halva seisukorra tõttu, kuid teisest küljest saab sel viisil tagada võõrandamisahelas enam-vähem kindla preventsiiooni.

Edasi tuleb vaadata, kas C saab A vastu loovutatud õiguse alusel tegutseda, näiteks siis, kui B on C-ga sõlmitud lepingu alusel kohustatud loovutama oma garantiinõuded A vastu C-le. Antud juhul on B-l A vastu VÕS § 93 lg. 1 p 3 järgi kahju hüvitamise nõue summas 60 000 krooni, mis on sõiduauto minimaalne väärtus. B ei pea laskma selle kahjule juurde arvestada kasu, mille ta sai edasimüügist C-le. Nõude loovutamine võib põhineda kolmandate isikute kahjude likvideerimisel (sks.k Drittschadensliquidation) või täiendaval lepingu tõlgendamisel. D nõuded oma õigusest ja A nõuded loovutatud õigusest konkureerivad omavahel, nii et C saab A vastu tegutseda kas delikti või loovutatud õiguse alusel juhindudes VÕS §-st 93 lg. 1 p 3.

Järgnevalt tuleb veel vaadata tsiviilvastutuskindlustusseltsi H ja mootorsõidukite kindlustusseltsi K nõudeid A vastu. Tsiviilvastutuskindlustusseltsi H regressinõue A vastu võib tuleneda vastavatest kindlustussätetest. Asjaoludest nähtuvalt tekitati D-le kahju C sõiduki kõverdunud raami tõttu, millest tulenevalt sattus sõiduk pidurdusmanöövri ajal vastassuunavööndisse. Seega vastutab kõigepealt C D ees VÕS § 1161 järgi arsti- ja ravikulude ning tema auto kahjustuste hüvitamise osas. Siiski oli üks avarii põhjuseid ka A poolne käibekohustuste rikkumine, kuna ta oli jätnud B-le raskest avariist rääkimata. Nii vastutavad A ja C solidaarvõlgnikena kahju eest.

Haiguskindlustusseltsi K nõue A vastu kulutuste hüvitamise osas võib samuti tuleneda kindlustuslepingu sätetest. Kui eeldada A poolset liikluskohustuste rikkumist teiste isikute kahjuks, siis on C-l A vastu nõue arsti- ja ravikulude hüvitamise osas VÕS §-de 1148 ja 1150 järgi. Üleläänud õiguse alusel võib haiguskindlustusselts K esitada need nõuded A-le.

#### KAASUS 10

K nõuded V vastu

Kõne alla tuleb K nõue V vastu V viivituse tõttu VÕS §-de 92, 93 lg. 1 p 6 ja 103 lg. 5 järgi. Selleks peaks V olema oma täitmiskohustusega viivitanud. Nuudlite tarne pidi teostatama 1.2.1999; K

varalise olukorra halvenemine pole oluline, kuna ta andis mõistliku aja jooksul tagatise; seega pole V-l mingeid vastuväiteõigusi. Seega oli V alates 1.2.1999 täitmisega viivituses. Probleemaatiline on see, kas K poolt teostatud katteostu ja leppetrahviga koormamist saab paigutada VÕS § 103 lg. 5 alla. Minu arvates saab küll, kahtluse korral saab argumenteerida ka VÕS §-dega 92, 93 lg. 1 p 3 ja 94. Järgnevalt tuleb vaadata V nõudeid K vastu. Ka siin tuleb kõne alla nõue VÕS §-de 93 lg. 1 p 6, 103 lg. 5 järgi. Ostuhinna tasumise tähtaeg oli 1.3.1999. Kuid H-l oli ka vastunõue viivituse tõttu, mille alusel oli tal tulenevalt VÕS §-st 100 lg. 1 õigus keelduda maksmast. Nii et V-l ei ole K vastu nõuet 5000 krooni maksmise osas.

Muudetud kaesus:

Ka siin võib tekkida nõue VÕS § 103 lg. 5 järgi. K-l tekkis veebruari algul maksmisega viivitus, mistõttu ta õigusliku tagajärjena peab V-le kahju hüvitama. Kuid V rikkus oma VÕS §-st 93 lg. 5 tulenevat kohustust teatada mittenõuetekohasest täitmisest õigeaegselt pärast rikkumise avastamist. Seega tuleb nõuet VÕS § 134 lg. 1 järgi vähendada. Sama kehtib VÕS §-st 93 lg. 1 p 3 tuleneva nõude kohta.

#### KAASUS 11

K nõue D vastu kokkulepitud ja turuhinnale vastava üürihinna vahe hüvitamise suhtes võib tuleneda VÕS §-st 352. Eeldused on täidetud ajavahemikuks 01.01.1998 kuni 28.02.1999. See nõue ei ole ka üüri tasumise tõttu lõppenud, kuna K on endale reserveerinud suurendatud nõude. Lisanduv nõue võib tuleneda asjaõigusseaduse §-st 85. Need sätted konkureerivad võlaõiguse nõuetega; eelkõige ei sisalda VÕS § 352 lg. 1 lõplikke eriregulatsioone kasude kohta. Eeldused on täidetud, kuna alates 23.02.1998 on asi kohtumenetluses. Kuid asjaõigusseaduse § 85 reguleerib ainult vastutust viljade, mitte kasude eest, nii et see norm ei ole antud juhul määrav.

Nõue võib tuleneda ka VÕS §-st 1142 (sekkumiskondiktsioon). See norm on kohaldatav täiendavalt võlaõiguslikele nõuetele. Eeldused on täidetud, kuna D sekkus K omandisse ilma õigusliku aluseta. Õiguslik alus (kehtiv üürileping) on tähtaja saabumisega 31.12.1997 ära langenud. D on seega kohustatud väärtust hüvitama, s.t. hüvitama objektiivse väärtuse ajavahemiku eest alates 01.01.1998 kuni 28.02.1999.

Küsitav on see, kas K peale selle saab nõuda ka vahet objektiivse üüriväärtuse ja huvilise poolt pakutud üürihinna vahel. Vastavalt VÕS §-le 352 lause 2 ei ole lisanduva kahju eest hüvituse nõudmine välistatud. Kuid see ei ole nõude alus. Nõude alus võib tuleneda VÕS §-dest 92, 93 lg. 1 p 5, 103 lg. 5. Eeldused on täidetud. Eelkõige on täidetud VÕS § 352 lg. 2 koosseis, kuna D oli süüdi mittetagasiandmises ja K-le täieliku hüvituse maksmine on õiglane. Seega saab K nõuda ka lisanduva kahju hüvitamist VÕS §-de 92, 93 lg. 1 p 6, 103 lg. 5 järgi.

Järgmisena tuleb vaadata K nõudeid B vastu. Nõue saada hüvitust kokkulepitud üürihinna ja üüri turuväärtuse vahe eest võib tuleneda VÕS §-st 352 lg. 1, kuna K ja B vahel ei ole üüri suhet. Küsitav on see, kas K-l on B vastu VÕS §-st 1142 lg. 1 (sekkumiskondiktsioon) tulenev nõue. Siis oleks pidanud eelnema sekkumine omandisse. Kuna B kasutas K ruume ka 31.12.1997-st hiljem, siis oli tegemist sekkumisega omandisse. Kuid seda võib õigustada VÕS §-ga 1143. Siis on ta aga väärtuse hüvitamise kohustusest vabastatud, kui ta hüvitusnõude kohtumenetlusesse jõudmise ajaks ei ole enam eseme väärtuse võrra rikastunud. Antud juhul ei saa see säte aga B kasuks sekkuda, kuna B säästis oma väljaminekuid ja on seega ikka veel rikastunud. Seega vastutab B D ees kokkulepitud üürihinna ja turuväärtusele vastava üürihinna vahe hüvitamise suhtes. Nõue hüvitada vahe huvilise poolt pakutud üürihinnaga võib tuleneda omakorda VÕS §-dest 92, 93 lg. 1 p 6, 103 lg. 5. Selleks peaks B olema oma täitmisega K-le viivitusse sattunud. Vastavalt VÕS §-le 351 lg. 4 oli B-l K ees



kohustus pärast türisuhte lõppemist korteri vabastama. Seda B ei teinud ja vastutab seega kahju hüvitamise osas.

#### KAASUS 12

A nõue U vastu saamata jäänud kasumi hüvituse osas võib tuleneda VÕS §-dest 92, 93 lg. 1 p. 3. Poolte vahel on sõlmitud töövõtuleping. Töö on VÕS § 668 järgi puudulikult teostatud. U ei saa vastutusest vabaneda VÕS § 94 alusel, kuna peab S süülise käitumise laskma TsÜS-E § 128 lg 2 järgi enda arvele kirjutada. Kuna kahju oli U jaoks ettenähtav, siis võib A nõuda U-lt kahju hüvitamist VÕS §-de 92, 93 lg. 1 p. 3 järgi summas 70 000 krooni.

U regress S vastu tuleneb samuti VÕS §-dest 92, 93 lg. 1 p. 3.

A nõue U vastu kahju hüvitamise osas VÕS §-de 92, 93 lg. 1 p. 3 järgi on VÕS § 94 järgi välistatud, kuna S poolne kohustuste rikkumine oli U jaoks ettenägematu ja vältimatu. Samuti ei pea U laskma S vale käitumist TsÜS-E § 128 lg 2 järgi enda arvele kirjutada, kuna S ise ka ei käitunud süüliselt.

A deliktiõiguslik nõue tootja Z vastu langeb samuti ära, kuna Z kannatas puhtalt varalist kahju. Järelikult pole A-l mingeid nõudeid, välja arvatud juhul, kui ta laseb endale loovutada S nõuded Z vastu VÕS §-de 92, 93 lg. 1 p. 3 järgi.

#### KAASUS 13

B-l on poeomaniku Z vastu nõue VÕS §-de 1148, 1150, 1158 alusel. Peale selle on B-l töötaja D vastu kahju hüvitamise nõue VÕS §-de 1148 ja 1150 järgi, kusjuures omavahelises suhtes on D-l Z vastu vabastamisnõue tulenevalt VÕS § - st 705.

Küsitav on see, kas A vale käitumist B suhtes saab VÕS § 134 alusel talle ette heita. Kaassüü omistamine võib tuleneda ainult TsÜS-E § - st 128, mille eeldused ei ole antud juhul täidetud. Seega on B-l nii Z kui ka oma ema A vastu deliktiõiguslik nõue VÕS §-de 1148, 1150 alusel; mõlemad vastutavad solidaarsete võlgnikena.

#### KAASUS 14

K valurahanõue perekond B vastu võib tuleneda VÕS §-st 1157 lg. 1. VÕS § 1157 eeldused on täidetud, seega on K-l B vastu valurahanõue VÕS § 120 lg. 5 alusel. Küsitav on see, kas seda nõuet tuleb VÕS § 134 järgi vähendada. K enda kaassüü langeb ära, kuna ta ei ole süüvõimeline, VÕS § 1156 lg. 1. Kaassüü omistamine TsÜS-E § 128 alusel ei samuti võimalik. K-l on kindlasti ka deliktiõiguslik nõue oma vanemate vastu VÕS §-de 1148 ja 1150 järgi järeல்valvekohustuse rikkumise tõttu.

K otsene nõue B vastu langeb § 1156 lg. 1 alusel ära.

#### KAASUS 15

F nõue B vastu ravikulude hüvitamise ja valuraha osas tuleneb VÕS §-dest 1161, 120 lg. 5. Nõude vähendamine abikaasa kaassüü tõttu ei tule arvesse; pigem vastutavad mõlemad solidaarsete võlgnikena, kusjuures regressivõimaluse puudumise tõttu vastutab ainult B. Peale selle tuleneb F nõue B vastu VÕS §-dest 1148 ja 1150.

Nõue matusekulude hüvitamise osas tuleneb VÕS §-st 122 lg. 1, kuid see nõue kuulub VÕS § 122 lg. 8 järgi vähendamisele. Sama kehtib saamata jäänud elatise nõude kohta.

Nõue hävinud sõiduauto hüvitamise kohta tuleneb VÕS §-st 1161, kuid VÕS § 134 lg. 4 järgi on võimalus seda vähendada.

B võib oma nõuetega F vastu VÕS § 191 järgi teha tasaarvestuse, kui nõuded on vastastikused, samalaadsed, teostatavad ja täidetavad. B vastunõuetena tulevad kõne alla tasakaalustamismõõded VÕS §-de 57 lg. 1, 61 lg. 1 järgi, mis tulenevad A poolsest panusest teo toimepanekusse.

Tasakaalustamismõõded on suunatud F kui A pärija vastu. Pärast tasaarvestamist jäävad F-le B vastu nõuded ravikulude ja valuraha osas ainult 50 % ulatuses.

V nõue B vastu ei tulene VÕS §-dest 57 lg. 1, 61 lg. 1, kuna B ja V ei olnud elatisrahanõude suhtes solidaarvõlgnikud. Samuti pole V-l B vastu nõuet VÕS § 1123 järgi, kuna ta ei ole B eest tehinguid teinud. Lõpuks langeb ära ka nõue VÕS § 1146 järgi, kuna B ei ole süüst vabastatud, F-l on hoopis omalt poolt nõuded B vastu.

#### KAASUS 16

1 a) S nõue P1-P7 vastu tuleneb VÕS §-st 1166. Üksikud asbestitootjad vastutavad oma turuosale vastavalt.

b) Vastutust põhistava kausaalsuse suhtes on määrava tähtsusega küsimus õigushüve rikkumisest VÕS §-de 1148 ja 1150 järgi. Kui peetakse vajalikuks põhjuslikku seost S-i *konkreetses asbestoosihagestumise* ja plaatide käibesse viimise vahel P1 poolt, siis tuleb S nõuet P1 vastu täielikult eitada, kuna S ei suuda esitada kausaalsusetõendit valemi *conditio sine qua non* mõistes.

Kui aga tervise rikkumise jaoks lugeda piisavaks *tervisliku seisukorra olulist halvenemist*, siis piisab kausaalsuse tõendamiseks sellest, kui S tõendab, et ilma P1 tegevuseta oleks S haigusel olnud teistsugune – soodsam – kulg või et S haiguspilt oleks olnud soodsam.

c) Juhtumi puhul, kui võidi kasutada ainult ühe tootja plaate seitsme hulgast või ka mitme tootja plaate, sõltub tootjate P1 kuni P7 vastutus sellest, kas iga üksiku osalise panus oleks olnud *potentsiaalselt piisav* kahjulikku tagajärge esile kutsuma. Selles osas on tõendamisekohustus kannatanul S-l. Kui S ei suuda tõendeid esitada, on asbestoos tekkinud pigem nii, et ükski tootja pole üksi kahju tekkimise eest vastutav, vaid kahju on tekkinud erinevate tootjate poolt valmistatud plaatide asbestikiudude koosmõjul - siis langeb plaaditootjate vastutus ära.

Variante 2: Siin on küsitav, kas M tervis oli juba kahjustatud seoses asbestikiudude suure kontsentratsiooniga kopsus, mis võis hiljem haiguse esile kutsuda. Tervisekahjustuse all mõistetakse meditsiiniliselt olulist ja seega ravi vajavat füüsiliste, vaimsete või hingeliste eluprotsesside häiret. Kuna asbestoosi haigestumise tõenäosus on piisav, siis saame lähtuda tervisekahjustusest. Sellest tulenevad regulaarsed uuringute kulud kuuluvad seega meditsiiniliste näidustuste puhul hüvitamisele.

Küsitav on see, kas M saab P2 käest nõuda hüvitust hingeliste üleelamiste eest. Kui tervisekahjustusega seoses ulatuvad psüühilised üleelamised meeleolukõikumistest oluliselt kaugemale, siis võib neid kvalifitseerida tervisekahjustuseks. Saksa õiguspraktika lähtub sellest, et kahjude arvestamine ulatub põhimõtteliselt kuni kannatanu hingeliste reaktsioonideni, isegi kui need on osaliselt tingitud psüühilisest labiilsusest.

Variante 3: Valla G nõue tootja P3 vastu võib tuleneda VÕS §-dest 1123 ja 1127. Selleks peab vald olema täitnud P3 kohustuse G ees kõrvaldada kahjulikud plaadid ja paigaldada uued, tervisele kahjutud soojustusplaadid. Küsitav on aga, kas P3-l oli selline kohustus G ees.

Valla G nõue tootja P3 vastu võib tuleneda ka VÕS §-dest 1148 ja 1150. Käibesseviimise hetkest alates peab tootja jälgima oma toodete veel varjatuks jäänud kahjulikke omadusi ja muid ohtu tekitavaid kasutamisinguid. See kehtib eelkõige nende toodete kohta, mille ohud ilmnevad vaatamata tootja piisavatele katsetustele alles igapäevase tarvitamise või kasutamise juures. Kui ilmnevad tooteriskid või tekivad kahjustused, siis peab tootja ka siis, kui need ilmingud või kahjustused olid ettenägematud, hoolitsema edaspidise ohutuse eest konstruktsiooni muudatuste või parandatud instruksioonide abil või tootmise peatama.

Kui tootest lähtuvad olulise tähtsusega ohud, siis tekib tootjal *hoiatamiskohustus* ja olenevalt olukorrast *tagasivõtmiskohustus* koos kohustusega ostjale tooted asendada või remondikulud hüvitada. Sealjuures argumenteeritakse, et hoiatus, mis ostjat ettevaatusele manitseb või jätab talle vabaduse toodet oma kulul parandada, ei ole piisav siis, kui toode ohustab ostja teisi õigushüvesid ja kui hoiatus seda ohtu ei kõrvalda.

#### KAASUS 17

O nõue U vastu kahju hüvitamise osas võib tuleneda VÕS §-dest 1148 ja 1150. Probleemaatiline on sealjuures see, kas U tegutses hooletult, VÕS § 1155. Spetsialiseeritud firma palkamist ei saa lugeda hooletuks tegutsemiseks. Samuti ei saa hooletuseks lugeda seda, et U ei muretsenud enam ehitustööde pärast. Seega langeb ära nõue VÕS §-de 1148 ja 1150 järgi.

Küll tuleneb aga nõue VÕS §-st 1158 lg. 2, kuna U tegi B-le ülesandeks teostada ehitustöid ja B tekitas õigusvastaselt kahju.

Sellele lisaks võib tuleneda nõue VÕS §-st 1160.

Probleemaatiline on kahju ulatus. Vastavalt VÕS §-le 126 lg. 1 ei tule hüvitada mitte ainult käibeväärtust (= 1 250 000 krooni), vaid uue samaväärsse asja soetamisega tekkivad kulud, seega 1 450 000 krooni. O kangekaelne taastamiskulude hüvitamise nõudmine võib aga rikkuda kahju vähendamise kohustuse põhimõtet, VÕS § 134 lg. 1.

Sealjuures peab O arvestama eeliseid VÕS § 1999 lg. 5 järgi, eelkõige seda, et ta saab uue maja vana asemele.

Vana maja kahjustatavus ei tingi seevastu aga kahju hüvitamise nõude vähenemist.

Seega on O-l U vastu kahju hüvitamise nõue summas 1 450 000 krooni, maha arvatud "uus vana asemel".

B vastu on O-l nõue VÕS §-de 1148 ja 1150 järgi; mõlemad vastutavad solidaarvõlgnikena, VÕS § 57.

Muudetud kaasus: Nõue võib olla lõppenud, kuna O võõrandas maja kahjustatud seisukorras. VÕS § 126 lg. 1 järgi tuleb maksta taastamiseks vajalikud kulud, sõltumata sellest, kas taastamine tegelikult ka toimub, nii et ka sellel juhul on O-l nõue 1 450 000 kroonile, maha arvatud "uus vana asemel".

#### KAASUS 18

P nõue M vastu võib tuleneda AÕS §-st 80. Algne omanik oli P; ta võis kaotada omandi üleandmise teel H-lt M-le. Siiski läksid karusnahad P-l kaduma AÕS § 95 järgi, nii et heauskne omandamine M poolt on välistatud.

Samuti langeb ära M poolne omandamine ümbertöötamise või ühendamise teel AÕS §-de 107 ja 108 järgi. Seega jäi karusnahkade omanikuks P.

M oli valdaja. Kuid tal võis olla kinnipidamisõigus VÕS § 100 lg. 6 koos AÕS §-de 88 lg. 1 ja 28 järgi. Karusnahkade värvimise näol oli tegemist kasuliku kulutusega, nii et hüvitust saab nõuda väärtuse suurenemise võrra.

#### KAASUS 19

Kõne alla tuleb M väljaandmisnõue G vastu AÕS § 80 järgi. Selleks peaks M olema muruniiduki omanik. Algne omanik oli V, kes M-le muruniiduki omandireservatsiooniga müüs, mille tulemusel M edasilükkava tingimusega omandiõiguse sai.

Asjaolu, et V oli muruniiduki väärtuse suhtes eksinud, ei õigusta tehingut vaidlustama TsÜS-E § 90 järgi. Seega jäi M ooteõigusega isikuks ja tal oli TsÜS-E §-st 103 lg. 2 tulenev kaitse, mille kohaselt vahepealsed käsutused muutuvad kehtetuks, kui nad takistavad tingimuse täitmist. Kuid § 103 lg. 4 viitab kolmandate isikute heausksele omandamisele.

Heauskne omandamine G poolt AÕS § 95 lg. 1 järgi jääb aga ära, kuna muruniiduk on M jaoks tahte vastaselt kaduma läinud. Seega jääb M ooteõigusega isikuks ja ülejäänud ostuhinna tasumisega saab M muruniiduki omanikuks.

G-l ei ole ka M suhtes valdusõigust, eelkõige ei põhista ostuhinna maksmine V-le kinnipidamisõigust, AÕS § 87.

Veel tuleb kõne alla nõue AÕS § 45 järgi, kuna V on muruniiduki oma valdusse võtnud keelatud omavoli teel. Kuid seda ei saa G-le kui M õigusjärglasele ette heita, AÕS § 40 lg. 4, kuna G oli heauskne.

Deliktiõiguslik nõue VÕS §-de 1148 ja 1150 järgi langeb ära, kuna G ei võtnud M-lt valdust ära. Muudetud kaasuses ei olnud M ülejäänud ostuhinda veel maksnud, nii et väljaandmise nõudmise ajal ei olnud ta veel muruniiduki omanik. Saksa õiguse järgi loetakse ooteõigust omandiõiguse eelstaadiumiks, millel on samasugune kaitse kui omandiõigusel, nii et analoogiliselt saab eeldada nõuet AÕS § 80 järgi.

#### KAASUS 20

Algne omanik oli H. Ta kaotas omandiõiguse M-le AÕS § 92 lg. 1 järgi kokkuleppe ja üleandmise teel. Järgnevalt kandis see omandiõiguse AÕS § 94 järgi üle S-le. Seejärel kandis see omandiõiguse AÕS § 93 järgi üle T-le.

Muudetud kaasus:

T-l võiks K vastu olla väljaandmisnõue AÕS § 80 järgi. Selleks peaks T olema veel päevasärkide omanik. Ta ei kaotanud omandiõigust päevasärkidele väljaandmisega K-le AÕS § 92 järgi, kuna puudub kehtiv kokkulepe T ja K vahel. K lähtus sellest, et T tegutseb A käsualusena (*Geheißperson*); K oli juba varem telefoni teel A-ga omandiõiguse üleminekus kokku leppinud.

T võis omandiõiguse kaotada AÕS § 95 järgi. Kokkulepe K ja mitteõigustatud isiku A vahel oli olemas. Probleemaatiline on see, kas A ja K vahel oli toimunud kehtiv üleandmine AÕS § 95 lg. 1 järgi. K oli küll saanud päevasärgid oma valdusse, kuid A polnud kunagi olnud päevasärkide valdaja. Võib-olla tuleb kõne alla käsudõigusega omandamine (*Geheißerwerb*), kusjuures T polnud kunagi A käsualune. Saksa Ülemkohus on tunnistanud mitteõigustatud isiku poolset heauskset omandamist näilise käsualuse (*Scheingeheißperson*) kaudu. Selle käsitluse järgi ei ole niisiis T-l K vastu nõuet § 80 järgi.

Nõue AÕS § 45 järgi langeb ära keelatud omavoli puudumise tõttu.

T nõue K vastu VÕS § 1131 järgi päevasärkide tagasiandmise suhtes langeb samuti ära, kuna K poolt vaadatuna kujutas päevasärkide tarnimine T poolt endast T täitmist A-le ja A täitmist K-le. Seega polnud otsesest täitmist T-lt K-le, kuigi T lähtus sellest, et täidab otse K-le.

Nõue VÕS § 1142 järgi langeb samuti ära, kuna AÕS § 95 lg. 1 kaitseb ausat omandiõiguse omandamist ja seega pole tegemist seadusevastase sekkumisega.

#### KAASUS 21

Kõne alla tuleks nõue AÕS § 80 järgi. V oli mikrobussi omanik, U oli valdaja. Probleemaatiline on see, kas U-l oli V suhtes valdamisõigus. See võiks tuleneda VÕS §-st 682, mille järgi tööettevõtjal on seaduslik pandiõigus tellija asjade üle. Antud juhul oli buss aga V omandis, nii et VÕS § 682 otsene kohaldamine langeb ära. Olemas ei ole ka pandiõiguse heauskse omandamise võimalust, erinevalt heausksest asja omandamisest.

Võib-olla tuleb kõne alla siiski kinnipidamisõigus AÕS §-de 320 jj. järgi.

Sellele lisaks on U-l V vastu nõue kulude hüvitamise osas AÕS §-de 88 ja 28 järgi. U-l oli kulude tegemise ajal valdusõigus töövõtulepingust T-ga, kuid väljaandmisnõudmise esitamise ajal oli see õigus ära langenud. Seega on U-l V vastu nõue kulude hüvitamise suhtes AÕS § 28 lg. 1 järgi.

Variante 1: Kuna Eesti õiguse järgi ei saa ka lepingulist pandiõigust omandada mitteõigustatud isik, siis ei muutu põhikaasusega võrreldes midagi.

Variante 2: Sellel juhul ei ole U pahauskne. Ta teab küll, et T ei ole mikrobussi omanik, kuid võib lähtuda sellest, et tema valdus on õiguspärase, AÕS § 35. Seega on tal V vastu samad nõuded mis põhikaasuses.

Variante 3: Kinnipidamisõigus E suhtes langeb ära. Järele jäävad aga kulude hüvitamise nõuded AÕS §-de 88 ja 28 järgi.

#### KAASUS 22

E poolne kahju hüvitamise nõue K vastu võiks tuleneda AÕS §-st 85 lg. 2. E oli omanik, K oli valdaja. K-l võis olla valdusõigus AÕS § 83 lg. 1 järgi. Kuid kulude hüvitamise nõude võimalust ei saa käsitleda valdusõigusena AÕS § 83 lg. 1 mõistes. Seega oli E-l K vastu väljaandmisnõue tulenevalt AÕS §-st 80.

K oli ka pahauskne valdaja AÕS § 35 järgi. AÕS § 84 lg 2 järgi vastutab K asja hävimise eest, välja arvatud siis, kui hobune oleks ka E juures surnud, mis on küsitav.

Väljaandmisnõue kasude (viljade) suhtes tuleneb AÕS §-st 85. Kuni 1999. a. jaanuarini oli K heauskne, nii et E-l ei ole nõuet viljadele. Alates 1999. a. jaanuari lõpust oli K pahauskne, nii et sellest ajast alates on E-l nõue K vastu.

Variandis 3 ei ole põhikaasusega võrreldes mingeid muutusi.

## KAASUS 23

E nõue K vastu nõusoleku andmiseks E sissekandmisele omanikuna võib tuleneda AÕS §-st 65. See eeldab, et K sissekandmine oli ebaõige. Algne omanik oli E. E võis oma omandi kaotada K-le AÕS § 120 järgi. Asjaõiguslik leping ja kinnistusraamatu kanne on olemas, kuid võõrandaja S oli mitteõigustatud isik. Kuid arvesse tuleb heauskne omandamine AÕS § 56 lg. 3 järgi. Probleemaatiline on siinjuures see, et K ei olnud kinnistusraamatusse kandmise hetkel enam heauskne.

Hilisem pahausksus võiks olla ebaoluline, kui K on heauskselt omandanud kinnisomandi ülekandmise eelmärke AÕS § 63 lg. 1 järgi. Eelmärkega tagatav nõue on olemas (VÕS § 202). Õigustatud isiku nõusolek AÕS § 64 lg. 1 järgi võib jääda saamata seetõttu, et S ei olnud kinnistu omanik. Kuid K omandas ka eelmärke AÕS § 56 lg. 3 järgi heauskselt. Vahepealne pahausksus ei kahjusta seega, kuna K-l on kindlustatud õiguslik positsioon.

Seega on K heauskselt omandatud eelmärke alusel saanud kinnistu omanikuks.

K nõue B vastu hüpoteegi kustutamise nõusoleku osas võib tuleneda AÕS §-st 63 lg. 8. See eeldab, et hüpoteegi sissekandmine B poolt oli K suhtes kehtetu. Eelmärke K kasuks on olemas, ka oli B sissekandmine kinnistu käsutamine, mis oleks takistuseks K nõudele koormamata omandiõiguse saamiseks VÕS § 212 lg. p. 4 järgi.

Ka siis, kui eelmärkega tagatud nõue on tekkinud alles hiljem, algab eelmärke kaitse sissekandmise hetkest.

Seega oli hüpoteegi seadmine K suhtes kehtetu, tal on B vastu kustutamise nõusoleku nõue.

Muudetud kaasus 1: Ka siin on E nõue K vastu suunatud sissekande nõusolekule AÕS § 65 järgi.

Algne omanik oli E, küsitav on see, kas tema omandiõiguse kaotamine K-le on kehtiv. Ka siin võis K omandada eelmärke heauskselt. See eeldab eelmärkega tagatavat nõuet. Antud juhul on ostumüügileping kinnistu üle kui fiktiivne tehing TsÜS-E § 87 järgi tühine. Seega ei ole K-l ühtegi nõuet AÕS § 63 lg. 1 p. 1 järgi, K poolt ei ole omandamist toimunud.

Muudetud kaasus 2: E nõue D vastu sissekandele nõusoleku andmiseks võib tuleneda AÕS §-st 65.

Algne omanik oli E. Omandi kaotus kinnisomandi üleminekuga S-lt D-le ja sissekanne ei õnnestu D pahausksuse tõttu, kuna kinnisomandi ülekandmise hetkel oli sisse kantud vastuväide S sissekandmise vastu omanikuna, AÕS § 65 lg. 2.

D võis olla VÕS § 159 järgi omandanud kehtiva kinnisomandi ülekandmise eelmärke. Seda sätet saab vastavalt kohaldada eelmärgete suhtes. Kehtiv nõude loovutamine K ja D vahel sõlmitud ostumüügilepingus on olemas. Kuid loovutamise hetkel ei olnud kehtivat eelmärget, kuna K oli pahauskne. See, kas heauskne omandamine loovutuse saaja poolt on võimalik, on vaieldav, kuid sellele tuleb pigem jaatavalt vastata.

Seega oli D omandanud kehtiva eelmärke loovutamise teel, E kaotas oma omandiõiguse kinnistule D-le.

E-l ei ole nõuet D vastu nõusolekuks E sissekandmisele omanikuna.

/Kaasuste 24-26 lahendeid ei ole lektor kirjalikult esitanud. toim./

## LISAD

### Tsiviilseadustiku Üldosaseaduse eelnõu seisuga 06.06.2000

**121 SE II-1**  
**TSIVIILSEADUSTIKU**  
**ÜLDOSASEADUS**  
**1. osa**  
**ÜLDSÄTTED**

#### § 1. Tsiviilõiguse allikad

- (1) Tsiviilõiguse allikad on seadus ja tava.
- (2) Tava tekib käitumisviisi pikemaajalisest rakendamisest, kui käibes osalevad isikud peavad seda õiguslikult siduvaks. Tava ei saa muuta seadust.
- (3) Kohtuotsus ega kohtupraktika ei ole iseenesest tsiviilõiguse allikaks.

#### § 2. Seaduse dispositiivsuse põhimõte

Tsiviilõigussuhet reguleerivast sättest võib poolte kokkuleppel kõrvale kalduda, kui seaduses ei ole sätestatud või sätte olemusest ei tulene, et seadusest kõrvalekaldumine ei ole lubatud. Seadusest kõrvalekaldumine ei ole eelkõige lubatud, kui kõrvalekaldumine oleks vastuolus avaliku korra või heade kommetega.

#### § 3. Seaduse tõlgendamine

Seaduse sätet tõlgendatakse koos seaduse teiste sätetega, lähtudes seaduse sõnastusest, mõttest ja eesmärgist.

#### § 4. Analoogia

Õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel kohaldatakse sätet, mis reguleerib õigussuhtele lähedast suhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Sellise sätte puudumisel lähtutakse seaduse või õiguse üldisest mõttest.

#### § 5. Tsiviilõiguste ja -kohustuste tekkimise alused

Tsiviilõigused ja -kohustused tekivad tehingutest, seaduses sätestatud sündmustest ja muudest toimingutest, millega seadus seob tsiviilõiguste ja -kohustuste tekkimise, samuti õigusvastastest tegudest.

#### § 6. Õigusjärglus

- (1) Tsiviilõigused ja -kohustused võivad üle minna ühelt isikult teisele (õigusjärglus), kui need ei ole seadusest tulenevalt või oma olemuselt isikuga lahutamatu seotud.
- (2) Õigused ja kohustused võivad ühelt isikult teisele üle minna üksikult (eriõigusjärglus) või kogumina (üldõigusjärglus).
- (3) Õigusjärgluse aluseks on tehing või seadus.
- (4) Õigused ja kohustused antakse üle üleandmise tehinguga (käsitustehing). Iga õigus ja kohustus tuleb eraldi üle anda, kui seadusest ei tulene teisiti.
- (5) Käsitustehingu kehtivus ei sõltu õiguse ja kohustuse üleandmiseks kohustava tehingu (kohustustehing) kehtivusest.

**2. osa**  
**ISIKUD**  
**1. peatükk**  
**FÜÜSILISED ISIKUD**  
**1. jagu**  
**Õigus- ja teovõime**

#### § 7. Füüsilise isiku õigusvõime

- (1) Füüsilise isiku (inimese) õigusvõime on võime omada tsiviilõigusi ja kanda tsiviilkohustusi. Igal füüsilisel isikul on ühetaoline ja piiramatu õigusvõime.
- (2) Õigusvõime algab inimese elusalt sündimisega ja lõpeb surmaga.

#### § 8. Füüsilise isiku teovõime

- (1) Füüsilise isiku teovõime on võime teha iseseisvalt kehtivaid tehinguid.
- (2) Teovõime on täisealisel isikul. Alla 18-aastasel isikul (alaealisel) ja isikul, kes vaimuhaiguse, nõrgamõistuslikkuse või muu psüühikahäire tõttu kehtvalt ei suuda oma tegudest aru saada või neid juhtida, on piiratud teovõime.
- (3) Kui isikule, kes vaimuhaiguse, nõrgamõistuslikkuse või muu psüühikahäire tõttu kehtvalt ei suuda oma tegudest aru saada või neid juhtida, on määratud eestkostja, siis eeldatakse, et ta on piiratud teovõimega.

#### § 9. Alaealise teovõime laiendamine

- (1) Kohus võib vähemalt 15-aastase alaealise teovõimet laiendada, kui see on alaealise huvides ja alaealise arengutase seda võimaldab. Sel juhul otsustab kohus, milliseid tehinguid võib alaealine iseseisvalt teha.

(2) Alaealise teovõimet võib laiendada tema seadusliku esindaja nõusolekul. Kui nõusoleku andmisest keeldumine on ilmselt vastuolus alaealise huvidega, võib kohus alaealise teovõimet laiendada seadusliku esindaja nõusolekuta.

(3) Mõjuval põhjusel võib kohus alaealise teovõime laiendamise täielikult või osaliselt tühistada.

#### **§ 10. Piiratud teovõimega isiku ühepoolne tehing**

Piiratud teovõimega isiku poolt seadusliku esindaja eelneva nõusolekuta tehtud ühepoolne tehing on tühine.

#### **§ 11. Piiratud teovõimega isiku mitmepoolne tehing**

(1) Piiratud teovõimega isiku poolt seadusliku esindaja eelneva nõusolekuta tehtud mitmepoolne tehing on tühine, välja arvatud, kui seaduslik esindaja tehingu hiljem heaks kiidab. Kui isik on muutunud teovõimeliseks, võib ta tehingu ise heaks kiita.

(2) Kui nõusolek on antud tehingu tegemiseks või on tehing heaks kiidetud, siis eeldatakse, et nõusolek või heakskiit käib ka kõigi tehingu ja selle täitmise seotud toimingute ja tahteavalduste kohta.

(3) Piiratud teovõimega isiku poolt tehtud tehing, mille see isik on teinud seadusliku esindaja eelneva nõusolekuta või hilisema heakskiiduta, kehtib kui:

1) tehingust ei teki talle otseseid tsiviilõiguslikke kohustusi;

2) isik täitis tehingu vahenditega, mille andis talle selleks otstarbeks või vabaks kasutamiseks tema seaduslik esindaja või viimase nõusolekul kolmas isik.

(4) Kui piiratud teovõimega isik on teinud tehingu seadusliku esindaja eelneva nõusolekuta, võib tehingu teine pool teha seaduslikule esindajale ettepaneku tehing heaks kiita. Heakskiit on kehtiv, kui see on avaldatud ettepaneku tegijale. Kui tehingu teine pool on teinud seaduslikule esindajale ettepaneku tehing heaks kiita, on enne ettepaneku tegemist piiratud teovõimega isikule endale antud heakskiit või heakskiidust keeldumine tühine.

(5) Kui seaduslik esindaja ei avalda heakskiitu kahe nädala jooksul lõikes 4 nimetatud ettepaneku saamisest, siis loetakse, et ta ei ole tehingut heaks kiitnud.

(6) Kui piiratud teovõimega isikul pidi tehingu tegemiseks olema seadusliku esindaja eelnev nõusolek, võib tehingu teine pool oma tehingu tegemisele suunatud tahteavalduse tagasi võtta, kui piiratud teovõimega isikul ei olnud tehingu tegemiseks seadusliku esindaja eelnevat nõusolekut ja tehingu teine pool ei teadnud ega pidanudki teadma, et isik on piiratud teovõimega. Sel juhul loetakse, et tahteavaldust ei ole tehtud. Pärast seda, kui seaduslik esindaja on tehingu heaks kiitnud, ei saa tehingu teine pool oma tahteavaldust tagasi võtta.

#### **§ 12. Otsusevõimetu isiku tehing**

(1) Tehing, mille isik tegi vaimutegevuse ajutise häire või muu asjaolu tõttu seisundis, mis välistas tema võime õigesti hinnata seda, kuidas tehing mõjutab tema huve (otsusevõimetus), on tühine, välja arvatud, kui isik kiidab tehingu pärast vaimutegevuse ajutise häire või muu asjaolu lõppemist heaks.

(2) Tehingu teine pool võib teha ettepaneku, et otsusevõimetuna tehingu teinud isik kiidaks tehingu heaks. Sel juhul kohaldatakse § 10 lõigetes 4 ja 5 sätestatut.

(3) Kui isik tegi lõikes 1 nimetatud asjaolu mõju all olles endale ilmselt kahjuliku tehingu, siis eeldatakse, et ta tegi tehingu otsusevõimetuna.

## **2. jagu**

### **Elukoht ja tegevuskoht**

#### **§ 13. Elukoht ja selle muutmine**

(1) Isiku elukoht on kohaliku omavalitsuse üksus, kus inimene alaliselt või peamiselt elab.

(2) Elukoht võib üheaegselt olla mitmes kohas.

(3) Elukoht loetakse muutunuks, kui isik asub mujale elama, olles väljendanud tahet oma elukohta muuta.

(4) Kui isiku elukohta ei saa kindlaks määrata, loetakse tema elukohaks tema igakordne viibimiskoht.

#### **§ 14. Alaealise ja eestkoste all oleva isiku elukoht**

(1) Piiratud teovõimega alaealise elukohaks loetakse tema vanemate või eestkostja elukohta. Kui vanemad elavad lahus, on alaealise elukohaks selle vanema elukoht, kelle juures ta elab.

(2) Kui piiratud teovõimega alaealine elab vanematest või eestkostjast eraldi, võib tema elukohaks vanema või eestkostja nõusolekul lugeda ka kohta, kus alaealine alaliselt või peamiselt elab.

(3) Eestkoste all oleva piiratud teovõimega täisealise isiku elukohaks loetakse eestkostja elukohta. Eestkostja nõusolekul võib selle isiku elukohaks olla koht, kus ta alaliselt või peamiselt elab.

#### **§ 15. Tegevuskoht**

Isiku tegevuskoht on tema püsiva ja kestva majandus- või kutsetegevuse koht.

## **3. jagu**

### **Isiku teadmata kadumine ja isiku surnuks tunnistamine**

#### **§ 16. Tadmata kadunud isik**

Tadmata kadunuks loetakse isikut, kelle viibimiskoha, elusoleku või surma kohta puuduvad andmed niivõrd pika aja jooksul, et vastavalt asjaoludele on tõsiseid kahtlusi tema elusoleku suhtes.

### **§ 17. Teadmata kadunud isiku vara hooldus**

- (1) Teadmata kadunud isiku varale võib kohus seada huvitatud isiku nõudel hoolduse, kui see on teadmata kadunud isiku või tema ülalpeetavate huvides.
- (2) Hooldaja peab tegutsema lähtudes teadmata kadunud isiku huvidest, valitsema tema vara heaperemehelikult ja tagama selle säilimise. Hooldaja annab varast ülalpidamist isikule, keda teadmata kadunud isik on seaduse kohaselt kohustatud ülal pidama, ning maksab teadmata kadunud isiku võlad.
- (3) Teadmata kadunud isiku vara hooldaja võib käsutada teadmata kadunud isiku vara, välja arvatud kinnisasju.
- (4) Teadmata kadunud isiku vara hooldaja käsutusõigus ei piira ega välista teadmata kadunud isiku enda käsutusõigust.
- (5) Teadmata kadunud isiku ilmumisel või tema viibimiskoha kindlakstegemisel lõpetab kohus tema varale seatud hoolduse.
- (6) Hoolduse lõppemisel on vara hooldaja kohustatud isikule, kelle vara ta valitses, vara valitsemisest aru andma.

### **§ 18. Isiku surnuks tunnistamine**

- (1) Kohus võib teadmata kadunud isiku huvitatud isiku nõudel surnuks tunnistada, kui viie aasta jooksul ei ole andmeid, et ta on elus.
- (2) Kui ei ole võimalik kindlaks määrata teadmata kadunud isiku elusoleku kohta viimaste andmete saamise päeva, arvestatakse lõikes 1 nimetatud tähtaega viimaste andmete saamise kuule järgneva kuu esimesest päevast, kui aga ei ole võimalik seda kuud kindlaks määrata, siis järgmise aasta esimesest päevast.
- (3) Kui isik jäi teadmata kadunuks olukorras, mis oli ohtlik elule või annab muul põhjusel alust eeldada tema hukkamist õnnetusjuhtumi tagajärjel, võib isiku surnuks tunnistada kuue kuu möödumisel teadmata kadunuks jäämisest.
- (4) Seoses sõjategevuse või loodusõnnetusega teadmata kadunuks jäänud isiku võib lõikes 3 nimetatud asjaolude puudumisel surnuks tunnistada, kui tema elusoleku kohta ei ole andmeid kahe aasta jooksul sõjategevuse või loodusõnnetuse lõppemisest.
- (5) Kui isik on surnuks tunnistatud, siis eeldatakse, et ta on surnud.

### **§ 19. Surnuks tunnistatud isiku surmaaeg**

- (1) Surnuks tunnistatud isiku surmaajaks loetakse tema eelduslikku surmaaega.
- (2) Kui isiku eelduslikku surmaaega ei ole võimalik kindlaks määrata, loetakse tema surmaajaks esimese aasta lõpp pärast aastat, mil tema elusoleku kohta saadi viimased andmed.
- (3) Kui isik jäi kadunuks § 17 lõikes 4 nimetatud asjaoludel, loetakse tema surma ajaks sõjategevuse või loodusõnnetuse lõppemise aeg.
- (4) Kui § 17 lõikes 3 nimetatud asjaoludel jäi kadunuks mitu isikut ja nende tegelikku surmaaega ei ole võimalik kindlaks määrata, loetakse, et nad on surnud ühel ajal.

### **§ 20. Surnuks tunnistatud isiku elusolek**

- (1) Kui surnuks tunnistatud isik on tegelikult elus, ei tulene temale surnuks tunnistamisest õiguslikke tagajärgi, kui seadusest ei tulene teisiti. See ei puuduta kolmandate isikute heauskselt omandatud õigusi.
- (2) Surnuks tunnistatud isiku taasislumisel või tema elusoleku kindlakstegemisel tühistab kohus tema surnuks tunnistamise.

### **§ 21. Surma tuvastamine**

Kui surmaakti ei ole koostatud, kuid asjaolude kohaselt ei ole isiku surm kahtluse all, võib kohus tuvastada isiku surma ja surmaaja. Sel juhul eeldatakse, et isik on surnud otsuses märgitud ajal.

### **§ 22. Surmaaja muutmise**

Kui pärast isiku surnuks tunnistamist on teatavaks saanud isiku tegelik surmaaeg, võib kohus surnuks tunnistatud isiku surmaega muuta. Sel juhul kohaldatakse surmaaja muutmise tulenevate õiguslike tagajärgede suhtes §-s 19 sätestatud.

## **2. peatükk JURIIDILISED ISIKUD**

### **§ 23. Juriidilise isiku mõiste**

Juriidiline isik on seaduse alusel loodud õigussubjekt. Juriidiline isik on kas eraõiguslik või avalikõiguslik.

### **§ 24. Eraõiguslik ja avalikõiguslik juriidiline isik**

- (1) Eraõiguslik juriidiline isik on erahuvides ja selle juriidilise isiku liigi kohta käiva seaduse alusel loodud juriidiline isik. Eraõiguslik juriidiline isik on täisühing, usaldusühing, osühing, aktsiaselts, tulundusühistu, sihtasutus ja mittetulundusühing.
- (2) Avalikõiguslik juriidiline isik on riik, kohaliku omavalitsuse üksus ja muu juriidiline isik, mis on loodud avalikes huvides ja selle juriidilise isiku kohta käiva seadusega.
- (3) Riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse suhtes kohaldatakse juriidilise isiku kohta sätestatud niivõrd, kui võrd see ei ole vastuolus seaduse ega riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse olemusega.

### **§ 25. Juriidilise isiku õigusvõime**

- (1) Juriidilise isiku õigusvõime on võime omada tsiviilõigusi ja kanda tsiviilkohustusi. Juriidiline isik võib omada kõiki tsiviilõigusi ja -kohustusi, välja arvatud neid, mis on omased üksnes inimesele.
- (2) Eraõigusliku juriidilise isiku õigusvõime tekib seaduses ettenähtud registrisse kandmisest.



(3) Avalikõigusliku juriidilise isiku õigusvõime tekib seaduses sätestatud ajast.

#### **§ 26. Juriidilise isiku kestus ja asutamise vaidlustamine**

(1) Juriidiline isik asutatakse määramata ajaks, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Eraõigusliku juriidilise isiku asutamislepingut ega asutamisosust ei saa pärast juriidilise isiku registrisse kandmist vaidlustada, samuti nõuda selle tühisuse tunnustamist.

#### **§ 27. Juriidilise isiku põhikiri**

(1) Eraõiguslikul juriidilisel isikul on põhikiri või seaduses sätestatud juhtudel ühinguleping.

(2) Avalikõiguslikul juriidilisel isikul on põhikiri, kui see on ette nähtud selle juriidilise isiku kohta käivas seaduses.

#### **§ 28. Juriidilise isiku asukoht ja tegevuskoht**

(1) Juriidilise isiku asukoht on tema juhatuse või juhatust asendava organi asukoht, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Juriidilise isiku tegevuskoht on tema püsiva ja kestva majandustegevuse või muu põhikirjalise tegevuse koht.

#### **§ 29. Juriidilise isiku nimi**

Juriidilisel isikul on nimi, mis peab teda eristama teistest isikutest.

#### **§ 30. Juriidilise isiku organid**

(1) Eraõigusliku juriidilise isiku organid on üldkoosolek ja juhatuse, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Eraõigusliku juriidilise isiku juhtorgan on juhatuse. Kui seaduses on sätestatud nõukogu olemasolu, on juhtorganiks ka nõukogu.

(3) Eraõigusliku juriidilise isiku organi pädevus nähakse ette seaduse ja põhikirjaga või ühingulepinguga. Juriidilise isiku organi pädevust ei või üle anda.

(4) Avalikõigusliku juriidilise isiku organid ja nende pädevus nähakse ette seaduses või § 23 lõikes 2 nimetatud lepingus.

(5) Juriidilise isiku organi tegevus loetakse juriidilise isiku tegevuseks.

(6) Juriidilise isiku organi liige ei või oma seadusest tulenevaid organi liikme õigusi üle anda, kui seadusest ei tulene teisiti.

(7) Juriidilise isiku juhatuse või seda asendava organi liikmeks võib olla üksnes teovõimeline füüsiline isik, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### **§ 31. Hea usu põhimõtte omavahelistes suhetes**

Juriidilise isiku osanikud, aktsionärid või liikmed, samuti juriidilise isiku juhtorganite liikmed peavad omavahelistes suhetes järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve.

#### **§ 32. Hääle andmine**

(1) Hääle andmine juriidilise isiku organi otsuse tegemisel on tahteavaldus ning sellele kohaldatakse tehingu tühisuse ja vaidlustamise sätteid.

(2) Kui hääle andmine on tühine või vaidlustatud, siis loetakse, et otsuse tegemisel ei ole häält antud.

(3) Hääle andmise tühisusele ei saa tugineda ega hääle andmist vaidlustada, kui on möödunud § 36 lõikes 3 nimetatud otsuse vaidlustamise tähtaeg. Hääle andmise tühisuse või vaidlustamise tõttu võib otsuse vaidlustada või selle tühisuse tunnustamist nõuda üksnes juhul, kui tühised või vaidlustatud hääled mõjutasid otsust.

(4) Hääle andmise kohta sõlmitud kokkulepe on lubatud, kui seadusest ei tulene teisiti. Kokkuleppe rikkumisest tulenevalt ei saa hääle andmist vaidlustada.

#### **§ 33. Juriidilise isiku esindamine**

(1) Juriidilise isiku juhatust või seda asendavat organit loetakse suhetes kolmandate isikutega juriidilise isiku seaduslikuks esindajaks.

(2) Juriidilist isikut võib tehingu tegemisel esindada iga juhatuse või seda asendava organi liige, kui seaduses või põhikirjas ei ole ette nähtud, et juhatuse või seda asendava organi liikmed või mõned neist võivad esindada juriidilist isikut ühiselt.

(3) Eraõigusliku juriidilise isiku puhul kehtib ühine esindus kolmandate isikute suhtes üksnes juhul, kui see on kantud vastavasse registrisse. Muud esindusõiguse piirangud ei kehti kolmandate isikute suhtes, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### **§ 34. Juriidilise isiku juhtorgani liikme üldised kohustused**

Juriidilise isiku juhtorgani liikmed peavad oma seadusest või põhikirjast tulenevaid kohustusi täitma selliselt isikult tavaliselt oodatavata hoolega ja olema juriidilisele isikule lojaalsed.

#### **§ 35. Pankrotiavalduse esitamise kohustus**

Kui on ilmne, et juriidiline isik on püsivalt maksejõuetu, peavad juhatuse või seda asendava organi liikmed esitama pankrotiavalduse.

#### **§ 36. Juriidilise isiku juhtorgani liikme vastutus**

(1) Juriidilise isiku juhtorgani liikmed, kes on oma kohustuse rikkumisega tekitanud kahju juriidilisele isikule, vastutavad juriidilise isiku ees solidaarselt. Juhtorgani liige ei vastuta, kui ta tegutses vastavalt juriidilise isiku üldkoosoleku või muu pädeva organi seaduslikule otsusele.

(2) Lõikes 1 nimetatud kahju hüvitamist juriidilisele isikule võib nõuda ka juriidilise isiku võlausaldaaja, kui ta ei saa oma nõudeid rahuldada juriidilise isiku vara arvel.

(3) Võlausaldajal on õigus lõikes 2 nimetatud nõuet esitada ka juhul, kui juriidiline isik on nõudest juhtorgani liikme vastu loobunud või temaga kompromissi teinud.

(4) Juriidilise isiku juhtorgani liikme vastu esitatava nõude aegumistähtaeg on viis aastat.

#### **§ 37. Juriidilise isiku organi otsuse kehtetus**

(1) Juriidilise isiku organi seaduse või põhikirjaga vastuolus oleva otsuse võib huvitatud isik kohtus vaidlustada. Juriidilise isiku organi otsuse võib vaidlustada ka juhul, kui osanik, aktsionär või liige teostas hääleõigust selleks, et omandada enda või kolmanda isiku kasuks eeliseid juriidilise isiku või teiste osanike, aktsionäride või liikmete kahjuks ja otsus võimaldab seda eesmärki saavutada.

(2) Juriidilise isiku organi otsus on tühine, kui see tagajärg on seaduses otse sätestatud või kui otsus on vastuolus heade kommetega. Huvitatud isik saab otsuse tühisusele tugineda, kui kohus on otsuse tühisust tunnustanud.

(3) Juriidilise isiku organi otsuse vaidlustamise või tühisuse tunnustamise nõude võib esitada kuue kuu jooksul otsuse vastu võtmisest.

#### **§ 38. Lõpetamise alused**

Juriidilise isik lõpetatakse:

- 1) üldkoosoleku või muu pädeva organi otsusega;
- 2) isiku, organi või asutuse otsusega, kellele seadusega on antud õigus lõpetada avalikõiguslik juriidiline isik;
- 3) seaduses, põhikirjas või ühingulepingus seatud eesmärgi saavutamisel;
- 4) tähtaja möödumisel, kui juriidiline isik on asutatud tähtajaliselt;
- 5) võlausaldajate üldkoosoleku otsusega pankrotimenetluses;
- 6) kohtumäärusega, millega pankrotimenetus on lõpetatud vara puudumise tõttu;
- 7) kohtuotsusega sundlõpetamise kohta §-s 38 nimetatud alusel;
- 8) muul seaduse, põhikirja või ühingulepinguga ettenähtud alusel.

#### **§ 39. Sundlõpetamise alused**

(1) Juriidiline isik lõpetatakse kohtuotsusega siseministri või muu seadusega selleks õigustatud isiku või asutuse nõudel (sundlõpetamine), kui:

- 1) juriidilise isiku eesmärk või tegevus on vastuolus avaliku korra, seaduse või heade kommetega;
- 2) juriidilise isiku asutamisel on oluliselt rikutud seadust või kui asutamislepingu sõlmimisel või asutamisoatsuse tegemisel on esinenud asjaolu, mis annaks aluse selle vaidlustamiseks või tühisuse tunnustamiseks, ja seda puudust ei saa hiljem kõrvaldada;
- 3) juriidilise isiku põhikiri on olulisel määral vastuolus seadusega;
- 4) juriidiline isik ei vasta talle seadusega kehtestatud nõuetele;
- 5) juriidilise isiku juhatuse või seda asendava organi volitused on lõppenud rohkem kui kaks aastat tagasi ja uut juhatust või seda asendavat organit ei ole määratud;
- 6) kui esineb muu seaduses sätestatud alus.

(2) Kohus võib anda juriidilisele isikule tähtaja lõike 1 punktides 1 ja 3-5 nimetatud puuduste kõrvaldamiseks.

#### **§ 40. Likvideerimine**

(1) Juriidilise isiku lõpetamisel toimub selle likvideerimine (likvideerimismenetlus), kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Pankrotimenetluses toimub juriidilise isiku likvideerimine pankrotiseaduses (RT 1992, 31, 403; RT I 1997, 18, 302; 1998, 2, 46; 36/37, 552; 1999, 10, 155; 2000, 13, 93) sätestatud korras.

(2) Likvideerimise korraldavad likvideerijad, kelleks on juriidilise isiku juhatuse või seda asendava organi liikmed, kui seaduse, põhikirja või ühingulepinguga ei ole ette nähtud teisiti. Sundlõpetamise korral määrab likvideerijad kohus.

(3) Likvideerijatel on juhatuse või seda asendava organi õigused ja kohustused, mis ei ole vastuolus likvideerimise eesmärgiga. Likvideerijad vastutavad nagu juhatuse liikmed. Juhatuse või seda asendava organi volitused lõpevad kui juriidiline isik lõpetatakse.

(4) Likvideerijad lõpetavad juriidilise isiku tegevuse, nõuavad sisse võlad, müüvad vara, rahuldavad võlausaldajate nõuded ja annavad pärast võlausaldajate nõuete rahuldamist allesjäänud vara isikutele, kes on selleks õigustatud seaduse, põhikirja või ühingulepingu kohaselt. Likvideerijad võivad teha ainult neid tehinguid, mis on vajalikud juriidilise isiku likvideerimiseks. See piirang ei kehti kolmandate isikute suhtes.

(5) Likvideerimise ajal esindavad juriidilist isikut likvideerijad. Kui juriidilisel isikul on mitu likvideerijat, võivad nad esindada juriidilist isikut üksnes ühiselt. Likvideerijad võivad volitada ühte või mitut endi hulgast teatud tehingute või teatud liiki tehingute tegemiseks. Likvideerijate esindusõigust ei saa kolmandate isikute suhtes piirata.

(6) Kui likvideerijad ei ole määratud kohtu poolt, võib neid tagasi kutsuda nagu juhatuse liikmeid.

(7) Huvitatud isiku nõudel võib kohus likvideerija mõjuval põhjusel tagasi kutsuda sõltumata juriidilise isiku lõpetamise alusest. Sel juhul määrab kohus uue likvideerija.

(8) Likvideerimismenetluses tuleb juriidilise isiku nimele lisada märkus "likvideerimisel".

#### **§ 41. Likvideerimisteade ja nõuete esitamine**

(1) Likvideerijad avaldavad viivitamata teate juriidilise isiku likvideerimisest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.

(2) Likvideerimisteates tuleb märkida, et võlausaldajad esitaksid oma nõuded juriidilise isiku vastu nelja kuu jooksul teate avaldamisest.

(3) Teadaolevatele võlausaldajatele peavad likvideerijad saatma likvideerimisteate.

#### **§ 42. Nõuete rahuldamine ja vara jagamine**

(1) Pärast võlausaldajate nõuete rahuldamist võib allesjäänud vara kuue kuu möödumisel likvideerimisteate avaldamisest jagada välja isikutele, kes seaduse, põhikirja või ühingulepingu kohaselt on selleks õigustatud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Kui teadaolev võlausaldaja ei ole nõuet esitanud, hoiustatakse talle kuuluv raha, kui hoiustamine on seadusest tulenevalt lubatud.

(3) Kui kohustust ei ole likvideerimise ajal võimalik täita või kui nõue on vaieldav, võib allesjäänud vara jagada õigustatud isikutele välja üksnes juhul, kui võlausaldajale on antud piisav tagatis.

(4) Kui juriidiline isik sundlõpetatakse seetõttu, et juriidilise isiku eesmärk või tegevus on keelatud kriminaalseadusega või vastuolus avaliku korra või heade kommetega, jääb pärast võlausaldajate nõuete rahuldamist allesjäänud vara riigile.

#### **§ 43. Pankrotiavalduse esitamine**

Kui likvideeritava juriidilise isiku varast ei jätku võlausaldajate kõigi nõuete rahuldamiseks, peavad likvideerijad viivitamata esitama pankrotiavalduse.

#### **§ 44. Juriidilise isiku lõpp**

(1) Pärast võlausaldajate nõuete rahuldamist, raha hoiustamist, tagatise andmist ja allesjäänud vara õigustatud isikutele väljajagamist esitavad likvideerijad avalduse eraõigusliku juriidilise isiku registrist kustutamiseks.

(2) Eraõigusliku juriidilise isiku registrist kustutamisel juriidiline isik lõpeb.

(3) Avalikõiguslik juriidiline isik lõpeb seaduses ette nähtud korras.

#### **§ 45. Dokumentide säilitamine**

(1) Lõppenud juriidilise isiku dokumendid antakse hoiule likvideerijale või kolmandale isikule. Dokumente säilitatakse kümme aastat, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Kui juriidiline isik oli kantud registrisse, kantakse registrisse dokumentide hoidja nimi ja elukoht või asukoht.

#### **§ 46. Ühinemine, jagunemine ja ümberkujundamine**

Juriidilise isiku ühinemine, jagunemine ja ümberkujundamine on lubatud üksnes seaduses sätestatud juhtudel ja korras.

### **3. osa ESEMED**

#### **§ 47. Esemel mõiste**

(1) Esemele on asjad, õigused ja muud hüved, mis võivad olla õiguse objektiks.

(2) Esemele ei ole hüved, mis oma olemuse tõttu ei saa olla kellegi omandis ja on kasutatavad igapäevaelu poolt nagu õhk ja avameri (üldised hüved).

#### **§ 48. Asja mõiste**

(1) Asi on kehaline ese.

(2) Seaduses sätestatud juhtudel kohaldatakse õigusele asja kohta sätestatud.

(3) Loomadele kohaldatakse asjade suhtes kehtivaid sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### **§ 49. Kinnisasi ja vallasasi**

(1) Kinnisasi on maapinna piiritletud osa (maatükk).

(2) Asi, mis ei ole kinnisasi, on vallasasi.

(3) Seaduses sätestatud juhtudel kohaldatakse vallasasjale kinnisasja kohta sätestatud.

#### **§ 50. Asendatav asi**

(1) Asendatav on vallasasi, mida käibes määratakse arvu, mõõdu või kaalu järgi ning millel puuduvad seda teistest sama liiki asjadest eristavad tunnused.

(2) Poolte tahtel võib asendatavale asjale anda poolte suhtes asendamatu asja omaduse, samuti vastupidi.

#### **§ 51. Äratarvitatav asi**

(1) Äratarvitatav on vallasasi, mis otstarbekohasel kasutamisel lakkab olemast või võõrandatakse.

(2) Äratarvitatavaks loetakse ka vallasasja, mis kuulub asjade kogumisse, mille otstarbekohane kasutamine seisneb üksikute asjade võõrandamises.

#### **§ 52. Oluline osa**

(1) Asja oluline osa on selle koostisosa, mida ei saa asjast eraldada, ilma et asi või eraldatav osa häviks või olemuselt muutuks.

(2) Asi ja tema olulised osad ei või olla erinevate asjaõiguste esemeks, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### **§ 53. Kinnisasja osad**

(1) Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili.

(2) Kinnisasja osaks ei ole võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis, samuti maaga mõõduvaks otstarbeks ühendatud asi.

(3) Asjaõiguse lõppemisel maatükile jäänud ehitis muutub maatüki oluliseks osaks.

(4) Kinnisasjaga seotud asjaõigused on kinnisasja olulised osad kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### **§ 54. Ehitise osad**

(1) Ehitise olulised osad on asjad, millest see on ehitatud või mis on sellega püsivalt ühendatud ja mida ei saa eraldada ehitist või eraldatavat asja oluliselt kahjustamata.

(2) Ehitisega mõelduvaks otstarbeks ühendatud asi ei ole ehitise osa.

#### **§ 55. Mõtteline osa**

Asja mõtteline osa on tegelikkuses piiritlemata ja selle suurust väljendatakse murdosana.

#### **§ 56. Päraldis**

(1) Päraldis on vallasasi, mis, olemata peasja osa, teenib peasja ning on sellega seotud ühise majandusliku eesmärgi ja sellele vastava ruumilise seose kaudu.

(2) Asi ei ole päraldis, kui seda käibes päraldiseks ei loeta.

(3) Õigused ja kohustused, mille esemeks on peasja, laienevad ka päraldisele, kui seaduses või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Eeldatakse, et asja võõrandamise või koormamise kohustus hõlmab ka asja päraldisi.

#### **§ 57. Dokumendid päraldisena**

Kinnisasja omandamise ja valdamise, samuti ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid on kinnisasja päraldised.

#### **§ 58. Majandus- või kutsetegevuses kasutatava kinnisasja päraldised**

Majandus- või kutsetegevuses kasutatava kinnisasja päraldisteks on muuhulgas sellel asuvad masinad, seadmed, tööriistad ja muud vallasasjad, mis on vajalikud korrapäraseks majandus- või kutsetegevuseks kinnisasjal.

#### **§ 59. Põllumajandusliku kinnisasja päraldised**

Põllumajanduslikuks otstarbeks kasutatava kinnisasja päraldisteks on muuhulgas selle majandamiseks kasutatav põllumajandusinventar, masinad ja loomad, samuti maatüki saadused, mis on vajalikud majandamise jätkamiseks järgmise saagini.

#### **§ 60. Päraldise lakkamine**

(1) Asi lakkab olemast päraldis selle lahutamisel peasjast, kui ühtlasi on väljendatud õigustatud isiku tahe lõpetada päraldise kasutamine peasja huvides.

(2) Asi ei lakka olemast päraldis selle ajutisel lahutamisel peasjast.

#### **§ 61. Kasu**

(1) Esimest saadav kasu on eseme viljad ja eseme kasutamisest saadavad eelised (kasutuseelised).

(2) Asja vili on asjast loodusjõul või inimese kaasabil tulenevad saadused, samuti tulu, mida asi annab õigussuhte tõttu.

(3) Õigusvili on tulu, mida õigustatud isik saab õigusest vastavalt selle eesmärgile, samuti tulu, mida õigus annab õigussuhte tõttu.

(4) Kui isikul on teatud ajavahemiku jooksul õigus asja või õiguse viljale, kuuluvad temale asjast selle ajavahemiku jooksul eraldatud saadused. Muu vili kuulub isikule, kui see on sissenõutav tema õigustuse aja jooksul. Reeglipäraselt korduva tulu puhul kuulub õigustatud isikule tema õigustuse ajale vastav osa viljast.

#### **§ 62. Kulutuste hüvitamine vilja väljaandmisel**

Vilja välja andma kohustatud isik võib nõuda vilja saamiseks tehtud kulutuste hüvitamist ulatuses, mis on vajalik asja korrapäraseks majandamiseks ega ületa vilja väärtust.

#### **§ 63. Eseme väärtus**

Eseme väärtuseks loetakse selle harilikku väärtust, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Eseme harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind).

#### **§ 64. Vara mõiste**

Vara on isikule kuuluvate rahaliselt hinnatavate õiguste ja kohustuste kogum, kui seadusest ei tulene teisiti.

### **4. osa**

### **TEHINGUD**

### **3. peatükk**

### **ÜLDSÄTTED**

#### **§ 65. Tehingu mõiste**

(1) Tehing on toiming või omavahel seotud toimingute kogum, milles sisaldub kindla õigusliku tagajärje kaasatoomisele suunatud tahteavaldus. \_

(2) Tehingud on ühe- või mitmepoolsed. Mitmepoolsed tehingud on eelkõige lepingud või juriidilise isiku organi ja seltsingu otsused.

(3) Kindlale isikule suunatud ühepoolse tehingu puhul loetakse tehingu pooleks ka seda isikut, muu ühepoolse tehingu puhul ka vahetult sellest tehingust õiguse saanud isikut.

#### **§ 66. Tahteavalduse liigid**

(1) Tahteavalduse võib teha mistahes viisil, kui seaduses või poolte kokkuleppega ei ole ette nähtud teisiti.

(2) Otsene on tahteavaldus, milles sõnaselgelt avaldub tahe tuua kaasa õiguslik tagajärg.

(3) Kaudne on tahteavaldus, mis väljendub teos, millest võib järeldada tahet tuua kaasa õiguslik tagajärg.

(4) Vaikimist või tegevusetust loetakse tahteavalduseks, kui see tuleneb seadusest, poolte kokkuleppest või nendevahelisest praktikast.

#### **§ 67. Tahteavalduse tegemine**

(1) Kindlale isikule (tahteavalduse saaja) suunatud tahteavaldus tuleb tahteavalduse tegija poolt tahteliselt väljendada ja see loetakse tehtuks kättesaamisega. Kindlale isikule suunamata tahteavaldus loetakse tehtuks väljendamisega.

(2) Tahteavaldus on kätte saadud, kui see on tahteavalduse saajale isiklikult teatavaks tehtud. Eemalviibijale tehtud tahteavaldus on kätte saadud, kui see on jõudnud tahteavalduse saaja elu- või asukohta ja tal on mõistlik võimalus sellega tutvuda.

(3) Lepinguga seotud tahteavaldus, mis on tehtud eemalviibijale, loetakse kätte saaduks, kui see on toimetatud tahteavalduse saaja lepingu täitmisega kõige enam seotud tegevuskohta ja tahteavalduse saajal on mõistlik võimalus sellega tutvuda. Kui tahteavalduse saaja tegevuskohta ei ole võimalik kindlaks teha või kui tal tegevuskoht puudub, kohaldatakse lõikes 2 sätestatud.

(4) Kui tahteavaldus ei jõua tahteavalduse saajani õigeaegselt, loetakse, et ta sai tahteavalduse siiski kätte, kui tahteavaldus ei ole jõudnud tahteavalduse saajani õigeaegselt asjaolude tõttu, mille esinemise riski kannab saaja.

#### **§ 68. Lepingu rikkumisest teatamine**

(1) Kui lepingupool edastab teisele poolele tahteavalduse, millega teatab, et teine pool on oma lepingulist kohustust rikkunud, loetakse tahteavaldus tehtuks ka siis, kui selle edastamisel esineb viivitus või eksitus või kui tahteavaldust ei ole kätte saadud, juhul kui tahteavaldus on mõistlikul viisil väljendatud.

(2) Lõikes 1 nimetatud juhul loetakse tahteavaldus tehtuks ajal, mil see tavalistel asjaoludel oleks kätte saadud.

#### **§ 69. Kindlale isikule tehtud tahteavalduse sisu**

Kindlale isikule tehtud tahteavaldus loetakse tehtuks sellise sisuga nagu see kätte saadi. Kui tahteavalduse sisu muutus asjaolude tõttu, mille esinemise riski kannab tahteavalduse saaja, loetakse tahteavaldus tehtuks sellise sisuga nagu see väljendati.

#### **§ 70. Ametiasutusele tehtav tahteavaldus**

Paragrahvides 66 ja 68 sätestatud kohaldatakse vastavalt ka riigi- või kohaliku omavalitsuse asutusele tehtavale tahteavaldusele.

#### **§ 71. Tahteavalduse tagasivõtmine**

Tahteavaldust ei loeta tehtuks, kui enne tahteavaldust või sellega ühel ajal jõuab tahteavalduse saajani tahteavaldust tagasivõttev tahteavaldus.

#### **§ 72. Tahteavalduse tegija surm või piiratud teovõime**

Tahteavalduse kehtivust ei mõjuta asjaolu, et tahteavalduse tegija suri pärast tahteavalduse tegemist või muutus pärast tahteavalduse tegemist piiratud teovõimeliseks, kui seadusest ei tulene teisiti.

#### **§ 73. Tahteavaldus piiratud teovõimega isikule**

(1) Piiratud teovõimega isikule tehtud tahteavaldus loetakse tehtuks, kui selle saab kätte isiku seaduslik esindaja.

(2) Kui tahteavaldus ei too piiratud teovõimega isikule otseseid tsiviilõiguslikke kohustusi või kui seaduslik esindaja on andnud tahteavalduse vastuvõtmiseks eelneva nõusoleku, loetakse tahteavaldus tehtuks, kui selle saab kätte piiratud teovõimega isik.

(3) Lõikes 1 sätestatu ei kehti piiratud teovõimega isikule tehtud offerdi või aktsepti suhtes.

#### **§ 74. Tahteavalduse tõlgendamine**

(1) Kindlale isikule tehtud tahteavaldust tuleb tõlgendada vastavalt tahteavalduse tegija tahtele, kui tahteavalduse saaja seda tahet teadis või pidi teadma. Kui tahteavalduse saaja tahteavalduse tegija tegelikku tahet ei teadnud ega pidanudki teadma, tuleb tahteavaldust tõlgendada nii, nagu tahteavalduse saajaga sarnane mõistlik isik seda samadel asjaoludel mõistma pidi.

(2) Tahteavaldust, mis ei ole tehtud kindlale isikule, tuleb tõlgendada vastavalt tahteavalduse tegija tahtele. Kui selline tahteavaldus on suunatud üldsusele, tuleb seda tõlgendada nii nagu mõistlik isik seda mõistma pidi.

(3) Lõigetes 1 ja 2 sätestatud kohaldatakse ka isiku muu õigusliku tähendusega teo tõlgendamisel.

#### **§ 75. Käsutusõiguse piiramine ja välistamine**

(1) Tehinguga ei saa välistada ega piirata isiku õigust eset käsutada.

(2) Esemekäsitamist välistav või piirav kokkulepe ei ole kehtetu.

### **4. peatükk TEHINGU VORM**

#### **§ 76. Tehingu vormi vabadus**

(1) Tehingu võib teha mistahes vormis, kui seaduses ei ole sätestatud tehingu kohustuslikku vormi.

(2) Kui pooled on teinud tehingu teatud vormis või on tehingu vormis kokku leppinud, siis eeldatakse, et kehtivad selle vormi kohta seaduses sätestatud nõuded.

(3) Seadusega ette nähtud vormis tehtud tehingut saab muuta üksnes samas vormis, milles tehing on tehtud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Poolte kokkuleppes ette nähtud vormis tehtud tehingut saab poolte kokkuleppel muuta muus vormis üksnes siis, kui pooled on selles kokku leppinud.

#### **§ 77. Kirjalik vorm**

- (1) Kui seaduses on sätestatud tehingu kirjalik vorm, peab tehingudokument olema tehingu teinud isikute poolt omakäeliselt alla kirjutatud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- (2) Allkirja mehhaanilisel teel jäljendamine loetakse omakäelise allkirjaga võrdseks üksnes juhul, kui selle kasutamine on käibes tavaline ja teine pool viivitamatult ei nõua omakäelist allkirja.
- (3) Kirjaliku lepingu puhul võib lepingust tulenevad kirjalikud tahteavaldused edastada ka muul viisil, mis võimaldab edastatud tahteavaldust kirjalikult taasesitada.
- (4) Tehingu kirjalikku vormi asendab tehingu avalik tõestamine või notariaalne koostamine.

#### **§ 78. Elektrooniline vorm**

- (1) Tehingu kirjaliku vormiga loetakse võrdseks tehingu elektrooniline vorm, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- (2) Elektroonilise vormi järgimiseks peab tehing:
  - 1) olema tehtud püsivat taasesitamist võimaldavas vormis ja
  - 2) sisaldama tehingu teinud isikute nimesid ja
  - 3) olema tehingu teinud isikute poolt elektrooniliselt alla kirjutatud.
- (3) Elektrooniline allkiri peab olema antud viisil, mis võimaldab allkirja seostada tehingu sisu, tehingu teinud isiku ja tehingu tegemise ajaga. Elektroonilise allkirja isikule omistamise ja allkirja andmise kord sätestatakse seaduses.

#### **§ 79. Tehingu avalik tõestamine**

- (1) Kui seaduses on sätestatud tehingu avalik tõestamine, peab tehing olema kirjalikult koostatud ning tehingu tegija allkiri notari poolt tõestatud. Seaduses sätestatud juhtudel võib allkirja tehingudokumendil tõestada notari asemel ka muu isik.
- (2) Tehingu avalikku tõestamist asendab tehingu notariaalne koostamine.

#### **§ 80. Notariaalne koostamine**

Seaduses või tehinguga ette nähtud juhtudel peab tehing olema notariaalselt koostatud. Tehingu notariaalse koostamise õigus on Eesti notariil. Seaduses sätestatud juhtudel on tehingu notariaalse koostamise õigus notari asemel ka muul isikul.

#### **§ 81. Tehingu vormi järgimata jätmise**

- (1) Tehingu seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral on tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- (2) Kokkulepitud vormi järgimata jätmise korral on tehing tühine, kui seadusest või poolte kokkuleppest ei tulene teisiti.

## **5. peatükk**

### **TEHINGU KEHTETUS**

#### **1. jagu**

#### **Tehingu tühisus**

#### **§ 82. Tühine tehing**

- (1) Tühisel tehingul ei ole algusest peale õiguslikke tagajärgi. Tühise tehingu alusel saadu tagastatakse vastavalt alusetu rikastumise kohta sätestatule, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- (2) Kui tühine tehing vastab mõne teise tehingu nõuetele, mis ei ole tühine, kehtib viimane, kui võib eeldada, et teist tehingut oleks soovitud tehingu tühisusest teadmise korral.
- (3) Kui tehingu tühisuse alus on ära langenud, võib tehingu teinud isik avaldada, et ta soovib tehingu kehtivust (kinnitamine). Sel juhul kehtib tehing kinnitamise ajast.
- (4) Kui pooled kinnitavad tühise tehingu, eeldatakse, et nad peavad teineteisele tagama selle, mille nad oleksid omandanud, kui tehing oleks olnud algusest peale kehtiv.

#### **§ 83. Tehingu ühe osa tühisus**

Tehingu ühe osa tühisus ei too kaasa teiste osade tühisust, kui tehing on osadeks jagatav ja võib eeldada, et tehing oleks tehtud ka tühise osata.

#### **§ 84. Heade kommete või avaliku korraga vastuolus olev tehing**

Heade kommete või avaliku korraga vastuolus olev tehing on tühine.

#### **§ 85. Seadusega vastuolus olev tehing**

Seadusest tuleneva keeluga vastuolus olev tehing on tühine, kui keelu mõtteks on keelu rikkumise korral tuua kaasa tehingu tühisus, eelkõige juhul, kui seaduses on sätestatud, et teatud õiguslik tagajärg ei tohi saaduda.

#### **§ 86. Käsutuskeeldu rikkuv tehing**

Teise isiku kaitseks kohtu või muu seadusega selleks õigustatud ametiasutuse või ametiisiku poolt antud käsutuskeeldu rikkuv käsutustehing on tühine.

#### **§ 87. Näilik tehing**

- (1) Näilik on tehing, mille puhul pooled on kokku leppinud, et tehingu tegemisel tehtud tahteavaldustel ei ole avaldatud tahte vastavaid õiguslikke tagajärgi, sest pooled tahavad jätta mulje tehingu olemasolust või varjata tehingut, mida nad tegelikult teha tahavad.
- (2) Näilik tehing on tühine.

(3) Kui näiliku tehinguga varjatakse teist tehingut, kohaldatakse varjatud tehingule selle tehingu kohta sätestatud.

## **2. jagu** **Tehingu vaidlustamine**

### **§ 88. Vaidlustatav tehing**

- (1) Tehingut võib vaidlustada üksnes seaduses sätestatud alustel ja korras.
- (2) Kui tehing on seaduses sätestatud alustel ja korras vaidlustatud, loetakse see algusest peale tühiseks. Sel juhul tuleb tehingu järgi saadu tagastada alusetu rikastumise sätete järgi, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- (3) Tehingu osa võib vaidlustada, kui tehing on osadeks jagatav ja võib eeldada, et tehing oleks tehtud ka vaidlustatud osata.
- (4) Kui isik tehingu vaidlustamise alusest teadis või teadma pidi, siis loetakse tehingu vaidlustamise korral, et isik teadis või pidi teadma tehingu tühisusest.

### **§ 89. Vaidlustamise kord**

- (1) Tehingu vaidlustamine toimub avalduse tegemisega teisele poolele. Kui teist poolt ei ole, toimub tehingu vaidlustamine avalduse tegemisega avalikkusele.
- (2) Vaidlustamisõigus läheb üle üldõigusjärglasele, seaduses sätestatud juhtudel aga ka muule isikule.

### **§ 90. Eksimus**

- (1) Tehingu teinud isik võib tehingu vaidlustada, kui tal tehingu tegemisel oli ebaõige ettekujutus tegelikest asjaoludest või ta eksis tahte avaldamisel ja eksimus tehingu tegemisel oli sellise tähtsusega, et sarnane mõistlik isik ei oleks samasuguses olukorras tehingut teinud või oleks selle teinud oluliselt teistel tingimustel ja:
  - 1) eksimuse põhjustasid tehingu teise poole poolt teatavaks tehtud asjaolud või asjaoludest teatamata jätmine, kui asjaolu teatavaks tegemine oli vastavalt hea usu põhimõttele nõutav või
  - 2) tehingu teine pool teadis või pidi eksimusest teadma ja eksinud poole eksimusse jätmine oli vastuolus hea usu põhimõttega või
  - 3) tehingu teine pool lähtus tehingu tegemisel samadest ekslikest asjaoludest, välja arvatud juhul, kui teine pool oleks asjaoludest õiget ettekujutust omades võinud eeldada, et eksinud pool oleks eksimusest teades tehingu siiski teinud.
- (2) Tehingu teinud isik ei või tehingut vaidlustada, kui ta vastavalt tehingu tegemise asjaoludele ja tehingu olemusele kandis eksimuse riski.

### **§ 91. Eksimuse tõttu vaidlustatava lepingu muutmine**

- (1) Kui poolel on õigus leping eksimuse tõttu vaidlustada, kuid teine pool täidab lepingu või teatab oma tahtest täita leping nii nagu seda mõistis vaidlustamiseks õigustatud pool, siis loetakse, et leping on sõlmitud nii nagu seda mõistis eksinud pool. Teate saamisel kaotab eksinud pool lepingu vaidlustamise õiguse.
- (2) Kui teine pool viivitamata pärast vaidlustamisavalduse saamist täidab lepingu või teatab oma tahtest täita leping nii nagu seda mõistis lepingu vaidlustanud pool, on lepingu vaidlustamine tühine.
- (3) Kui mõlemad pooled on eksinud samades asjaoludes, võib kumbki pool nõuda lepingu vastavusse viimist sellega, mis oleks kokku lepitud, kui pooled ei oleks eksinud.

### **§ 92. Pettus**

- (1) Tehingu pettuse mõjul teinud isik võib tehingu vaidlustada.
- (2) Pettus on isiku poolt teise isiku tahtlik eksimusse viimine või eksimuses hoidmine, et kallutada teda tehingut tegema asjaoludest teatamata jätmise või ebaõigete asjaolude teatamise tulemusena, millest vastavalt hea usu põhimõttele oleks tulnud teatada. Ebaõigete asjaolude avaldamiseks loetakse ka selliste asjaolude tõesena avaldamist, mille tõele vastavust avaldaja ei kontrollinud ja mis hiljem osutuvad ebaõigeks.
- (3) Pettuse toimepanekul kolmanda isiku poolt, kelle eest teine pool ei vastuta, võib petetud pool tehingu vaidlustada üksnes juhul, kui teine pool pettusest teadis või teadma pidi. Kui teine pool pettusest ei teadnud ega pidanudki teadma, on vaidlustamise korral tehing tühine selle isiku suhtes, kes tehingust vahetult õiguse sai, kui see isik teadis pettusest või pidi sellest teadma.

### **§ 93. Teatamiskohustus**

Selleks, et kindlaks teha, kas paragrahvides 89 ja 91 nimetatud juhtudel tuleb asjaolu teisele poolele teatavaks teha, tuleb eelkõige arvestada, kas asjaolu on teisele poolele ilmselt tähtis, millised eriteadmised on pooltel, millised on teise poole mõistlikud võimalused vajalike andmete saamiseks ja kui suured on poole poolt nende andmete saamiseks tehtud kulutused.

### **§ 94. Ähvardus ja vägivald**

- (1) Isik, kes tegi tehingu õigusvastase ähvarduse või vägivaldla mõjul võib tehingu vaidlustada, kui ähvardus või vägivald oli vastavalt asjaoludele nii vahetu ja tõsine, et ei jätnud tehingu teinud isikule mingit mõistlikku valikut. Eelkõige tuleb arvestada ähvardaja või vägivaldla kasutaja ja tehingu teise poole isikut ning olukorda, milles ähvardus või vägivald aset leidis.
- (2) Ähvardus on õigusvastane juhul, kui õigusvastane on:
  - 1) tegu või tegevusetus, millega tehingu teinud isikut ähvardati;
  - 2) ähvarduse mõjul tehtud tehingu eesmärk;

3) teo või tegevusetuse, millega ähvardati, kasutamine tehingu tegemisele kallutamiseks.

#### **§ 95. Raskete asjaolude ärakasutamine**

Tehingu teinud isik võib vaidlustada tema poolt äärmiselt ebasoodsatel tingimustel tehtud tehingu, mille tegemisel teine pool kasutas ära tema erakorralisi vajadusi, sõltuvussuhet, kogenematust või muude selliste asjaolude kokkulangemist.

#### **§ 96. Vaidlustamise tähtajad**

(1) Tehingu võib vaidlustada

1) ähvarduse, vägivalda ja raskete asjaolude ärakasutamise korral - kuue kuu jooksul ajast, mil vastava asjaolu mõju lakkas;

2) pettuse või eksimuse korral - kuue kuu jooksul pettusest või eksimusest teadasaamisest.

(2) Tehingut ei või vaidlustada, kui tehingu tegemisest on möödunud kolm aastat.

(3) Lõigetes 1 ja 2 sätestatud tähtajad peatuvad §-des 157, 159 ja 160 nimetatud alustel ja tähtjaks.

#### **§ 97. Vaidlustatava tehingu kinnitamine**

(1) Tehingu vaidlustamise õigus lõpeb, kui tehingu vaidlustamiseks õigustatud isik tehingut kinnitab. Kinnitus ei pea olema tehingu jaoks ettenähtud vormis. Kinnitamiseks loetakse ka, kui tehingu vaidlustamiseks õigustatud isik, kes vaidlustamise alusest teab, tehingu täidab.

(2) Kui tehing on tehtud ähvarduse, vägivalda või raskete asjaolude ärakasutamise tõttu, kehtib kinnitus üksnes siis, kui kinnitus on antud pärast tehingu tegemist mõjutanud asjaolude lakkamist.

(3) Kui tehingu pool teeb pärast vaidlustamistähtaja algust teisele poolele ettepaneku tehingut kinnitada või tehing vaidlustada, lõpeb vaidlustamisõigus, kui tehingut vaidlustama õigustatud isik ei teata mõistliku aja jooksul ettepaneku saamisest, kas ta tehingu vaidlustab.

#### **§ 98. Kahju hüvitamine**

(1) Isik, kes on tehingu selles jaos sätestatud alustel ja korras vaidlustanud, võib nõuda teiselt poolelt kahju hüvitamist. Kahju hüvitamise eesmärgiks on tehingu vaidlustanud isiku asetamine olukorda, milles ta oleks olnud, kui ta ei oleks tehingut teinud.

(2) Tehingu teine pool ei pea kahju hüvitama, kui ta eksimusest, pettusest, ähvardusest või vägivaldast ei teadnud ega pidanudki teadma.

## **6. peatükk TINGIMUSLIK TEHING**

#### **§ 99. Edasilükkava või äramuutva tingimusega tehing**

(1) Tingimuslik on tehing, mis on tehtud edasilükkava või äramuutva tingimusega.

(2) Tehing on tehtud edasilükkava tingimusega, kui tehinguga kindlaksmääratud õiguslike tagajärgede tekkimine seati sõltuvusse asjaolust, mille kohta ei ole teada, kas see saabub või ei saabu.

(3) Tehing on tehtud äramuutva tingimusega, kui tehinguga kindlaksmääratud õiguslike tagajärgede lõppemine seati sõltuvusse asjaolust, mille kohta ei ole teada, kas see saabub või ei saabu.

#### **§ 100. Mitme edasilükkava või äramuutva tingimusega tehing**

Kui tehinguga on kindlaks määratud mitu omavahel seotud tingimust, on tehinguga seotud õiguslike tagajärgede tekkimiseks või lõppemiseks vajalik kõigi tingimuste saabumine. Kui tingimused on määratud alternatiivselt, peab saabuma vähemalt üks tingimus.

#### **§ 101. Tingimuse saabumise takistamine või sellele kaasaaitamine**

(1) Tingimus loetakse saabunuks ka juhul, kui selle saabumist takistas hea usu põhimõtte vastaselt pool, kellele tingimuse saabumine ei ole kasulik.

(2) Tingimust ei loeta saabunuks, kui selle saabumisele aitas hea usu põhimõtte vastaselt kaasa pool, kellele tingimuse saabumine on kasulik.

#### **§ 102. Õiguste ja kohustuste tekkimise või lõppemise aeg**

(1) Edasilükkava tingimusega tehtud tehingu puhul tekivad ja äramuutva tingimusega tehtud tehingu puhul lõpevad tehinguga kindlaksmääratud õigused ja kohustused tingimuse saabumisel.

(2) Kui tehinguga on ette nähtud, et tingimuse saabumisel tekivad või lõpevad tehinguga kindlaksmääratud õigused ja kohustused kindlaksmääratud ajal enne tingimuse saabumist, peavad pooled tingimuse saabumisel täitma tehingust tulenevaid kohustusi tehinguga kindlaksmääratud ajast alates.

#### **§ 103. Käsitused hõljumisajal**

(1) Hõljumisaeg on ajavahemik tehingu tegemisest kuni edasilükkava tingimuse saabumiseni või selle saabumise võimatuse ilmnemiseni.

(2) Hõljumisajal tehtud eseme käsitustehing on tingimuse saabumisel tühine, kui see välistab tingimusega seotud õigusliku tagajärje saabumise või piirab seda. Käsitustehinguga loetakse võrdseks hõljumisajal täitemenetluses, hagi tagamiseks või pankrotihalduri poolt tehtud käsitused.

(3) Kui tehing on sõlmitud äramuutva tingimusega, kohaldatakse lõikes 2 sätestatud selle isiku käsitusele, kelle õigus tingimuse saabumisel lõpeb.

(4) Lõigetes 2 ja 3 sätestatu ei mõjuta kolmandate isikute heauskselt omandatud õigusi.



#### **§ 104. Tingimusliku õiguse kaitse**

(1) Edasilükkava tingimusega tehingu puhul võib õigustatud isik tingimusest tulenevalt nõuda tingimuse saabumisel teiselt poolelt kahju hüvitamist, kui tingimusega seotud õigus lõppes või seda kahjustati hõljumisajal teisest poolest tuleneva asjaolu tõttu.

(2) Äramuutva tingimusega tehingu puhul on lõikes 1 sätestatud nõue isikul, kelle kasuks endine õiguslik olukord taastuks.

#### **§ 105. Võimatu tingimus**

(1) Kui tehinguga kindlaksmääratud õiguste või kohustuste tekkimine on seatud sõltuvusse võimatust tingimusest, on tehing tühine. Võimatu on tingimus, mille kohta on tehingu tegemise ajal teada, et see ei saabu.

(2) Kui tehinguga kindlaksmääratud õiguste või kohustuste lõppemine on seatud sõltuvusse võimatust tingimusest, loetakse tehing tehtuks selle tingimuseeta.

#### **§ 106. Seadusvastane tingimus**

(1) Kui tehingus sisalduv edasilükkav tingimus on vastuolus seaduse, heade kommete või avaliku korraga, on tehing tühine.

(2) Kui tehinguga kindlaksmääratud õiguste ja kohustuste lõppemine on seatud sõltuvusse seaduse, avaliku korra või heade kommetega vastuolus olevast tingimusest, loetakse tehing tehtuks selle tingimuseeta.

#### **§ 107. Tähtpäeva määramise tagajärjed**

Tehinguga kindlaks määratud õiguslike tagajärgede tekkimiseks või lõppemiseks tähtpäeva ettenägemise korral kohaldatakse vastavalt §-des 102 ja 103 edasilükkava või äramuutva tingimuse kohta sätestatud.

### **7. peatükk**

#### **TEHINGU TEGEMISE NÕUSOLEK**

#### **§ 108. Nõusoleku avaldamine**

(1) Kui tehingu kehtivus sõltub kolmanda isiku nõusolekust, võib kolmas isik nõusoleku andmise või sellest keeldumise avaldada ükskõik kummale poolele, kui seaduses ei ole sätestatud, et nõusolek tuleb avaldada teatud poolele. Nõusolek võib olla tehingu tegemisele eelnev või antud tagantjärele (heakskiit).

(2) Kui tehingu jaoks on seaduses ette nähtud teatud vorm, peab nõusolek tehingu tegemiseks olema samas vormis.

#### **§ 109. Eelneva nõusoleku tagasivõetavus**

Eelneva nõusoleku võib kuni tehingu tegemiseni tagasi võtta, kui selle andmise aluseks olevast poolte kokkuleppest ei tulene teisiti. Tagasivõtu võib avaldada ükskõik kummale poolele.

#### **§ 110. Heakskiidu tagasiulatav mõju**

Kui tehing on heaks kiidetud, siis kehtivad heakskiidu õiguslikud tagajärjed alates tehingu tegemisest, kui seadusest või poolte kokkuleppest ei tulene teisiti.

#### **§ 111. Õigustamata isiku käsutustehing**

(1) Kui õigustamata isik on eset käsutanud, on käsutus kehtiv, kui selleks oli õigustatud isiku eelnev nõusolek.

(2) Kui õigustamata isikul ei olnud eseme käsutamiseks õigustatud isiku eelnevat nõusolekut, muutub tema poolt eseme käsutamine kehtivaks, kui:

1) õigustatud isik kiidab käsutuse heaks;

2) eset käsutanud isik omandab eseme;

3) õigustatud isik on pärinud eset käsutanud isiku vara ja vastutab tema pärandist tulenevate kohustuste eest piiramatult.

(3) Lõike 2 punktides 2 ja 3 nimetatud juhtudel on mitme üksteist välistava käsutuse olemasolul kehtiv üksnes kõige varasem käsutus.

(4) Lõigetes 1 - 3 sätestatu ei mõjuta kolmandate isikute heauskselt omandatud õigusi.

### **8. peatükk**

#### **ESINDUS**

#### **§ 112. Tehingu tegemine esindaja kaudu**

(1) Tehingu võib teha ka esindaja kaudu.

(2) Esindaja kaudu ei või teha tehingut, mis seadusest või kokkuleppest tulenevalt tuleb teha isiklikult.

(3) Selles peatükis sätestatu ei mõjuta esinduse aluseks olevast õigussuhtest tulenevaid õigusi ja kohustusi.

#### **§ 113. Esindaja tehtud tehing**

(1) Esindaja poolt esindatava nimel esindusõiguse piires tehtud tehing kehtib vahetult esindatava suhtes.

(2) Esindaja tehingu tegemisele suunatud tahteavaldus võib olla tehtud otseselt esindatava nimel, samuti võib tahteavalduse esindatava nimel tegemine tuleneda asjaoludest. Kui tehingu on teinud majandus- või kutsetegevuses tegutseva isiku töötaja või muu isik, kelle eest ta vastutab, ja tehing on seotud tema majandus- või kutsetegevusega, siis eeldatakse, et tehing on tehtud majandus- või kutsetegevuses tegutseva isiku nimel.

(3) Lõigetes 1 ja 2 sätestatud kohaldatakse vastavalt ka siis, kui isikule suunatud tahteavaldus on tehtud selle isiku esindajale.

#### **§ 114. Esindaja ja esindatava teadmine asjaoludest**

(1) Kui tehingu õiguslikud tagajärjed on mõjutatud tahte puudusest või sellest, kas isik teatud asjaolusid teadis või teadma pidi, siis tuleb lähtuda esindajast, mitte esindatavast.

(2) Kui esindaja tegutses volituse puhul vastavalt esindatava juhistele, ei või esindatav tugineda esindaja teadmatusele asjaolude suhtes, mida esindatav ise teadis või pidi teadma.

#### **§ 115. Esindus piiratud teovõimega isiku poolt**

Esindaja poolt tehtud tehingu kehtivust ei mõjuta asjaolu, et esindaja on piiratud teovõimega.

#### **§ 116. Esindusõigus**

(1) Esindusõigus on õiguste kogum, mille piires esindaja saab tegutseda esindatava nimel.

(2) Esindusõiguse võib anda tehinguga (volitus) või see võib tuleneda seadusest (seadusjärgne esindusõigus).

(3) Volituse andmine toimub tahteavalduse tegemisega esindajale või kolmandale isikule, kellega tehingu tegemiseks on volitus antud, või avalikkusele.

(4) Kui esindatava avaldused või käitumine mõjutavad kolmandat isikut mõistlikult uskuma, et esindajale on antud volitus tehingu tegemiseks, eelkõige kui esindatav teab või peab teadma, et teine isik tegutseb tema nimel esindajana ja talub teise isiku sellist tegevust, siis loetakse, et esindatav on volituse andnud.

(5) Kui seaduses on tehingu tegemiseks ette nähtud teatud vorm, mille järgimata jätmisel on tehing tühine, peab tehingu tegemiseks antud volitus olema samas vormis.

#### **§ 117. Esindusõiguse ulatus**

(1) Seadusjärgse esindusõiguse ulatus määratakse seadusega.

(2) Volituse ulatuse määrab esindatav. Volitust tõlgendatakse sellisel nagu esindatava avaldust või käitumist pidi mõistma isik, kellele volitus anti või kes avalikkusele suunatud tahteavaldusele või esindatava avaldusele või käitumisele tugineb.

#### **§ 118. Majandus- või kutsetegevuses tegutseva isiku esindamise erisused**

(1) Kui isikul on volitus teha teise isiku majandus- või kutsetegevuses kõiki tehinguid, mis on sellises majandus- või kutsetegevuses tavalised, ei või ta siiski eraldi volituseta kinnisaja võõrandada või koormata ega laenu- või vekslkohustust võtta.

(2) Teise isiku ülesandel tema majandus- või kutsetegevuses kaupu müüv või teenuseid osutav isik loetakse volitatuks kõigi tehingute tegemiseks, mis on tavaliselt vajalikud selliste kaupade müümiseks või teenuste osutamiseks.

(3) Kui esindusõigust on võrreldes lõigetes 1 ja 2 sätestatuga piiratud, siis kehtib piirang kolmanda isiku suhtes üksnes juhul, kui kolmas isik sellest teadis või pidi teadma.

(4) Lõigetes 1 - 3 sätestatud ei kohaldata prokuristi suhtes.

#### **§ 119. Edasivolitus**

(1) Esindajal on edasivolitamise õigus, kui see tuleneb volitusest. Kui volitus on antud tehingu tegemiseks, mille puhul ei saa mõistlikult oodata selle tegemist esindaja poolt isiklikult, siis eeldatakse, et esindajal on edasivolitamise õigus. Edasivolituse saanud isiku tehing kehtib otseselt esindatava suhtes.

(2) Seaduslik esindaja võib anda kolmandale isikule volituse tehingu tegemiseks.

#### **§ 120. Esindus mitme esindaja korral**

(1) Mitmele isikule sama sisuga volituse andmise korral eeldatakse, et igaüks neist võib esindatavat esindada üksinda.

(2) Kui mitu esindajat võib esindatavat esindada üksnes ühiselt (ühisesindus), võib igaüks neist siiski eraldi võtta esindatava nimel vastu tahteavaldusi.

#### **§ 121. Esindusõiguse lõppemise alused**

(1) Seadusjärgne esindusõigus lõpeb seaduses ettenähtud alustel ja korras.

(2) Volitus lõpeb kui:

1) esindaja on teinud tehingu, milleks volitus oli antud, või selle tehingu tegemine on muutunud võimatuks;

2) volituse tähtaeg möödub;

3) äramuutev tingimus saabub ja volitus on tingimuslik;

4) esindatav on volituse tagasi võtnud;

5) esindaja on volitusest loobunud;

6) see tuleneb volituse andmise aluseks olevast tehingust ;

7) volituse andmise aluseks olev tehing lõpeb;

8) esindatav sureb;

9) esindatavaks või esindajaks olev juriidiline isik lõpeb;

10) kuulutatakse välja esindatava pankrot;

11) esinevad muud seaduses sätestatud volituse lõppemise alused.

(3) Esindatava surmaga volitus ei lõpe, kui ei lõpe esinduse aluseks olev käsundusleping. Esindatava surma korral on esindataval õigus ühe aasta jooksul esindatava surmast teha tehinguid, mis on hädavajalikud esindatava majandustegevuse jätkamiseks.

(4) Eeldatakse, et volitus lõpeb ka siis, kui kuulutatakse välja esindaja pankrot või esindaja sureb või tema üle seatakse eestkoste.

#### **§ 122. Volituse tagasivõtmine**

(1) Esindatav võib volituse igal ajal tagasi võtta, isegi kui volitus on tähtajaline. Volituse tagasivõtmine toimub tahteavalduse tegemisega esindajale või kolmandale isikule, kellega tehingu tegemiseks oli volitus antud, või avalikkusele.

(2) Esindatav võib volituse andmisel esindaja või kolmanda isiku huvides oleva tehingu tegemiseks määrata, et volitus on tagasivõetav.

(3) Esindatav võib ka tagasivõetavaks antud volituse mõjuval põhjusel tagasi võtta.

#### **§ 123. Volituse kehtivus kolmandate isikute suhtes**

(1) Kui volitus on antud tahteavaldusega kolmandale isikule või avalikkusele või kui esindatav on volituse andmisest kolmandale isikule või avalikult teatanud, loetakse volitus kolmanda isiku või avalikkuse suhtes kehtivaks, kuni volitust ei ole samal viisil tagasi võetud või selle lõppemisest teatatud.

(2) Lõikes 1 sätestatud kohaldatakse vastavalt ka volituse piiramise korral.

(3) Kui volituse kohta on antud kirjalik dokument (volikirj), tuleb see pärast volituse lõppemist esindatavale tagastada. Volikirja suhtes ei või kasutada kinnipidamisõigust.

(4) Volikirja andmise korral loetakse, et volitus kehtib, kuni volikirja ei ole esindatavale tagasi antud või kehtetuks kuulutatud.

(5) Lõigetes 1 - 4 sätestatud ei kohaldata isiku suhtes, kes tehingu tegemisel teadis esindaja volituse lõppemisest või piiramisest või pidi seda teadma.

#### **§ 124. Esindusõigusega isiku mitmepoolne tehing**

(1) Teise isiku nimel esindusõigusega tehtud mitmepoolne tehing on tühine, välja arvatud, kui esindatav lepingu hiljem heaks kiidab.

(2) Teise isiku nimel esindusõiguse piire ületades tehtud mitmepoolne tehing kehtib esindatava suhtes osas, milleks esindajal oli esindusõigus, kui tehing on osadeks jagatav ja võib eeldada, et tehing oleks tehtud ka osata, milleks esindajal ei olnud esindusõigust.

(3) Kui isik on teinud tehingu esindusõigust omamata või esindusõigust ületades, võib tehingu teine pool teha esindatavale ettepaneku tehing heaks kiita. Heakskiit on kehtiv, kui see on avaldatud ettepaneku tegijale. Enne ettepaneku tegemist esindatava poolt teda esindanud isikule antud heakskiit või heakskiidust keeldumine on tühine.

(4) Kui esindatav ei avalda heakskiitu kahe nädala jooksul lõikes 3 nimetatud ettepaneku saamisest, siis loetakse, et ta ei ole tehingut heaks kiitnud.

(5) Kuni tehingu heakskiitmiseni võib teine pool tehingu tegemiseks tehtud tahteavalduse tagasi võtta, välja arvatud juhul, kui ta tehingu tegemisel esindusõiguse puudumisest teadis või pidi teadma. Tagasivõtmise tahteavalduse võib teha ka esindanud isikule.

(6) Kui volitus peab olema antud teatud vormis, peab ka heakskiit olema antud samas vormis.

(7) Tehingu teine pool ei pea vastu võtma osalist või tingimuslikku heakskiitu.

#### **§ 125. Esindusõigusega isiku vastutus**

(1) Esindajana teise isiku nimel tehingu teinud isik, kellel ei olnud esindusõigust, peab juhul, kui esindatav tehingut heaks ei kiida, hüvitama teisele poolele tehingu ettevalmistamisel kantud kulutused ja sellega seotud muu kahju, mida pool kandis seetõttu, et ta uskus esindusõiguse olemasolusse.

(2) Kui esindajana teise isiku nimel tehingu sõlminud isik teadis, või pidi teadma, et tal esindusõigust ei ole, peab ta lisaks lõikes 1 nimetatud kahjule hüvitama teisele poolele ka tehingu täitmata jätmise tõttu tekkinud kahju.

(3) Esindusõigusega isik ei vastuta vastavalt lõigetes 1 ja 2 sätestatud, kui tehingu teine pool esindusõiguse puudumisest teadis või pidi teadma, samuti siis, kui esindusõigusega isik on piiratud teovõimega ja ta tegutses seadusliku esindaja nõusolekuta.

(4) Lõigetes 1 - 3 sätestatud kohaldatakse vastavalt ka juhul, kui isikut, kelle nimel tehing tehti, ei ole olemas.

#### **§ 126. Esindusõigusega isiku ühepoolne tehing**

(1) Teise isiku nimel esindusõigusega tehtud ühepoolne tehing on tühine.

(2) Kindlale isikule suunatud teise isiku nimel esindusõigusega tehtud ühepoolsele tehingule kohaldatakse vastavalt §-des 123 ja 124 sätestatud, kui isik, kellele tehing oli suunatud, ei vaidlustanud tehingu tegemisel esindanud isiku esindusõiguse olemasolu või oli nõus, et tehingu teeb esindusõigusega isik.

#### **§ 127. Esindaja huvide konflikt**

(1) Esindatav võib vaidlustada esindaja poolt tehtud tehingu, mille tegemisel esindaja rikkus esinduse aluseks olevast õigussuhtest tulenevaid kohustusi (huvide konflikt), kui teine pool huvide konfliktist teadis või pidi teadma. Huvide konflikti eeldatakse, kui esindaja tegutses ühtlasi teise poole esindajana või kui esindaja tegi tehingu iseendaga.

(2) Esindatav ei või esindaja poolt huvide konfliktis tehtud tehingut vaidlustada, kui:

1) ta oli esindaja tegevuseks andnud nõusoleku või kui ta esindaja huvide konfliktist teadis või teadma pidi või

2) ta ei vaidlustanud tehingut mõistliku aja jooksul pärast seda, kui esindaja oli talle huvide konfliktist teatanud või

3) tehing seisnes üksnes kohustuse täitmises või ei toonud esindatavale kaasa tsiviilõiguslikke kohustusi.

(3) Esindatav võib tehingu lõikes 1 nimetatud asjaoludel vaidlustada kuue kuu jooksul huvide konflikti avastamisest. Tehingut ei või vaidlustada kolme aasta möödumisel tehingu tegemisest.

(4) Lõigetes 1 - 3 sätestatud kohaldatakse ka ühisesinduse korral ühe ühisesindaja huvide konflikti puhul.

(5) Lõigetes 1 - 4 sätestatud kohaldatakse vastavalt ka juhul, kui esindaja teeb tehingu edasivolituse saanud isiku kaudu.

**5. osa**  
**VASTUTUS TEISE ISIKU EEST**

**§ 128. Teise isiku eest vastutamine**

(1) Isik vastutab teise isiku käitumise ja temast tulenevate asjaolude eest nagu oma käitumise või endast tulenevate asjaolude eest, kui ta kasutab seda isikut pidevalt oma majandus- või kutsetegevuses ja selle isiku käitumine ning temast tulenevad asjaolud on seotud isiku majandus- või kutsetegevusega.

(2) Isik vastutab samuti teise isiku käitumise või temast tulenevate asjaolude eest, kui ta kasutab seda isikut oma kohustuste täitmisel ja selle isiku käitumine või temast tulenevad asjaolud on seotud selle kohustuse täitmisega.

**§ 129. Teise isiku teadmise omistamine**

(1) Kui isik kasutab teist isikut pidevalt oma majandus- või kutsetegevuses, siis loetakse, et talle on teada need asjaolud, mida teab majandus- või kutsetegevuses kasutatav isik.

(2) Lõikes 1 sätestatud ei kohaldata, kui isiku ülesanded majandus- või kutsetegevuses ei hõlmanud sellise teabe vahendamist ning arvestades tema seisundit majandus- või kutsetegevuses ei saanud sellise teabe vahendamist temalt ka mõistlikult oodata.

(3) Lõigetes 1 ja 2 sätestatu kehtib ka siis, kui isik kasutab teist isikut oma kohustuse täitmisel.

**6. osa**  
**TÄHTAEG JA TÄHTPÄEV**

**§ 130. Tähtaja mõiste**

(1) Tähtaeg on kindlaksmääratud ajavahemik, millega on seotud õiguslikud tagajärjed.

(2) Tähtaeg määratakse aastate, kuude, nädalate, päevade, tundide või väiksemate ajaühikute või kindlalt saabuva sündmusega.

**§ 131. Tähtaja algus ja lõpp**

(1) Tähtaja kulgemine algab järgmisel päeval pärast selle kalendripäeva või sündmuse saabumist, millega määrati kindlaks tähtaja algus, kui seadusest ei tulene teisiti.

(2) Tähtaeg lõpeb tähtpäeva saabumisel.

**§ 132. Tähtpäeva saabumine**

(1) Tähtpäeva saabumine määratakse tähtajaga või kindlaksmääratud sündmusega.

(2) Kui tähtpäeva saabumine on määratud aastates arvatava tähtajaga, saabub tähtpäev viimase aasta vastaval kuul ja päeval.

(3) Kui tähtpäeva saabumine on määratud kuudes arvatava tähtajaga, saabub tähtpäev viimase kuu vastaval päeval.

(4) Kui lõigetes 1 ja 2 sätestatud korras määratav tähtpäev satub kuule, milles vastavat kuupäeva ei ole, loetakse tähtpäev saabunuks selle kuu viimasel päeval.

(5) Kui tähtpäeva saabumine on määratud nädalates arvatava ajavahemikuga, saabub tähtpäev ajavahemiku viimase nädala vastaval päeval.

(6) Kui tähtpäeva saabumine on määratud päevades arvatava ajavahemikuga, saabub tähtpäev ajavahemiku viimasel päeval.

(7) Kui tähtpäeva saabumine on määratud teatud kuupäeva, kellaaja või sündmuse toimumisega, saabub tähtpäev sellel kuupäeval, kellaajal või sündmuse toimumisel.

(8) Kui tähtpäev satub riigipühale või muule puhkepäevale, loetakse tähtpäev saabunuks puhkepäevale järgneval esimesel tööpäeval.

(9) Tähtaja määramisel loetakse päevaks ajavahemikku keskööst keskööni.

(10) Kui tähtpäeva saabumine on määratud päevast väiksema ajaühikuga arvatava tähtajaga, saabub tähtpäev selle ajaühiku saabumisel.

**§ 133. Tähtaja möödumine**

(1) Kui tähtpäeva saabumine on määratud päevades või suuremates ajaühikutes arvatava tähtajaga, möödub tähtaeg tähtpäeva saabumise päeval kell 24.00, kui seadusest ei tulene teisiti.

(2) Majandus- või kutsetegevuses tegutsevale isikule tähtaja jooksul edastamisele kuuluv tahteavaldus tuleb talle edastada ja tähtaja jooksul tema suhtes tehtav toiming teha hiljemalt tähtpäeval selle koha tavalise tööaja lõpuks, kus tahteavaldus tuleb edastada või toiming teha.

**7. osa**  
**TSIVILÕIGUSTE TEOSTAMINE**  
**9. peatükk**  
**TSIVILÕIGUSTE TEOSTAMISE VIISID**

**§ 134. Hea usu põhimõte**

(1) Õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel tuleb toimida heas usus.

(2) Õiguse teostamine ei ole lubatud seadusevastasel viisil, samuti selliselt, et õiguse teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule.

#### **§ 135. Heausksuse eeldus**

Kui seadus seob õiguslikud tagajärjed heausksusega, tuleb selle olemasolu eeldada, kui seadusest ei tulene teisiti.

#### **§ 136. Tsiviilõiguste kaitse viisid**

Tsiviilõigusi saab kaitsta seaduses sätestatud viisil.

#### **§ 137. Hädakaitse**

Hädakaitset tehtud tegu ei ole õigusvastane, kui seejuures ei ületatud hädakaitse piire. Hädakaitse on kaitse, mis on vajalik iseenda või teise isiku vastu suunatud õigusvastase ründe tõrjumiseks.

#### **§ 138. Hädaseisund**

(1) Isik, kes tekitab kahju ennast või teist isikut või vara ähvardava ohu tõrjumiseks, ei tegutse õigusvastaselt, kui kahju tekitamine on vajalik ohu tõrjumiseks ja kahju ei ole võrreldes ähvardanud ohuga ebamõistlikult suur.

(2) Kahju tekitanud isik peab hüvitama kahju, mille ta ohtu tõrjudes tekitas, kui tõrjutud oht tekkis temast tuleneva asjaolu tõttu.

(3) Kui see on asjaolude kohaselt mõistlik, võib hädaseisundis tekitatud kahju hüvitamist nõuda isikult, kelle huvides kahju tekitati.

## **10. peatükk AEGUMINE 1. jagu Aegumise ese**

#### **§ 139. Aegumise mõiste**

(1) Õigus nõuda teiselt isikult teo tegemist või sellest hoidumist (nõudeõigus) aegub.

(2) Seaduses sätestatud juhtudel nõudeõigus ei aegu.

#### **§ 140. Kokkulepe aegumise kohta**

(1) Tehinguga võib nõude aegumise tingimusi kergendada, eelkõige aegumistähtaega lühendada. Aegumise kergendatud tingimusi ei kohaldata, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult.

(2) Poolte kokkuleppel võib aegumistähtaega pikendada, kuid mitte enam kui 10 aastani.

(3) Aegumise kohaldamise nõudmise õigusest loobumine on tühine.

## **2. jagu Tehingust tuleneva nõude aegumine**

#### **§ 141. Tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg**

(1) Tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg on kolm aastat.

(2) Ehitise puuduse tõttu töövõtulepingust tuleneva nõude aegumistähtaeg on viis aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest.

(3) Kui ehitise puuduse on põhjustanud eesmärgipäraselt ehitise valmistamiseks kasutatud toorme või materjali puudus, on selle toorme või materjali tarnimisest tuleneva nõude aegumistähtaeg viis aastat.

(4) Lõigetes 1 - 3 nimetatud nõuete aegumistähtaeg on kümme aastat, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult.

(5) Kinnisomandi ülekandmise nõude, kinnisasja asjaõigusega koormamise, asjaõiguse üleandmise või lõpetamise või asjaõiguse sisu muutmise nõude aegumistähtaeg on kümme aastat.

#### **§ 142. Aegumistähtaja algus**

(1) Aegumistähtaeg algab nõude sissenõutavaks muutumisega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Teost hoidumisele suunatud nõude aegumistähtaeg algab hoidumiskohustuse rikkumisest.

(2) Kokkulepitud tasu maksmise nõude aegumistähtaeg algab selle aasta lõppemisest, mil nõue muutub sissenõutavaks. Kui nõue muutub sissenõutavaks arve esitamisega, algab nõude aegumistähtaeg selle aasta lõppemisest, mil võlausaldaja võib arve esitada.

(3) Tehingust tuleneva kohustuse rikkumisest tuleneva nõude aegumistähtaeg algab kohustuse rikkumisest, kuid mitte enne, kui võib nõuda põhikohustuse täitmist.

#### **§ 143. Lepingelsest võlasuhtest tuleneva nõude aegumine**

Paragrahv 140 lõigetes 1 - 4 ja § 141 lõikes 3 sätestatud kohaldatakse vastavalt lepingueelsest võlasuhtest tuleneva kohustuse rikkumisest tuleneva nõude aegumisele.

## **3. jagu Seadusest tuleneva nõude aegumine**

#### **§ 144. Seadusest tuleneva nõude aegumistähtaeg**

Seadusest tuleneva nõude aegumistähtaeg on kümne aastat selle nõude sissenõutavaks muutumisest, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Teost hoidumisele suunatud nõude aegumistähtaeg algab hoidumiskohustuse rikkumisest.

#### **§ 145. Kahju tekitamisest tuleneva nõude aegumistähtaeg**

(1) Kahju õigusvastasest tekitamisest tuleneva nõude aegumistähtaeg on kolm aastat ajast, mil õigustatud isik kahjust ja kahju hüvitamiseks kohustatud isikust teada sai või pidi teada saama.

(2) Kui kahju hüvitamiseks kohustatud isik on õigustatud isiku kulul seoses kahju tekitamisega rikastanud, on ta ka pärast lõikes 1 sätestatud aegumistähtaaja möödumist kohustatud andma saadu välja alusetu rikastumise sätete järgi.

(3) Kahju õigusvastasest tekitamisest tulenev nõue aegub sõltumata lõigetes 1 ja 2 sätestatust hiljemalt kümne aasta möödumisel kahju põhjustanud teo tegemisest või riski realiseerumisest.

#### **§ 146. Alusetust rikastumisest tuleneva nõude aegumistähtaeg**

(1) Alusetust rikastumisest tuleneva nõude aegumistähtaeg on kolm aastat ajast, mil õigustatud isik nõudest teada sai või pidi teada saama, kuid mitte pikem kui kümme aastat nõude sissenõutavaks muutumisest.

(2) Õiguse rikkumisest korral algab väärtuse hüvitamise nõude aegumistähtaeg ajast, mil õigustatud isik rikkumisest ja kohustatud isikust teada sai.

#### **§ 147. Aegumine nõuete konkurentsi korral**

(1) Kui samasisulise nõude võib esitada nii seadusest kui tehingust tuleneval alusel, kohaldatakse nõude aegumisele 2. jaos sätestatut.

(2) Lõikes 1 sätestatut ei kohaldata 4. jaos nimetatud nõuete aegumisele.

### **4. jagu Aegumine erijuhtudel**

#### **§ 148. Surma põhjustamisest, kehavigastuse tekitamisest, tervise kahjustamisest või vabaduse võtmisest tuleneva nõude aegumine**

(1) Surma põhjustamisest, kehavigastuse tekitamisest, tervise kahjustamisest või vabaduse võtmisest tuleneva nõude aegumistähtaeg olenemata sellest, milline on nõude õiguslik alus, on kolm aastat ajast, mil õigustatud isik kahjust ja kahju hüvitamiseks kohustatud isikust teada sai või pidi teada saama.

(2) Lõikes 1 sätestatud nõuded aeguvad hiljemalt 30 aasta jooksul kahju põhjustanud teo tegemisest või riski realiseerumisest.

#### **§ 149. Korduvate kohustuste täitmisele suunatud nõude aegumine**

Korduvate kohustuste ja ülalpidamiskohustuse täitmise nõude aegumistähtaeg olenemata sellest, milline on nõude õiguslik alus, on kolm aastat iga üksiku kohustuse sissenõutavusest. Vastavalt kohaldatakse § 141 lõikes 2 sätestatut.

#### **§ 150. Omandiõigusest tuleneva väljaandmisnõude ning perekonna- ja pärimisõigusest tuleneva nõude aegumine**

(1) Omandiõigusest tuleneva väljaandmisnõude ning perekonna- ja pärimisõigusest tuleneva nõude aegumistähtaeg on 30 aastat nõude sissenõutavusest, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Omandiõigusest tulenev väljaandmisnõue omavolilise valdaja vastu ei aegu.

#### **§ 151. Aegumine õigusjärgluse korral**

Asjaõigusliku nõude aegumist ei mõjuta asja valduse muutus, kui asi on õigusjärgluse läbi sattunud teise isiku valdusse.

#### **§ 152. Jõustunud kohtuotsusega tunnustatud nõude aegumine**

(1) Jõustunud kohtuotsusega tunnustatud nõude, samuti kohtulikust kokkuleppest või muust täitedokumendist tuleneva nõude aegumistähtaeg on 30 aastat.

(2) Lõikes 1 nimetatud nõude aegumistähtaeg algab kohtuotsuse jõustumisest või muu täitedokumendi väljaandmisest, kuid mitte enne nõude sissenõutavaks muutumist

(3) Pankrotimenetluses tunnustatud nõude aegumistähtaeg on 10 aastat pankrotimenetluse lõppemisest.

(4) Korduvate kohustuste või ülalpidamiskohustuse täitmisest tuleneva tunnustatud tulevikus sissenõutavaks muutuva nõude aegumistähtaeg algab iga üksiku nõude sissenõutavaks muutumisest.

### **5. jagu Aegumise katkemine ja peatumine**

#### **§ 153. Aegumise katkemine nõude tunnustamisega**

(1) Aegumine katkeb ja algab uuesti kohustatud isiku poolt nõude tunnustamisega.

(2) Nõude tunnustamine võib seisneda õigustatud isikule võlgnetava osalises tasumises, intresside maksmises, tagatise andmises või muus teos.

#### **§ 154. Aegumise katkemine täitetoimingu puhul**

(1) Aegumine katkeb ja algab uuesti täitedokumendi täitmiseks esitamisega.

(2) Aegumist ei loeta katkenuks, kui täitedokumendi ei võeta täitmiseks või kui täitedokument võetakse enne täitetoimingut tagasi või kui tehtud täitetoiming tühistatakse.

#### **§ 155. Aegumise peatumine hagi esitamisega**

- (1) Aegumine peatub õigustatud isiku poolt hagi esitamisega nõude rahuldamiseks või tunnustamiseks.
- (2) Hagi esitamisega on võrdsustatud:
  - 1) nõude esitamine pankrotimenetluses;
  - 2) avalduse esitamine hagi tagamiseks enne hagi esitamist, kui see avaldus rahuldatakse.
- (3) Nõude aegumise peatumine hagi esitamise tõttu lõpeb kohtulahendi jõustumisega.
- (4) Kohtumenetluse peatamise korral lõpeb nõude aegumise peatumine kolme aasta möödumisel pärast poolte või kohtu poolt viimase protsessitoimingu tegemist. Menetluse jätkamisel peatub aegumine uuesti.

#### **§ 156. Aegumise peatumine vahekohtumenetluse korral**

- (1) Paragrahvis 154 sätestatud kohaldatakse ka nõude esitamisel vahekohtusse vastavalt vahekohtu kokkuleppele.
- (2) Kui vahekohtu kokkuleppes ei ole vahekohtunikke nimetatud või kui vahekohtuniku nimetamine on vajalik muul põhjusel või kui vahekohtu poole võib pöörduda alles pärast muude eelduste täitmist, peatub aegumine juba siis, kui õigustatud isik teeb asja lahendamiseks omalt poolt vajalikud toimingud.

#### **§ 157. Aegumise peatumine kokkulepitud kohustuse täitmisest keeldumise õiguse puhul**

Aegumine peatub ajaks, mil kohustatud isikul on kokkuleppel õigustatud isikuga ajutiselt õigus keelduda kohustuse täitmisest, eelkõige, kui talle on antud täiendav tähtaeg täitmiseks.

#### **§ 158. Aegumise peatumine vääramatu jõu mõjul**

Aegumine peatub, kui õigustatud isik ei saa aegumistähtaaja viimase kuue kuu jooksul vääramatu jõu tõttu oma õigusi kohtus või muul seaduses sätestatud viisil kaitsta. Aegumise peatumine lõpeb, kui lõpeb vääramatu jõu mõju.

#### **§ 159. Aegumise peatumine perekondlikel põhjusel või eestkoste ajal**

- (1) Abikaasade vaheliste nõuete aegumine on abielu kestel peatunud.
- (2) Vanemate ja laste vaheliste nõuete aegumine on peatunud kuni lapse täisealiseks saamiseni.
- (3) Eestkostja ja eestkostetava vaheliste nõuete aegumine on peatunud eestkoste aja jooksul.

#### **§ 160. Aegumise peatumine piiratud teovõimega isiku puhul**

- (1) Kui piiratud teovõimega isikul ei ole seaduslikku esindajat, peatub tema nõuete ja tema vastu suunatud nõuete aegumine.
- (2) Lõikes 1 nimetatud nõuded ei aegu enne kuue kuu möödumist ajast, mil isik saab teovõimeliseks või talle määratakse seaduslik esindaja.

#### **§ 161. Aegumise peatumine pärimise korral**

- (1) Pärandvarasse kuuluva või pärandvara vastu suunatud nõude aegumine peatub ajani, mil pärija võtab pärandvara vastu või pärandvara suhtes kuulutatakse välja pankrot või pärandvarale määratakse hooldaja.
- (2) Lõikes 1 nimetatud nõuded ei aegu enne kuue kuu möödumist ajast, mil pärija pärandvara vastu võttis, pärandvara suhtes pankrot välja kuulutati või pärandvarale hooldaja määrati.

#### **§ 162. Aegumise peatumine läbirääkimiste korral**

- (1) Nõude aegumine peatub õigustatud ja kohustatud isiku vahel peetavate läbirääkimiste toimumise ajaks kui läbirääkimisi peetakse nõude või asjaolu suhtes, millest nõue võib tuleneda. Eeldatakse, et läbirääkimised on lõppenud, kui isik läbirääkimiste jätkamisest keeldub.
- (2) Õigustatud isiku poolt kohustatud isikule kohustuse täitmiseks täiendava tähtaaja määramise korral on aegumine peatunud kuni täiendava tähtaaja möödumiseni või kohustatud isiku poolt oma kohustuse täitmisest lõpliku keeldumiseni.
- (3) Aegumine peatub poolte poolt kokkulepitud ekspertiisi tegemiseni või kokkulepitud lepitusmenetluse lõpuni.

#### **§ 163. Peatumise toime**

- (1) Aega, mille kestel aegumine oli peatunud, ei arvestata aegumistähtaaja hulka.
- (2) Nõue ei aegu enne kahe kuu möödumist aegumise peatumise lõppemisest, kui seaduses ei ole ette nähtud, et nõue ei aegu pikema aja jooksul.

#### **§ 164. Aegumise peatumine nõuete konkurentsi korral**

Kui samasisulise nõude võib esitada nii seadusest kui tehingust tuleneval alusel (§ 146) ja seadusest või tehingust tuleneva nõude aegumine on peatunud või katkenud, siis on peatunud või katkenud nii seadusest kui tehingust tuleneva nõude aegumine.

## **6. jagu**

### **Aegumise õiguslikud tagajärjed**

#### **§ 165. Aegumise õiguslikud tagajärjed**

- (1) Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuse täitmisest. Aegumise vastuväidet arvestab kohus üksnes siis, kui kohustatud isik aegumisele tugineb.
- (2) Aegunud nõude täitmiseks üleantut ei saa tagasi nõuda sõltumata sellest, kas kohustuse täitnud isik nõude aegumisest teadis. Sama kehtib võlatunnistuse ja tagatise andmise kohta.

#### **§ 166. Tasaarvestus ja kinnipidamisõigus aegunud nõude puhul**

Nõude aegumine ei võta õigust nõuet tasaarvestada või oma kohustuse täitmisest keelduda, kui õigus nõuet tasaarvestada või kohustuse täitmisest keelduda oli tekkinud enne nõude aegumist.

### **§ 167. Aegumise tagajärjed tagatisele**

- (1) Pandiga tagatud nõude aegumine ei võta pandipidajalt õigust nõude rahuldamisele panditud eseme arvel.
- (2) Kui nõude tagamiseks on üle antud õigus, ei või nõude aegumisest tulenevalt nõuda õiguse tagastamist. Omandireservatsiooni korral võib asja väljaandmist nõuda ka juhul, kui omandireservatsiooniga tagatud nõue on aegunud.
- (3) Lõikeid 1 ja 2 ei kohaldata intresside ja muude korduvate kohustuste täitmisele suunatud nõuete aegumisele.

### **§ 168. Kõrvalkohustusest tuleneva nõude aegumine**

Koos põhinõudega aegub ka kõrvalkohustusest tulenev nõue kui see ei oleks eraldi veel aegunud.

## **8. osa**

### **RAKENDUSSÄTTED**

#### **11.peatükk**

#### **SEADUSE RAKENDAMINE**

### **§ 169. Seaduse kohaldamine**

Asjaolule, mis on tekkinud ja toimingule, mis on tehtud enne selle seaduse jõustumist, kohaldatakse nende tekkimise või tegemise ajal kehtinud seadust, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

### **§ 170. Tagasiulatava jõuga sätted**

Tagasiulatavalt kohaldatakse seaduse sätteid, mis on kehtestatud avaliku korra või heade kommete kaitseks.

### **§ 171. Viidatud seadused**

Kui seaduses on viidatud kehtivuse kaotanud seadusele, kohaldatakse seni kehtinud seadust niivõrd, kui võrd see vastavate rakendussätete kohaselt kehtib. Muus osas kohaldatakse uue seaduse vastavaid sätteid.

### **§ 172. Teovõime**

- (1) Isiku teovõime tehingu suhtes määratakse tehingu tegemise ajal kehtinud seaduse kohaselt.
- (2) Kui isik on omandanud teovõime seni kehtinud seaduse alusel, säilib tal teovõime omandatud ulatuses ka siis, kui uus seadus ei näe otseselt ette sellist teovõime omandamise alust.

### **§ 173. Teovõimet puudutavad otsused**

- (1) Isik, kelle teovõimet on kohtuotsusega piiratud, loetakse selle seaduse jõustumisest teovõimeliseks.
- (2) Kui isik on tunnistatud kohtuotsusega teovõimetuks, siis loetakse selle seaduse jõustumisel, et ta on piiratud teovõimega ja tema üle on seatud eestkoste.

### **§ 174. Teadmata kadunuks tunnistamise avaldus**

Isiku teadmata kadunuks tunnistamise avaldus loetakse alates selle seaduse jõustumisest teadmata kadunud isiku varale hoolduse seadmise avalduseks.

### **§ 175. Tehingu vorm**

Enne selle seaduse jõustumist tehtud kehtivad tehingud, mis ei vasta selle seaduse vorminõuetele, jäävad kehtima.

### **§ 176. Tehingu vaidlustamine**

Pärast seaduse jõustumist saab tehingut vaidlustada vaid selles seaduses sätestatud korras. Muus osas kohaldatakse §-i 168.

### **§ 177. Esindus**

Alates selle seaduse jõustumisest kohaldatakse esindusele 8. peatüki sätteid ka siis, kui esindusõigus on tekkinud enne selle seaduse jõustumist.

### **§ 178. Aegumine**

- (1) Selle seaduse aegumise kohta käivaid sätteid kohaldatakse enne selle seaduse jõustumist tekkinud aegumata nõuetele. Aegumise algusele, samuti peatumisele ja katkemisele, kui aegumine on peatunud või katkenud enne selle seaduse jõustumist, kohaldatakse seni kehtinud seadust.
- (2) Kui selle seaduse järgi on aegumise tähtaeg lühem kui seni kehtinud seaduse järgi, arvestatakse lühemat tähtaega alates selle seaduse jõustumisest. Kui seni kehtinud seaduses sätestatud pikem tähtaeg lõpeb varem kui selles seaduses sätestatud lühem tähtaeg, kohaldatakse pikemat tähtaega.

### **§ 179. Muud tähtajad**

Paragrahvi 177 kohaldatakse vastavalt tähtaegadele, mis kehtivad õiguse maksmapanemise, saamise või kaotamise suhtes.

### **§ 180. Rakendussätete kohaldamine**

Selles peatükis sätestatud seaduse rakendamise põhimõtteid kohaldatakse vastavalt ka teiste eraõiguslike seaduste rakendamisel.

### **§ 181. Seaduse jõustumine**

Käesolev seadus jõustub võlaõigusseaduse jõustumisel.



Väljavõtted Võlaõigusseaduse eelnõust seisuga 26.05.1999

**116 SE I  
VÕLAÕIGUSSEADUS**

**1. osa  
ÜLDOSA  
1. peatükk  
ÜLDSÄTTED**

**§ 1. Võlasuhte mõiste**

(1) Võlasuhe on õigussuhe, millest tuleneb ühe isiku (võlgnik) kohustus teha teise isiku (võlausaldaja) kasuks teatud tegu või jätta see tegemata (täita kohustus) ning võlausaldaja õigus nõuda võlgnikult kohustuse täitmist.

(2) Võlasuhte sisu ja iseloomu arvestades võib see kohustada võlasuhte pooli teatud viisil arvestama teise poole õigustega. Võlasuhe võib sellega ka piirduda.

**§ 2. Võlasuhte tekkimise alused**

Võlasuhe võib tekkida:

- 1) lepingust;
- 2) õigusvastasest kahju tekitamisest;
- 3) alusetust rikastumisest;
- 4) käsundita asjaajamisest;
- 5) tasu avalikust lubamisest;
- 6) muul seadusest tuleneval alusel.

**§ 3. Mittetäielik kohustus**

(1) Mittetäielik on kohustus, mille võlgnik võib täita, kuid mille täitmist ei saa võlausaldaja temalt nõuda.

(2) Mittetäielik kohustus on:

- 1) hasartmängust, välja arvatud loa alusel korraldatavast loteriist, tulenev kohustus;
- 2) kõlbeline kohustus, mille täitmine teisele isikule vastab üldisele arusaamale;
- 3) mittetäieliku kohustuse tagamiseks võetud kohustus, muuhulgas vekslkohustus, mõjutamata kolmandate isikute väärtpaperitest tulenevaid heauskselt omandatud õigusi;
- 4) kohustus, mille mittetäielikkus on seaduses ette nähtud.

(3) Kohustus ei ole enam mittetäielik, kui võlgnik ja võlausaldaja on kokku leppinud, et kohustuse täitmist võib nõuda. Võlgniku poolt võlausaldajale tehtud ofert sellise lepingu sõlmimiseks loetakse aktseptituks, kui ofert on jõudnud võlausaldajani ja viimane ei lükanud seda viivitamata tagasi.

(4) Mittetäieliku kohustuse täitmiseks üleantut ei saa tagasi nõuda.

(5) Seaduses kohustuse kohta sätestatud kohaldatakse muus osas vastavalt ka mittetäielikule kohustusele, kui seadusest või selle eesmärgist ei tulene, et seaduses sätestatud ei saa mittetäielikule kohustusele kohaldada.

**§ 4. Seaduse dispositiivsuse põhimõte**

Selles seaduses sätestatud võib poolte kokkuleppel kõrvale kalduda, kui seaduses ei ole otse sätestatud või sätte olemusest ei tulene, et seadusest kõrvalekaldumine ei ole lubatud või kui kõrvalekaldumine oleks vastuolus avaliku korra või heade kommetega või rikuks isiklikke õigusi.

**§ 5. Hea usu põhimõte**

(1) Võlausaldaja ja võlgnik peavad teineteise suhtes käituma lähtudes hea usu põhimõttest.

(2) Võlasuhte seadusest, tavast või tehingust tulenevat nõuet ei kohaldata, kui nõue on hea usu põhimõttest lähtudes vastuvõtmatu.

**§ 6. Mõistlikkuse põhimõte**

(1) Võlasuhte loetakse mõistlikuks seda, mida samas olukorras heas usus tegutsevad isikud loeksid tavaliselt mõistlikuks.

(2) Mõistlikkuse hindamisel arvestatakse võlasuhte olemust ja tehingu eesmärki ning vastava tegevus- või kutseala tavasid ja praktikat, samuti muid asjaolusid.

**§ 7. Võlaõigusseaduse kohaldamine**

(1) Võlaõigusseaduse üldosas sätestatud kohaldatakse kõigile võlaõigusseaduses või muudes seadustes käsitletud lepingutele ja muudele mitmepoolsetele tehingutele, samuti lepingutele, mida ei ole küll seaduses käsitletud, kuid ei ole selle sisu ja mõttega vastuolus, samuti võlasuhte, mis ei ole tekkinud lepingust.

(2) Kui leping vastab kahe või enama seaduses sätestatud lepinguliigi tunnustele, kohaldatakse nende lepinguliikide kohta seaduses sätestatud üheaegselt, välja arvatud sätteid, mille üheaegne kohaldamine ei ole võimalik või mille kohaldamine oleks vastuolus lepingu olemuse või eesmärgiga.

(3) Rohkem kui kahe poole vahel sõlmitud (mitmepoolsetele) lepingutele kohaldatakse selles seaduses lepingute kohta sätestatud, kui see ei ole vastuolus lepingu olemuse ega eesmärgiga.

**2. peatükk**

## LEPING

### 1. jagu Üldsätted

#### § 8. Lepingu mõiste

- (1) Leping on tehing kahe või enama isiku (pooled) vahel, millega pool kohustub või pooled kohustuvad midagi tegema või tegemata jätma.
- (2) Leping on pooltele täitmiseks kohustuslik.

#### § 9. Lepingu sõlmimine

- (1) Leping sõlmitakse offerdi tegemise ja selle aktseptimisega või muul viisil vastastikuste tahteavalduste vahetamise teel, kui on piisavalt selge, et pooled on saavutanud kokkuleppe.
- (2) Offerdi aktseptimisega on leping sõlmitud ajast, mil offerent on aktsepti kätte saanud. Kui aktsept väljendub teos, mis ei ole otsene tahteavaldus, on leping sõlmitud ajast, mil offerent sai teost teada, välja arvatud juhul, kui offerdist, pooltevahelisest praktikast või tavast tulenevalt loetakse leping sõlmituks alates teo tegemisest.

#### § 10. Lepingu vorm

- (1) Kui seaduse või poolte kokkuleppe alusel või ühe poole taotlusel tuleb saavutada kokkulepe teatud tingimustes või sõlmida leping teatud vormis, ei loeta lepingut sõlmituks enne kui nendes tingimustes on saavutatud kokkulepe või lepingule on antud ette nähtud vorm, kui seadusest ei tulene teisiti.
- (2) Kui leping tuleb sõlmida teatud vormis, tuleb selles vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta, samuti lepingust tulenevate nõuete loovutamise või kohustuste ülevõtmise kohta, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti.
- (3) Kirjalik leping on sõlmitud, kui pooled on lepingudokumendile alla kirjutanud või vahetanud kummagi poolt allkirjastatud lepingudokumendid või kirjad. Seaduses võib sätestada, et kirjalik leping loetakse sõlmituks ka muul juhul, eelkõige juhul, kui lepingudokumendile on alla kirjutanud üksnes kohustatud pool.
- (4) Notariaalset tõestamist vajav leping on sõlmitud alates lepingu notariaalsest tõestamisest, lepingu sõlmimiseks tehtud vastastikuste tahteavalduste eraldi tõestamise korral aga viimase tahteavalduse tõestamisest.

#### § 11. Lepingu kehtivus ning muutmine ja lõpetamine

- (1) Lepingu kehtivust ei mõjuta iseenesest asjaolu, et lepingu sõlmimise ajal oli selle täitmine võimatu või poolel ei olnud lepingu sõlmimise ajal õigust käsutada lepingu esemeks olevat vara.
- (2) Lepingut võib muuta või selle lõpetada poolte kokkuleppel või lepingus või seadusega ette nähtud muul alusel.
- (3) Kui poolte kokkuleppel sõlmiti leping teatud vormis, ei pea seda vormi lepingu muutmisel või lõpetamisel järgima, kui lepingust ei tulene teisiti. Kui lepingus oli ette nähtud, et lepingut muudetakse või leping lõpetatakse teatud vormis, ei või pool sellele lepingutingimusele tugineda, kui teine pool võis tema käitumisest aru saada, et pool oli nõus lepingu muutmise või lõpetamisega teistsuguses vormis.
- (4) Lepingu õiguslikud tagajärjed kehtivad ka lepingupoolte üldõigusjärglaste suhtes.

#### § 12. Lepingueelsed läbirääkimised

- (1) Lepingueelseid läbirääkimisi pidavad või lepingu sõlmimist muul viisil ette valmistavad isikud peavad mõistlikult arvestama teineteise huvide ja õigustega, muuhulgas peavad lepingu sõlmimise ettevalmistamise käigus poolte poolt teineteisele esitatavad andmed olema tõesed.
- (2) Lepingueelseid läbirääkimisi pidav või muul viisil lepingu sõlmimist ettevalmistav isik peab teisele poolele teatama kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärgi arvestades äratuntav oluline huvi. Asjaoludest teatamise kohustust ei ole, kui teine pool ei saanud mõistlikult oodata sellistest asjaoludest teatamist.
- (3) Lepingueelseid läbirääkimisi pidanud isikutele ei tulene sellest õiguslikke tagajärgi, kui nad ei saavuta kokkulepet. Pahauskselt läbirääkimisi pidanud või need katkestanud isik peab hüvitama sellega teisele isikule tekitatud kahju, eelkõige kui ta pidas läbirääkimisi tahteta sõlmida leping.
- (4) Kui lepingueelsetel läbirääkimistel osalenud isikule tehti teatavaks asjaolusid, mis ei kuulu avaldamisele, ei tohi ta sõltumata lepingu sõlmimisest või sõlmimata jäämisest teistele isikutele avaldada ega pahauskselt oma huvides kasutada.

#### § 13. Poole teadmine lepingu puudustest

- (1) Kui üks pool oli kohustunud lepingu ettevalmistamiseks või teise poole teavitamiseks lepingu ettevalmistamisega seotud asjaoludest ja leping on vormivea tõttu tühine, peab ettevalmistamiseks või teavitamiseks kohustunud pool hüvitama teisele poolele lepingu kehtivusse uskumisest tekkinud kahju, välja arvatud juhul, kui ettevalmistamiseks või teavitamiseks kohustunud pool vormiviga ei teadnud ega pidanudki teadma. Kahju ei pea hüvitama üle teise poole lepingu kehtivuse suhtes omatava huvi väärtuse.
- (2) Lepingu sõlmimisel muust selle kehtetust kaasatoovast asjaolust kui vormiviga teadlik olnud või teadma pidanud või asjaolu endast tulenevalt põhjistanud pool peab hüvitama teisele poolele kahju lg-s 1 sätestatud ulatuses.
- (3) Lõikes 2 sätestatud ei kohaldata, kui ka teine pool teadis lepingu kehtetust kaasatoovast asjaolust või pidi teadma, samuti juhul, kui lepingu kehtetust kaasatoovaks asjaoluks on isiku teovõime piiratus või eksimus heade kommete vastu.

#### § 14. Ofert

(1) Ofert on lepingu sõlmimise ettepanek, mis on piisavalt määratletud ja väljendab ettepaneku tegija (oferendi) tahet olla ettepaneku aktseptomise korral sõlmitava lepingu järgi kohustatud.

(2) Oferdik ei ole lepingu sõlmimise ettepanek, milles tegija on otse väljendanud, et ta ei loe end ettepanekuga seotuks, samuti lepingu sõlmimise ettepanek, mille puhul lepingu olemusest, mille sõlmimiseks ettepanek tehti, või muudest asjaoludest tuleneb, et ettepaneku tegija ei ole oma ettepanekuga seotud. Sellist ettepanekut loetakse ettepanekuks teha ofert.

(3) Ettepanekut, mis ei ole suunatud ühele või mitmele kindlaksmääratud isikule, nagu reklaam, hinnakirjade, tariifide, prospektide, kataloogide ja muu sellise saatmine ja kaubaväljapanek, loetakse ettepanekuks teha ofert, kui seadusest ei tulene teisiti või kui ettepaneku tegija ei ole selgesti väljendanud, et tegemist on oferdiga.

#### **§ 15. Määratud aktseptomistähajaga ofert**

(1) Kui oferdis on aktseptomistähajaga määratud, kehtib ofert ja selle võib aktseptida selle tähajaja lõpuni. Ofert lõpeb, kui aktsept ei jõua temani aktseptomise tähajaja jooksul.

(2) Oferendi poolt telegrammis või kirjas määratud aktseptomistähajaga algab telegrammis või kirjas märgitud päevast. Kui telegrammis või kirjas ei ole kuupäeva märgitud, algab aktseptomistähajaga telegrammi ärasaatmiseks üleandmisest või kirja postitamistest.

(3) Kui ofert on tehtud kohalviibijale, telefonitsi või muud hetkesidevahendit kasutades, algab aktseptomistähajaga offerdi teatavaks tegemisest, kui oferent ei ole määranud teisiti.

#### **§ 16. Määramata aktseptomistähajaga ofert**

(1) Kui kohalviibijale aktseptomistähajaga määramata tehtud offerdi ei aktseptita viivitamata, ofert lõpeb, kui asjaoludest ei tulene teisiti. Sama kehtib, kui ofert tehakse telefonitsi või muud hetkesidevahendit kasutades.

(2) Eemalviibijale aktseptomise tähajaga määramata tehtud offerdi puhul kehtib ofert aktsepti kättesaamiseks tavaliselt vajaliku aja jooksul, arvestades tehingu tegemise asjaolusid, sealhulgas offerendi valitud sidevahendi kiirust.

#### **§ 17. Offerdi lõppemine**

(1) Ofert lõpeb, kui seda ei ole õigeaegselt aktseptitud või kui oferent on kätte saanud offerdi tagasilükkamise teate.

(2) Ofert ei lõpe, kui oferent pärast offerdi tegemist, kuid enne aktsepti kättesaamist muutub piiratud teovõimeliseks või sureb või kui kuulutatakse välja tema pankrot või tema vara määratakse sundvalitsemisele, välja arvatud juhul, kui leping, mille sõlmimiseks ofert tehti, on isikliku iseloomuga või kui muul põhjusel võib eeldada offerendi tahet offerdi lõppemiseks sellisel juhul.

#### **§ 18. Aktsept**

(1) Aktsept on otsese tahteavaldusena või mingi teoga väljendatud nõusolek sõlmida leping.

(2) Vaikimine või tegevusetus loetakse aktseptiks üksnes siis, kui see tuleneb seadusest, poolte kokkuleppest, pooltevahelisest praktikast või nende poolt kokku lepitud või nende tegevus- või kutsealas kehtivatest tavadest.

(3) Kui isikuni, kelle majandus- või kutsetegevusse kuulub tehingute tegemine või teenuste osutamine, jõuab ofert selliste tehingu tegemiseks või teenuse osutamiseks isikult, kellega ta on püsivas ärilises suhtes, peab ta offerdile mõistliku aja jooksul vastama. Tema vaikimine loetakse aktseptiks.

(4) Lõikes 3 sätestatud kohaldatakse ka juhul, kui isikuni jõuab ofert tehingu tegemiseks või teenuse osutamiseks isikult, kellele ta on selliste tehingute tegemist või teenuste osutamist pakkunud, samuti kui isik on tehingu tegemist või teenuse osutamist pakkunud avalikult või kui ta on tehingu tegemiseks või teenuse osutamiseks avalikult määratud.

#### **§ 19. Muudatustega aktsept**

(1) Offerdiga võrreldes olulisi muudatusi sisaldav vastus offerdile on offerdi tagasilükkamine ja samal ajal uus ofert (vastuofert).

(2) Offerdiga võrreldes ebaolulisi muudatusi sisaldav vastus on aktsept, kui oferent ei teata viivitamata, et ta ei ole muudatustega nõus. Aktseptiks lugemise korral on lepingu sisuks offerdi tingimused koos aktseptis sisalduvate muudatustega, kui offerdis või aktseptis ei ole väljendatud teistsugust tahet.

(3) Kui offerdis ja aktseptis viidatakse tüüptingimustele, mis on omavahel vastuolus, kohaldatakse §-s 37 sätestatud.

#### **§ 20. Hilinenud aktsept**

(1) Kui oferent saab aktsepti hilinemisega, kuna see on hilinemisega ära saadetud, võib oferent lugeda selle õigeaegselt saabunuks, kui ta sellest teisele poolele viivitamata teatab. Kui oferent seda ei tee, loetakse aktsept uueks offerdiks.

(2) Kui oferent saab aktsepti hilinemisega, kuid aktseptist selgelt nähtub, et see oli ära saadetud õigeaegselt, loetakse aktsept hilinenuks üksnes siis, kui oferent teatab teisele poolele viivitamata aktsepti hilinemisest. Kui oferent seda teeb, loetakse aktsept uueks offerdiks.

(3) Hilinenud aktsept loetakse õigeaegselt ärasaadetuks, kui see korrapärase edastamise korral oleks jõudnud offerendini õigeaegselt.

(4) Kui oferent ei ole aktsepti kätte saanud või ei ole seda kätte saanud õigeaegselt, kuid seadusest tulenevalt loetakse see õigeaegselt kätte saaduks, loetakse leping sõlmituks ajal, mil see oleks kätte saadud ilma takistanud asjaolulata.

#### **§ 21. Lepingupoolte kohustused**

(1) Lepingupoolte kohustused võivad olla väljendatud otse lepingus või seaduses või tuleneda:

1) lepingu olemusest ja eesmärgist;

2) poolte vahel väljakujunenud praktikast;

3) poolte poolt kokkulepitud või nende ärivaldkonnas kehtivatest tavadest;

4) heast usust või mõistlikkuse põhimõttest.

(2) Pool peab tegema teise poolega koostööd, mis on vajalik kohustuste täitmiseks teise poole poolt.

#### **§ 22. Lepingupoole kohustuste olemus**

(1) Lepinguga võib pool olla kohustatud saavutama teatud tulemuse või tegema kõik mõistlikult võimaliku tulemuse saavutamiseks.

(2) Kui pool on kohustatud teha kõik võimalik tulemuse saavutamiseks, peab ta tegema niisuguseid pingutusi nagu temaga samal tegevus- või kutsealal tegutsevad mõistlikud isikud teeksid samadel asjaoludel.

(3) Kui lepingus ei ole otse väljendatud, kas pool on kohustatud teatud tulemuse saavutama või tegema kõik võimaliku tulemuse saavutamiseks, tuleb selle väljaselgitamisel eelkõige arvestada:

1) lepingu olemust;

2) kohustuse väljendamise viisi lepingus;

3) lepingutingimusi, eriti lepingu hinda;

4) loodetud tulemuse saavutamise tavalist riskiastet;

5) kohustuse täitmise sõltuvust teise poole käitumisest.

#### **§ 23. Tavad ja praktika**

(1) Pooled on oma majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingus kohustatud järgima iga tava, milles nad on kokku leppinud ja praktikad, mis on nendevahelistes suhetes tekkinud.

(2) Kui pooled ei ole teisiti kokku leppinud, on nad lg-s 1 nimetatud lepingute puhul samuti kohustatud järgima iga tava, mida isikud, kes seda liiki lepinguid vastaval tegevus- või kutsealal sõlmivad, tavaliselt tunnevad ja reeglina arvestavad, välja arvatud juhul, kui sellise tava kohaldamine oleks õigusvastane või ei oleks vastavalt asjaoludele mõistlik.

#### **§ 24. Lahtiste tingimustega leping**

(1) Pooled võivad jätta lepingut sõlmides osades tingimustes kokku leppimata, kavatsusega jõuda neis kokkuleppele tulevikus või jätta need tingimused ühe poole või kolmanda isiku määrata (lahtised tingimused).

(2) Kui pooled ei jõua lahtises tingimuses kokkuleppele või kui pool või kolmas isik ei määra tingimust, ei mõjuta see lepingu kehtivust, kui ei saa eeldada poolte teistsugust taht.

(3) Kui lahtise tingimuse peab määrama üks pool või kolmas isik, peab määratud tingimus vastama hea usu ja mõistlikkuse põhimõtetele.

(4) Kui lahtine tingimus tuleb määrata lähtuvalt välistest asjaoludest või teguritest, mida tingimuse määramise ajal ei ole või mis ei ole tingimuse määrajale enam kättesaadavad, tuleb tingimuse määramisel lähtuda sellele kõige sarnasemast asjaolust või tegurist.

(5) Kui lahtiseks on jäetud ühe poole kohustuse täitmise ulatuse tingimus, on tingimuse määramise õigus teisel poolel, kui poolte kokkuleppes või lepingu olemusest ei tulene teisiti.

(6) Kui tingimus on mitme kolmanda isiku määrata, on tingimuse määramiseks vajalik nende kõigi nõusolekut. Kui kolmandad isikud peavad määrama rahasumma, on tingimuseks nende määratud rahasummade keskmine suurus.

(7) Kui lahtise tingimuse peab määrama pool, ja ta ei tee seda kokkulepitud aja jooksul, kokkuleppe puudumise korral aga mõistliku aja jooksul enne aega, millal kohustuse täitmist võib nõuda, läheb õigus määrata tingimus üle teisele poolele. Sellisel juhul loetakse tingimus teise poole poolt määratuks, kui tingimuse määramiseks algselt õigustatud pool ei teosta omapoolset määramist mõistliku tähtaja jooksul pärast seda, kui teine pool talle oma määramisest teatas.

(8) Kui lahtise tingimuse peab määrama pool, määrab ta tingimuse vastava avalduse tegemisega teisele poolele. Kui tingimuse määrab kolmas isik, määrab ta tingimuse vastava avalduse tegemisega mõlemale poolele.

(9) Pool võib nõuda, et lahtise tingimuse määraks kohus, kui pooled ei saavuta selle tingimuse suhtes kokkulepet või kui kolmas isik ei määra tingimust kokkulepitud aja jooksul või kui sellist aega kokku ei lepitud, mõistliku aja jooksul enne seda, kui kohustuse täitmist saab nõuda, samuti siis, kui teine pool ei määra tingimust lg-s 7 sätestatud juhul. Kohus määrab lepingu lahtised tingimused, lähtudes lepingu olemusest ja eesmärgist.

(10) Pool võib nõuda, et kohus määraks lahtise tingimuse ka siis, kui teise poole või kolmanda isiku poolt määratud tingimus ei vasta mõistlikkuse põhimõttele.

#### **§ 25. Tingimuste kohaldamine**

Lepingu kehtivust ei mõjuta asjaolu, et pooled ei ole kokku leppinud või üksnes arvavad, et on kokku leppinud nende õiguste ja kohustuste määramiseks olulises tingimuses, kui võib eeldada, et leping oleks sõlmitud ka selles tingimuses kokku leppimata. Sellisel juhul kohaldatakse tingimust, mis on mõistlik asjaoludest, poolte tahtest, lepingu olemusest ja eesmärgist ning heast usust lähtudes.

#### **§ 26. Hinna määramine**

(1) Majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingute puhul eeldatakse nende tasulisust.

(2) Kui hinda ei ole määratud ega hinna määramise viisi ette nähtud ja hind ega hinna määramise viis ei tulene lepingu olemusest ega muudest asjaoludest, tuleb maksta lepingu sõlmimise ajal lepingu täitmise kohas seda liiki lepinguliste kohustuste täitmise eest tavaliselt tasutav hind, selle puudumisel aga vastavalt asjaoludele mõistlik hind.

#### **§ 27. Lepingu tõlgendamine**

(1) Lepingu tõlgendamisel lähtutakse poolte ühisest tegelikust tahtest, isegi kui see tahe erineb lepingus kasutatud sõnade üldlevinud tähendusest.

- (2) Lepingu tõlgendamisel ei või aluseks olla ebaõige tähistus või väljendusviis, mida pooled kasutasid eksimuse tõttu või soovist varjata lepingu tegelikku olemust.
- (3) Kui üks pool arvestas, et lepingutingimusel on teatud tähendus, tõlgendatakse lepingutingimust selliselt, kui teine pool lepingu sõlmimise ajal seda teadis või ei teadnud seda raske hooletuse tõttu (pidi teadma).
- (4) Kui poolte ühist tegelikku tahet ei saa kindlaks teha, tõlgendatakse lepingut nii nagu pooltega sarnane mõistlik isik pidi seda samadel asjaoludel mõistma.
- (5) Lepingu tõlgendamisel tuleb arvestada eelkõige:
- 1) lepingu sõlmimise asjaolusid, eelkõige lepingueelseid läbirääkimisi;
  - 2) poolte poolt samale lepingutingimusele varem antud tõlgendust;
  - 3) poolte käitumist enne ja pärast lepingu sõlmimist;
  - 4) lepingu olemust ja eesmärki;
  - 5) vastaval tegevus- või kutsealal mõistetele ja väljenditele tavaliselt antavat tähendust;
  - 6) tavadid ja pooltevahelist praktikat.
- (6) Lepingutingimust tuleb tõlgendada koos teiste lepingutingimustega, andes sellele tähenduse, mis tuleneb lepingu kui terviku olemusest ja eesmärgist.
- (7) Kui sõnal või väljendil on mitu tähendust, tuleb sõna või väljendit mõista viisil, mis on enam kooskõlas lepingu olemuse ja eesmärgiga.
- (8) Lepingutingimuse tõlgendamisel eelistatakse tõlgendust, mille kohaselt lepingutingimus on seaduslik või kehtiv, kui seadusest ei tulene teisiti.
- (9) Kui lepingutekst on koostatud üksnes ühe poole keeles, eelistatakse tõlgendust selle poole kahjuks.
- (10) Kui lepingutekst on koostatud mitmes keeles ja tekstidel on võrdne jõud, eelistatakse tekstide lahknevuse korral algselt koostatud teksti.
- (11) Tüüptingimuste tõlgendamisel kohaldatakse §-s 36 sätestatud.
- (12) Lõigetes 1 - 11 sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

#### **§ 28. Võlatunnistus**

- (1) Lepingu puhul, millega lubatakse kohustuse täitmist selliselt, et lubadusega luuakse iseseisev kohustus või millega tunnistatakse kohustuse olemasolu (võlatunnistus), peab tunnistus olema tehtud kohustatud isiku poolt kirjalikus vormis, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- (2) Lõikes 1 nimetatud tahteavaldus ei pea olema kirjalikus vormis, kui võlatunnistuse leping sõlmitakse jooksva arve või muu sarnase suhte alusel või kompromissi korral, samuti kui võlgnik tunnistab võlga oma majandus- või kutsetegevuses.

#### **§ 29. Välistav tingimus**

- (1) Kui kirjalik leping sisaldab tingimuse, et lepingus on ette nähtud kõik lepingu tingimused (välistav tingimus), ei loeta lepingu osaks poolte varasemaid tahteavaldusi, tegusid ega kokkuleppeid, mis ei sisaldu lepingus.
- (2) Kui välistav tingimus on ette nähtud tüüptingimustes, üksnes eeldatakse, et pooled soovisid, et nende eelnevaid tahteavaldusi, tegusid või kokkuleppeid ei loeta lepingu osaks. Sellest kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.
- (3) Poolte varasemaid tahteavaldusi võib arvestada lepingu tõlgendamisel.
- (4) Pool ei või tugineda välistavale tingimusele ulatuses, milles teine pool on tuginenud tema teistsugust tahet väljendavale tahteavaldusele või käitumisele.

#### **§ 30. Kinnituskiri**

- (1) Kui üks lepingupool saadab mõlema poole majandus- või kutsetegevuses muus kui kirjalikus vormis sõlmitud lepingu puhul teisele mõistliku aja jooksul pärast lepingu sõlmimist lepingu sisu kinnitamiseks kirjaliku dokumendi (kinnituskiri), milles sisalduvad tingimused ei erine oluliselt varem kokkulepituist või täiendavad neid ebaoluliselt, muutuvad need lepingu tingimusteks, kui teine pool pärast kinnituskirja saamist viivitamata ei teata, et ta ei ole nendega nõus.
- (2) Lõikes 1 sätestatud ei kohaldata, kui kinnituskirja saatja teadis või pidi teadma, et lepingut ei ole sõlmitud või et see on sõlmitud kinnituskirjas märgitust erinevatel tingimustel, või kui kinnituskirjas märgitu erineb kokkulepitud niivõrd, et kinnituskirja saatja ei võinud mõistlikult arvestada teise poole nõustumist kinnituskirja sisuga.

#### **§ 31. Elleping**

- (1) Elleping on kokkulepe, millega pooled kohustuvad tulevikus sõlmima lepingu ellepingus kokkulepitud tingimustel.
- (2) Kui seaduse kohaselt tuleb leping ühe või mõlema poole kaitse eesmärgil sõlmida kindlas vormis, peab ka elleping olema sõlmitud samas vormis, kui sätte eesmärgist ei tulene teisiti.

## **2. jagu Tüüptingimused**

#### **§ 32. Tüüptingimused**

(1) Tüüptingimuseks loetakse lepingutingimust, mis on eelnevalt välja töötatud kasutamiseks tüüplepingutes või mida pooled muul põhjusel ei ole eraldi läbi rääkinud, ja pool, kelle suhtes seda kasutatakse (teine pool), ei olnud seepärast võimeline mõjutama tingimuse sisu.

(2) Kui tüüptingimust esitav pool (tingimuse kasutaja) väidab, et tingimus oli eraldi läbi räägitud, peab ta seda tõendama.

(3) Tüüptingimus võib sisalduda lepingudokumendis või olla eraldiseisvaks lepinguosaks. Tüüptingimus võib olla lepingu tingimuseks, sõltumata sellest, milline on selle ulatus või millisel viisil on tingimus lepingus kajastatud või mis vormis on leping sõlmitud.

(4) Tüüptingimustega lepingute sõlmisele kohaldatakse lepingute sõlmimise üldsätteid, kui selles jaos ei ole sätestatud teisiti.

(5) Paragrahvides 32 - 36 ja 38 - 40 sätestatust teise poole kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

### **§ 33. Sätete kohaldamine**

(1) Selles jaos sätestatud ei kohaldata lepingutele pärimis- ega perekonnasuhete valdkonnas ning lepingutele äriühingute, muude juriidiliste isikute ja seltsingute asutamiseks ning nende juhtimise korraldamiseks, samuti lepingutingimustele, mis põhinevad seaduse imperatiivsetel sätetel.

(2) Kui tingimuse kasutaja ja teise poole vahelises lepingus on teiseks pooleks füüsiline isik, kes ei sõlminud lepingut oma majandus- või kutsetegevuses ja kelle elukoht on Eestis ning leping sõlmiti Eestis toimunud avaliku pakkumise, reklaami või muu sarnase tegevuse tulemusena, kohaldatakse selles jaos sätestatud ka siis, kui tingimuse kasutaja tegevuskoht, selle puudumisel aga elu- või asukoht ei ole Eestis, sõltumata sellest, millise maa õigust lepingule kohaldatakse.

(3) Kui lepingupooled tegutsevad majandus- või kutsetegevuses ja nende lepinguga või selle täitmisega seotud tegevuskohad on Eestis, kohaldatakse selles jaos sätestatud nende vahel sõlmitud lepingutele, sõltumata sellest, millise maa õigust lepingutele kohaldatakse.

(4) Kui lepingupooled tegutsevad majandus- või kutsetegevuses ja nende lepinguga või selle täitmisega seotud tegevuskohad ei ole Eestis, ei kohaldata käesolevas jaos sätestatud nende vahel sõlmitud lepingutele, sõltumata sellest, millise maa õigust lepingutele kohaldatakse.

### **§ 34. Tüüptingimused lepinguosana**

(1) Tüüptingimused on lepingu osaks üksnes siis, kui tingimuste kasutaja enne lepingu sõlmimist või sõlmimise ajal neile kui lepinguosale selgelt viitab ja teisel poolel on võimalus nende sisust teada saada. Tüüptingimused on lepingu osaks ka siis, kui neile ei ole lepinguosana selgesti viidatud, kuid lepingu sõlmimise viisist tulenevalt võib nende olemasolu eeldada ja teisele poolele on antud võimalus nende sisust teada saada.

(2) Pooled võivad lg-s 1 sätestatud nõudeid arvestades eelnevalt kokku leppida, et tüüptingimused kehtivad teatud liiki lepingutele.

(3) Lepinguosaks ei loeta tüüptingimust, mille sisu, keeleline väljendusviis või esituslaad on niivõrd ebatavaline või arusaamatu, et teine pool ei võinud selle tingimuse olemasolu lepingus mõistlikkuse põhimõttest lähtudes oodata või seda tingimust pingutuseta mõista.

### **§ 35. Individuaalkokkulepe ja tüüptingimus**

Kui tüüptingimus on sisult vastuolus poolte poolt eraldi kokku lepitud või eraldi läbi räägitud tingimusega, kehtib eraldi kokku lepitud või läbiräägitud tingimus.

### **§ 36. Tüüptingimuste tõlgendamine**

(1) Tüüptingimust tuleb tõlgendada nii, nagu teise lepingupoollega sarnane mõistlik isik neid samadel asjaoludel mõistma pidi. Kahtluse korral tõlgendatakse tüüptingimust tingimuse kasutaja kahjuks.

(2) Tühisele tüüptingimusele ei või tõlgendamisega anda sisu, mille kohaselt tingimus kehtib. Kui tingimuse saab jagada mitmeks üksteisest sõltumatuks osaks, jääb ühe osa tühisuse korral tingimus muus osas kehtima.

### **§ 37. Tüüptingimuste vasturääkivus**

(1) Kui kumbki pool viitab lepingut sõlmides oma tüüptingimustele, loetakse leping sõlmituks tingimustel, mis ei ole omavahel vastuolus. Vastuoluliste tingimuste asemel kohaldatakse seaduses seda liiki lepingu kohta sätestatud.

(2) Lõikes 1 sätestatud ei kohaldata, kui üks pool väljendab enne lepingu sõlmimist või viivitamata pärast seda muul viisil kui tüüptingimustes selgelt, et ta ei pea end sellise lepinguga seotuks. Poolel ei ole seda õigust, kui ta on lepingu täielikult või osaliselt täitnud või teise lepingupoolle täitmise vastu võtnud.

### **§ 38. Tüüptingimustega lepingu kehtivus**

Kui tüüptingimus on tühine või kui seda ei loeta lepingu osaks, kehtib leping muus osas, kui võib eeldada, et pooled oleksid lepingu sõlminud ka ilma tühise või lepingu osaks mitterõõnustatud tüüptingimusega. Selle tingimuse asemel kohaldatakse seadusega seda liiki lepingu kohta sätestatud.

### **§ 39. Tüüptingimuste tühisus**

(1) Lepingu olemust, sisu, sõlmimise viisi, poolte huviseid ja teisi olulisi asjaolusid arvestades on tüüptingimus tühine niivõrd, kui võrd see kahjustab teist poolt ebamõistlikult, eelkõige siis, kui tüüptingimusega on lepinguliste õiguste ja kohustuste tasakaalu teise poole kahjuks oluliselt rikutud või kui tüüptingimus ei vasta headele kommetele.

(2) Ebamõistlikku kahjustamist eeldatakse, kui tüüptingimusega kaldutakse kõrvale seaduse olulisest põhimõttest või kui tüüptingimus piirab lepingu olemusest tulenevaid õigusi ja kohustusi selliselt, et lepingu eesmärgi saavutamine

muutub küsitavaks. Tüüptingimust ei vaadelda ebamõistlikult kahjustavana, kui see puudutab lepingu põhieset või hinna vahekorda selle eest saadavate kaupade või teenuste väärtusega.

(3) Tüüptingimusega lepingus, mille teiseks pooleks on isik, kes sõlmis selle lepingu väljaspool oma majandus- või kutsetegevust, on ebamõistlikult kahjustavad eelkõige tüüptingimused, millega:

1) välistatakse tingimuse kasutaja seadusest tulenev vastutus või piiratakse seda juhuks, kui põhjustatakse teise poole surm, tekitatakse talle kehavigastus või kahjustatakse tema tervist, samuti muuks juhuks, kui kahju tekitatakse tahtlikult või raske hooletuse tõttu;

2) välistatakse või ebamõistlikult piiratakse teise poole nõudeid tingimuse kasutaja või muu lepingupoole suhtes, sealhulgas võimalust tasaarvestada nõudeid tingimuse kasutaja vastu juhul, kui tingimuste kasutaja lepingulisi kohustusi täielikult või osaliselt ei täida või teisele poolele vastavalt seadusele kuuluvat õigust täitmise vastuvõtmisest keeldumiseks ja oma täitmisest keeldumiseks, kui see põhineb samal lepingulisel suhtel, eelkõige kui see tehakse sõltuvaks puuduste tunnistamisest tingimuste kasutaja poolt;

3) välistatakse teise poole õigus nõuda tingimuste kasutajalt kogu lepingu täitmata jätmise eest kahju hüvitamist või õigus lõpetada leping, kui tingimuse kasutaja vastutab kohustuse osa rikkumise eest, juhul kui teisel poolel puudub huvi osalise täitmise vastu;

4) nähakse ette, et teine pool peab oma kohustuste rikkumise korral maksma tingimuse kasutajale ebamõistlikult kõrget leppetrahvi või ebamõistlikult kõrget kindlaksmääratud summas kahju hüvitist või muud hüvitist või võetakse teiselt poolelt võimalus tõendada tegeliku kahju suurust;

5) piiratakse tingimuse kasutaja kohustust täita tema esindajate poolt võetud kohustust või tehakse kohustuse täitmine sõltuvaks teatud vorminõude järgimisest;

6) nähakse ette, et tingimuse kasutaja asemel vastutab tema kohustuse rikkumise eest kolmas isik;

7) välistatakse õigused või piiratakse neid õigusi, mida teine pool saaks vastavalt seadusele kasutada kolmanda isiku suhtes, kui lepingust tulenevad tingimuse kasutaja õigused antakse üle sellele kolmandale isikule;

8) nähakse ette teise poole loobumine vastuväidetest tingimuse kasutaja õigusjärglase suhtes;

9) nähakse ette ebamõistlikult lühike tähtaeg nõuete esitamiseks, sealhulgas lühendatakse ebamõistlikult nõuete aegumistähtaega;

10) võetakse teiselt poolelt võimalus kaitsta oma õigusi kohtus või muul viisil või ebamõistlikult raskendatakse selle võimaluse kasutamist, samuti kui ebamõistlikult piiratakse teise poole õigust kasutada tõendeid või pannakse talle tõenduskoormis, mis seaduse kohaselt lasub tingimuse kasutajal;

11) nähakse ette, et lepingu rikkumisel tingimuse kasutaja poolt võib teine pool oma õiguskaitsevahendeid tüüptingimuse suhtes kasutada üksnes juhul, kui ta on eelnevalt esitanud kohtusse nõude kolmanda isiku vastu;

12) nähakse ette, et tingimuse kasutaja seob oma kohustuste täitmise asjaoludega, mille saabumine sõltub üksnes temast, samal ajal kui teine pool võtab omale kohustuse, mille ta peab täitma;

13) teine pool seotakse tagasivõtmata tingimustega, millega tal ei olnud enne lepingu sõlmimist võimalik tegelikult tutvuda;

14) nähakse ette tingimuse kasutaja õigus seaduses sätestamata või lepingus nimetamata mõjuval põhjusel muuta lepingutingimusi ühepoolset;

15) antakse tingimuse kasutajale õigus määrata vallasasja või teenuse hind vallasasja üleandmise või teenuse osutamise ajaks või seda selleks ajaks suurendada, ilma et teisel poolel oleks sel juhul õigus leping lõpetada, kui tegemist ei ole õiguspäraste hinna indekseerimise tingimustega, milles hinna muutmise meetod on otse ette nähtud;

16) antakse tingimuse kasutajale ühepoolne õigus anda mõjuva põhjuseta üle kokkulepitust erinevate omadustega vallasasi või osutada teistsuguste omadustega teenus;

17) antakse tingimuse kasutajale õigus ühepoolset määrata, kas üleantud vallasasjad või osutatud teenused või muu kohustuste täitmine vastavad lepingutingimustele, samuti millega tingimuse kasutajale antakse ainuõigus tõlgendada lepingutingimusi;

18) antakse tingimuse kasutajale õigus ühepoolset määrata oma kohustuste täitmise aeg või talle antakse kohustuste täitmiseks ebamõistlikult pikk või ebatäpselt määratletud aeg;

19) nähakse ette, et teine pool peab täitma oma kohustused ka juhul, kui tingimuse kasutaja oma kohustusi ei täida, või kui teiselt poolelt võetakse õigus nõuda tingimuse kasutajalt kohustuste täitmist;

20) nähakse ette teise poole kohustus tasuda ebamõistlikul suur ettemaks enne seda, kui tingimuse kasutaja oma kohustused täidab, või antakse tingimuse kasutajale õigus nõuda lepingu täitmiseks ebamõistlikult suurt tagatist;

21) nähakse ette teise poole kohustus lisaks kokkulepitule vastu võtta tellimata täiendavaid vallasasju või omandada sunnilt teenuseid;

22) nähakse ette teise poole kohustus sõlmida tingimuse kasutaja või kolmanda isikuga muu leping, välja arvatud juhul, kui teise lepingu sõlmimine on mõistlik, arvestades selle lepingu seost tüüptingimusega lepinguga;

23) antakse tingimuse kasutajale õigus anda teise poole nõusolekuta oma lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle kolmandale isikule, kui selle tulemusel võib väheneda nõude täitmise tõenäosus;

24) välistatakse teise poole õigus nõuete loovutamiseks või piiratakse seda õigust ebamõistlikult;

25) nähakse ette määratud tähtjaks sõlmitud lepingu automaatne pikenemine tähtaja lõppedes;

26) antakse tingimuse kasutajale õigus lõpetada leping oma äranägemisel, kui samasugust õigust ei anta teisele poolele;

- 27) nähakse ette, et juhul, kui tingimuse kasutaja lõpetab lepingu ühepoolset, võib ta keelduda summade väljaandmisest, mida teine pool on talle maksnud tema poolt veel täitmata kohustuste eest;
- 28) nähakse teisele poolele lepingu lõpetamiseks ette ebamõistlikult pikk etteteatamistähtaeg või tingimuse kasutajale ebamõistlikult lühike tähtaeg;
- 29) antakse tingimuse kasutajale õigus mõjuva põhjuseta lõpeta tähtajatu leping mõistliku etteteatamistähtajata;
- 30) välistatakse teise poole õigus lõpetada leping, kui tingimuse kasutaja rikub oma lepingust tulenevat põhikohustust, või piiratakse seda õigust ebamõistlikult;
- 31) nähakse ette tahteavalduse teatavaks tegemine seaduses sätestatud erinevalt, kui see kahjustab teist poolt, välja arvatud juhul, kui erisus kehtib teise poole avalduse vormi kohta või näeb ette, et tingimuse kasutaja võib lugeda teise poole poolt temale antud aadressi õigeks niikaua, kuni talle ei ole teatatud uut aadressi;
- 32) tingimuse kasutaja jätab endale ebamõistlikult pika või ebapiisavalt määratletud tähtaja offerdi aktseptomiseks või tagasilükkamiseks;
- 33) nähakse ette, et teise poole avaldus loetakse teatud teo tegemisel või tegemata jätmisel tema poolt tehtuks või tegemata jäetuks, välja arvatud juhul, kui talle on antud mõistlik tähtaeg selgesõnalise avalduse tegemiseks ja kasutaja kohustub teisele poolele tähtaja andmisel tema käitumise ette nähtud tähendusele eraldi viitama.
- (4) Punktis 14 sätestatud ei kohaldata, kui krediitiasutus või muu finantsteenuste osutaja jätab endale tüüptingimustega õiguse põhjendatud juhtudel ette teatamata muuta teise poole poolt või teisele poolele makstavat intressimäära või muid kulutusi finantsteenuste eest, tingimusel, et ta on kohustatud teist lepingupoolt või teisi lepingupooli viivitamata sellest teavitama ning teistel lepingupooltel on õigus lepingu kohe lõpetada.
- (5) Kui lg-s 3 nimetatud tüüptingimust kasutatakse lepingus, mille teiseks pooleks on isik, kes sõlmis lepingu oma majandus- või kutsetegevuses, loetakse, et see tingimus on ebamõistlikult kahjustav, kui tingimuste kasutaja ei tõenda vastupidist.

#### **§ 40. Ebamõistlikult kahjustavate tüüptingimuste kasutamise keelamine**

- (1) Kohus võib keelata tingimuse kasutajal kasutada ebamõistlikult kahjustavaid tüüptingimusi, tingimuste soovitamise korral kohustada soovijat soovituse tagasivõtmiseks.
- (2) Kohtul ei ole lg-s 1 sätestatud õigusi, kui tüüptingimusi kasutati isiku suhtes, kes sõlmis lepingu oma majandus- või kutsetegevuses või kui tüüptingimusi soovitati kasutamiseks või nähti ette nende kasutamine mõlema poole jaoks üksnes nende majandus- või kutsetegevuses.
- (3) Lõikes 1 nimetatud nõude võib esitada üksnes Riigi Tarbijakaitseamet Eesti Vabariigi nimel või mittetulundusühing, millel on vähemalt 75 liiget ja mille põhikirjaliste ülesannete hulka kuulub tarbijate huvide kaitsmine või ettevõtjate majandus- või kutsealaste huvide kaitsmine.
- (4) Lõikes 1 nimetatud nõude aegumistähtaeg on kaks aastat ajast, millal Riigi Tarbijakaitseamet või nõude esitamiseks õigustatud mittetulundusühing ebamõistlikult kahjustava tüüptingimuse kasutamisest, soovimisest või kehtestamisest teada sai, kuid mitte pikem kui neli aastat tüüptingimuste kasutamisest või soovimisest arvates.

### **3. jagu Koduukselepingud**

#### **§ 41. Koduukselepingu mõiste**

Koduukseleping on leping, mille puhul üks isik (pakkuja) teeb offerdi või ettepaneku astuda läbirääkimistesse lepingu sõlmimiseks füüsilisele isikule valdkonnas, mis ei kuulu tema majandus- või kutsetegevusse (tarbija):

- 1) tarbija töökohas või eluruumides või nende vahetus läheduses, välja arvatud juhul, kui tarbija töökoha või eluruumide külastamine toimus tarbija eelneval selgesõnalisel soovil;
- 2) ühissõidukis või muus avalikult kasutatavas liiklusvahendis, avalikul tänaval või muus sarnases kohas;
- 3) pakkuja poolt reklaami või muul sarnasel eesmärgil väljaspool tema äriruume korraldatud vabaaja- või muul sarnasel üritusel.

#### **§ 42. Sätete kohaldamine**

- (1) Selles jaos sätestatud kohaldatakse tarbija isiklikuks või perekondlikuks kasutamiseks mõeldud vallasasjade ja teenuste kohta sõlmitavatele lepingutele, kui vallasasjade või teenuste pakkuja tegutseb offerdi või lepingu sõlmimise läbirääkimistesse astumise ettepanekut tehes oma majandus- või kutsetegevuses ja lepingusummat ei tasuta lepingu sõlmimise ajal või kui lepingusumma tasutakse lepingu sõlmimise ajal ja see ületab rahasumma, mis võrdub 60 EUR-ga. Selles jaos sätestatud kohaldatakse ka juhul, kui tarbija võis oma lepingu sõlmimiseks tehtud offerdi tagasi võtta kuni selle aktseptomiseni pakkuja poolt.
- (2) Selles jaos sätestatud kohaldatakse ka lepingutele muude vallasasjade ja teenuste kohta, kui need, mille suhtes tarbija soovis lepingulisi läbirääkimisi, kui ta lepingulisi läbirääkimisi soovides ei teadnud ega pidanudki teadma, et niisuguste vallasasjade või teenuste pakkumine oli osaks vallasasjade või teenuste pakkuja majandus- või kutsetegevusest.
- (3) Selles jaos sätestatud ei kohaldata:
- 1) toiduainete või jookide või muude igapäevaseks tarbimiseks mõeldud vallasasjade üleandmise lepingutele neid korrapäraselt pakkuvate isikute poolt;



2) vallasasjade üleandmiseks või teenuste osutamiseks pakkuja kataloogi alusel sõlmitud lepingutele, kui tarbijal oli mõistlik võimalus pakkuja esindaja juuresolekuta kataloogiga tutvuda ning pooltel on kavatsus jätkata lepingusuhet tingimusel, et nii kataloogis kui lepingus on selgelt märgitud tarbija õigus tagastada vallasasjad pakkujale mitte lühema kui seitsmepäevase tähtaja jooksul vallasasja või teenuse vastuvõtmisest või lõpetada leping muul viisil sama aja jooksul mistahes muu kohustuseta peale vallasasjade eest mõistliku hoolitsemise;

3) väärtpaberite kohta sõlmitavatele lepingutele.

(4) Kui koduukseleping vastab ka tarbijakrediidilepingu, sidevahendi abil sõlmitud lepingu või ehitisele ajaliselt piiratud kasutusõiguse omandamise lepingu kohta sätestatule, kohaldatakse lepingule üksnes viimatinimetatud lepingute kohta sätestatut.

(5) Selles jaos sätestatut kohaldatakse Eestis sõlmitud lepingutele Eestis elukohta omava tarbijaga, sõltumata sellest, millise maa õigust lepingule kohaldatakse.

#### **§ 43. Tarbija teavitamine tagasivõtmisõigusest**

(1) Pakkuja peab tarbijat kirjalikult teavitama tema offerdi või aktsepti tagasivõtmise õigusest ning selle õiguse teostamise viisist ja tähtajast, märkides ära oma nime ja aadressi ning teatise saatmise või andmise aja.

(2) Lõikes 1 nimetatud teade peab võimaldama kindlaks teha, missuguse lepingu kohta on teatis antud ning see tuleb tarbijale edastada sellisel viisil, et tarbija saaks oma õigustest aru. Tarbija poolt teate kättesaamise aja peab tõendama pakkuja.

#### **§ 44. Tagasivõtmisõigus**

(1) Tarbija võib koduukselepingu sõlmimiseks tehtud offerdi või aktsepti pakkuja suhtes kirjalikult tagasi võtta.

(2) Tarbija võib tagasivõtmisõigust kasutada seitsme päeva jooksul offerdi tegemisest või aktsepti andmisest ja §-s 43 nimetatud teate saamisest. Tarbija loetakse tagasivõtmisõigust tähtaegselt kasutanuks, kui ta on teatise selle kohta pakkujale saatnud hiljemalt esimeses lauses nimetatud tähtaja viimasel päeval.

(3) Kui tarbijale §-s 43 nimetatud teadet ei anta või saadeta, võib ta tagasivõtmisõigust kasutada kuni ühe kuu möödumiseni lepingu täielikust täitmisest.

#### **§ 45. Offerdi või aktsepti tagasivõtmise tagajärjed**

(1) Kui tarbija võtab offerdi või aktsepti tagasi, peavad mõlemad pooled lepingu järgi saadu tagastama. Kui pakkuja on tarbijale osutanud teenuse, peab tarbija hüvitama selle teenuse hariliku väärtuse.

(2) Kui tarbija on saadud asja kasutanud, peab ta pakkujale maksma asja kasutamise eest mõistlikku tasu.

(3) Kui lepingu järgi saadud asi on halvenenud või kui seda ei saa hävimise tõttu või muul põhjusel pakkujale tagastada, peab tarbija pakkujale hüvitama asja väärtuse vähenemise või asja koguväärtuse, kui asja halvenemine või tagastamise võimatus põhjustati asja ebamõistliku kasutamisega tarbija poolt. Kui tarbija põhjustas asja tagastamise võimatuse või halvenemise tahtlikult või raske hooletuse tõttu, peab ta hüvitama ka asja väärtust ületava kahju.

(4) Offerdi või aktsepti tagasivõtmise korral võib pakkuja nõuda üksnes lg-tes 1 - 3 sätestatud hüvitust. Tarbija tagasivõtmisõiguse kasutamist raskendavad lepingutingimused, eelkõige kokkulepped, millega tagasivõtmisõiguse kasutamine seotakse käsiraha või leppetrahvi maksmisega, on tühi.

#### **§ 46. Sätete imperatiivsus**

Selles jaos sätestatust tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

### **4. jagu**

#### **Sidevahendi abil sõlmitud lepingud**

#### **§ 47. Sidevahendi abil sõlmitud lepingu mõiste**

(1) Sidevahendi abil sõlmitud lepinguks loetakse lepingut vallasasja või teenuse omandamiseks, selle vallasasja või teenust oma majandus- või kutsetegevuses pakkuva füüsilise või juriidilise isiku (pakkuja) ja füüsilise isiku vahel, kes sõlmib lepingu mitte oma majandus- või kutsetegevuses (tarbija) ja kui:

1) leping sõlmitakse pakkuja poolt selleks organiseeritud turustus- või teenindussüsteemis ja

2) leping sõlmitakse pärast pakkujapoolset offerdi tegemist või tema ettepanekut tarbijale teha ofert (pakkumine) ja

3) pakkuja ja tarbija ei viibi lepingu sõlmimisel üheaegselt kohal ja

4) kasutatakse sidevahendit, et edastada pakkumine ja tarbija tahteavaldus võtta endale lepingulised kohustused (tellimus).

(2) Sidevahendi kasutamiseks loetakse iga viisi, mis võimaldab teineteisest eemalviibival tarbijal ja pakkujal korraldada läbirääkimisteks ja lepingu sõlmimiseks vajalikku teabevahetust, eelkõige telefoni, raadio, arvuti, faksi või televisiooni kasutamist, adresseerimata või adresseeritud trükise, sealhulgas kataloogi või eelnevalt formuleeritud tüüpkirja toimetamist tarbijani ja tellimislehega reklaami ajakirjanduses.

#### **§ 48. Sätete kohaldamine**

(1) Selles jaos sätestatut ei kohaldata lepingutele, mis sõlmitakse:

1) automaadi kasutamisega või muul sarnasel automatiseeritud viisil;

2) avalikku tasulist telefoni kasutades;

3) kinnisasjadele ehitamiseks ja kinnisasjade müügiks, samuti muude õiguste kohta kinnisasjadele, välja arvatud üür ja rent;

4) enampakkumisel.

(2) Paragrahv 49 lg 1 p-s 5, 50 lg 2 p-s 1 ja § 51 lg-s 1 - 4 sätestatud ei kohaldata lepingutele finantsteenuste osutamiseks, nagu investeerimis-, panga-, kindlustus- ja väärtpaberitehingud ja -teenused.

(3) Paragrahvides 49 - 52 sätestatud ei kohaldata lepingutele, mis sõlmitakse:

1) sageli ja korrapäraselt tarbija elu- või töökohta toodavate toiduainete või jookide või muude igapäevaseks tarbimiseks mõeldud vallasasjade kohta;

2) veo-, majutus-, toitlustus- või meelelahutusteenuste kohta, kui pakkuja kohustub lepingut sõlmides osutama teenuse teatud ajaks või teatud ajavahemiku kestel.

(4) Kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti, ei kohaldata § 51 lg-s 1 - 5 sätestatud lepingutele, mis on sõlmitud:

1) teenuste osutamiseks, kui teenuse osutamine on tarbija nõusolekul

alanud enne § 51 lg-s 1 ettenähtud tähtaja möödumist ja tarbija ei ole enne teenuse osutamise alustamist taganemisõigust teostanud;

2) vallasasja üleandmiseks või teenuse osutamiseks, mille hind on sõltuv pakkuja poolt mittekontrollitavatest finantsturu muutustest;

3) konkreetse tarbija isiklikeks vajadusteks või tema esitatud tingimuste kohaselt valmistatud vallasasjade üleandmise kohta;

4) vallasasjade üleandmiseks, mida ei saa nende olemuse tõttu tagastada või mis on kiiresti riknevad või mille kasutustähtaeg on möödunud;

5) audio- ja videosalvestiste, heliplaatide või arvutitarkvara üleandmiseks;

6) ajalehtede või ajakirjade või muu sarnase üleandmiseks;

7) kihlveo- või loteriiteenuste osutamiseks.

(5) Selles jaos sätestatud kohaldatakse lepingutele Eestis elukohta omava tarbijaga, kui leping sõlmiti Eestis toimunud avaliku pakkumise, reklaami või muu sarnase majandustegevuse tulemusena, sõltumata sellest, millise maa õigus lepingule kohaldatakse.

(6) Kui sidevahendi abil sõlmitud leping vastab ka tarbijakrediidilepingu, pakettreisilepingu või ehitisele ajaliselt piiratud kasutusõiguse omandamise lepingu kohta sätestatule, kohaldatakse selles jaos sätestatud koos tarbijakrediidilepingule, pakettreisilepingule või ehitisele ajaliselt piiratud kasutusõiguse omandamise lepingule ette nähtud erisustega.

#### **§ 49. Tarbija teavitamine**

(1) Tarbijale tuleb mõistliku aja jooksul enne lepingu sõlmimist õigeaegselt ja selgelt teatavaks teha:

1) pakkuja nimi ja kui lepingust tuleneb tarbijale ettemakse kohustus, ka pakkuja aadress;

2) vallasasja või teenuse põhitunnused;

3) hinna sisse arvestamata posti- või veokulude ja maksude suurus ning kasutatavast põhitariifist suuremad posti- või sidevahendite kasutamise kulud;

4) vallasasja või teenuse eest maksmise kord ning vallasasja üleandmise või teenuse osutamise ja lepingu täitmise korraldus;

5) et tarbijal on taganemise õigus vastavalt §-le 51;

6) tähtaeg, mille jooksul pakkumine või pakutav hind kehtib;

7) lepingu minimaalne kestus, kui lepingut täidetakse teatud aja jooksul püsivalt või osadena;

8) § 52 lg-s 3 ettenähtud pakkuja õigusest vallasasja või teenuse asendamiseks, kui selline võimalus nähakse ette lepinguga.

(2) Lõikes 1 loetletud andmed tuleb kasutatavaid sidevahendeid arvestades esitada selgelt ja arusaadavalt ning selliselt, et esitamine oleks heauskne, vastaks headele kommetele ja sellest ilmneks pakkumise äriiline eesmärk. Telefoniside puhul tuleb pakkuja nimi ja kõne äriiline eesmärk avaldada tarbijale selgelt vestluse alguses.

#### **§ 50. Teabe kinnitamine**

(1) Kui § 49 lg 1 p-des 1 - 5 loetletud andmeid ei ole tarbijale edastatud kirjalikult või muul tema jaoks kättesaadaval püsival andmekandjal, tuleb neid andmeid kirjalikult kinnitada hiljemalt lepingu täitmise ajal, vallasasjade puhul hiljemalt nende üleandmisel.

(2) Olenemata lg-s 1 sätestatust tuleb tarbijale edastada:

1) kirjalikult teave taganemisõiguse tingimuste ja õiguse kasutamise üksikasjade kohta vastavalt §-le 51;

2) pakkuja tegevuskoha aadress, millel tarbija võib esitada oma nõuded;

3) teave võimaliku teeninduse ja kehtivate garantiitingimuste kohta;

4) tähtajatu lepingu või kauemaks kui üheks aastaks sõlmitud lepingu ülesütleamise tingimused.

(3) Lõigetes 1 ja 2 sätestatud ei kohaldata teenusele, mida osutatakse vahetult sidevahendiga ja ühekorraga. Ka sellisel juhul peab tarbijal võimalus saada teada pakkuja tegevuskoha aadress, kuhu ta saab esitada oma nõuded.

#### **§ 51. Õigus lepingust taganeda**

(1) Tarbija võib sidevahendi abil sõlmitud lepingust taganeda seitsme tööpäeva jooksul ilma taganemise põhjust avaldamata ning leppetrahvi või muud sarnast hüvitist maksmata. Vallasasja puhul algab tähtaeg päevast, mil asi on jõudnud tarbijani ning on täidetud §-s 50 ettenähtud kohustused. Teenuse puhul algab tähtaeg lepingu sõlmimise

päevast või §-s 50 ettenähtud kohustuste täitmise päevast, kui see toimus pärast lepingu sõlmimist ja kui sellega ei ületata lg-s 2 nimetatud tähtaega.

(2) Kui pakkuja ei ole täitnud §-s 50 loetletud kohustusi, võib tarbija lepingust taganeda kolme kuu jooksul vallasasjade tarbijani jõudmise päevast, teenuste puhul aga lepingu sõlmimise päevast. Kui selle kolmekuuse tähtaja kestel edastatakse §-s 50 nimetatud teave, võib tarbija lepingust taganeda vastavalt lg-le 1.

(3) Taganemisõiguse kasutamise korral tarbija poolt kannab vallasasjade tagastamise kulud pakkuja, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

(4) Tarbijale tuleb tema poolt tasuta tagastada viivitamata, hiljemalt aga 30 päeva jooksul pärast tema poolt lepingust taganemist.

(5) Kui vallasasi omandatakse või teenus saadakse krediidiga, võib tarbija lg-tes 1 ja 2 sätestatud taganemisõiguse kasutamise korral ilma lepperahvi või muud sarnast hüvitist maksmata taganeda ka krediidilepingust, kui krediiti on andnud vahetult pakkuja, samuti siis, kui pakkujaga eelnevalt sõlmitud kokkuleppe alusel on krediiti andnud kolmas isik pakutud vallasasjade omandamiseks või teenuse eest tasumiseks.

(6) Selles paragrahvis sätestatu ei piira tarbija ega pakkuja õigust taganeda lepingust vastavalt §-le 107 või 108 ega kasutada lepingu rikkumise korral teise poole poolt muid seaduses või lepinguga ette nähtud õiguskaitsevahendeid

#### **§ 52. Lepingu täitmine**

(1) Kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti, peab pakkuja tarbija tellimuse täitma hiljemalt tellimuse edastamisele järgnevast päevast 30 päeva jooksul.

(2) Kui pakkuja ei ole võimeline oma kohustusi täitma, kuna tellitud vallasasjad või teenused ei ole kättesaadavad, tuleb tarbijat sellest teavitada ja tagastada tarbijale tema poolt tasuta viivitamata, hiljemalt aga 30 päeva jooksul.

(3) Pakkuja võib anda tarbijale üle tellitu asemel sama kvaliteedi ja hinnaga vallasasja või osutada teenuse, kui selline võimalus oli poolte vahel eelnevalt kokku lepitud. Tarbija taganemise korral sellisest lepingust kannab vallasasja tagastamise kulud pakkuja.

#### **§ 53. Sidevahendite kasutamise piirangud**

Pakkumise võib edastada tarbija faksile ja automaatvastajaga telefonile või elektronpostile üksnes tarbija eelneval nõusolekul. Muid individuaalset suhtlemist võimaldavaid sidevahendeid võib pakkumise edastamiseks kasutada, kui tarbija ei ole nende kasutamist selgesõnaliselt keelanud.

#### **§ 54. Sätete imperatiivsus**

Selles jaos sätestatust tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

### **3. peatükk**

## **ISIKUTE PALJUSUS VÕLASUHTES**

### **1. jagu**

#### **Võlgnike paljusus**

#### **§ 55. Osavõlgnikud**

Kui mitu isikut peab täitma sama jagatava kohustuse, peavad nad seda tegema võrdsetes osades, välja arvatud juhul, kui nad vastutavad solidaarvõlgnikena. Seaduses või tehinguga võib ette näha osavõlgnike kohustuse täitmise ebavõrdsetes osades.

#### **§ 56. Ühisvõlgnikud**

Kui mitu isikut peab täitma sama kohustuse, mille nad saavad täita üksnes ühiselt, võib võlausaldaja nõuda neilt täitmist üksnes ühiselt.

#### **§ 57. Solidaarvõlgnikud**

(1) Kui mitu isikut peab täitma kohustuse solidaarselt (solidaarvõlgnikud), võib võlausaldaja nõuda kohustuse täielikku või osalist täitmist kõigilt võlgnikelt ühiselt või igaühelt või mõnelt neist eraldi.

(2) Solidaarkohustus tekib seaduse või tehingu alusel, samuti juhul kui mitu isikut peavad täitma sama sisuga kohustuse, mille täitmist võib võlausaldaja nõuda vaid ühe korra.

(3) Solidaarkohustus tekib samuti, kui kohustus on jagamatu. Kui mitu isikut kohustuvad lepinguga täitma ühiselt jagatava kohustuse, eeldatakse, et nad on solidaarvõlgnikud.

#### **§ 58. Nõudest loobumine**

(1) Kui võlausaldaja on täielikult või osaliselt loobunud nõudest solidaarvõlgniku vastu, ei vabane teised solidaarvõlgnikud kohustuse täitmisest täies ulatuses. Teistel võlgnikel on solidaarkohustusest vabastatud võlgniku vastu tagasinõudeõigus sellele võlgnikule solidaarvõlgnike omavahelises suhtes langevas osas, kui võlausaldaja ei vähenda oma nõuet ulatuses, mis langeb solidaarvõlgnike omavahelises suhtes võlgnikule, kelle suhtes võlausaldaja nõudest loobus.

(2) Kui võlausaldaja on kellegagi solidaarvõlgnikest kokku leppinud, et ta loobub täielikult oma nõudest kõigi solidaarvõlgnike vastu, vabanevad kohustusest ka teised solidaarvõlgnikud. Iga solidaarvõlgnik võib teiste solidaarvõlgnike nimel aktseptida võlausaldaja ettepaneku selle kohta, et ta loobub tasuta oma nõudest, kui loobumine kehtib ka teiste solidaarvõlgnike suhtes.

(3) Lõigetes 1 ja 2 sätestatud kohaldatakse ka juhul, kui võlausaldaja on oma nõudest solidaarvõlgniku vastu loobunud enne solidaarkohustuse tekkimist.

### **§ 59. Vastuväited**

(1) Kui keegi solidaarvõlgnikest on kohustuse täielikult täitnud, ei pea ülejäänud võlgnikud kohustust täitma. Sama kehtib täitmise asendamise, hoiustamise või tasaarvestuse korral ühe võlgniku poolt. Iga solidaarvõlgnik võib võlausaldaja nõude tasaarvestada üksnes oma nõudega.

(2) Iga solidaarvõlgnik võib esitada võlausaldaja nõudele vastuväiteid, mis tulenevad solidaarkohustusest või tema enda võlasuhtest võlausaldajaga, muuhulgas ka kasvõi ühele solidaarvõlgnikule kuuluva vastuväite tema vastutuse aluse või suuruse piiratud kohta.

(3) Kui solidaarvõlgnik ei esita võlausaldaja nõudele vastuväidet, mille võiksid esitada kõik solidaarvõlgnikud, ei ole tal teiste solidaarvõlgnike suhtes tagasinõudeõigust osas, milles solidaarkohustus oleks vähenenud vastuväite esitamise korral, välja arvatud juhul, kui ta vastuväite aluseks olevat asjaolu ei teadnud ega pidanudki teadma.

### **§ 60. Asjaolude kehtivus solidaarvõlgnike suhtes**

(1) Teised solidaarvõlgnikud ei vastuta solidaarkohustuse rikkumise eest solidaarvõlgniku poolt.

(2) Võlausaldaja vastuvõtuviivitus ühe solidaarvõlgniku suhtes, samuti kohustuse täitmise tähtpäeva edasilükkamine ühe solidaarvõlgniku suhtes kehtib ka teiste solidaarvõlgnike suhtes.

(3) Paragrahvides 57 - 59 ja selle paragrahvi lg-tes 1 ja 2 nimetatata asjaolud, mis mõjutavad solidaarvõlgnike vastutust, eelkõige aegumine, kehtivad üksnes selle solidaarvõlgniku suhtes, keda need puudutavad.

### **§ 61. Solidaarvõlgnike omavahelised suhted**

(1) Omavahelises suhtes peavad solidaarvõlgnikud kohustuse täitma võrdsetes osades, kui seadusest, lepingust või kohustuse olemusest ei tulene teisiti.

(2) Solidaarkohustuse täitnud võlgnikule läheb üle võlausaldaja nõue teiste võlgnike vastu (tagasinõue), välja arvatud talle endale langevas osas.

(3) Kui solidaarkohustus seisneb muus kui raha maksmises, võib kohustuse täitnud solidaarvõlgnik nõuda teistelt solidaarvõlgnikelt üksnes temale langeva kohustuse täitmise osaga samaväärset rahalist hüvitust.

(4) Solidaarvõlgnik võib teistelt solidaarvõlgnikelt nõuda tema poolt kohustuse täitmisel tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist vastavalt neile langevatele osadele, niivõrd kui kulutused ei ole seotud üksnes selle solidaarvõlgniku isikuga.

(5) Kui kohustuse täitnud solidaarvõlgnikule on üle läinud nõue teiste solidaarvõlgnike vastu ja mõni solidaarvõlgnik ei ole talle langevat osa kohustusest kohustuse täitnud solidaarvõlgniku suhtes täitnud, kannavad täitmata jäänud osas vastutust võrdsetes osades kohustuse täitnud solidaarvõlgnik ja ülejäänud solidaarvõlgnikud. Neile läheb üle nõue kohustuse täitmata jätnud solidaarvõlgniku vastu nõude tema poolt täitmata jäänud osas.

(6) Lõigetes 1 - 5 sätestatud kohaldatakse vastavalt kolmanda isiku vastu suunatud nõude tagamiseks eri liiki tagatised andnud isikute vahelisele suhtele.

### **§ 62. Tagasinõude aegumine**

(1) Solidaarkohustuse täitnud solidaarvõlgniku tagasinõude aegumistähtaeg lõpeb ajal, mil oleks aegunud võlausaldaja nõue, kuid mitte enne kuue kuu möödumist päevast, mil solidaarvõlgnik täitis kohustuse või võlausaldaja esitas tema vastu hagi.

(2) Solidaarkohustuse täitnud võlgnik ei või esitada tagasinõuet teiste solidaarvõlgnike vastu, kui ta on nõude täitnud pärast aegumistähtaaja möödumist.

(3) Koos tagasinõudega aeguvad ka § 61 lg-s 4 sätestatud nõue hüvitada mõistlikud kulutused ning võimalikud tagasinõude asemel esitatavad käsundita asjaajamisest ja alusetust rikastumisest tulenevad nõuded.

## **2. jagu Võlausaldajate paljusus**

### **§ 63. Osavõlausaldajad**

Kui sama jagatav kohustus tuleb täita mitmele võlausaldajale, on igaühel neist õigus nõuda kohustuse täitmist võrdses osas igaühele, kui seadusest või tehingust ei tulene, et nad võivad nõuda täitmist ebavõrdsetes osades, kõigile ühiselt või solidaarselt.

### **§ 64. Ühisvõlausaldajad**

(1) Kui mitu võlausaldajat võivad seadusest või tehingust tulenevalt nõuda kohustuse täitmist üksnes ühiselt, võib võlgnik kohustuse täita üksnes kõigile võlausaldajatele ühiselt, kui seadusest või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti. Võlausaldajad võivad anda ühele endi seast õiguse võtta kohustuse täitmise vastu.

(2) Kui sama jagamatu kohustus tuleb täita mitmele võlausaldajale, võib iga võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist üksnes kõigile võlausaldajatele ühiselt, kui võlausaldajad ei ole solidaarvõlausaldajad.

(3) Iga ühisvõlausaldaja võib nõuda kohustuse täitmist, sealhulgas võlgnetava eseme hoiustamist või müüki üksnes kõigile võlausaldajatele ühiselt. Muud asjaolud, mis puudutavad üksnes ühte võlausaldajat, ei kehti teiste võlausaldajate suhtes.

### **§ 65. Solidaarvõlausaldajad**

(1) Kui sama kohustus tuleb seadusest, tehingust või võlasuhte olemusest tulenevalt täita mitmele isikule selliselt, et igaüks neist võib nõuda kohustuse täielikku täitmist, on need isikud solidaarvõlausaldajad.

(2) Võlgnik võib täita kohustuse kõigile solidaarvõlausaldajatele või mõnele neist, isegi kui üks või mõni võlausaldaja on juba esitanud kohustuse täitmise hagi.

(3) Kohustuse täielik täitmine ühele või mõnele solidaarvõlausaldajale, sealhulgas tasaarvestus ja hoiustamine ühe või mõne solidaarvõlausaldaja suhtes, vabastab võlgniku kohustuse täitmisest teistele solidaarvõlausaldajatele.

(4) Võlgnik ei või solidaarvõlausaldaja nõudele esitada vastuväiteid, mis tal on teiste solidaarvõlausaldajate vastu.

#### **§ 66. Asjaolude kehtivus solidaarvõlausaldajate suhtes**

(1) Kui üks solidaarvõlausaldaja on kohustuse täitmise vastuvõtmisega viivitanud, loetakse, et ka teised solidaarvõlausaldajad on sellega viivitanud.

(2) Kui solidaarvõlausaldaja saab samas võlasuhtes ühtlasi võlgnikuks, lõpevad teiste solidaarvõlausaldajate õigused selle võlgniku suhtes.

(3) Kui solidaarvõlausaldaja loobub nõudest või loovutab selle teisele isikule, jäävad teiste solidaarvõlausaldajate õigused kehtima.

(4) Muus osas kohaldatakse vastavalt § 57 lg-s 4, 58 ja 60 sätestatut.

#### **§ 67. Solidaarvõlausaldajate omavahelised suhted**

(1) Võlgnikult kohustuse täitmise vastu võtnud solidaarvõlausaldaja peab tasuma teistele võlausaldajatele neile kuuluvad osad. Kui seadusest või tehingust ei tulene teisiti, on solidaarvõlausaldajatel õigus täitmisele võrdsetes osades.

(2) Teiste solidaarvõlausaldajate nõude aegumistähtaeg kohustuse täitmise vastu võtnud solidaarvõlausaldaja vastu lõpeb ajal, mil oleks aegunud solidaarvõlausaldajate nõue võlgniku suhtes, kuid mitte enne kuue kuu möödumist päevast, mil võlgnik täidab kohustuse.

### **4. peatükk KOHUSTUSE TÄITMINE**

#### **§ 68. Kohustuse täitmine**

(1) Kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele.

(2) Kohustus tuleb täita heas usus, mõistlikult ning arvestades tavasid ja praktikat.

(3) Kohustus loetakse kohaselt täidetuks, kui see on täidetud õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule.

(4) Kui võlausaldaja on talle kohustuse täitmisena pakutu vastu võtnud, peab ta vaidluse korral tõendama, et täitmine ei olnud täielik või täitmisena pakutu ei olnud võlgneta või kohustust ei täidetud kohaselt.

#### **§ 69. Kohustuse täitmise kvaliteet**

(1) Kui lepingulise kohustuse täitmise kvaliteet ei ole lepingus või seaduses ette nähtud ega tulene sellest, peab pool kohustust täitma asjaolusid arvestades mõistlikult ja mitte väiksema kui keskmise kvaliteediga.

(2) Kui kohustuse täitmiseks võlgnetakse liigitunnustega asi ja kui ette nähtud liiki kuuluvad asjad on erineva kvaliteediga, peab võlgnik kohustuse täitma vähemalt keskmist liiki ja omadustega asjaga. Kui võlgnik on selle kohustuse täitmiseks kõik omapoolselt vajaliku teinud, muuhulgas eraldanud asja liigitunnustega asjadest, loetakse, et kohustus piirdub selle asjaga.

(3) Kui isik on kohustatud üle andma kindlaksmääratud asja, peab ta asja eest kuni üleandmiseni hoolitsema viisil, nagu seda samadel asjaoludel teeks mõistlik võlgnik.

#### **§ 70. Kohustuse täitmine kolmanda isiku poolt**

(1) Kui võlgnik ei pea kohustust seadusest, tehingust või kohustuse olemusest tulenevalt täitma isiklikult, võib kohustuse osaliselt või täielikult täita kolmas isik. Kui kolmas isik täidab kohustuse, vabaneb võlgnik täitmise kohustusest.

(2) Võlausaldaja võib keelduda kohustuse täitmist kolmanda isiku poolt vastu võtmast, kui võlgnik vaidleb sellele vastu. Võlgnik ei või kohustuse täitmisele kolmanda isiku poolt vastu vaielda ega võlausaldaja kohustuse täitmise vastuvõtmisest keelduda, kui kolmas isik täidab kohustuse vältimaks sundtäitmist võlgnikule kuuluva eseme suhtes, mis on kolmanda isiku seaduslikus valduses või millele kolmandal isikul on muu õigus ja kui sundtäitmise korral see valdus või õigus lõpeks.

(3) Kui kolmas isik täidab kohustuse, et vältida sundtäitmist lg-s 2 nimetatud asjaoludel, läheb võlausaldaja nõue koos kõrvalnõuete ja tagatistega üle kolmandale isikule.

(4) Kui kolmas isik täidab kohustuse muudel kui lg-s 3 nimetatud asjaoludel, läheb nõue kolmandale isikule üksnes kokkuleppel võlgnikuga, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Kui nõue ei lähe kolmandale isikule üle, võib ta nõuda täitmiseks tehtud kulutuste hüvitamist vastavalt nendevahelisele suhtele, muuhulgas tulenevalt käsundita asjaajamisest või aluseta rikastumisest.

#### **§ 71. Kohustuse täitmine õigustamata isikule**

(1) Kui kohustus on täidetud isikule, kes ei ole võlausaldaja või isikule, kes ei ole võlausaldaja asemel õigustatud täitmist vastu võtma, loetakse kohustus täidetuks, kui kohustus sellele isikule täideti täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isiku nõusolekul või kui täitmine sellele isikule täitmise vastuvõtmiseks isiku poolt hiljem heaks kiideti, samuti § 161 lg-s 1 nimetatud juhul.

(2) Kohustuse täitmisel piiratud teovõimega võlausaldajale loetakse kohustus täidetuks, kui piiratud teovõimega võlausaldajale täideti tema seadusliku esindaja nõusolekul või kui seaduslik esindaja täitmise heaks kiidab. Võlgnik võib täita seaduslikule esindajale.

(3) Kui kohustus täidetakse võlausaldajale, kellele ei ole sundtäitmise või pankroti tõttu oma nõude käsutamise õigust, ei loeta kohustust täidetuks, kui isik, kellele nõude käsutamise õigus kuulub, sellega ei nõustu või seda heaks ei kiida.

(4) Kui võlgnik ei tea ega peagi teadma, kes on võlausaldaja, võib ta oma kohustuse täitmisest keelduda kuni ajani, mil ta seda teada saab või teada saama peab, kui võlgnetavat ei ole võimalik hoiustada vastavalt §-des 112 või 116 sätestatud.

(5) Kui võlgnik täitis kohustuse isikule, kes ei olnud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud, võib ta isikule, kellele ta kohustuse pidi täitma esitada kohustuse täitmise vastuväite, kui ta võis täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isiku käitumisest mõistlikult eeldada, et isik, kellele ta kohustuse täitis, on võlausaldaja või et see oli muul põhjusel täitmise vastuvõtmiseks õigustatud. Sama kehtib, kui võlgnik täitis oma kohustuse isikule, kes oma nõude tagasiulatavalt teise isiku kasuks kaotas, kui ta ei pidanud täitmisest keelduma, kuna ta võinuks seda kaotust ette näha.

(6) Kui lg-s 5 nimetatud asjaoludel täitis kohustuse kolmas isik, võib ka tema esitada kohustuse täitmise vastuväite, kui lg-s 5 nimetatud asjaolud puudutavad teda. Võlgnik võib kohustuse täitmise vastuväite sellisel juhul esitada üksnes juhul, kui täitmise korral tema enese poolt oleks olnud täidetud ka teda ennast puudutavad eeldused.

#### **§ 72. Leping kolmanda isiku kasuks**

(1) Lepingus võib ette näha või võlasuhte olemusest tuleneda, et kohustus tuleb täita mitte võlausaldajale, vaid kolmandale isikule (leping kolmanda isiku kasuks).

(2) Kolmas isik võib lisaks võlausaldajale nõuda lepingu täitmist, kui see on ette nähtud lepinguga või tuleneb võlasuhte olemusest. Kui lepingu täitmist võib nõuda kolmas isik, võib seda teha ka võlausaldaja, kui lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti.

(3) Kui elukindlustus- või elurendiselepinguga nähakse ette kindlustussumma või elurendise maksmine kolmandale isikule, võib kolmas isik nõuda lepingu täitmist, kui lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti. Sama kehtib kinkelepingu, sealhulgas kinkelepingu kohta surma juhuks, kui kingisaaja peab vastavalt lepingule täitma mingi kohustuse kolmandale isikule, samuti vara ülevõtmisel, kui ülevõtja kohustub täitmiseks kolmandale isikule tasumise eesmärgil vara ülevõtmise eest.

(4) Kolmas isik ei pea lepingu sõlmimise ajal olema isikuliselt määratletav.

(5) Kui võlgnik peab täitma kohustuse kolmandale isikule pärast võlausaldaja surma, võib kolmas isik kohustuse täitmist nõuda alates võlausaldaja surmast, kui lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene, et kohustus tuleb täita hiljem.

(6) Pooled võivad kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingut muuta või selle lõpetada ka kolmanda isiku nõusolekuta, kui seadusest, lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti.

(7) Võlgnik võib kolmanda isiku vastu esitada samad vastuväited, mida ta võib esitada võlausaldaja vastu.

(8) Kui kolmas isik loobub talle lepingu järgi antud õigusest või kui tema õigustus lõpeb või ei kehti, eeldatakse, et võlausaldaja võib määrata uue kolmanda isiku, kellele kohustus tuleb täita või nõuda kohustuse täitmist endale. Kui kolmas isik loobub talle lepingu järgi antud õigusest, loetakse, et tal ei ole seda õigust olnud. Loobumine on kehtiv, kui vastav tahteavaldus jõuab mõlema lepingupooleni.

(9) Kui võlgnik ei teadnud ega pidanudki kohustust täites teadma kolmanda isiku määramise muutumisest, loetakse tema kohustus täidetuks.

#### **§ 73. Kolmandat isikut kaitsev leping**

Lepinguga võib kaasneda kohustus arvestada kolmanda isiku huvide ja õigustega samamoodi kui võlausaldaja huvide või õigustega. Sellist kohustust eeldatakse, kui:

1) kolmanda isiku huvid ja õigused on lepingu täitmise käigus ohustatud samamoodi kui võlausaldaja huvid või õigused ja

2) võib eeldada võlausaldaja tahet kolmanda isiku huvisid või õigusi kaitsta ja

3) võlausaldaja selline tahe ja kolmas isik on võlgnikule äratuntavad

#### **§ 74. Kohustuse täitmise aeg**

(1) Kui kohustuse täitmise tähtpäev on kindlaks määratud või tuleneb võlasuhte olemusest, tuleb kohustus täita sellel tähtpäeval.

(2) Kui kohustuse täitmiseks on ette nähtud ajavahemik või kui see on määratletav lepingu alusel, tuleb kohustus täita selle tähtaja kestel, kui lepingust või asjaoludest ei tulene, et täitmise tähtpäeva võib määrata võlausaldaja.

(3) Kui kohustuse täitmise aega ei ole kindlaks määratud ja see ei tulene ka võlasuhte olemusest, peab võlgnik kohustuse täitma selle täitmiseks mõistlikult vajaliku aja jooksul pärast lepingu sõlmimist või muul alusel võlasuhte tekkimist, arvestades eelkõige kohustuse täitmise kohta, viisi ja olemust.

(4) Lõigetes 2 ja 3 sätestatud juhtudel peab võlgnik täitma kogu kohustuse ühekorraga, kui see on võimalik ja lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti.

(5) Pooled peavad oma vastastikused lepingulised kohustused täitma üheaegselt, kui üheaegne täitmine on võimalik ja lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti. Kui ühe poole kohustus on teha teatud ajavahemiku jooksul teatavad

tegusid ja teine pool võib kohustuse täita ühekorraga, peab teine pool täitma kohustuse pärast seda, kui esimene pool on oma kohustuse täitnud, kui lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti.

(6) Võlausaldaja majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingust tuleneva kohustuse võib võlgnik täita ning kohustuse täitmine tuleb vastu võtta tavalisel tööajal, kui lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti.

#### **§ 75. Kohustuse ositi täitmine**

(1) Kui kohustus tuleb täita korraga, võib võlausaldaja keelduda kohustuse ositi täitmise vastuvõtmisest, välja arvatud juhul, kui see oleks vastuolus hea usuga. Kui kohustus tuleb täita ositi, võib võlausaldaja keelduda kohustuse osa osalise täitmise vastuvõtmisest.

(2) Lõikes 1 sätestatud kohaldatakse sõltumata sellest, kas kohustuse ositi täitmist pakkudes pakub võlgnik tagatist ka ülejäänud kohustuse osa täitmise tagamiseks või ta kinnitab kohustuse täitmist täies ulatuses

(3) Võlausaldajale kohustuse ositi täitmise vastuvõtmisega tekkinud täiendavad kulutused kannab võlgnik.

#### **§ 76. Kohustuse enneaegne täitmine**

(1) Võlausaldaja ei või nõuda kohustuse täitmist enne täitmise tähtpäeva, kuid ta ei või keelduda kohustuse enneaegse täitmise vastuvõtmisest, kui tal ei ole selleks õigustatud huvi.

(2) Kui pool on kohustuse täitmise enneaegselt vastu võtnud, ei mõjuta see tema enda kohustuste täitmise aega, kui tema kohustuse täitmise aeg ei sõltunud teise poole kohustuste täitmisest.

(3) Võlausaldajale kohustuse enneaegse täimisega tekkinud täiendavad kulud kannab võlgnik.

(4) Kui võlgnik on enneaegselt täitnud kohustuse, millega kaasneb intresside maksmise kohustus, võib võlausaldaja nõuda intresse kuni kohustuse täitmiseks ette nähtud ajani. Kohustuse, millega ei kaasne intresside maksmise kohustus, enneaegse täitmise korral ei või võlgnik kohustusest maha arvata intresse täitmisest kuni määratud täitmise ajani.

(5) Võlgnik ei või keelduda kohustuse täitmisest enne täitmise tähtpäeva, kui:

1) välja on kuulutatud tema pankrot;

2) kui ta ei anna õigeaegselt tema poolt lubatud tagatist või kinnitust;

3) kui temast tuleneval põhjusel on nõude tagatiseks seatud tagatise väärtus vähenenud ja ülejäänud osas ei ole tagatis piisav täitmise tagamiseks.

#### **§ 77. Kohustuse täitmise koht**

(1) Võlgnik peab kohustuse täitma lepingu või seadusega kindlaks määratud kohas. Kui kohustuse täitmise kohta ei ole lepingu või seadusega ette nähtud, tuleb kohustus täita kohas, mis tuleneb võlasuhte olemusest.

(2) Kui kohustuse täitmise kohta ei saa määrata lg-s 1 nimetatud alustel, tuleb:

1) rahaline kohustus täita võlausaldaja võlasuhtega kõige rohkem seotud tegevuskohas võlasuhte tekkimise ajal, selle puudumisel aga võlausaldaja elu- või asukohas võlasuhte tekkimise ajal;

2) kohustus anda üle kindlaks määratud asi või kindlaksmääratud asjade kogumist võetav asi täita kohas, kus asi või asjade kogum asus võlasuhte tekkimise ajal;

3) kohustus anda üle asi, mis tuleb toota või valmistada pärast lepingu sõlmimist, täita kohas, kus asi valmistati või toodeti;

4) punktides 1-3 nimetatud kohustus täita võlgniku võlasuhtega kõige rohkem seotud tegevuskohas võlasuhte tekkimise ajal, selle puudumisel aga võlgniku elu- või asukohas võlasuhte tekkimise ajal.

(3) Kui kohustus tuleb täita võlausaldaja tegutsemis-, elu- või asukohas ja võlausaldaja muudab seda pärast kohustuse tekkimist, võib ta nõuda kohustuse täitmist uues tegutsemis-, elu- või asukohas tingimusel, et ta kannab sellega seotud täiendavad kulud ja riski. Kui kohustus tuleb täita võlgniku tegutsemis-, elu- või asukohas ja võlgnik muudab seda pärast kohustuse tekkimist, võib ta kohustuse täita uues tegutsemis-, elu- või asukohas tingimusel, et ta kannab sellega seotud täiendavad kulud ja riski.

(4) Kui mitu kohustuse täitmise kohta on määratud alternatiivselt, on täitmise koha valiku õigus võlgnikul, kui lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti.

#### **§ 78. Alternatiivkohustus**

(1) Kui võlgnik peab täitma ühe kahest või enamast kohustusest, kuulub valikuõigus nende vahel võlgnikule, kui seadusest, lepingust või võlasuhte olemusest tulenevalt ei ole seda õigust võlausaldajal või kolmandal isikul.

(2) Kui ühe lg-s 1 nimetatud kohustuse täitmine on algusest peale võimatu või kui täitmine muutub võimatuks hiljem, piirdub valikuõigus teiste kohustustega. Kui valikuõigus on võlgnikul, võib ta valida ka selle kohustuse täitmise, mis muutus võimatuks asjaolude tõttu, mille eest vastutab võlausaldaja, samuti muul juhul, kui võlausaldaja valikuga nõustub.

(3) Valikuõigust omav võlgnik või võlausaldaja teeb oma valiku sellest võlasuhte teisele poolele teatamisega. Kui valikuõigus on kolmandal isikul, teeb ta valiku sellest nii võlgnikule kui ka võlausaldajale teatamisega. Valiku tegemisega loetakse, et algusest peale tuli täita üksnes valitud kohustus.

#### **§ 79. Valikuõiguse üleminek alternatiivkohustuse korral**

(1) Kui §-s 78 sätestatud juhul on valikuõigus võlgnikul või võlausaldajal ja valikut ei ole tehtud kokkulepitud aja jooksul või kokkuleppe puudumise korral mõistliku aja jooksul enne aega, millal kohustuse täitmist võis nõuda, läheb valikuõigus üle võlasuhte teisele poolele.

(2) Kui valikuõigus on kolmandal isikul ja kolmas isik ei teosta valikut lg-s 1 nimetatud tähtaja jooksul, läheb valikuõigus üle võlgnikule.

(3) Valikuõigus ei lähe võlausaldajale üle enne, kui ta võib nõuda kohustuse täitmist, ega võlgnikule enne, kui tal on õigus kohustus täita.

(4) Kui valikuõigust omav võlgnik ei teosta valikut enne sundtäitmise alustamist tema vastu, läheb valikuõigus üle võlausaldajale. Kui sundtäitmist alustatakse panditud või arestitud nõude suhtes, läheb valikuõigus üle võlausaldajale, kelle kasuks sundtäitmist teostatakse, kui valikut ei ole tehtud mõistliku aja jooksul enne sundtäitmise alustamist.

#### **§ 80. Täitmine erinevate kohustuste katteks**

(1) Kui võlgnik peab võlausaldajale üle andma raha või muid samade liigitunnustega esemeid või osutama samaliigilisi teenuseid mitmel erineval alusel ja üleantud rahast või muudest esemetest või osutatud teenustest ei piisa kõigi kohustuste täitmiseks, võib võlgnik määrata, missuguse kohustuse täitmiseks on raha või esemed üle antud või teenus osutatud. Kui kohustused ei ole võrdselt tagatud, ei või võlgnik määrata, et ta täidab paremini tagatud kohustuse. Võlgnik ei või määrata, et ta täidab kohustuse, mille täitmist ei või võlausaldaja veel nõuda ja mille enneaegse täitmise vastuvõtmisest keeldumiseks on tal õigustatud huvi.

(2) Kui võlgnik ei ole enne kohustuse täitmist või mõistliku aja jooksul pärast seda määranud, millist kohustust ta on täitnud, võib selle määrata võlausaldaja, kui:

- 1) ta teatab määramisest võlgnikule mõistliku aja jooksul pärast täitmist võlgniku poolt ja
- 2) kohustus ei ole õigusvastane ja
- 3) kohustuse täitmist võib juba nõuda ja
- 4) kohustust ei ole vaidlustatud.

(3) Kui võlausaldaja on lg-s 2 nimetatud asjaoludel määranud, millise kohustuse on võlgnik täitnud, võib võlgnik sellele viivitamata vastu vaielda ja ise määrata, millise kohustuse ta on täitnud. Sel juhul loetakse, et võlgnik on täitnud tema poolt määratud kohustuse

(4) Kui võlgnik ega võlausaldaja ei ole määranud, millise kohustuse täitmiseks raha, esemed või teenus arvestatakse, loetakse täidetuks:

- 1) esimeses järjekorras kohustus, mille täitmist võib juba nõuda või mille täitmist võib esimesena nõuda;
- 2) teises järjekorras võlausaldaja jaoks kõige vähem tagatud kohustus;
- 3) kolmandas järjekorras võlgnikule kõige koormavam kohustus;
- 4) neljandas järjekorras varem tekkinud kohustus.

(5) Kui lg-s 4 sätestatu alusel ei ole võimalik määrata, milline kohustus on täidetud, loetakse, et täitmine on toimunud võrdeliselt kõikide kohustuste katteks.

(6) Kui võlgnik peab lisaks rahalisele põhikohustusele tasuma kulutusi ja intresse, loetakse, et täitmine on toimunud esmalt kulutuste, seejärel sissenõutavate intresside ning lõpuks põhikohustuse ja jooksvate intresside katteks. Võlgnik ei või ilma võlausaldaja nõusolekuta määrata kohustuse täitmiseks teistsugust järjekorda.

#### **§ 81. Kohustuse täitmise asendamine**

(1) Võlgnik võib kohustuse täitmiseks vajaliku teo asemel teha teistsuguse teo (täitmise asendamine) üksnes võlausaldaja nõusolekul, isegi kui teistsuguse teo väärtus on sama, mis võlgnetaval teol või sellest suurem. Kui võlausaldaja võtab teise teo kohustuse täitmisena vastu, loetakse kohustus täidetuks.

(2) Võlausaldaja nõude rahuldamise eesmärgil võlgniku poolt võlausaldaja ees uue kohustuse võtmist ei loeta täitmise asendamiseks, kui seadusest, lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti. Kui uue kohustuse täitmist võib võlausaldaja suhtes lugeda esialgse kohustuse kohaseks täitmiseks, loetakse kohustus täidetuks.

(3) Täitmise asendamise korral vastutab võlgnik asendatud täitmise eest samadel alustel, kui täitmist ei oleks asendatud. Kui kohustuse täitmise asemel antakse võlausaldajale üle asi, nõue või muu õigus, vastutab võlgnik selle puuduste eest samamoodi kui esialgse nõude kohase täitmise eest.

#### **§ 82. Kohustuse täitmise kulud**

Võlgnik kannab oma kohustuse täimisega seotud kulud. Kui võlgniku asemel täidab kohustuse kolmas isik, kannab täimisega seotud kulud tema.

#### **§ 83. Rahalise kohustuse täitmise viis**

(1) Rahalise kohustuse võib täita sularahas. Lepingulise rahalise kohustuse võib täita ka muul viisil, kui see on poolte poolt kokku lepitud või kui seda kasutatakse tasumise kohas tavaliselt majandustegevuses.

(2) Kui maal, kus rahaline kohustus tuleb täita, on võlausaldajal konto krediitiasutuses, mis on määratud sularahata arveldamiseks, võib võlgnik kohustuse täita võlgnetava summa kandmisega sellele kontole, kui võlausaldaja ei ole seda otseselt välistanud.

(3) Rahalise kohustuse täitmisel pangaülekanedega loetakse kohustus täidetuks võlausaldaja konto krediteerimisest rahasumma ulatuses.

(4) Kui võlausaldaja võtab rahalise kohustuse täitmiseks vastu talle pakutud tšeki, vekslit, võlalubaduse või muu sarnase maksevahendi ja maksevahend hiljem lunastatakse, loetakse kohustus täidetuks maksevahendi vastuvõtmisest. Kui võlausaldaja on maksevahendi vastu võtnud, võib ta nõuda kohustuse täitmist rahas üksnes juhul, kui maksevahendit ei lunastata. Kui võlausaldajal on õigus keelduda oma kohustuse täitmisest rahalise kohustuse täitmiseni võlgniku poolt ja ta on kohustuse täitmiseks vastu võtnud maksevahendi, võib ta keelduda oma kohustuse täitmisest kuni maksevahendi lunastamine on kindel.

(5) Rahalise kohustuse täitmisel posti teel loetakse kohustus täidetuks raha võlausaldajale väljamaksmisest.



#### **§ 84. Rahasumma tasumine nimiväärtuses**

Rahaline kohustus tuleb täita raha nimiväärtuses, kui seadusest, lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti.

#### **§ 85. Rahalise kohustuse vääring**

(1) Rahalise kohustuse täitmiseks makstav raha peab olema tasumise ajal kehtiv riigis, kelle vääringus makse tehakse.

(2) Kui kohustus, mis tuleb täita rahas, ei ole väljendatud üheski vääringus, tuleb see täita kohustuse täitmise koha (maks miskokoht) vääringus.

(3) Muus kui maks miskoha vääringus väljendatud kohustuse võib võlgnik täita ka maks miskoha vääringus, välja arvatud juhul, kui see vääring ei ole vabalt konverteeritav või kui on kokku lepitud, et tasumine muus vääringus kui selles, milles rahaline kohustus on väljendatud, ei ole lubatud. Sõltumata sellisest kokkuleppes võib võlausaldaja nõuda rahalise kohustuse täitmist maks miskoha vääringus, kui tasumine vääringus, milles rahaline kohustus on väljendatud, on võimatu.

(4) Muus kui maks miskoha vääringus väljendatud kohustuse täitmise korral maks miskoha vääringus tuleb rahaline kohustus täita vastavalt maks miskohas ajal, millal kohustuse täitmist võis nõuda (sissenõutavaks muutumise ajal), kehtivale keskmisele vahetuskursile, millega võlausaldaja võib viivitamata vastavat muud vääringut muretseda. Kui võlgnik ei täida rahalist kohustust ette nähtud ajaks, võib võlausaldaja nõuda tasumist kas kohustuse sissenõutavaks muutumise ajal või tegeliku tasumise ajal kehtiva vahetuskursi alusel.

(5) Kui kohustus on väljendatud muus kui maks miskoha vääringus, võib kohtus nõuda kohustuse täitmist või sundtäitmist ka maks miskoha vääringus, isegi kui on kokku lepitud tasumine üksnes vääringus, milles rahaline kohustus on väljendatud. Sundtäitmist maks miskoha vääringus võib nõuda ka juhul, kui seda nõutakse välismaal tehtud kohtuotsuse alusel.

#### **§ 86. Intressid võlasuhtes**

(1) Kui kohustuselt tuleb vastavalt seadusele või lepingule tasuda intresse, on intressimääraks krediidasutuste poolt kohustuse täitmise kohas täitmise ajal tähtajatute hoiuste eest täitmise koha vääringu suhtes makstava keskmise intressimäära ja krediidasutuste poolt antavate krediitide eest maks miskoha vääringu suhtes võetava keskmise intressimäära aritmeetiline keskmine, kuid mitte alla 6 % aastas, kui seaduses või lepinguga ei ole ette nähtud teisiti.

(2) Lõikes 1 nimetatud aritmeetiliselt keskmise intressi teeb perioodiliselt teatavaks Eesti Pank.

(3) Aasta möödudes suurendatakse summat, millelt intresse arvestatakse, selle aasta eest võlgnetavate intresside võrra.

(4) Mõlema lepingupool poolt oma majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul eeldatakse, et sellisest lepingust tulenevatelt rahalistelt kohustustelt tuleb alates nende sissenõutavaks muutumisest maksta intresse ka juhul, kui nende maks mises ei ole kokku lepitud.

#### **§ 87. Kviitungi väljaandmine**

(1) Võlausaldaja peab kohustuse täitmise vastuvõtmisel andma võlgnikule tema nõudel kohustuse täitmise vastuvõtmise kohta kirjaliku tõendi (kviitung). Võlgnik võib nõuda ka notariaalselt tõestatud allkirjaga või muus vormis kviitungi andmist, kui tal on selleks õigustatud huvi.

(2) Kui võlgniku asemel täidab kohustuse kolmas isik, võib kviitungit nõuda nii võlgnik kui ka kolmas isik.

(3) Kviitungi väljaandmise kulud kannab võlgnik, kes peab need ette tasuma, kui lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti. Kui esialgse võlausaldaja asemele astub nõude loovutamise või pärimise korral või muul juhul mitu isikut, peavad need isikud kandma täiendavate kviitungite väljaandmisega seotud kulud.

(4) Kui kviitungi annab võlgnikule isik, kes ei ole võlausaldaja, loetakse, et see isik on õigustatud võlgnikult kohustuse täitmist vastu võtma. Kviitungi üleandjat ei loeta õigustatuks kohustuse täitmist vastu võtma, kui võlgnik teab või peab teadma, et üleandja ei ole selleks õigustatud või kui kviitung on läinud võlausaldaja valdusest välja tema tahte vastaselt.

(5) Kui sama liiki kohustused tuleb täita järjestikusteks tähtpäevadeks ja vähemalt kahe järjestikuse kohustuse täitmise kohta on välja antud kviitungid, eeldatakse, et täidetud on ka kõik eelnevad kohustused.

(6) Kui kviitung on välja antud põhikohustuse täitmise kohta, eeldatakse, et tasutud on ka kulud ja intressid.

(7) Kui võlausaldaja keeldub kviitungit välja andmast, võib võlgnik oma kohustuse täitmisest kuni kviitungi väljaandmiseni keelduda. Sel juhul loetakse võlausaldaja kohustuse täitmise vastuvõtmisega viivitanuks.

#### **§ 88. Võladokumendi tagastamine**

(1) Kui võlgnik on kohustuse kohta välja andnud võla olemasolu tõendava dokumendi, mis ei ole väärtpaber (võladokument), võib ta kohustuse täitmisel lisaks kviitungi andmisele või selle asemel nõuda võladokumendi tagastamist. Kui võlausaldaja võladokumendi ei tagasta, võib võlgnik nõuda võlausaldajalt kohustuse lõppemise kohta kirjalikku tunnistust.

(2) Kui kohustus on täidetud osaliselt või kui võladokumendil on näidatud ka võlausaldaja muud õigused või kui võlausaldajal on võladokumendi tagastamata jätmiseks muul põhjusel õigustatud huvi, võib ta keelduda võladokumendi tagastamisest, tingimusel et ta teeb võladokumendile kohustuse täitmist tõendava pealdise.

(3) Kui võladokument on võlgnikule tagastatud, eeldatakse, et kohustus on täidetud.

(4) Kui võlausaldaja keeldub võladokumendi tagastamast või sellele pealdist tegemast või kohustuse lõppemise kohta tunnistust välja andmast, võib võlgnik kohustuse täitmisest kuni võladokumendi üleandmiseni, sellele pealdise tegemiseni või tunnistuse väljaandmiseni keelduda. Sel juhul loetakse võlausaldaja täitmise vastuvõtmisega viivitanuks.

#### **§ 89. Lepinguliste kohustuste vahekorra muutumine**

(1) Lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolude muutumisel, millega kaasneb poolte kohustuste vahekorra oluline muutumine, mistõttu ühe poolte kohustuste täitmise kulud suurenevad oluliselt või teiselt poolelt lepingu järgi saadava väärtus väheneb oluliselt, võib kahjustatud pool nõuda lepingu muutmist poolte kohustuste esialgse vahekorra taastamiseks, kui:

- 1) asjaolud on muutunud või kui asjaolude muutumine on kahjustatud poolele saanud teatavaks pärast lepingu sõlmimist ja
- 2) kahjustatud pool ei saanud lepingu sõlmimise ajal mõistlikult arvestada, et asjaolud võivad muutuda, ja
- 3) kahjustatud pool ei saanud asjaolude muutumist mõjutada ja
- 4) ei saa eeldada, et asjaolude muutumise riski kannaks seadusest või lepingust tulenevalt kahjustatud pool, ja
- 5) pooled ei oleks asjaolude muutumisest teades lepingut sõlminud või oleks seda teinud oluliselt teistsugustel tingimustel.

(2) Kohus võib otsustada lepingu muutmise ka tagasiulatuvalt, kuid mitte varasema seisuga, kui alates kohustuste vahekorra muutumisest.

(3) Kui esinevad lg-s 1 nimetatud alused lepingu muutmiseks, kuid asjaolude kohaselt ei ole lepingu muutmise lg 1 kohaselt võimalik või muutmise ei oleks teise poolte suhtes mõistlik, võib kohustuste vahekorra muutumisega kahjustatud pool lepingust taganeda, kestuslepingu aga §-s 190 nimetatud alusel üles öelda.

#### **§ 90. Asja kasutamise lepingu muutmise**

(1) Kinnisasja või avalikku registrisse kantud vallasasja omanik või seaduslik valdaja võib nõuda nimetatud asja kasutamisele suunatud lepingu muutmist, § 89 lg-s 3 sätestatud asjaoludel selle aga üles öelda, kui:

1) lepingu sõlmimisest on möödunud vähemalt 10 aastat ja lepingu jätkumine muutmata kujul on vastuolus avalike huvidega;

2) võlausaldajal ei ole enam põhjendatud huvi kohustuse täitmise vastu ja sellise huvi taastumist ei saa eeldada.

(2) Lõige 1 p-s 1 sätestatud tähtaega arvestatakse sisse kogu aeg, mille jooksul asja omanik või valdaja on seotud sama eesmärgiga lepinguga. Muutmise või ülesütlemine on lg 1 p-s 1 sätestatud asjaoludel lubatud ka enne 10 aasta möödumist lepingu sõlmimisest, kui leping on avaliku huviga vastuolus kehtiva planeeringu realiseerimise takistamise tõttu.

#### **§ 91. Tagatise andmise ja kinnitamise kohustus**

(1) Kui isik peab oma kohustuse täitmiseks andma tagatise, ilma et tagatis oleks täpselt määratletud, või kui tagatise andmine on õiguslike tagajärgede tekkimise tingimus, võib tagatise andja valida tagatise liigi, järgides lg-s 2 sätestatud.

(2) Lõikes 1 nimetatud asjaoludel antud tagatis peab piisavalt tagama kohustust ning vajadusel ka intresse ja kulusid ning võlausaldajal peab olema võimalus tagatis raskusteta rahaks teha.

(3) Kui lg-s 1 nimetatud asjaoludel antud tagatis on muutunud ebapiisavaks võlausaldajast olenematu põhjusel, peab võlgnik tagatist täiendama või selle asendama.

(4) Kui isik peab oma kohustuse täitmist kinnitama, ilma et kinnitamise viisi oleks täpselt määratletud või kohustuse täitmise kinnitamine on õiguslike tagajärgede tekkimise tingimus, peab ta esitama piisavad tõendid oma võime kohta kohustust täita.

## **5. peatükk KOHUSTUSE RIKKUMINE**

#### **§ 92. Kohustuse rikkumise mõiste**

Kohustuse rikkumine on võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmise või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmise viivitamine.

#### **§ 93. Õiguskaitsevahendid kohustuse rikkumise korral**

(1) Kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja:

1) nõuda kohustuse täitmist, kui rikkumine ei ole vabandata;

2) oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda;

3) nõuda kahju hüvitamist, kui rikkumine ei ole vabandata § 94 järgi;

4) lepinguliste kohustuste rikkumise korral taganeda lepingust või öelda leping üles;

5) vastastikusest lepingust tulenevate kohustuste rikkumise korral alandada hinda;

6) kohustuse täitmisega viivitamise korral kasutada §-des 103 ja 104 sätestatud õigusi, eelkõige nõuda võlgu olevalt rahaliselt kohustuselt viivist vastavalt §-dele 86 ja 103.

(2) Võlausaldaja võib kohustuse rikkumise korral kasutada eraldi või koos kõiki seadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid, mida saab üheaegselt kasutada, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti. Eelkõige ei võta kohustuse rikkumisest tuleneva õiguskaitsevahendi kasutamine võlausaldajalt õigust nõuda kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist. Kui üht õiguskaitsevahendit ei saa seadusest või lepingust tulenevalt kasutada, võib kahjustatud isik kasutada muid õiguskaitsevahendeid.

(3) Võlgnik, kes rikub oma kohustust, peab võlausaldajale teatama kohustuse täitmist takistavast asjaolust ja selle mõjust kohustuse täitmisele viivitamata pärast seda, kui ta on takistavast asjaolust teada saanud või oleks pidanud sellest teada saama. Teatamata jätmise korral peab ta hüvitama sellega võlausaldajale tekitatud kahju.

(4) Võlausaldaja ei või tugineda kohustuse rikkumisele võlgniku poolt ega kasutada sellest tulenevalt õiguskaitsevahendeid, kui selle rikkumise põhjustas tema enda tegu või temast tulenev asjaolu või sündmus, mille toimumise riski ta kannab.

(5) Võlausaldaja peab teatama võlgnikule viimase mittekohasest täitmisest mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta rikkumise avastas või avastama pidi.

#### **§ 94. Rikkumise vabandatavus**

(1) Võlgnik ei vastuta oma kohustuse rikkumise eest, kui ta tõendab, et rikkus kohustust asjaolu tõttu, mida ta ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud selle asjaoluga arvestamist lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal või selle vältimist või takistavast asjaolust või selle tagajärgedest ülesaamist võlgnikult oodata. Kui takistav asjaolu on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandataav üksnes aja vältel, mil asjaolu takistas kohustuse täitmist.

(2) Seaduses või lepinguga ettenähtud juhtudel vastutab isik oma kohustuse rikkumise eest sõltumata lg-s 1 sätestatust.

#### **§ 95. Vastutus tahtluse ja raske hooletuse eest**

(1) Seaduses sätestatud juhtudel vastutab isik oma kohustuse rikkumise eest üksnes tahtluse või raske hooletuse eest. Raske hooletus on käibes vajaliku hoole suhtel olulisel määral järgimata jätmine. Tahtlus on õigusvastase tagajärje soovimine võlasuhte tekkimisel, täitmisel või lõpetamisel.

(2) Kui isik vastutab seadusest või lepingust tulenevalt üksnes hoole suhtel eest, mida ta rakendab oma asjades, vastutab ta siiski ka tahtluse ja raske hooletuse eest.

#### **§ 96. Õiguskaitsevahendid kohustuse rikkumise vabandataavuse korral**

(1) Olenemata §-des 94 ja 95 sätestatust on võlausaldajal õigus kohustuse rikkumise korral võlgniku poolt keelduda oma kohustuste täitmisest, nõuda viivise maksmist, lepingust taganeda või leping üles öelda või alandada hinda. Võlausaldaja ei või muuhulgas nõuda kohustuse täitmist, kahju hüvitamist või leppetrahvi maksmist.

(2) Kui võlgnik ei vastuta oma kohustuse rikkumise eest, kuid sai seoses kohustuse rikkumisega kasu, mida ta ei oleks saanud kohustuse kohase täitmise korral, võib võlausaldaja nõuda kasu väljaandmist vastavalt alusetu rikastumise säteetele. Kui kasu seisneb nõudes kolmanda isiku vastu, võib võlgnik täita esimeses lauses nimetatud kohustuse selle nõude loovutamiseega võlausaldajale.

#### **§ 97. Vastutusest vabastamise või vastutuse piiramise kokkulepe**

Lepingupoolel võivad eelnevalt kokku leppida kohustuse rikkumise eest vastutuse välistamises või piiramises. Tühine on kokkulepe, millega välistatakse vastutus või piiratakse seda kohustuse tahtliku rikkumise korral, samuti kokkulepe, mis võimaldab poolel täita kohustuse oluliselt erinevana teise poole poolt mõistlikult eeldatust või mis muul viisil ebamõistlikult välistab vastutuse või piirab seda.

#### **§ 98. Heastamine**

(1) Lepingulist kohustust rikkunud pool võib rikkumise omal kulul heastada, muuhulgas rikkumise parandada või asendada, kuni teine pool ei ole lepingust taganenud või seda üles öelnud või nõudnud kahju hüvitamist kohustuse täitmise asemel kui:

- 1) heastamine on vastavalt asjaoludele mõistlik ja
- 2) heastamisega ei põhjustata kahjustatud poolele põhjendamatuid ebamugavusi ega kulutusi ja
- 3) kahjustatud poolel ei ole õigustatud huvi heastamisest keelduda.

(2) Kohustust rikkunud pool võib kohustuse rikkumise heastada mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta on kahjustatud poolele teatanud heastamise kavatsusest, pakutavast heastamise viisist ja ajast ning kahjustatud pool ei ole mõistliku aja jooksul teatanud, et ta ei ole heastamisega nõus, kui tal on heastamisest keeldumiseks õigustatud huvi.

(3) Kahjustatud pool võib oma kohustuste täitmisest heastamise teate saamisest kuni heastamise lõppemiseni või selle ebaõnnestumiseni keelduda. Muid õiguskaitsevahendeid võib ta heastamise ajal kasutada üksnes juhul, kui need ei ole heastamisega vastuolus.

(4) Heastamine ei võta kahjustatud poolelt õigust nõuda kohustuse täitmisega viivitamise ja heastamisega tekitatud või sellega ära hoidmata jäänud kahju hüvitamist, muuhulgas viivitamisest tingitud viivise või leppetrahvi maksmist.

#### **§ 99. Kohustuse täitmise nõue õiguskaitsevahendina**

(1) Kui võlgnik rikub rahalist kohustust, võib võlausaldaja nõuda temalt kohustuse täitmist.

(2) Kui võlgnik rikub kohustust, mis ei seisne raha maksmises, võib võlausaldaja nõuda temalt kohustuse täitmist, kui:

- 1) kohustuse täitmine ei ole õigusvastane ega võimatu;
- 2) kohustuse täitmine ei ole võlgnikule ebamõistlikult koormav või kulukas;
- 3) võlausaldaja ei saa mõistlikult saavutada kohustuse täitmisega taotletavat tulemust muust allikast;
- 4) kohustuse täitmine ei seisne isiklikku iseloomuga teenuse osutamises või töö tegemises.

(3) Võlausaldaja võib nõuda lg-s 2 nimetatud kohustuse täitmist üksnes mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta sai kohustuse rikkumisest teada või pidi sellest teada saama. Võlgnik võib eelnevalt määrata võlausaldajale mõistliku tähtaja kohustuse täitmise nõude esitamiseks. Kui võlausaldaja selle tähtaja jooksul kohustuse täitmise nõuet ei esita, ei või ta enam nõuda kohustuse täitmist, kuid võib kasutada muid õiguskaitsevahendeid. Kui võlgnik on täitmise nõude esitamiseks andnud ebamõistlikult lühikese tähtaja, loetakse see pikenenuks mõistliku tähtajani.

(4) Võlausaldaja õigus nõuda kohustuse täitmist hõlmab ka õiguse nõuda mittekohase täitmise parandamist, asendamist või muul viisil heastamist niivõrd, kuivõrd seda võib võlgnikult mõistlikult oodata.

(5) Kui võlgnikult ei või lg-s 2 nimetatud alustel kohustuse täitmist nõuda, kuid ta omandab võlgnitava kohustuse eseme asemel hüvitise või hüvitisnõude, võib võlausaldaja nõuda selle loovutamist temale.

(6) Kui vastastikuse lepingu puhul ei või ühelt poolelt lg-s 2 nimetatud alusel nõuda kohustuse täitmist ja alus on tekkinud asjaoludel, mille eest vastutab teine pool või kui see alus tekkis ajal, mil teine pool oli vastuvõtuviivituses, võib kohustust rikkunud pool nõuda, et teine pool täidaks oma lepingust tulenevad kohustused. Ta peab oma nõudest siiski maha arvama selle, mis ta oma kohustuse täitmata jätmisega kokku hoiab või oma tööjõu või vahendite teistsuguse rakendamisega omandab või vaatamata võimalusele pahauskselt omandamata jätab.

(7) Võlausaldaja ei või nõuda kohustuse täitmist, kui talle on kohustuse täitmise asemel hüvitatud kohustuse rikkumisega tekitatud kahju.

#### **§ 100. Kohustuse täitmisest keeldumine õiguskaitsevahendina**

(1) Võlgnik võib keelduda oma kohustuse täitmisest kuni võlausaldaja on rahuldanud võlgnikule võlausaldaja suhtes kuuluva sissenõutava nõude, kui nõue ei ole piisavalt tagatud ning selle nõude ja võlgniku kohustuse vahel on piisav seos ning seadusest, lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti. Nõude ja kohustuse vahel on piisav seos olemas eelkõige juhul, kui vastastikused kohustused tulenevad samast õigussuhtest või isikutevahelisest eelnevast regulaarsest käibest või muust piisavast majanduslikust või ajalisest seosest.

(2) Võlgnikul ei ole õigust kohustuse täitmisest keelduda:

1) kui võlausaldaja kohustuse täitmine on õigusvastane või võimatu; 2) kui võlausaldaja on kohustust rikkunud võlgnikust tulenevatel asjaoludel, sealhulgas ka siis, kui tema kohustuse täitmist takistab võlgnikupoolne vastuvõtuviivitus;

3) kui võlausaldaja nõue tema vastu tuleneb ülalpidamisest, kehavigastuse tekitamisest, tervise kahjustamisest või surma põhjustamisest tekitatud kahju hüvitamisest või kui nõudele ei saa seadusest tulenevalt muul põhjusel pöörata sissenõuet.

(3) Võlgniku õigus täitmisest keelduda lõpeb, kui võlausaldaja täidab oma kohustuse või tagab või kinnitab piisavalt kohustuse täitmist. Täitmisest keeldumise õigus ei lõpe, kui teise poole poolt tagatise või kinnituse andmine viivitab tema täitmist ebamõistlikult.

(4) Kui võlgniku nõue võlausaldaja vastu on aegunud, võib võlgnik oma kohustuse täitmisest keelduda, kui täitmisest keeldumise õigus on tekkinud enne aegumistähtaaja möödumist.

(5) Võlgnik võib kohustuse täitmisest keeldumise õiguse panna maksma ka teise poole võlausaldajate suhtes.

(6) Kui kohustuse täitmisest keeldumine vastab samaaegselt asjaõigusseaduses sätestatud kinnipidamisõiguse teostamisele, kohaldatakse kohustuse täitmisest keeldumisele täiendavalt asjaõigusseaduses kinnipidamisõiguse kohta sätestatud. Kohustuse täitmisest keeldumise kohta sätestatud kohaldatakse sellisel juhul niivõrd, kuivõrd see ei ole vastuolus kinnipidamisõiguse kohta sätestatuga.

#### **§ 101. Kohustuse täitmisest keeldumine vastastikuse lepingu puhul**

(1) Kui poolel on lepingust tulenevad vastastikused kohustused (vastastikune leping), võib üks pool oma kohustuste täitmisest keelduda, kuni teine pool on oma kohustused täitnud, täitmist pakkunud või andnud täitmiseks piisava tagatise või on piisavalt kinnitanud, et ta kohustuse täidab. Kui kohustus tuleb täita mitmele isikule, võib kohustatud pool keelduda kohustuse täitmisest kõigi nende isikute suhtes, kuni tema suhtes on kogu kohustus täidetud.

(2) Kohustuse täitmisest ei või keelduda, kui see ei oleks asjaolusid arvestades mõistlik või ei vastaks hea usu põhimõttele, eelkõige kui teine pool on täitnud oma kohustused suuremas osas või oluliste puudusteta.

(3) Kohustuse täitmisest ei või keelduda pool, kes peab oma kohustuse täitma enne teist poolt, välja arvatud juhul, kui talle pärast lepingu sõlmimist teatavaks saanud asjaolud annavad piisavalt alust arvata, et teine pool ei suuda oma kohustusi täita maksejõuetuse tõttu, või ta ei täida oma kohustusi tulenevalt oma käitumisest kohustuse täitmise ettevalmistamisel või täitmisel või muul olulisel põhjusel. Sel juhul võib kohustuse täitmisest keeldumiseks õigustatud pool nõuda, et teine pool täidaks oma kohustuse temaga ühel ajal, ning määrata selleks või tagatise andmiseks või kohustuse täitmise kinnitamiseks mõistliku tähtaja. Kui pool selle tähtaja jooksul kohustust ei täida, täitmist ei taga ega kinnita, võib kohustuse täitmisest keeldumiseks õigustatud pool lepingust vastavalt § 108 lg-tele 1, 2 ja 4 taganeda.

(4) Kui poolel on piisavalt alust arvata, et teine pool täidab kohustuse osaliselt või muul viisil mittekohaselt, võib ta oma kohustuse täitmisest lg-s 3 nimetatud juhul keelduda üksnes juhul, kui kohustuse rikkumine seda õigustab.

#### **§ 102. Hinna alandamine õiguskaitsevahendina**

(1) Kui pool võtab vastu mittekohase kohustuse täitmise, võib ta alandada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat hinda ulatuses, milles kohustuse mittekohase täitmise väärtus oli väiksem kohase täitmise väärtusest täitmise ajal. Väärtused täitmise ajal määratakse vajadusel hindamisega.

(2) Hinna alandamine toimub vastava avalduse tegemisega teisele poolele. Kui lepingus osaleb ühel või teisel poolel mitu isikut, võib hinda alandada üksnes kõigi ühel poolel olevate isikute poolt ja kõigi suhtes ühiselt. Kui hinna alandamise õigus lõpeb ühe õigustatu jaoks, lõpeb see ka ülejäänute jaoks.

(3) Hinna alandamiseks õigustatud pool, kes on juba maksnud alandatud hinda ületava rahasumma, võib hinna alandamise korral nõuda ülemäära tasuta tagastamist vastavalt § 181 lg-s 1 ja 183 lg-s 1 sätestatule.

(4) Hinna alandamist arvestatakse kahju hüvise suuruse määramisel.

(5) Hinda võib alandada ka enne teise poole kohustuse sissenõutavaks muutumist. Vastavalt kohaldatakse §-s 108 sätestatut.

(6) Pool ei või hinda alandada ulatuses, milles teine pool heastas oma kohustuse rikkumise.

#### **§ 103. Viivis õiguskaitsevahendina**

(1) Rahalise kohustuse täitmise viivitamisel võib võlausaldaja võlgnikult arvates kohustuse sissenõutavaks muutmiseni kuni kohase täitmiseni nõuda viivitusintressi (viivis) tasumist vastavalt §-le 86. Kui lepinguga on ette nähtud suuremate intresside maksmine, kui on sätestatud §-s 86, võib nõuda ka sama suurt viivist.

(2) Kui kohustus seisneb muus kui raha maksmises, arvestatakse hüvitamisele kuuluvalt kahjutasult viivist alates kohustuse rikkumisest. Õigusvastase kahju tekitamise korral arvestatakse viivist kahju tekitamisest alates.

(3) Kui isikule tuleb hüvitada tema poolt tehtud kulutused, arvestatakse neilt viivist kulutuste tegemisest alates. Kui kulutused on tehtud asjale, mis tuleb välja anda isikule, kes on kohustatud kulutusi hüvitama, ei arvestata viivist aja eest, mille eest jäävad hüvituseks õigustatud isikule asja viljad või muu kasu.

(4) Võlgnikult võib nõuda viivise maksmist sõltumata sellest, kas kohustuse rikkumine on vabandata- või mitte. Võlgnik ei pea tasuma viivist aja eest, mil ta ei saa kohustust täita võlausaldaja vastuvõtvuivutuse tõttu, samuti aja eest, mil ta on õigustatult keeldunud oma kohustuste täitmisest.

(5) Kui kohustuse täitmise viivitamisest tekkinud kahju ületab viivise, võib kahjustatud pool nõuda viivist ületava kahju hüvitamist.

(6) Viivist ei või nõuda intresside tasumisega viivitamise korral, kuid võlausaldaja võib nõuda intresside tasumise viivitamisega tekitatud kahju hüvitamist.

(7) Viivise maksmiseks kohustatud isik võib nõuda selle alandamist vastavalt selle seaduse §-s 154 sätestatule.

#### **§ 104. Kohustuse täitmisega viivitamine**

(1) Kohustuse täitmisega mittevabandatava viivitamise korral vastutab võlgnik arvates § 103 lg-tes 1 - 3 sätestatud tähtpäevadest kohustuse, sealhulgas kohustuse, mis ei seisne raha maksmises, rikkumise eest isegi juhul, kui rikkumise põhjustas juhus. Rikkumisega tekitatud kahju ei pea ta siiski hüvitama, kui kahju oleks tekkinud ka õigeaegse täitmise korral või kui kahju tekkis võlausaldajast tulenevatel asjaoludel.

(2) Võlausaldaja võib pärast viivituse algust võlgniku poolt pakutud kohustuse täitmise vastuvõtmisest keelduda, kuni koos täitmisega ei pakuta võlausaldajale viivitusega tekitatud kahju hüvitamist.

#### **§ 105. Täiendav tähtaeg täitmiseks**

(1) Kohustuse rikkumise korral, isegi kui see ei ole oluline, võib võlausaldaja anda võlgnikule kohustuse täitmiseks täiendava mõistliku tähtaja. Kui võlausaldaja nõuab kohustuse täitmist, kuid ei määra selleks täiendavat tähtaega, eeldatakse, et täitmiseks on antud mõistlik täiendav tähtaeg. Kui võlausaldaja on täitmiseks täiendavalt andnud ebamõistliku tähtaja, pikeneb see mõistliku täiendava tähtajani.

(2) Täiendava tähtaja andmine ei vabasta võlgnikku vastutusest kohustuse rikkumise eest ega välista ega piira §-s 104 sätestatu kohaldamist. Kui täiendav tähtaeg on antud lepingulise kohustuse rikkumise korral, võib kahjustatud pool selle tähtaja jooksul keelduda oma kohustuste täitmisest ning nõuda rikkumisest tulenenud kahju hüvitamist ning viivise maksmist, kuid ei või kasutada muid õiguskaitsevahendeid.

(3) Kui võlgnik teatab, et ta kohustust ei täida või kui ta ei ole täiendava tähtaja jooksul kohustust kohaselt täitnud, võib võlausaldaja pärast teate saamist või tähtaja möödumist kasutada kõiki muid õiguskaitsevahendeid, sealhulgas nõuda kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamist või taganeda lepingust või öelda leping üles.

#### **§ 106. Kahju hüvitamine õiguskaitsevahendina**

(1) Kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja koos kohustuse täitmisega või selle asemel nõuda võlgnikult kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist, välja arvatud juhul, kui võlgnik kohustuse rikkumise eest ei vastuta või kui kahju ei kuulu seadusest tulenevalt muul põhjusel hüvitamisele.

(2) Kohustuse täitmise asemel võib kahju hüvitamist nõuda pärast §-s 105 sätestatud täiendava tähtaja möödumist. Kui kohustus seisneb teatud eseme tagastamises, on täitmise asemel kahju hüvitamise nõude eelduseks lisaks, et võlausaldaja oleks viivituse tõttu kaotanud huvi tagastamise vastu. Kahju hüvitamist võib nõuda ka ilma täiendavat tähtaega määramata, kui on ilmne, et sellel ei oleks tulemust, samuti § 107 lg 1 p-des 1 ja 2 nimetatud juhul või kui asjaolude kohaselt on kahju kohene hüvitamine muul põhjusel mõistlik.

(3) Kui võlgnik on kohustuse täitnud osaliselt, võib võlausaldaja nõuda kahju hüvitamist kogu kohustuse täitmise asemel, kui tal ei ole osalise täitmise vastu mõistlikku huvi. Kohustuse osalisel täitmisel saadu tuleb mõlemapoolselt tagastada vastavalt §-des 181 - 183 sätestatule.

(4) Kui võlausaldaja saab § 99 lg-s 5 sätestatud juhul hüvitise või hüvitisnõude, väheneb kohustuse täitmise asemel esitatud kahju hüvitamise nõue saadud hüvitise või hüvitisnõude väärtuse võrra.

#### **§ 107. Lepingust taganemine õiguskaitsevahendina**

(1) Lepingupool võib lepingust taganeda, kui teine pool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud (oluline lepingurikkumine). Olulise lepingurikkumisega on eelkõige tegemist, kui:

1) kohustuse rikkumise tõttu jääb kahjustatud pool olulisel määral ilma lepingust õigustatult eeldatust, välja arvatud juhul, kui teine pool ei näinud kohustuse rikkumise niisugust tagajärge ette ja temaga sarnane mõistlik isik ei oleks seda tagajärge samadel asjaoludel samuti ette näinud;

2) rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt lepingu täitmise vastu teise poole huvi püsimise eelduseks;

3) kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu;

4) kohustuse rikkumine annab kahjustatud poolele mõistliku põhjuse eeldada, et teine pool ei täida kohustusi ka edaspidi;

5) teine pool ei täida oma ükskõik millist kohustust §-s 105 nimetatud täitmiseks antud täiendava tähtaja jooksul või teatab, et ta selle tähtaja jooksul kohustust ei täida.

(2) Kui lepingulised kohustused tuleb täita ositi ja oluline lepingurikkumine toimus üksnes mõne kohustuse või kohustuse osa suhtes, võib kahjustatud pool taganeda lepingust üksnes nimetatud osa suhtes. Kui rikutud on osa kohustustest või nende osadest, võib kahjustatud pool kogu lepingust taganeda üksnes siis, kui õigustatud poolel ei ole kohustuse osalise täitmise vastu õigustatult huvi või kui rikkumine on oluline kogu lepingu kui terviku suhtes.

(3) Lepingust taganemine ilma §-s 105 nimetatud täiendavat tähtaega täitmiseks andmata ei ole lubatud, kui kohustust rikkunud pool kannaks teise poole lepingust taganemise korral kohustuste täitmiseks või täitmise ettevalmistamiseks tehtud kulutustega võrreldes põhjendamatult suurt kahju.

(4) Paragrahvis 105 nimetatud täiendava tähtaja andmisel võib kahjustatud pool näha ette, et juhul, kui teine pool ei täida täiendava tähtaja jooksul oma kohustust, loetakse kahjustatud pool lepingust taganenuks. Kahjustatud pool ei või sel viisil lepingust taganeda, kui kohustus, mida lepingut rikkunud pool täiendava tähtaja jooksul ei täitnud, moodustas tema lepingulistest kohustustest ebaolulise osa.

(5) Kui lepingus on tingimus, et võlgnik kaotab kohustuse rikkumise korral talle lepingust tulenevad õigused, loetakse, et võlausaldajal on sel juhul õigus taganeda lepingust, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti.

(6) Kui oluliselt rikutakse kestuslepingut, võib kahjustatud pool selle vastavalt §-le 190 üles öelda.

#### **§ 108. Lepingust taganemine enne kohustuse sissenõutavaks muutumist**

(1) Kui enne ühe poole kohustuse sissenõutavaks muutumist on ilmne, et see pool paneb toime olulise lepingurikkumise, võib teine pool lepingust taganeda ka enne kohustuse sissenõutavaks muutumist.

(2) Kui ositi täitmisele kuuluva lepingu üht osa puudutav oluline lepingurikkumine annab kahjustatud poolele mõistliku põhjuse eeldada olulist lepingurikkumist ka tulevikus täitmisele kuuluvate osade suhtes, võib kahjustatud pool kogu lepingu üles öelda.

(3) Lepingust enne kohustuse sissenõutavaks muutumist taganeda kavatsev pool peab teisele poolele oma kavatsusest teatama, võimaldamaks tal kohustuse täitmist tagada või kinnitada. Tagatise või kinnituse saamiseni võib taganeda kavatsev pool keelduda oma kohustuste täitmisest. Kui kohustuse täitmist ei tagata ega kinnitata mõistliku aja jooksul pärast taganemise kavatsusest teatamist, võib kavatsusest teatanud pool lepingust taganeda.

(4) Lepingust taganemise kavatsusest ei pea teisele poolele teatama, kui teine pool on teatanud, et ta oma kohustust ei täida, samuti muul juhul, kui see ei ole vastavalt asjaoludele mõistlik.

#### **§ 109. Lepingust taganemise lubamatus**

(1) Lepingust ei ole lubatud taganeda:

1) kui kohustuse rikkumise eest vastutab üksnes või suuremas osas pool, kes soovib lepingust taganeda, sealhulgas juhul, kui ta on vastuvõtuviivituses;

2) kui lepingut rikkunud pool on esitanud kohustuse täitmise nõudele vastuväite või esitab selle viivitamata pärast taganemise avalduse tegemist;

3) § 107 lg 4 teises lauses sätestatud juhul;

4) kui lepingut rikkunud pool on § 108 lg-s 3 nimetatud juhul taganud või kinnitanud oma kohustuse täitmist;

5) muul seaduses sätestatud juhul.

(2) Kui lg 1 p-s 1 nimetatud juhul muutub kohustuse kohane täitmine täielikult või osaliselt võimatuks, võib vastuvõtuviivituses olnud pool lepingust taganeda, kui teine pool ei näidanud üles vastavalt asjaoludele temalt eeldatavat hoolsust.

(3) Taganemiseks õigustatud pool kaotab oma õiguse lepingust taganeda, kui ta ei tee taganemise avaldust mõistliku aja jooksul pärast seda, kui:

1) ta sai lepingu rikkumisest teada või pidi teada saama;

2) § 105 kohaselt määratud täiendav tähtaja tähtaeg on möödunud;

3) võlgnik on teatanud, et ta oma kohustusi § 105 kohaselt määratud tähtaja jooksul ei täida.

### **6. peatükk**

#### **KOHUSTUSE TÄITMISE TAKISTUSED**

#### **§ 110. Vastuvõtuviivitus**

(1) Võlausaldaja satub vastuvõtuviivitusse, kui ta:

1) õigustamatult ei võta vastu talle tegelikult pakutud kohustuse kohast täitmist;

2) keeldub õigustamatult oma kohustuse täitmisest, millela võlgnik ei saa oma kohustust täita, või ei tee muul viisil võlgniku kohustuse täitmiseks vajalikku koostööd või tegu, eelkõige ei lähe võlgnetavale asjale järele, ja võlgnik on talle seejärel kohustuse täitmist suuliselt või muus vormis pakkunud;

3) ei täida temal võlgniku suhtes lasuvat kohustust ja võlgnik keeldub seetõttu õiguspäraselt oma kohustuse täitmisest;

4) on küll valmis pakutud kohustuse täitmist vastu võtma, kuid ei paku omapoolset kohustuse täitmist, juhul kui võlgnik ja võlausaldaja peavad kohustused täitma üheaegselt;

5) on võlgnikule eelnevalt teatanud, et ta kohustuse täitmist vastu ei võta ja võlgnik on talle seejärel kohustuse täitmist suuliselt või muus vormis pakkunud.

(2) Kui võlausaldaja peab võlgniku kohustuse täitmiseks vajaliku teo tegema teatud kuupäevaks või muuks kalendri alusel määratud ajaks ja ei ole seda tegu selleks ajaks teinud, satub ta vastuvõtuviivitusse sellest ajast alates, olenemata sellest, kas võlgnik on võlausaldajale kohustuse täitmist pakkunud.

(3) Võlausaldaja ei satu vastuvõtuviivitusse, kui võlgnik ei ole kohustuse täitmise pakkumise ajal või lg-s 2 nimetatud juhul võlausaldaja teo tegemiseks ette nähtud ajal võimeline oma kohustusi täitma.

(4) Kui kohustuse täitmise aega ei ole kindlaks määratud või kui võlgnikul on õigus kohustus täita enne määratud aega, ei satu võlausaldaja vastuvõtuviivitusse, kui ta ei saa kohustuse täitmist pakutud ajal ajutiselt vastu võtta, välja arvatud juhul, kui võlgnik teatas talle kohustuse täitmise kavatsusest eelnevalt mõistliku aja jooksul.

#### **§ 111. Vastuvõtuviivituse tagajärjed**

Võlausaldaja vastuvõtuviivituse korral:

1) vastutab võlgnik oma kohustuse rikkumise eest üksnes juhul, kui ta põhjustas selle tahtlikult või raske hooletuse tõttu;

2) peab võlgnik, kelle valdusse asi on vastuvõtuviivituse tõttu jäänud, rakendama mõistlikke abinõusid asja säilitamiseks;

3) võib võlgnik loobuda võlgnetava kinnisasja valdusest, vabanedes sellega asja valduse võlausaldajale üleandmise kohustusest, kui ta teatab valdusest loobumisest eelnevalt mõistliku aja jooksul võlausaldajale, kui vastuvõtuviivitus toimus nimetatud asja suhtes;

4) ei pea võlgnik rahaliselt kohustuselt tasuma viivist ega muid intresse.

5) peab võlgnik, kes peab välja andma eseme viljad või hüvitama need või muu kasu, vastuvõtuviivituse aja eest välja andma või hüvitama üksnes viljad või kasu, mida ta tegelikult sai.

6) võib võlgnik nõuda vastuvõtuviivitusega tekitatud lisakulutuste hüvitamist, mida võlgnik tegi kohustuse täitmise pakkumiseks, samuti mida ta kandis võlgnetava eseme hoidmiseks ja säilitamiseks vastuvõtuviivituse kestel ning enne nimetatud kulutuste hüvitamist keelduda oma kohustuse täitmisest.

#### **§ 112. Raha, väärtpaberite, muude dokumentide ja väärtasjade hoiustamine**

(1) Võlausaldaja vastuvõtuviivituse korral, samuti juhul, kui võlgnik ei saa täita oma kohustust muul võlausaldajast tuleneval põhjusel või kui ta ei tea, kes on võlausaldaja ega peagi seda teadma, võib võlgnik võlgnetava raha, väärtpaberid, muud dokumendid või väärtasjad võlausaldaja jaoks notari juures või muu isiku või asutuse, kes on saanud vastava justiitsministri loa, (hoidja) juures hoiustada. Hoiustamise täpsema korra ja hoiustamise lubade väljaandmise korra kehtestab justiitsminister.

(2) Võlgnik võib võlgnetava raha, väärtpaberid, muud dokumendid või väärtasjad (hoiustatu) hoiustada kohustuse täitmise kohas. Kui võlgnik hoiustab need esemed muus kohas, peab ta hüvitama võlausaldajale sellest tulenevad kulud ja kahju.

(3) Võlgnik peab hoiustamisest võlausaldajale või end võlausaldajana esitavatele isikutele viivitamata teatama, välja arvatud juhul, kui ta võlausaldaja isikut ei tea ega peagi teadma. Hoiustamisest teatamata jätmise korral peab võlgnik sellest tekkinud kahju võlausaldajale hüvitama.

(4) Kui võlgnik ja võlausaldaja peavad kohustused täitma üheaegselt, võib võlgnik seada hoiustatu võlausaldajale kätteandmise tingimuseks, et võlausaldaja täidaks kohustuse.

(5) Hoidja võib hoiustatu võlausaldajale välja anda üksnes juhul, kui viimane maksab talle kõik hoidmisega seotud kulud. Pärast hoiustatu väljaandmist peab ta hüvitama võlgnikule selle, mis viimane on hoidmise eest maksnud, sõltumata sellest, kas võlausaldaja on hoidmisega seotud kulud tasunud või mitte. Kui võlgnik võtab hoiustatu tagasi, kannab ta hoiustamise kulud.

#### **§ 113. Hoiustatu tagasivõtmine**

(1) Võlgnik võib hoiustatu hoidja juurest tagasi võtta üksnes juhul, kui ta jätab endale hoiustades sellise õiguse (tagasivõtmise õigus).

(2) Hoiustatu tagasivõtmise õigus lõpeb, kui:

1) võlgnik on hoidjale teatanud, et loobub tagasivõtmisõigusest;

2) võlausaldaja on hoidjale teatanud hoiustatu vastuvõtmisest;

3) hoidjale esitatakse jõustunud kohtuotsus, millega on tunnustatud võlausaldaja õigust hoiustatule;

4) kohus on välja kuulutanud võlgniku pankroti - kuni pankrotimenetluse lõppemiseni.

(3) Võlgniku tagasivõtmise õigusele ei saa pöörata sissenõuet ega seda arestida.

(4) Kui võlgnik võtab hoiustatu tagasi, loetakse, et hoiustamist ei ole toimunud ning nõue võlgniku vastu taastub koos kõigi kõrvalnõuetega.

#### **§ 114. Hoiustamise õiguslikud tagajärjed**

(1) Hoiustamisel võlgniku tagasivõtmise õigusega loetakse nagu võlgnik oleks hoiustamise ajal kohustuse samal viisil täitnud. Kui võlgnik on jätnud endale hoiustatu tagasivõtmise õiguse, loetakse kohustus täidetuks alates tagasivõtmise õiguse lõppemisest.

(2) Hoiustamisel tagasivõtmise õigusega võib võlgnik esitada võlausaldaja nõudele hoiustamise vastuväite, millest tulenevalt ei või võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist muul viisil kui hoiustatu arvel. Hoiustamise aja kestel kannab

hoiustatu hävimise või halvenemise riski võlausaldaja. Võlgnik ei pea hoiustamise aja eest tasuma intresse ega hüvitama võlausaldajale saamata jäänud tulu. See ei välista ega piira § 113 lg-s 4 sätestatu kohaldamist.

(3) Võlausaldaja õigus hoiustatu kätte saada lõpeb hoiustamisteate saamisest seitsme aasta möödumisel, kui ta ei ole enne seda teatanud hoidjale soovist hoiustatu vastu võtta. Kui nimetatud tähtaeg on möödunud, võib võlgnik hoiustatu tagasi võtta, isegi kui ta ei ole endale tagasivõtmise õigust jätnud.

(4) Lõikes 3 nimetatud tähtaja möödumisega lõpeb ka võlausaldaja nõue võlgniku vastu, kui see ei ole lõppenud juba varem.

#### **§ 115. Avaldus hoiustatu kättesaamiseks**

Kui võlausaldajal on hoiustatu kättesaamiseks vaja kättesaamise õigust tõendavat võlgniku avaldust, võib võlausaldaja nõuda võlgnikult avalduse andmist samadel tingimustel, millel ta võiks nõuda täitmist, kui hoiustamist ei oleks toimunud. Võlgniku avaldust asendab vastav kohtuotsus.

#### **§ 116. Muude asjade hoiustamine**

(1) Muu kui § 112 lg-s 1 nimetatud võlgnetava vallasasja võib võlgnik § 112 lg-s 1 sätestatud tingimustel hoiustada mõistlikult valitud kolmanda isiku juures, kes võtab majandustegevusena hoiule seda liiki vallasasju, kui hoiustamisega ei kaasne põhjendamatult suuri kulutusi.

(2) Hoiustamisele lg 1 kohaselt kohaldatakse vastavalt §-des 112 - 115 sätestatut.

#### **§ 117. Võlgnetava vallasasja müük**

(1) Võlgnik võib võlgnetava vallasasja § 112 lg-s 1 nimetatud alustel, samuti muul juhul, kui vallasasja üleandmine võlausaldajale ei ole võimalik võlgnikust mitteoleneval põhjusel hoiustamise asemel kohustuse täitmise kohas või, kui kohustuse täitmise kohas ei ole mõistlikku tulemust loota, muus sobivas kohas müüa, kui:

1) asja ei saa hoiustada selle olemuse või hoiustamiseks mõistliku võimaluse puudumise tõttu;

2) asi on riknev;

3) asja säilitamine või hoidmine põhjustaks ebamõistlikult suuri kulusid;

4) hoiustamisaeg võib kujuneda määramata pikaks seetõttu, et võlgnik võlausaldaja isikut ei tea ega peagi teadma.

(2) Võlgnik peab vallasasja müüma, kui see on selgelt võlausaldaja huvides või kui võlausaldaja teatab, et ta nõuab asja müümist.

(3) Asi tuleb müüa enampakkumisel. Kui asi on kiirestiriknev, kui asjal on väljakujunenud börsi- või turuhind või kui enampakkumisel loodetav hind oleks enampakkumise kuludega võrreldes ebamõistlikult väike, võib võlgnik asja müüa enampakkumise asemel ka muul mõistlikul viisil, kui see ei kahjusta võlausaldaja huve.

(4) Võlgnik peab mõistliku aja jooksul enne asja kavandatavat müüki teatama oma kavatsusest võlausaldajale, teatamata jätmise korral aga hüvitama võlausaldajale tekkinud kahju. Teatada ei ole vaja, kui asi on riknev ja müümise viivitades asja väärtus ilmselt väheneks, kui võlgnik ei tea, kes on võlausaldaja ega peagi seda teadma või kui teatamine ei ole võimalik muul põhjusel.

(5) Asja müümise mõistlikud kulud kannab võlausaldaja ja need arvatakse asja müümisest saadud rahast maha. Ülejäänud raha peab võlgnik võlausaldajale välja maksma, § 112 lg-s 1 nimetatud alustel aga hoiustama. Raha väljamaksmise asemel võib võlgnik raha tasaarvestada võlausaldaja nõudega.

(6) Asja müümise korral säilivad võlausaldajal kohustuse mittekohasest täitmisest tulenevad õigused.

#### **§ 118. Täitmine kolmanda isiku poolt**

Käesolevas peatükis võlgniku õiguste ja kohustuste kohta sätestatut kohaldatakse vastavalt kolmandale isikule, kui kohustust soovib täita kolmas isik, kellel on täitmiseks õigus.

## **7. peatükk KAHJU HÜVITAMINE**

#### **§ 119. Kahju hüvitamise eesmärk ja ulatus**

(1) Kahju hüvitamise eesmärk on kahjustatud isik asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui lepingulist kohustust ei oleks rikutud või õigusvastaselt kahju tekitatud.

(2) Kohustust rikkunud isik peab hüvitama kahju, mille ärahoidmine oli selle kohustuse eesmärgiks, mida isik rikkus. Lepingulist kohustust rikkunud pool peab hüvitama üksnes kahju, mida ta nägi rikkumise võimaliku tagajärjena ette või pidi ette nägema lepingu sõlmimise ajal, välja arvatud, kui kahju tekitati tahtlikult või raskelt hooletult.

(3) Isik peab kahju hüvitama üksnes juhul, kui sündmus, millel tema vastutus põhineb, on kahju tekkimisega sellises seoses, et kahju võib kahju ja vastutuse liiki arvestades pidada sündmuse tagajärjeks (põhjuslik seos).

(4) Isik ei pea hüvitama kahju osas, milles kahju tekkimise või suurenemise põhjustasid temast mitteolenevad asjaolud, eelkõige vääramatu jõud või kolmanda isiku tegu või risk, mille eest vastutab kolmas isik, kui seadusest ei tulene teisiti.

(5) Kahju hüvisest tuleb maha arvata igasugune kasu, mida kahjustatud isik sai seoses kahju tekitamisega, eelkõige tema poolt säästetud kulutused, välja arvatud juhul, kui see oleks vastuolus kahju hüvitamise eesmärgiga.

(6) Kui kahjustatud isik on esitanud kahju hüvitamise nõude kahju tekitaja vastu, arvestatakse kahju hüvitisest maha kahjustatud isiku poolt kahju tekitamisega seoses saadud kindlustushüvitis, kui see on kooskõlas kindlustuslepingu eesmärgiga.



(7) Kui kahju tekitamine on kindlaks tehtud, kuid kahju täpset suurust ei saa kindlaks teha, muuhulgas mittevahalise kahju tekitamise korral, otsustab kahju suuruse asjaolusid arvestades kohus.

#### **§ 120. Hüvitatava kahju liigid**

(1) Hüvitamisele kuuluv kahju võib olla varaline või mittevahaline.

(2) Varaline kahju on muuhulgas otsene varaline kahju ja saamata jäänud tulu.

(3) Otsene varaline kahju hõlmab eelkõige kaotsiläänud või hävinud vara väärtuse või vara halvenemisest tekkinud väärtuse vähenemise, isegi kui see tekib tulevikus, ning kahju tekitamisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud, sealhulgas mõistlikud kulud kahju arahoidmiseks või vähendamiseks ja hüvise saamiseks, muuhulgas kahju kindlakstegemiseks ja kahju hüvitamise seotud nõuete esitamiseks.

(4) Saamata jäänud tulu on eelkõige kasu, mida isik oleks vastavalt asjaoludele, eelkõige tema poolt tehtud ettevalmistuste tõttu, tõenäoliselt saanud, kui kohustust ei oleks rikutud või õigusvastaselt kahju tekitatud. Hüvitist võib nõuda ka saamata jäänud tulu eest, mis seisneb kasusaamisvõimaluse kaotamises. Viimasel juhul arvestatakse hüvitist kasu saamise tõenäosusest lähtuvalt, milleks võimalus on kaotatud.

(5) Mittevahaline kahju võib muuhulgas hõlmata kahjustatud isiku füüsilist ja hingelist valu ja kannatust. Lepingust tuleneva kohustuse rikkumise eest võib mittevahalise kahju hüvitamist nõuda üksnes juhul, kui kohustus oli suunatud mittevahalise huvi järgimisele ning sõltuvalt lepingu sõlmimise või kohustuse rikkumise asjaoludest sai võlgnik aru või pidi aru saama, et kohustuse rikkumine võib põhjustada sellise kahju, samuti muul juhul, kui ta rikkus kohustus tahtlikult

#### **§ 121. Tulevikus tekkiva kahju hüvitamine**

(1) Tulevikus tekkiv kahju kuulub hüvitamisele, kui võib mõistlikult eeldada, et kahju tulevikus kindlasti tekib.

(2) Kohus võib tulevikus tekkiva kahju suuruse määramise osaliselt või täielikult edasi lükata või otsustada tulevikus tekkiva kahju suuruse asjaolusid hinnates. Viimasel juhul võib kohus kohustada võlgnikku maksma ühekordse summa või tegema perioodilisi makseid, kohustades võlgnikku viimasel juhul samaaegselt tagatise andmiseks või ilma selleta.

(3) Kui kohus kohustab võlgnikku maksma perioodilisi makseid, võib ta otsuses ette näha, et seda võib kummagi poole avalduse alusel muuta, kui pärast otsuse tegemist ilmnevad asjaolud, mis on hüvitamiskohustuse ulatuse jaoks olulised ning mille ilmnemise võimalust ei arvestatud perioodiliste maksete määramisel. Perioodiliste maksetena tasumisele kuuluva hüvitise suuruse muutmist võib nõuda ka ilma, et kohus oleks endale hüvitise suuruse muutmise õigust jätnud, kui pärast kohtuotsuse tegemist ilmnesisid asjaolud, mis mõjutavad hüvituskohustuse ulatust ja mille tekke võimalust hüvitise määramisel ei arvestatud

#### **§ 122. Varalise kahju hüvitamine surma põhjustamise korral**

(1) Isiku surma põhjustamisest tuleneva kahju hüvitamise kohustuse olemasolul tuleb hüvitada surma põhjustamisest tekkinud kulud, eelkõige isiku elutingimuste kohased mõistlikud matusekulud, samuti surma põhjustanud kehavigastuse või tervisekahjustuse mõistlikud ravikulud ning kahjustatud isiku vahepealsest töövõimetuselt tekkinud kahju.

(2) Matusekulud tuleb hüvitada isikule, kellel lasub nende kandmise kohustus. Kui matusekulud kandis muu isik, tuleb matusekulud hüvitada temale.

(3) Kui isikul, kelle surm põhjustati, oli surma ajal seadusest tulenev kohustus kolmandat isikut ülal pidada, peab kahju hüvitamiseks kohustatud isik maksma kolmandale isikule mõistliku rahalise hüvitise, mis vastaks ülalpidamise suurusele, mida surmasaanu oleks oma eeldatava eluea kestel kolmandale isikule andnud.

(4) Lõikes 3 nimetatud alustel ja ulatuses peab kahju hüvitamiseks kohustatud isik maksma kolmandale isikule hüvitise ka siis, kui kohustus seda isikut ülal pidada oleks seaduse alusel tekkinud surmasaanu eeldatava eluea jooksul tulevikus.

(5) Kui isik, kelle surm põhjustati, pidas kestvalt oma surmani ülal kolmandat isikut, kellega ta elas koos nagu perekonnas, või kui ta pidas kolmandat isikut kestvalt oma surmani ülal kõlbelise kohustuse alusel, peab kahju hüvitamiseks kohustatud isik lg-s 3 nimetatud alustel ja tingimustel maksma sellele isikule surma saanud isiku eeldatava eluea kestel hüvitist tingimusel, et:

1) see isik vajab ülalpidamist ja,

2) tal ei ole võimalik ülalpidamist muul viisil saada ja,

3) isik, kelle surm põhjustati, oleks tulevikus eeldatavasti ülalpidamist jätkanud.

(6) Lõigetes 3 ja 4 sätestatud kohustus on ka isiku suhtes, kes oli surma ajal eostatud, aga veel mitte sündinud.

(7) Isiku surma põhjustamise korral, kes elas nagu perekonnas koos isikuga, kelle ülalpidamisele ta ühise majapidamisega kaasa aitas, peab kahju hüvitamiseks kohustatu maksma selle isikule mõistliku rahalise hüvitise selle eest, et ta pidi pärast surma majapidamise jätkamise eest muul viisil hoolitsema.

(8) Lõigetes 2 - 7 nimetatud isikute kahju hüvitamise nõuetele võib kahju hüvitamiseks kohustatud isik esitada samad vastuväited, mis ta oleks võinud esitada isiku vastu, kelle surma ta põhjustas.

#### **§ 123. Varalise kahju hüvitamine kehavigastuse tekitamise või tervise kahjustamise korral**

(1) Isikule kehavigastuse tekitamisest või tema tervise kahjustamisest tekkinud kahju hüvitamise kohustuse olemasolul tuleb kahjustatud isikule hüvitada kahjustamisest tekkinud kulutused, sealhulgas vajaduste suurenemisest tekkinud kulud, ning täielikust või osalisest töövõimetuselt tekkinud kahju, sealhulgas sissetulekute vähenemisest ja edasiste majanduslike võimaluste halvenemisest tekkinud kahju.

(2) Lõikes 1 sätestatud kulutused tuleb hüvitada ka kolmandale isikule, kes tegi neid kahjustatud isiku kasuks, tingimusel et viimane võinuks nõuda nende hüvitamist kahju tekitajalt, kui ta oleks need ise kandnud, välja arvatud

juhul, kui kolmas isik tegi kulutusi kindlustuse alusel. Kahju tekitaja võib sellisele nõudele esitada samad vastuväited, mis kuuluksid talle kahjustatud isiku vastu.

#### **§ 124. Varalise kahju hüvitamine vabaduse võtmise või isikuõiguste rikkumise korral**

Isikult vabaduse ebaseadusliku võtmise, isiku au haavamise või muu isikuõiguse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamise kohustuse olemasolul tuleb kahjustatud isikule hüvitada talle põhjustatud kulutused, samuti tema sissetuleku vähenemisest või edasiste majanduslike võimaluste vähenemisest tekkinud kahju.

#### **§ 125. Mittevaralise kahju hüvitamine surma põhjustamise, kehavigastuse tekitamise või tervise kahjustamise, vabaduse võtmise või isikuõiguste rikkumise korral**

(1) Isikule kehavigastuse tekitamise või tema tervise kahjustamisega tekitatud kahju hüvitamise kohustuse olemasolul tuleb kahjustatud isikule talle tekitatud mittevaralise kahju hüvisena maksta vastavalt asjaoludele mõistlik rahasumma.

(2) Vabaduse võtmisest ja isikuõiguste rikkumisest, eelkõige isiku au haavamisest, tekkinud kahju hüvitamise kohustuse korral tuleb kahjustatud isikule mittevaraline kahju hüvitada üksnes juhul, kui rikkumise raskus, eelkõige kehaline või hingeline valu, seda õigustab ja rikkumist ei ole muul viisil heastatud.

(3) Isiku surma põhjustamisest või talle eriti raske kehavigastuse tekitamisega tekitatud kahju hüvitamise kohustuse olemasolul võib kohus erilisi asjaolusid arvestades mõista mõistliku rahasumma mittevaralise kahju hüvisena ka isiku lähedastele.

#### **§ 126. Kahju hüvitamine asja kahjustamise korral**

(1) Asja hävimisest või kaotsiminekest tekkinud kahju hüvitamise kohustuse olemasolul tuleb reeglina maksta hüvis, mis vastab uue samaväärse asja soetamiseks tehtavatele mõistlikele kulutustele. Kui asja väärtus oli kahjustamise hetkel vähenenud, tuleb seda kahju hüvisel määrata mõistlikult arvestada.

(2) Kui asja on kahjustatud osaliselt, hõlmab kahju hüvis eelkõige asja parandamise mõistlikud kulud ning võimaliku väärtuse vähenemise.

(3) Kui asi oli kahjustatud isikule vajalik või kasulik, eelkõige tema kutsealase tegevuse teostamiseks, hõlmab kahju hüvis ka samaväärse asja kasutamise kulusid kahjustatud asja parandamise või uue muretsemise aja jooksul selle aja jooksul saamata jäänud tulu. Kui isik samaväärset asja ei kasuta, võib ta nõuda asja parandamise või uue asja muretsemise aja jooksul kaotatud kasutuseeliste hüvitamist.

(4) Kui kahjustatud isikul on hävinud või kaotsiläinud asja suhtes selle kasulikkust arvestamata eriline huvi, eelkõige isiklike põhjuste tõttu, võib talle erilisi asjaolusid arvestades lisaks varalise kahju hüvitamisele mõista ka mõistliku rahasumma tekitatud mittevaralise kahju hüvisena.

#### **§ 127. Keskkonnohtliku tegevusega tekitatud kahju hüvitamine**

(1) Keskkonnohtliku tegevusega kahju tekitamisel kuulub lisaks isikule või tema varale tekitatud kahjule hüvitamisele sellega hõlmamata kahju, mis on seotud keskkonnakvaliteedi kaotuse või halvenemisega. Sellise kahju hüvitamist võib nõuda kuni keskkonnaseisundi taastamiseks heauskselt tegelikult rakendatud või seaduses ettenähtud abinõude, mille eesmärgiks on hävitatud või rikutud keskkonnohtlike tegevuste taastamine või mõistlik asendamine samaväärsete osadega, maksumuse ulatuses.

(2) Lisaks lg-s 1 sätestatud kuulub keskkonnohtliku tegevusega kahju tekitamise korral hüvitamisele kahju ennetamiseks või selle tagajärgede leevendamiseks rakendatud abinõude maksumus ning nende abinõude rakendamisest tekkinud kahju.

(3) Lõigetes 1 ja 2 sätestatu ei välista ega piira saamata jäänud tulu hüvitamist.

(4) Keskkonnaks loetakse:

1) loodusressursse nagu õhk, vesi, pinnas, loomastik ja taimestik ning nende vastastikust toimet;

2) kultuurilis - ajaloolise väärtusega asju;

3) maastiku iseloomulikke osasid.

#### **§ 128. Kahju tõendamine asendustehingu korral**

(1) Kui kahjustatud lepingupool tegi pärast lepingust taganemist mõistliku aja jooksul ja mõistlikul viisil tehingu, millega ta saavutas sama eesmärgi (asendustehing), võib ta kohustust rikkunud poolelt nõuda kahju hüvitisena lepingujärgse maksumuse ja asendustehingu maksumuse vahe tasumist.

(2) Kui kahjustatud pool taganes lepingust, kuid asendustehingut ei teinud ja kokku lepitud kohustuse täitmisel on lepingu täitmise kohas või muus mõistlikult aluseks võetavas kohas turuhind, võib ta kahju hüvitisena nõuda täitmise lepingujärgse hinna ning lepingust taganemise aja turuhinna vahe tasumist.

(3) Lõigetes 1 ja 2 sätestatud juhtudel võib lisaks hinnavahele nõuda ka seda ületava kahju hüvitamist.

#### **§ 129. Kahju hüvitamise piiramine**

(1) Kohus võib seaduslikku kahju hüvist vähendada, kui kahju hüvitamine täies ulatuses oleks asjaolusid, eelkõige vastutuse iseloomu, isikutevahelisi suhteid ja nende majanduslikku olukorda, sealhulgas kindlustatust, arvestades kahju hüvitamiseks kohustatud isiku suhtes äärmiselt ebaõiglane või muudel põhjustel mõistlikult vastuvõtmatu. Hüvitust võib vähendada kuni ulatuseni, milles võlgnik kattis oma vastutuse kindlustuse teel või oli kohustatud seda tegema.

(2) Lõikes 1 sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe on tühinev.

(3) Seaduses võib sätestada kahju tekitanud isiku vastutuse piirmäära või sätestada kahju hüvis fikseeritud määra.

#### **§ 130. Kahju hüvitamise viis**

- (1) Kahju tuleb hüvitada ühekordselt makstava rahasummana, välja arvatud juhul, kui vastavalt kahju iseloomule on mõistlik kahju hüvitamine perioodiliste rahaliste maksetena.
- (2) Kehavigastuse tekitamise või tervise kahjustamise korral tuleb kahju hüvitada perioodiliste rahaliste maksetena, välja arvatud juhul, kui vastavalt kahju iseloomule on mõistlik kahju hüvitamine ühekordselt makstava rahasummana.
- (3) Kui kahju kuulub hüvitamisele perioodiliste maksetena, tuleb maksed teha iga kolme kuu eest ette, kui kahju hüvitamise otsustamisel ei nähta ette teisiti. Kui hüvitise saamiseks õigustatud isik sureb enne selle ajavahemiku lõppu, mille eest perioodiline makse tehti või tuli teha, ei mõjuta see maksmise kohustust selle ajavahemiku eest.
- (4) Kahju tuleb hüvitada vääringus, milles rikutud rahaline kohustus oli väljendatud või vääringus, milles kahju kanti, sõltuvalt sellest, kumb viis on hüvituse saaja jaoks enam mõistlik.
- (5) Seaduses või lepingus ette nähtud juhtudel, samuti muudel juhtudel, kui see on vastavalt asjaoludele mõistlik, võib kahjustatud isik nõuda kahju hüvitamist ka muul viisil kui rahalise hüvituse maksmisena.

#### **§ 131. Kahju hüvitamine kohustatud isiku pankroti korral**

Kahju hüvitamiseks kohustatud isiku pankroti korral võib perioodiliste maksete saamiseks õigustatud isik esitada oma nõude kogusummas, mis vastab summale, millega samasugused perioodilised maksed võiks pankrotimenetluse alustamisel omandada usaldusväärsest kindlustusandjalt.

#### **§ 132. Kahju hüvitamine mitme isiku poolt**

- (1) Kui mitu isikut vastutavad samal või erinevatel alustel kolmanda isiku suhtes viimasele tekitatud sama kahju eest, vastutavad nad hüvituse maksmise eest solidaarselt. Iga kahju tekitaja jaoks on solidaarse vastutuse maksimaalsuuruseks hüvitissumma, mis ta peaks maksma, kui ta oleks kahju hüvitamiseks kohustatud üksik.
- (2) Lõikes 1 nimetatud isikute omavahelises suhtes jaguneb vastutus arvestades kõiki asjaolusid, eelkõige kohustuse rikkumise astet või muu käitumise õigusvastasuse astet ja iseloomuliku riski intensiivsust, mille eest iga isik vastutab.

#### **§ 133. Kahju tekkimine mitmest asjaolust**

- (1) Kui kahju võib olla tekkinud mitmest asjaolust, millest igaühe eest vastutab erinev isik ja kui on kindlaks tehtud, et kahju tekkis vähemalt ühe asjaolu tagajärjel, võib kahju hüvitamist nõuda kõigilt isikutelt, välja arvatud isikult, kes tõendab, et kahju ei tekkinud asjaolu tagajärjel, mille eest tema vastutab.
- (2) Lõikes 1 nimetatud juhul võib igalt isikult nõuda kahju hüvitamist ulatuses, milles tema poolt esindatavad asjaolud võisid tõenäoliselt põhjustada kahju tekkimise.

#### **§ 134. Kahjustatud isiku osa kahju tekkimisel**

- (1) Kui kahju tekkis osaliselt kahjustatud isikust tulenevatel asjaoludel, tema tegevuse või tegevusetuse tõttu või riski tagajärjel, mille eest ta vastutab, sealhulgas juhul, kui kahjustatu jättis kahju tekitaja tähelepanu juhtimata ebaharilikult suurele kahju riskile või jättis kahju tõrjumata või vähendamata, kui temalt võis seda mõistlikult oodata, vähendatakse kahju hüvitist ulatuses, milles need asjaolud aitasid, arvestades nii kahju tekitaja kui kahjustatu käitumist, kaasa kahju tekkele. See ei välista ega piira § 93 lg-s 4 sätestatu kohaldamist.
- (2) Isiku surma põhjustamise või talle kehavigastuse tekitamise või tema tervise kahjustamise korral võib kahju hüvitamise välistada või hüvist vähendada üksnes juhul, kui kahju tekitamisele aitas kaasa kahjustatud isiku tahtlus või raske hooletus. See ei kehti ulatuses, milles kahju katab võimalik kindlustus.
- (3) Kui hüvitada tuleb asja kahjustamisest tekkinud kahju, loetakse kahjustatu käitumisega võrdseks isiku käitumine, kes teostab asja üle õiguslikul alusel tegelikku võimu.

#### **§ 135. Kokkulepped kahju hüvitamise kohta**

Kokkulepe, millega eelnevalt välistatakse kahju hüvitamine või piiratakse seda, on lisaks §-s 97 nimetatud alustele tühine, kui:

- 1) põhjustati isiku surm või tekitati talle kehavigastus või kahjustati tema tervist;
- 2) kahju tekitati raske hooletuse tõttu;
- 3) kahjustatud isik on kahju hüvitamiseks kohustatud isiku töötaja või teenistuja;
- 4) kahju tekitati keskkonnale.

## **8. peatükk**

### **KÕRVALKOHUSTUSED**

#### **1. jagu**

#### **Käendus ja garantii**

#### **§ 136. Käenduse mõiste**

- (1) Käenduslepingu järgi kohustub käendaja kolmanda isiku (põhivõlgnik) võlausaldaja ees vastutama põhivõlgniku kohustuse täitmise eest.
- (2) Käendusega võib tagada ka tingimuslikku kohustust. Tulevast kohustust võib käendusega tagada üksnes juhul, kui kohustus on piisavalt määratletav. Kui käendajaks on füüsiline isik, kes sõlmib lepingu väljaspool oma majandus- või kutsetegevust (tarbijakäendus), on käendusleping tühine, kui käendatava kohustuse summa ei ole käenduslepingu sõlmimisel selge ja ei ole kokku lepitud vastutuse rahalist maksimumsummat.
- (3) Käendus võib olla piiratud ajaga või rahasummaga, samuti võib selle teostatavus olla seotud muu tingimusega.
- (4) Käenduse kehtivus ei sõltu võlgniku ja käendaja vahelisest suhtest.

(5) Kui käendatakse kohustust, mida võib vaidlustada aegumise või põhivõlgniku eksimuse, või puuduse tõttu teovõimes, vastutab käendaja kohustuse täitmise eest, kui ta teadis neist asjaoludest käenduslepingu sõlmimisel vastavalt §-le 147.

(6) Kokkulepe, millega käendaja loobub eelnevalt selles peatükis sätestatud õigustest või millega muul viisil kaldutakse käendaja kahjuks kõrvale selles peatükis sätestatust, on tühine, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### **§ 137. Käenduslepingu vorm**

(1) Käenduslepingu puhul peab käendaja avaldus võtta endale käendusest tulenevad kohustused olema antud kirjalikus vormis, kui seaduses ei ole sätestatud notariaalse tõestamise nõuet. Käendusleping kehtib ka vorminõude järgimata jätmise korral, kui käendaja täidab lepingust tuleneva põhivõlgniku kohustuse. Võlausaldaja poolset aktsepti käenduslepingu sõlmimiseks eeldatakse.

(2) Lõikes 1 sätestatud ei kohaldata, kui käendaja sõlmib käenduslepingu oma majandus- või kutsetegevuses.

#### **§ 138. Käendaja vastutus**

(1) Kohustuse rikkumise korral vastutavad põhivõlgnik ja käendaja võlausaldaja ees solidaarselt, kui käenduslepinguga ei ole ette nähtud, et käendaja vastutab täiendavalt.

(2) Käendaja vastutab käendatava kohustuse eest täies ulatuses. Ta vastutab ka kohustuse rikkumisest tulenevate tagajärgede, eelkõige intresside ja leppetrahvi maksmise ning kahju hüvitamise eest, samuti ülesütleemisega seotud kulude hüvitamise eest. Käendaja vastutab võla põhivõlgnikult sissenõudmisega seotud kulude hüvitamise eest, kui talle anti sissenõudmise kavatsusest õigeaegse teatamisega võimalus neid kulusid vältida.

(3) Tehing, mille põhivõlgnik teeb pärast käenduslepingu sõlmimist, ei laienda käendaja kohustust.

(4) Muu kui rahalise kohustuse käendamise korral loetakse käendus antuks kohustuse rikkumise korral võlgnetava kahju hüvitise maksmiseks. Lõikes 2 sätestatu jääb muus osas kehtima.

(5) Kui võlausaldaja vähendab käenduslepingu sõlmimise ajal olemas olnud ja käendatava nõude tagamiseks antud muid tagatise, väheneb käendaja vastutus tagatiste vähendamisele vastava summa võrra, kui võlausaldaja ei tõenda, et käendaja kahju suurus on väiksem.

(6) Tarbijakäenduse puhul ei ole käendaja tulevaste kohustuste suhtes kohustatud kahju hüvitamiseks, mille eest põhivõlgnik vastutab võlausaldaja ees niivõrd, kui võlausaldaja oleks võinud kahju vältida temalt mõistlikult oodatava hoolega rakendamisel. Samuti ei ole käendaja tarbijakäenduse puhul kohustatud tulevaste kohustuste suhtes, mis tulenevad tehingust, mille võlausaldaja tegi ilma selleks kohustatud olemata pärast seda, kui talle said teatavaks või pidid teatavaks saama asjaolud, mis tagasinõude võimalikkust põhivõlgnikult oluliselt alandasid, välja arvatud juhul, kui käendaja tehinguga selgesõnaliselt nõustus või kui tehingu tegemisega ei saanud viivitada.

#### **§ 139. Võlausaldaja teatamiskohustus**

(1) Käendaja nõudel peab võlausaldaja andma talle teavet põhivõlgniku kohustuse täitmise seisu kohta. Põhvõlgniku pankroti korral peab võlausaldaja teatama oma nõudest pankrotihaldurile pankrotiseaduses ettenähtud tähtaja jooksul. Pankrotimenetluse teadasaamisel peab põhivõlgnik sellest viivitamata teatama käendajale.

(2) Kui võlausaldaja ei täida lg-s 1 nimetatud kohustust, väheneb tema nõue käendaja vastu käendajale kohustuse rikkumisest tekkinud kahju ulatuses.

#### **§ 140. Kohustuse täitmisest teatamine**

(1) Kui käendaja on põhivõlgniku kohustuse täielikult või osaliselt täitnud, peab ta sellest põhivõlgnikule teatama.

(2) Kui käendaja kohustuse täitmisest ei teata ja põhivõlgnik täidab samuti kohustuse, ei ole käendajal tema vastu tagasinõudeõigust, kui põhivõlgnik ei teadnud ega pidanudki teadma kohustuse täitmisest käendaja poolt. Käendaja võib esitada võlausaldaja vastu alusetust rikastumisest tuleneva nõude.

(3) Lõigetes 1 ja 2 sätestatud kohaldatakse vastavalt põhivõlgniku kohustustele käendaja suhtes, kui põhivõlgnik täidab kohustuse.

#### **§ 141. Käendaja õigus nõuda tagatist või kohustuse täitmist**

Käendaja võib põhivõlgnikult nõuda tagatist või kohustuse sissenõutavuse korral selle täitmist, kui:

1) põhivõlgnik ei ole täitnud oma kohustust õigeaegselt või kui tema tegutsemis-, elu- või asukohta muutusega raskeneb tema vastu sissenõude pööramine;

2) käendaja risk on oluliselt suurenenud põhivõlgniku majandusliku seisundi halvenemise, tagatiste väärtuse vähenemise või põhivõlgniku tahtluse või hooletuse tõttu;

3) põhivõlgnik rikub käendajaga sõlmitud kokkuleppeid;

4) kohus on teinud käendaja suhtes sissenõudva otsuse.

#### **§ 142. Käendaja vastuväited**

(1) Käendaja võib esitada võlausaldaja nõudele kõik vastuväited, mida oleks võinud esitada põhivõlgnik ise, välja arvatud need, mis on vahetult seotud põhivõlgniku isikuga. Käendaja ei kaota õigust nende vastuväidete esitamiseks isegi juhul, kui põhivõlgnik neist loobus. See ei välista ega piira § 136 lg-s 5 sätestatu kohaldamist.

(2) Käendaja ei või tugineda vastuväitele, mida põhivõlgnik võib käendusega tagatud nõudele esitada, kui käenduse eesmärk seisneb võlausaldajale tagatise andmises ka nõude täidetavuse riski vastu selle vastuväite alusel, eelkõige pärija vastutuse piiratuse vastuväitele ning põhivõlgniku kohustuse lõppemise või vähendamise vastuväitele tema likvideerimis- või pankrotimenetluses ja seltsingu lõpetamisel, kui selles kohustuses õigusjärglust ei olnud. Tarbijakäenduse puhul ei ole käendajal kohustust niivõrd, kui võlausaldaja tema kohustusele kehtiksid halvemad tingimused kui

põhivõlgnikule, välja arvatud kui see puudutab viisi, kuidas käendaja vastu võib esitada põhivõlgniku kohustuse olemasolu ja ulatuse tõendeid.

(3) Käendaja võib keelduda võlausaldaja nõude rahuldamisest, kuni põhivõlgnik võib vaidlustada tema kohustuse aluseks oleva tehingu.

(4) Käendaja võib keelduda põhikohustuse täitmisest enne selle sissenõutavaks muutumist, isegi kui täitmise tähtpäev loetakse pankrotimenetluses saabunuks.

(5) Kui käendatava kohustuse tagamiseks on seatud esemeline tagatis, sealhulgas nõudega mitteseotud tagatis või kui võlausaldaja võib teostada põhivõlgniku vara suhtes kinnipidamisõigust või seadusest tulenevat pandiõigust, võib käendaja kuni põhivõlgniku pankroti väljakuulutamiseni tagatise või kinnipidamisõiguse ulatuses nõuda, et võlausaldaja rahuldaks oma nõude tagatise arvel või kinnipidamisõigust teostades.

(6) Kui käendaja seab põhivõlgniku kohustuse tagamiseks pandi või annab muu esemelise tagatise, võib ta kuni tagatise rahaks tegemiseni nõuda tema vastu alगतatud sundtäitmise peatamist.

#### **§ 143. Kaaskäendus**

(1) Kui sama kohustust käendab mitu isikut (kaaskäendajad), vastutavad nad võlausaldaja ees solidaarselt, isegi kui nad ei võtnud käendust üle ühiselt.

(2) Sama võlausaldaja suhtes eraldi erinevaid kohustusi käendanud isikuid ei loeta kaaskäendajateks.

#### **§ 144. Kohustuse täitnud käendaja õigused**

(1) Kohustuse põhivõlgniku asemel enne kohustuse sissenõutavaks muutumist täitnud käendaja ei või nõuda põhivõlgnikult selle kohustuse täitmist enne sissenõutavaks muutumist.

(2) Kui põhivõlgniku kohustus on muutunud sissenõutavaks, võib käendaja igal ajal kohustuse põhivõlgniku asemel täita. Käendaja vastutus lõpeb, kui võlausaldaja keeldub alusetult tema täitmise vastuvõtmisest.

#### **§ 145. Tagasinõue põhivõlgniku vastu**

(1) Põhivõlgniku kohustuse täitnud käendajale läheb rahuldatud ulatuses üle võlausaldaja nõue põhivõlgniku vastu. Põhivõlgnik võib nõudele esitada nii vastuväited, mis tal olid võlausaldaja vastu, kui vastuväited, mis tulenevad tema ja käendaja vahelisest õigussuhtest. Tagasinõude aegumisele kohaldatakse vastavalt §-s 62 sätestatud.

(2) Kaaskäendajad vastutavad omavahel üksnes vastavalt §-le 61.

(3) Kui käendaja ei esita kohustuse täitmise korral võlausaldajale põhivõlgniku vastuväiteid, ei lähe nõue käendajale üle ulatuses, milles tema vastutus oleks nendest vastuväidetest tulenevalt vähenenud, kui ta ei tõenda, et ta neid ei teadnud ega pidanudki teadma.

(4) Kui käendaja täidab põhivõlgniku mittetäieliku kohustuse või kohustuse, mis on vaidlustatav põhivõlgniku eksimuse tõttu või puuduste tõttu tema teovõimes, ei lähe nõue käendajale üle, kui ta kohustust täites teadis või pidi teadma, et põhivõlgniku kohustus on mittetäielik või vaidlustatav.

(5) Käendaja ei või põhivõlgnikult nõuda intresse aja eest, mil ta oli võlausaldaja suhtes kohustuse täitmisega viivituses ega kulutuste hüvitamist, mis puudutavad teda isiklikult või mida ta ei oleks mõistlikult pidanud põhjustama.

#### **§ 146. Käenduse lõppemine**

(1) Käendus lõpeb:

1) käendusega tagatud kohustuse lõppemisega;

2) võla ülevõtmisega, kui käendaja ei andnud kirjalikku nõusolekut vastutada uue võlgniku eest;

3) tähtajalise käenduse korral tähtaja möödumisega.

(2) Kui põhivõlgnikuks ja käendajaks saab sama isik, säilivad võlausaldajale käendusest tulenevad tagatised ja muud eesõigused.

(3) Tähtajalise käenduse korral võib võlausaldaja esitada oma nõude käendaja vastu ka 30 päeva jooksul pärast tähtaja möödumist.

(4) Kui tähtajalise käenduse korral ei ole nõue käenduse tähtaja möödumisel veel sissenõutav, vabaneb käendaja vastutusest üksnes juhul, kui ta seab kohustuse tagamiseks pandi või annab muu esemelise tagatise. Kui ta seda ei tee, loetakse käendus kehtivaks kuni nõude sissenõutavaks muutumiseni.

(5) Tarbijakäenduse puhul võib käendaja tulevase kohustuse tagamiseks sõlmitud käenduslepingu igal ajal üles öelda, kui see ei ole sõlmitud määratud ajaks, tähtajalise käenduse korral aga viie aasta möödudes lepingu sõlmimisest. Pärast ülesütlemist kehtib käendus üldistel alustel edasi enne ülesütlemist tekkinud kohustuste eest.

#### **§ 147. Garantii**

(1) Krediidiasutus, finantseerimisasutus või kindlustusselts (garant) võib oma majandus- või kutsetegevuses võtta lepinguga võlausaldaja suhtes kohustuse (garantii), et ta täidab võlausaldaja nõudel garantiist tuleneva kohustuse.

(2) Garantii puhul peab garantiid lubadus täita garantiist tulenevad kohustused olema antud kirjalikus vormis. Nimetatud nõude järgimata jätmise korral on garantii tühine.

(3) Garant peab oma garantiist tuleneva kohustuse täitma üksnes võlausaldaja kirjalikul nõudmisel. Kui garantiist tuleneva kohustuse täitmine sõltub garantiis ette nähtud kindlate dokumentide esitamisest, tuleb need dokumendid esitada garantile täitmist nõudes või mõistliku aja jooksul pärast seda.

(4) Garandi kohustus võlausaldaja ees ei sõltu sellega tagatavast võlgniku kohustusest ega selle kohustuse kehtivusest, isegi kui garantiis sisaldub viide sellele kohustusele. Garant võib võlausaldaja vastu esitada üksnes garantiist tulenevaid vastuväiteid.

- (5) Võlausaldajale garantiist garandi vastu tulenevaid õigusi ei või teisele isikule üle anda, kui garantiis ei ole ette nähtud teisiti.
- (6) Garandi vastutus võlausaldaja ees on piiratud summaga, millele garantii on välja antud, kui garantiis ei ole ette nähtud teisiti. Garandi vastutus võlausaldaja ees garantii rikkumisest tulenevalt ei ole piiratud summaga, millele garantii on välja antud, kui garantiis ei ole ette nähtud teisiti.
- (7) Garandi kohustus lõpeb:
- 1) summa maksmisega võlausaldajale, millele garantii on välja antud;
  - 2) tähtaja möödumisega, milleks garantii on välja antud;
  - 3) võlausaldaja loobumisel garantiist tulenevatest õigustest, seahulgas garandile garantiidokumendi tagastamise korral.
- (8) Lõikes 7 nimetatud asjaoludest peab garant viivitama teatama võlgnikule.
- (9) Kui garant on võlgniku kohustuse täitnud, on tal tagasinõudeõigus võlgniku vastu üksnes juhul, kui see on nende vahel kokku lepitud. Garandil ei ole tagasinõudeõigust summa osas, mille ta on maksnud võlausaldajale vastuolus garantiitingimustega või temal võlausaldaja suhtes lasuvate kohustuste rikkumise tõttu, kui garandi ja võlgniku vahelise kokkuleppega ei ole ette nähtud teisiti.

## **2. jagu**

### **Käsiraha**

#### **§ 148. Käsiraha mõiste**

- (1) Käsirahaks on ühe lepingupoolte poolt teisele poolele lepingu sõlmimise tõendamiseks ja selle täitmise tagamiseks antud rahasumma või muud liigitunnustega asjad.
- (2) Käsirahaga tagatud lepingu täitmise korral eeldatakse, et käsiraha arvestatakse võlgneta täitmise katteks, selle võimatuse korral aga tagastatakse käsiraha andnud poolele.

#### **§ 149. Käsirahaga tagatud lepingu täitmata jäämise tagajärjed**

- (1) Kui käsirahaga tagatud leping jääb täitmata muul põhjusel kui käsiraha andnud poolest tulenevatel asjaoludel, võib viimane nõuda käsiraha tagastamist.
- (2) Kui käsirahaga tagatud leping jääb täitmata käsiraha andnud poolest tulenevatel asjaoludel, jääb käsiraha teisele poolele. Kui käsiraha saanud pool nõuab talle lepingu rikkumise tõttu tekkinud kahju hüvitamist, arvestatakse käsiraha hüvitise katteks, selle võimatuse korral aga tagastatakse käsiraha andnud poolele kahju hüvitamisel.

## **3. jagu**

### **Leppetrahv**

#### **§ 150. Leppetrahvi mõiste**

- (1) Leppetrahv on lepingus ette nähtud kohustus lepingut rikkunud poolele maksta kahjustatud poolele rikkumise eest kindlaksmääratud rahasumma või teha muu tegu, sõltumata sellest, kas selle eesmärgiks on kahju hüvitamine või üksnes täitmisele sundimine. Leppetrahvi võib kahjustatud pool nõuda lepingu rikkumise korral sõltumata tegelikust kahjust.
- (2) Selles jaos sätestatud kohaldatakse vastavalt juhtudel, kui pooled on eelnevalt kokku leppinud hüvitatava kahju summa või muul viisil rahasumma, mida peab maksma oma kohustust rikkunud pool.

#### **§ 151. Leppetrahv kohustuse täitmata jätmise eest**

Kui leppetrahv on kokku lepitud kohustuse täitmata jätmise juhiks, võib kahjustatud pool kohustuse täitmise asemel nõuda trahvi tasumist. Kui võlausaldaja teatab võlgnikule, et ta nõuab trahvi, ei või ta enam nõuda kohustuse täitmist.

#### **§ 152. Leppetrahv mittekohase täitmise juhiks**

- (1) Kui leppetrahv on kokku lepitud juhiks, kui kohustust ei täideta kohasel viisil, eelkõige määratud ajaks või määratud kohas, võib kahjustatud pool nõuda nii trahvi kui kohustuse täitmist.
- (2) Kui võlausaldaja võtab kohustuse täitmise vastu, võib ta trahvi nõuda üksnes juhul, kui ta jättis vastuvõtmisel endale sellise õiguse.

#### **§ 153. Leppetrahv ja kahju**

Kui kahjustatud pool võib lepingu rikkumise tõttu nõuda kahju hüvitamist, võib ta nõuda kahju hüvitamist osas, mida leppetrahv ei katnud.

#### **§ 154. Leppetrahvi vähendamine**

- (1) Kui tasumisele kuuluv leppetrahv on ebamõistlikult suur, võib kohus seda võlgniku nõudel vähendada mõistliku suuruseni, arvestades kohustuse täitmise ulatust võlgniku poolt, võlasuhtest osavõtvate isikute majanduslikku seisundit ja võlausaldaja õigustatud huve.
- (2) Võlgnik ei või trahvi vähendamist nõuda pärast seda, kui ta on trahvi tasunud.
- (3) Lõikes 1 sätestatud võlgniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

#### **§ 155. Lepingutehtetus**

Lepingutehtetus korral on kehtetu ka kokkulepe leppetrahvi tasumise kohta, isegi kui pooled lepingu kehtetusest teadsid või pidid teadma.

**9. peatükk**  
**NÕUETE JA KOHUSTUSTE ÜLEMINEK**  
**1. jagu**  
**Nõude üleminek**

**§ 156. Nõude loovutamine**

(1) Võlausaldaja võib oma nõude võlgniku nõusolekuta anda lepingu alusel tervikuna või osaliselt üle teisele isikule (nõude loovutamine), kui loovutamine ei ole välistatud seadusest tulenevalt või kui kohustust ei saa ilma selle sisu muutmata täita kellelegi teisele kui algsele võlausaldajale. Nõude loovutamise astub uus võlausaldaja senise asemele.

(2) Sama nõude sama võlausaldaja poolt korduval loovutamisel loetakse kehtivaks varasem loovutamine.

**§ 157. Tingimuslike ja tulevikus tekkivate nõuete loovutamine**

Loovutada võib ka tulevasi ja tingimuslikke nõudeid, kui need on loovutamise hetkel piisavalt määratletavad.

**§ 158. Loovutamise piirangud**

(1) Loovutada ei või ülalpidamise, kehavigastuse tekitamise, tervise kahjustamise ja surma põhjustamisega tekitatud kahju hüvitamise nõudeid ega muid nõudeid, millele ei saa seadusest tulenevalt pöörata sissenõuet, kui loovutamise ega kaasne majanduslikult samaväärse vastutäitmise saamine.

(2) Võlgnikuga sõlmitud kokkulepe nõude loovutamise välistamise või piiramise kohta ei kehti kolmandate isikute suhtes. See ei välista ega piira eelmise võlausaldaja poolt võlgnikuga sõlmitud lepingust tulenevat vastutust lepingu rikkumise eest. Isik, kellele nõue loovutati, sellise rikkumise eest ei vastuta.

**§ 159. Tagatiste ja muude kõrvalõiguste üleminek**

(1) Nõude tagamiseks seatud ja nõudega seotud tagatised ja muud kõrvalõigused, sealhulgas eesõigused pankroti ja sundtäitmise puhuks, mis ei ole lahutatamatult seotud loovutaja isikuga ja on üleantavad, lähevad nõude loovutamisel üle uuele võlausaldajale. Eeldatakse, et nõude loovutaja kohustub üle andma ka nõudega mitteseotud tagatised ja kõrvalõigused.

(2) Nõude loovutamisel lähevad uuele võlausaldajale üle ka eelmise võlausaldaja õigused intressile, leppetrahvile või kahetsusrahale.

(3) Nõude ülemineku korral uuele võlausaldajale läheb talle üle ka õigus teostada nõude ja kõrvalnõuete suhtes olemasolevast täitedokumendist tulenevaid õigusi.

(4) Nõude osalise loovutamise korral jääb eelmisele võlausaldajale loovutamata jäänud nõude osa rahuldamise eesõigus senise võlausaldaja ees, samuti eelisjärjekohalt kõrvalõigustele ja tagatistele.

(5) Tagatiste ja kõrvalõiguste üleminekul peab senine võlausaldaja tegema kõik vajaliku, et uus võlausaldaja saaks tagatistest ja muudest kõrvalõigustest tulenevaid õigusi teostada, sealhulgas andma välja tema käes olevad pandiesemed uuele võlausaldajale. Hüpoteebiga või registerpandiga tagatud nõude üleminekul peab nõude loovutanud võlausaldaja kaasa aitama pandiõiguse ülemineku registreerimisele. Nõude loovutamisel, mille tagamiseks on võlausaldajale loovutatud muu nõue või antud muu õigus, eeldatakse, et ka need tuleb uuele võlausaldajale üle anda.

(6) Lõigetes 1 - 5 sätestatud ei välista ega piira nõude loovutanud võlausaldaja ja võlgniku või tagatise andnud isiku vahel tagatise ülemineku välistamise või piiramise kohta sõlmitud kokkulepete kehtivust.

**§ 160. Nõude loovutamise tõendid**

(1) Nõude loovutanud võlausaldaja peab uuele võlausaldajale üle andma nõuet ja kõrvalõigusi tõendavad dokumendid, muuhulgas § 159 lg-s 3 nimetatud täitedokumendi, ja andma talle nõude esitamiseks vajalikku teavet. Kui nõude loovutanud võlausaldaja vajab dokumenti ka edaspidi, võib uus võlausaldaja nõuda oma kulul koopia või väljavõtte andmist või muude tegude tegemist, mis võimaldaksid tal oma õigusi teostada.

(2) Eelmine võlausaldaja peab uuele võlausaldajale tema nõudel ja kulul väljastama dokumendi loovutamise kohta.

**§ 161. Kohustuse täitmine eelmisele võlausaldajale**

(1) Kui võlgnik ei teadnud ega pidanudki kohustust täites teadma nõude loovutamisest, loetakse tema kohustuse täitmine algsele võlausaldajale, nõude mitmekordse loovutamise korral aga nõude varasemale omandajale, kehtivaks. Sama kehtib ka tehingute ja toimingute suhtes, mis tehakse võlgniku ja algse või varasema võlausaldaja vahel pärast nõude loovutamist.

(2) Kui võlgniku ja eelmise võlausaldaja vahel pärast nõude loovutamist alustatud kohtuvaidluses on nõude kohta tehtud jõustunud kohtuotsus, kehtib see ka uue võlausaldaja suhtes, välja arvatud juhul, kui võlgnik teadis loovutamisest kohtuvaidluse alustamisel või pidi sellest teadma.

**§ 162. Loovutamisest teatamine**

(1) Kui võlausaldaja teatab võlgnikule nõude loovutamisest uuele võlausaldajale, loetakse loovutamine võlgniku suhtes toimunuks, isegi kui seda tegelikult ei tehtud või loovutamine ei ole kehtiv. Sama kehtib, kui võlausaldaja on välja andnud dokumendi loovutamise kohta dokumendis näidatud uuele võlausaldajale ja viimane esitab dokumendi võlgnikule.

(2) Lõikes 1 nimetatud teate võib tagasi võtta üksnes teates näidatud uue võlausaldaja nõusolekul.

**§ 163. Võlgniku vastuväited uue võlausaldaja nõudele**

(1) Võlgnik võib uue võlausaldaja nõudele peale vastuväidete, mis tal on uue võlausaldaja vastu esitada ka kõik vastuväited, mis tal olid eelmise võlausaldaja vastu nõude loovutamise ajal. Võlgnik ei või uue võlausaldaja vastu

esitada vastuväiteid tulenevalt lepingu rikkumisest, millega välistati või piirati võlausaldaja õigust nõuet loovutada, muuhulgas ei või ta sel alusel nõuet tasaarvestada.

(2) Võlgnik võib talle eelmise võlausaldaja vastu kuulunud nõude ka uue võlausaldaja nõudega tasaarvestada, välja arvatud juhul, kui ta selle nõude omandamisel tema vastu suunatud nõude loovutamist teadis või pidi teadma või kui tema nõue muutus sissenõutavaks alles pärast seda, kui ta loovutamist teada sai või teada saama pidi, ja hiljem kui loovutatud nõue.

#### **§ 164. Loovutamisdokument**

(1) Võlgnik peab kohustuse uuele võlausaldajale täitma üksnes siis, kui talle antakse üle senise võlausaldaja poolt väljastatud dokument loovutamise kohta. Nõude esitamine uue võlausaldaja poolt on tühine, kui see toimub ilma sellise dokumendi kättesaamiseta ja võlgnik ülesütlemise või nõude esitamise sellel põhjusel viivitamata tagasi lükkab.

(2) Lõikes 1 sätestatud ei kohaldata, kui senine võlausaldaja on võlgnikule loovutamisest kirjalikult teatanud.

#### **§ 165. Nõude üleminek seaduse või kohtuotsuse alusel**

(1) Kui nõue läheb teisele isikule üle seaduse või kohtuotsuse alusel, kehtib nõude üleminek nii võlausaldaja kui kolmandate isikute suhtes, ilma et selleks oleks eelmise võlausaldaja tahteavaldust või vaja järgida erilist vormi.

(2) Nõue läheb seaduse alusel üle teisele isikule:

1) kui sellele isikule kuuluv vara realiseeritakse täitemenetluses nõude täitmiseks;

2) kui see isik täidab kohustuse, kuna tema varaga on tagatud nõude täitmine, samuti § 71 lg-s 3 sätestatud juhul;

3) muul seaduses sätestatud juhul.

(3) Nõue ei lähe kolmandale isikule lg 2 alusel üle niivõrd, kui võrd kohustus langeb tema ja võlgniku vahelises suhtes temale.

(4) Nõude üleminekul lg 2 p-de 1 või 2 alusel lähevad võlausaldaja õigused käendajate ja muude isikute vastu, kes ei ole võlgnikud, kolmandale isikule koos nõudega üle üksnes ulatuses, milles kohustus nende ja võlgniku vahelises suhtes neile langeb.

(5) Kui ilmneb, et tagasinõue seadusliku nõude ülemineku alusel vastavalt lg. 2 p-dele 1 või 2 on täielikult või osaliselt võimatu, läheb täitmata osa nõude omandaja ja teiste lg-s 4 nimetatud kolmandate isikute kanda vastavalt osade suhtele, mille eest igaüks täitmise ajal võlausaldaja suhtes vastutas. Nõude omandaja ei või üheltki vastutuse kandmisel osalevalt kolmandalt isikult, nõuda suuremat osa, kui algne võlausaldaja oleks täitmise ajal neilt võinud nõuda. Igaühele neist, kes vastutuse kandmisel osaleb, jääb õigus nõuda oma osa hiljem tagasi sellelt, kes tagasinõuet ei võimaldanud.

(6) Nõude üleminekul seaduse alusel saab nõude omandaja õiguse kokku lepitud intressidele ja leppetrahvile või kahetsusrahale üksnes ulatuses, kui need puudutavad aega pärast nõude üleminekut.

(7) Võlausaldaja peab isiku suhtes, kes kohustuse täitmise korral nõude seaduse alusel omandab, hoiduma igasugusest käitumisest, mis kitsendaks selle isiku õigusi, mille omandamist ta võib seadusliku nõude ülemineku alusel oodata.

(8) Lõikes 1 nimetatud viisil nõude ülemineku kohaldatakse muus osas vastavalt § 157, 158, 159 lg-tes 1, 3 - 5, 160 - 162 ja 163 lg-tes 1 ja 2 sätestatud.

#### **§ 166. Muude õiguste üleminek**

Selles jaos nõuete ülemineku kohta sätestatud kohaldatakse vastavalt muude õiguste ülemineku, kui seadusest või õiguse olemusest ei tulene teisiti.

## **2. jagu**

### **Kohustuse üleminek**

#### **§ 167. Kohustuse ülevõtmine**

(1) Kolmas isik võib võlausaldajaga sõlmitud lepingu alusel võtta üle võlgniku kohustuse, nii et kolmas isik astub senise võlgniku asemele.

(2) Kolmas isik võib kohustuse üle võtta ka võlgnikuga sõlmitud lepingu alusel, tingimusel, et võlausaldajale sellest teatatakse ja võlausaldaja sellega nõustub. Kuni nõusoleku andmiseni võlausaldaja poolt võivad pooled kohustuse ülevõtmise lepingut muuta või selle lõpetada.

(3) Lõikes 2 nimetatud juhul võib võlgnik või kolmas isik kutsuda võlausaldajat üles andma nõusolekut määratud tähtaja jooksul. Kui võlausaldaja nõusolekut selle tähtaja jooksul ei anna, loetakse ta nõusoleku andmisest keeldunuks.

(4) Kui kolmas isik võtab kohustuse üle võlgnikuga sõlmitud lepingu alusel ja võlausaldaja ei ole veel nõusolekut andnud või keeldub selle andmisest, eeldatakse, et kohustuse ülevõtja on võlgniku suhtes kohustatud võlausaldaja nõude õigeaegselt rahuldama. Kui võlausaldaja keeldub kohustuse ülevõtmiseks nõusolekut andmast, võib võlgnik nõuda kohustuse ülevõtjalt kohustuse ülevõtmise aluseks oleva lepingu täitmiseks tagatist.

(5) Kui võlausaldaja on kohustuse ülevõtmisega eelnevalt nõustunud, loetakse kohustus ülevõetuks kohustuse ülevõtmise lepingu sõlmimise ja sellest võlausaldajale teatamisega. Võlausaldaja ei või eelnevalt antud nõusolekut tagasi võtta, kui ta ei ole endale jätnud sellist õigust nõusolekut andes.

(6) Kui kinnisasja omandaja võtab kokkuleppel võõrandajaga üle viimase kohustuse, mille tagamiseks on seatud kinnisasjale hüpoteek, peab võõrandaja pärast uue omaniku kinnistusraamatusse kandmist teatama sellest kirjalikult võlausaldajale. Kui võlausaldaja ei ole teate saamisest kuue kuu jooksul keeldunud kohustuse ülevõtmiseks nõusolekut



andmast, loetakse nõusolek antuks. Kui võlausaldaja on kohustuse ülevõtmiseks nõusoleku andnud või selle andmisest keeldunud, peab kinnisasja võõrandaja sellest omandajale teatama.

(7) Võlausaldaja nõusolekut kohustuse ülevõtmiseks eeldatakse, kui võlausaldaja võtab ilma tingimusteta kohustuse ülevõtjalt vastu rahasumma maksmise või muu võlgnetava teo tegemise.

(8) Võlgniku ja võlausaldaja vahelises lepingus võib ette näha, et kohustuse üleminekul kahele või enamale isikule vastutavad need kohustuse täitmise eest võrdsetes või ebavõrdsetes osades või solidaarselt.

#### **§ 168. Kohustuse ülevõtja vastuväited**

(1) Kohustuse ülevõtja võib võlausaldajale lisaks tema isiklikele vastuväidetele esitada vastuväited, mis tulenevad võlausaldaja ja eelmise võlgniku vahelisest õigussuhtest, välja arvatud vastuväiteid, mis kuulusid senisele võlgnikule võlausaldaja vastu isiklikult. Muuhulgas ei või ta senise võlgniku nõuet võlausaldaja vastu tasaarvestada.

(2) Kohustuse ülevõtja ei või võlausaldajale esitada vastuväiteid, mis kuuluvad talle eelmise võlgniku vastu kohustuse ülevõtmise aluseks olevast õigussuhtest tulenevalt.

(3) Kui kohustuse võeti üle § 167 lg 2 järgi, võib kohustuse ülevõtja esitada kohustuse ülevõtmise kehtetuse vastuväite võlausaldajale üksnes juhul, kui see teadis kehtetuse põhjusest või seda teadma.

#### **§ 169. Kõrvalkohustused kohustuse ülevõtmisel**

(1) Kohustuse ülevõtmisel lähevad uuele võlgnikule üle nõudega seotud kõrvalkohustused, kui need ei ole isiklikku laadi või ei ole muul põhjusel lahutamatult seotud senise võlgniku isikuga. Uuele võlgnikule läheb muuhulgas üle kohustus tasuda kokkulepitud intressid ja leppetrahvid, kui need muutusid sissenõutavaks pärast kohustuse ülevõtmist.

(2) Kohustuse täitmise tagamiseks seatud kohustusega seotud tagatised lõpevad kohustuse ülevõtmisega. Kohustuse tagamiseks seatud kohustusega mitteseotud õigused tuleb vastavalt kokkulepetele, mis olid tagatise seadmise aluseks, tagatise andjale tagasi üle anda.

(3) Lõikes 2 sätestatud ei kohaldata, kui tagatise andja nõustub vastutama ka uue võlgniku kohustuse täitmise eest.

#### **§ 170. Kohustusega ühinemine**

(1) Kohustuse võib üle võtta ka nii, et kolmas isik astub võlasuhtesse uue võlgnikuna senise võlgniku kõrvale (kohustusega ühinemine).

(2) Kohustusega ühinemise võib kolmas isik kokku leppida võlausaldajaga või võlgnikuga.

(3) Kui kohustusega ühinemine toimub võlausaldaja nõude tagamiseks, kohaldatakse vastavalt §-s 137 sätestatud.

(4) Kohustusega ühinemisel tekib solidaarkohustus. Kui kohustusega ühinetakse võlausaldaja nõude tagamiseks, kohaldatakse §-des 59, 61 ja 62 sätestatu asemel vastavalt §-des 138, 142, 143 ja 145 sätestatud.

#### **§ 171. Lepingu ülevõtmine**

(1) Lepingupool võib teise poole nõusolekul anda oma lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle kolmandale isikule temaga sõlmitud lepingu alusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Lepingu ülevõtmisega loetakse kõik lepingust tulenevad õigused ja kohustused lepingu ülevõtjale üle läinuks. Lepingust tulenevate õiguste ülevõtmisel kohaldatakse vastavalt §-des 156 - 166, kohustuste ülevõtmisel §-des 167 - 170 sätestatud.

### **3. jagu Ettevõtte üleminek**

#### **§ 172. Ettevõtte üleminek**

Ettevõtte omaja (üleandja) võib omandajaga sõlmitud lepinguga kohustuda anda omandajale üle ettevõtte, s. t. üleandjale kuuluvad ning ettevõtte majandamisega seotud ja selle majandamist teenivad (ettevõttesse kuuluvad) asjad, õigused ja kohustused. Ettevõtte võib omandajale üle minna ka seaduse või kohtuotsuse alusel.

#### **§ 173. Kohaldamise piirangud**

Paragrahvides 174 - 177 sätestatud ei kohaldata ettevõtte üleminekule juriidiliste isikute ühinemise või jagunemise või juriidilise isiku ümberkujundamise korral, samuti kui ettevõtte üleminek toimub seaduse alusel, eelkõige sundtäitmisel või pankrotimenetluses.

#### **§ 174. Ettevõttesse kuuluva vara üleminek**

(1) Ettevõttesse kuuluvad asjad antakse omandajale üle vastavate asjade üleandmise sätete ja õigused vastavate õiguste üleandmise sätete järgi. Ettevõtte üleandja on kohustatud andma omandajale üle asjade valduse, registreerimisele kuuluva vara puhul ka tagama vastavate kannete tegemise registrites.

(2) Ettevõttesse kuuluvate asjade ja õiguste üleminekuga lähevad omandajale üle kõik üleandja ettevõttega seotud kohustused, muuhulgas töölepingutest tulenevad kohustused ettevõtte töötajate suhtes, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Võlausaldaja nõusolekut ei ole kohustuse üleminekuks vaja, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(3) Lõikes 2 sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe ei kehti kolmandate isikute suhtes, välja arvatud võlausaldaja suhtes, kes on sellise kokkuleppega kirjalikult nõustunud.

(4) Ettevõtte omandaja peab võlausaldajatele viivitamata teatama kohustuste omandamisest, ettevõtte üleandja aga teatama võlgnikule nõuete loovutamises omandajale.

(5) Muus osas kohaldatakse vastavalt õiguste ja kohustuste ülemineku kohta sätestatud.

#### **§ 175. Üleandja solidaarne vastutus kohustuste täitmise eest**

(1) Enne ettevõtte üleminekut tekkinud kohustuse eest, mis on ülemineku ajaks muutunud sissenõutavaks või muutuvad sissenõutavaks viie aasta jooksul pärast üleminekut, vastutab üleandja võlausaldajate ees solidaarselt omandajaga. Omavahelises suhtes on kohustatud isikuks ettevõtte omandaja.

(2) Lõikes 1 sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe ei kehti kolmandate isikute suhtes, välja arvatud võlausaldaja suhtes, kes on sellise kokkuleppega kirjalikult nõustunud.

(3) Lõikes 1 nimetatud nõude aegumistähtaeg on viis aastat ettevõtte üleminekust, kui nõudele ei kehti lühem aegumistähtaeg.

(4) Lõigetes 1 - 3 sätestatud kohaldatakse vastavalt ettevõtte kasutusse andmisel teisele isikule.

#### **§ 176. Õigus ärinimele**

(1) Õigus kasutada üleantava ettevõtte kohta kasutatud ärinime läheb üle omandajale, kui see ei ole vastuolus seaduse või kolmanda isiku õigustega ja poolte kokkuleppes ei tulene teisiti. Sellist üleminekut ei takista asjaolu, et omandaja jätkab tegevust muus õiguslikus vormis kui üleandja, eeldusel, et omandaja järgib nime kohta seaduses sätestatud nõudeid.

(2) Kui nii ettevõtte üleandja kui omandaja on füüsiline isik, kohaldatakse äriseadustiku § 8 lg-s 3 sätestatud.

#### **§ 177. Ettevõtte osa üleminek**

Paragrahvides 172 - 175 sätestatud kohaldatakse ka lepingutele, millega antakse üle organisatsiooniliselt terviklikuks üksuseks olev ettevõtte osa (käitis).

## **10. peatükk VÕLASUHTE LÕPPEMINE**

### **1. jagu Üldsätted**

#### **§ 178. Võlasuhte lõppemise alused**

Võlasuhe lõpeb:

- 1) kohase täitmisega;
- 2) tasaarvestamisega;
- 3) kokkulangemisega;
- 4) nõudest loobumisega;
- 5) uuendamisega;
- 6) leppetoominguga;
- 7) lepingust taganemisega;
- 8) lepingu ülesütlemisega;
- 9) füüsilisest isikust võlgniku surmaga, kui kohustust ei saa täita tema isikliku osavõttuta;
- 10) füüsilisest isikust võlausaldaja surmaga, kui kohustus tuli täita isiklikult võlausaldajale;
- 11) muul seaduses või lepinguga ette nähtud juhul.

#### **§ 179. Kõrvalkohustuste lõppemine**

(1) Kohustuse lõppemisel lõpevad ka sellega seotud pandid, käendused, leppetrahvid ja muud kõrvalkohustused, kui seadusest ei tulene teisiti. Võlausaldaja võib sissenõutavaid intresse ka järele nõuda, kui see lepiti kokku või kui see tuleneb asjaoludest.

(2) Nõude tagamiseks seotud nõudega mitteseotud õigused tuleb kohustuse lõppemise korral, mida nendega tagatakse, vastavalt kokkulepetele, mis olid tagatise seadmise aluseks, tagatise andjale tagasi üle anda.

### **2. jagu Lepingust taganemine**

#### **§ 180. Taganemise tagajärjed**

(1) Kui lepingupool võib vastavalt seadusele või lepingule lepingust taganeda, vabastab lepingust taganemine mõlemad pooled nende lepinguliste kohustuste, sealhulgas täitmise vastuvõtmise kohustuse täitmisest. Taganemine ei mõjuta lepingust enne taganemist tekkinud õiguste ja kohustuste kui selliste kehtivust.

(2) Taganemine ei välista kohustuse rikkumisest tuleneva kahju hüvitamist ega mõjuta ühtegi lepingutingimust vaidluste lahendamise kohta ega muid lepingutingimusi poolte õiguste ja kohustuste kohta pärast lepingust taganemist.

#### **§ 181. Lepingu järgi üleantu väljaandmine ja hüvitamine**

(1) Lepingust taganemise korral võib kumbki lepingupool nõuda tema poolt lepingu järgi üleantu tagastamist ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmist, kui ta tagastab kõik tema poolt saadu. Tagastatavalt rahalt tuleb tasuda intresse alates raha saamisest. Taganemisest tulenevad kohustused peavad pooled täitma üheaegselt, kusjuures vastavalt kohaldatakse §-s 101 sätestatud.

(2) Tagastamise või väljaandmise asemel peab pool hüvitama tagastamisele või väljaandmisele kuuluva väärtuse niivõrd, kuiivõrd:

1) tagastamine või väljaandmine on saadu olemuse tõttu välistatud, muuhulgas teenuste osutamise või asja kasutamise korral;

2) võlgnik on saadud eseme ära tarvitanud, võõrandanud, koormanud, ümber töötanud;

3) saadu on hävinud või halvenenud, kui see ei ole tekkinud korrapärase kasutamise tulemusena.

(3) Kui lepingus on määratud hind saadu eest, kuulub lg-s 2 nimetatud juhtudel saadu väärtusena hüvitamisele see hind.

(4) Lepingupool, kelle suhtes teine pool on kohustusi täitnud, kuid kes peab asjaoludest tulenevalt mõistlikult ette nägema lepingust taganemise võimalikkust, peab hoolitsema selle eest, et lepingust taganemise korral oleks saadu tagastamine võimalik .

#### **§ 182. Hüvitamise välistatus**

(1) Võlgnik ei ole kohustatud tema poolt saadu tagastamise või väljaandmise asemel selle väärtuse hüvitamiseks, kui:

1) taganemiseks õigustav puudus ilmnis alles eseme ümbertöötamisel;

2) halvenemine või hävimine toimus võlausaldajast tulenevatel asjaoludel või asjaolu tõttu, mille esinemise riski võlausaldaja kannab või kui kahju oleks tekkinud ka võlausaldaja juures;

3) seadusest tuleneva taganemisõiguse teostamise korral on saadu halvenemine või hävimine tekkinud taganemiseks õigustatud isiku juures, kuigi ta järgis sellist hoolsust, mida ta järgib oma asjades.

(2) Kui lg-s 1 nimetatud asjaoludel on võlgnik aluseta rikastunud, peab ta rikastumise vastavalt alusetu rikastumise sätetele välja andma.

#### **§ 183. Viljad ja kulutused peale taganemist**

(1) Kui võlgnik ei saa vilju või muud kasu, mida tal olnuks võimalik saada korrapärase majandamise nõudeid järgides, peab ta võlausaldajale hüvitama saamata jäänud viljade või muu kasu väärtuse. Seadusest tuleneva taganemisõiguse korral vastutab taganemiseks õigustatu viljade ja kasu saamisel üksnes sellise hoolsuse eest, mida ta järgib oma asjades.

(2) Kui võlgnik tagastab eseme, hüvitab selle väärtuse või kui tema väärtuse hüvitamise nõue on vastavalt § 182 lg 1 p-dele 1 või 2 välistatud, tuleb talle hüvitada esemele tehtud vajalikud kulutused. Muud kulutused tuleb võlgnikule hüvitada vastavalt alusetu rikastumise sätetele, kui võlausaldaja on nende läbi aluseta rikastunud.

#### **§ 184. Taganemise avaldus**

Lepingupool taganeb lepingust vastava avalduse tegemisega teisele poolele.

#### **§ 185. Taganemisõiguse lõppemine pärast tähtaja möödumist**

Kui lepingust tuleneva taganemisõiguse teostamiseks ei ole tähtaega kokku lepitud, võib teine pool määrata taganemiseks õigustatud isikule taganemisõiguse teostamiseks mõistliku tähtaja. Taganemisõigus lõpeb, kui taganemiseks õigustatud pool ei tee taganemise avaldust enne selle tähtaja möödumist.

#### **§ 186. Taganemisõiguse jagamatus**

(1) Kui lepingus osaleb ühel või teisel poolel mitu isikut, võib taganemisõigust teostada üksnes kõigi ühel poolel olevate isikute poolt ja kõigi suhtes ühiselt. Kui taganemisõigus lõpeb ühe taganemiseks õigustatu jaoks, lõpeb see ka ülejäänute jaoks.

(2) Mitmepoolse lepingu korral võib pool lepingust taganeda üksnes tema suhtes võetud kohustuse rikkumise korral teise poole või teiste poolte poolt.

#### **§ 187. Tasaarvestus pärast kohustuse rikkumist**

Lepingust taganemine kohustuse täitmatajätmise tõttu on tühine, kui võlgnik võis kohustuse lõpetada tasaarvestusega ja teatab tasaarvestusest viivitamata pärast teise poole taganemist.

#### **§ 188. Taganemine kahetsusraha vastu**

Kui pool võib vastavalt lepingule taganeda sellest kahetsusraha tasumise või tasutud kahetsusraha kaotamise vastu, on taganemine tühine, kui kahetsusraha ei tasuta enne taganemise avalduse tegemist või tegemisel ja teine pool lükkab sellel põhjusel avalduse viivitamata tagasi. Taganemise avaldus on siiski kehtiv, kui kahetsusraha tasutakse viivitamata pärast avalduse tagasilükkamist.

### **3. jagu Ülesütlemine**

#### **§ 189. Lepingu lõpetamine ülesütlemisega**

(1) Kui lepingu või seaduse järgi on lepingupoolel õigus leping üles öelda, võib seda teha teisele poolele tuleviku kohta tehtud avaldusega. Lepingust kuni selle ülesütlemiseni tekkinud õigused ja kohustused jäävad kehtima.

(2) Määramata ajaks sõlmitud püsiva kohustuse või korduvate kohustuste täitmisele suunatud lepingu (kestusleping) võib kumbki pool mõistliku etteteadmistähtajaga üles öelda. Vastavalt kohaldatakse §-s 185 sätestatud.

(3) Kui lepingu puhul osaleb ühel või teisel poolel mitu isikut, võib ülesütlemisõigust teostada üksnes kõigi ühel poolel olevate isikute poolt ja kõigi suhtes ühiselt.

(4) Lepingu ülesütlemise korral peavad pooled tagastama üksnes lepingu lõpetamisele järgneva aja kohta juba ette saadu. Tagastamisele kohaldatakse vastavalt §-des 181 - 183 sätestatud.

(5) Lepingu ülesütlemine ei välista võimalikke kahju hüvitamise nõudeid.

#### **§ 190. Kestuslepingu ülesütlemine olulisel põhjusel**

- (1) Kestuslepingu võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel etteteatamistähtaega järgimata üles öelda, eelkõige kui ülesütlevalt poolelt ei või kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huve kaaludes mõistlikult nõuda lepingu jätkamist kuni kokku lepitud ajani või etteteatamistähtaja möödumiseni.
- (2) Kui mõjuv põhjus seisneb lepingulise kohustuse rikkumises teise poole poolt, võib lepingu üles öelda alles kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta möödumist. Tähtaja määramine ei ole vajalik § 107 lg 1 p-des 1 - 4 sätestatud juhtudel.
- (3) Ülesütlemiseks õigustatud isik võib lepingu üles öelda üksnes mõistliku aja kestel pärast seda, kui ta ülesütlemise põhjusest teada sai või teada saada pidi.
- (4) Kui ülesütlemiseks õigustatud isikul ei ole juba täidetud kohustuste vastu ülesütlemise tõttu enam huvi, võib ta lepingu ülesütlemise laiendada ka neile kohustuste täitmistele. Saadu tagastamisele kohaldatakse vastavalt §-des 181 - 183 sätestatud.

#### **4. jagu** **Tasaarvestus**

##### **§ 191. Tasaarvestuse mõiste**

- (1) Kui kaks isikut (pooled) võlgnevad teineteisele rahasumma või muud samaliigiliste kohustuste täitmised, võib kumbki oma nõude teise nõudega tasaarvestada, kui tasaarvestav isik võib oma kohustuse täita ja teiselt poolelt tema kohustuse täitmist nõuda.
- (2) Tasaarvestuse tulemusena lõpevad nõuded kattavas ulatuses ajast, mil neid võis tasaarvestada, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Kui ühe või mõlema nõude eest on juba makstud sissenõutavaid intresse, ei ulatu tasaarvestus tagasi rohkem, kui viimase ajavahemiku lõpuni, mille eest intresse maksti.
- (3) Eri vääringutes väljendatud rahalisi nõudeid võib tasaarvestada üksnes juhul, kui need on vabalt konverteeritavad. Vajalik vahetuskurs arvestatakse tasaarvestamise päeva seisuga tasaarvestava isiku tegevuskohas, selle puudumisel aga elu- või asukohas.
- (4) Võlgniku pankroti korral võivad võlausaldajad oma nõuded, isegi kui need ei ole sissenõutavad, pankrotivõlgnikule nende vastu kuuluvate nõuetega tasaarvestada.

##### **§ 192. Tasaarvestuse avaldus**

- (1) Tasaarvestus toimub avalduse tegemisega teisele poolele. Tingimuslikult või tähtaja määramisega tehtud avaldus on tühine.
- (2) Kui üks pool on tasaarvestuse avalduse teinud, võib teine pool selle avalduse tagasi lükata omapoolse tasaarvestuse avalduse viivitamata tegemisega, kui tema tasaarvestus ulatub kaugemale.

##### **§ 193. Tasaarvestus täitmiskohtade erinevuse korral**

Tasaarvestada võib ka erinevate täitmiskohtadega nõudeid, kuid tasaarvestav pool peab teisele poolele hüvitama kahju, mis tekib seetõttu, et teine pool ei saa kohustuse täitmist tasaarvestuse tõttu ettenähtud kohas kätte või kohustust ettenähtud kohas täita.

##### **§ 194. Tasaarvestuse piirangud**

- (1) Tasaarvestada ei saa:
  - 1) ülalpidamise, tervise kahjustamise ja surma põhjustamisega tekitatud kahju hüvitamise nõuet, samuti muid nõudeid õigusvastasest kahju tahtlikust tekitamisest;
  - 2) isikule kriminaalkaristusena mõistetud rahatrahvi nõuet;
  - 3) nõuet, millele saab esitada vastuväite;
  - 4) muud nõuet, millele seadusest tulenevalt ei saa pöörata sissenõuet.
- (2) Aegunud nõude võib tasaarvestada tsiviilseadustiku üldosa seaduses ettenähtud tingimustel.
- (3) Nõude arestimise korral ei või seda tasaarvestada võlgnikule võlausaldaja suhtes kuuluva nõudega, kui võlgnik omandas nõude pärast arestimist või kui tema nõue muutus sissenõutavaks alles pärast arestimist ja arestitud nõudest hiljem.
- (4) Kohus võib teha otsuse hageja kasuks sõltumata sellest, et kostja taotleb tasaarvestust, kui tasaarvestuse alust on raske kindlaks teha ning see pikendaks oluliselt menetlust, tingimusel et hagi kuuluks muidu rahuldamisele.
- (5) Käendaja või isik, kellele kuuluv vara vastutab teise isiku kohustuse täitmise eest, võib keelduda võlausaldaja nõude rahuldamisest niivõrd, kui võlausaldaja võib oma nõude võlgniku suhtes tasaarvestada või kui võlausaldaja kaotas tasaarvestamise õiguse temast tulenevatel asjaoludel.
- (6) Võlausaldaja nõude tasaarvestust ei takista võlausaldaja poolne kohustuse täitmise edasilükkamine või vabatahtlikult algatatud täitemenetlus.

##### **§ 195. Tasaarvestus nõuete paljususe korral**

- (1) Kui ühel või teisel poolel on mitu tasaarvestuseks sobivat nõuet, võib tasaarvestav pool määrata nõuded, mis vastastikku tasaarvestatakse. Kui tasaarvestuse avaldus tehakse ilma nimetatud määramiseta või kui teine pool vaidleb niisugusele määramisele viivitamata vastu, kohaldatakse vastavalt § 80 lg-s 4 sätestatud.
- (2) Kui tasaarvestav pool võlgneb teisele poolele lisaks põhikohustusele intresse ja kulutusi, kohaldatakse vastavalt § 80 lg-s 6 sätestatud.

(3) Lõikes 1 ja 2 sätestatud ei kohaldata tasaarvestuse kohta, mis toimub §-s 197 nimetatud asjaoludel.

#### **§ 196. Tasaarvestus kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu puhul**

Kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepingu puhul ei või kolmanda isiku suhtes kohustatud lepingupool tema vastu suunatud nõuet tasaarvestada tema nõuetega teise poole vastu.

#### **§ 197. Jooksev arve**

(1) Kui vastavalt seadusele, tavale või tehingule tuleb mõlema poole püsivas suhtes sõlmitud lepingutest tulenevad rahalised nõuded ja kohustused summeerida, loetakse summeerimise ajal toimunuks tasaarvestus selles jaos sätestatud korras. Sellisel juhul loetakse võlgnetavaks nõuete ja kohustustuste vahe (saldo).

(2) Jooksvale arvele ei või kanda nõudeid, mille tasaarvestamine ei ole lubatud. Jooksva arve raames ei või tasaarvestada nõudeid, mis ei ole seotud pooltevahelise püsiva suhtega.

(3) Nõude kandmine jooksvale arvele ei võta õigust kasutada õiguskaitsvahendeid nende tehingute suhtes, millest nõue tekkis.

(4) Kui nõue, mis on kantud arvele, on tagatud, võib võlausaldaja kasutada tagatist tagatud nõude ulatuses tema kasuks oleva saldonõude tagamiseks. Sama kehtib vastavalt, kui kolmas isik vastutab solidaarvõlgnikuna jooksvale arvele kantud nõude eest.

(5) Jooksvale arvele kantud nõudeid ei saa arestida ega neile sissenõuet pöörata. Seda saab teha üksnes saldo maksmise nõude suhtes. Kui poole võlausaldaja kasuks arestitakse nõue saldo maksmisele, ei või võlausaldaja suhtes kanda jooksvale arvele kohustusi, mis on tekkinud pärast arestimist tehtud tehingutest, välja arvatud tehingutest, mis tehakse juba enne arestimist olemasoleva õiguse alusel või kolmanda võlgniku olemasoleva kohustuse alusel.

#### **§ 198. Jooksva arvega seotud toimingud**

(1) Jooksva arve pidamist korraldav pool suleb arve vastava arveldusperioodi lõpus ja teatab teisele poolele saldost, näidates ära arve positsioonid, millest ei ole teisele poolele veel teatatud. Teistsuguse kokkuleppe puudumisel eeldatakse, et arveldusperioodi kestuseks on üks aasta.

(2) Kui teine pool ei vaidlusta talle edastatud saldost mõistliku aja jooksul, loetakse saldo temapoolseks võlatunnistuseks.

(3) Alates summeerimise ajast tuleb saldost maksta intresse poolele, kellele kuulub jääk, isegi, kui jooksvale arvele kantud nõuetelt tuli juba intresse maksta.

(4) Õigus nõuda saldo maksmist aegub viie aasta möödumisel päevast, mil arve suleti ja saldo muutus sissenõutavaks.

#### **§ 199. Jooksva arve lepingu lõppemine**

(1) Kui jooksva arve leping on sõlmitud määramata tähtjaks, võib kumbki pool selle üles öelda igaks sulgemise päevaks, teatades sellest ette vähemalt 10 päeva.

(2) Ühe poole surma korral võib kumbki pool või poole pärijad jooksva arve lepingu üles öelda.

(3) Jooksva arve lepingu lõppeamisel võib saldo maksmist nõuda alles pärast arveldusperioodi lõppu.

### **5. jagu**

#### **Kokkulangemine**

#### **§ 200. Võlasuhte lõppemine kokkulangemisega**

(1) Võlasuhe lõpeb võlgniku ja võlausaldaja kokkulangemisega ühes isikus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Kui kokkulangemine toimub osaliselt, lõpeb võlasuhe kokkulangevas osas. Võlasuhe ei lõpe, kui selle vastu on isikul, kelle isikus võlasuhe lõpeb, õigustatud huvi.

(2) Kasutusvaldaja, pandipidaja või nõude suhtes muud asjaõigust omavate isikute suhtes kehtib nõue vaatamata kokkulangemisele edasi.

(3) Lõigetes 1 ja 2 sätestatud ei kohaldata, kui võlgniku ja võlausaldaja kokkulangemine on äramuutva tingimusega tehtud tehingu tagajärg - kuni ei ole kindlaks tehtud, et tingimus ei saa enam täituda.

(4) Lõigetes 1 - 3 sätestatu ei puuduta väärtpaberitest tulenevaid nõudeid.

### **6. jagu**

#### **Kokkulepe**

#### **§ 201. Võlasuhte lõpetamine kokkuleppel**

(1) Võlasuhe lõpeb võlausaldaja ja võlgniku kokkuleppel, mille järgi võlausaldaja loobub oma nõudest või tunnistab, et võlasuhet ei ole.

(2) Võlausaldaja poolt võlgnikule esitatud ofert loobuda tasuta nõudest, loetakse aktseptituks, kui see jõudis võlgnikuni ja viimane ei lükanud seda viivitamata tagasi.

**2. osa**  
**VÕÕRANDAMISLEPINGUD**  
**11. peatükk**  
**MÜÜK**  
**1. jagu**  
**Üldsätted**

**§ 202. Müügileping**

(1) Asja müügi lepinguga kohustub müüja andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja eest rahas ostuhinna ja võtma asja vastu.

(2) Selles peatükis sätestatud kohaldatakse ka lepingutele, mis on sõlmitud valmistatavate asjade tellimiseks, välja arvatud juhul, kui tellija andis teise poole käsutusse olulise osa asjade valmistamiseks vajalikust materjalist. Selles peatükis sätestatud ei kohaldata lepingutele, mille puhul suurem osa poole kohustustest, kes asja muretseb, seisneb tööde tegemises või muude teenuste osutamises.

(3) Seaduses asjade müügi kohta sätestatud kohaldatakse vastavalt õiguste ja muude esemete müügile, kui seadusest ei tulene teisiti ja see ei ole vastuolus eseme olemusega. Õiguse müüja peab ostjale võimaldama müügilepingu esemeks oleva õiguse omandamise.

**§ 203. Tellimata asjade saatmine**

Kui isikule saadetakse asi ja ta võib mõistlikult eeldada, et seda tehti eesmärgiga mõjutada teda asja ostma, on tal sõltumata saatja avaldustest viimase suhtes õigus jätta asi tasuta endale, kui ta ei ole asja saatmist mõistlikult ajendanud. Asja tagastamisel kannab sellega seotud kulud asja saatja.

**§ 204. Asja üleandmise kohustus**

(1) Kui asi tuleb ostjale üle anda määratud kohas, loetakse asi ostjale üleantuks, kui see on määratud kohas ostja käsutusse andmiseks valmis pandud ja ostjale on valmispanekust teatatud. Kui lepingu esemeks on liigitunnustega asjad, ei loeta neid enne ostja käsutusse antuks, kui need on lepingu järgi üleandmiseks tähistusega, veodokumentidega või muul viisil selgelt eraldatud.

(2) Kui lg-s 1 nimetatud juhul ei võimalda asja omadused müüjal asja eraldamist enne selle vastuvõtmist ostja poolt, loetakse asi ostja käsutusse antuks, kui müüja on teinud kõik vajaliku võimaldamaks ostjal asi vastu võtta.

(3) Kui müüja on kohustatud asja ise ostjani toimetama, loetakse asi üleantuks selle ostja valdusse andmisega. Kui leping näeb ette asja vedamist, kuid sellega ei seondu müüja kohustust asi ostjani toimetada, loetakse asi müüja poolt üleantuks asja üleandmisega asja vedamiseks saatekohast kohustatud vedajale.

(4) Kui vallasasi müüakse füüsilisest isikust ostjale ja müüja sõlmib lepingu oma majandus- või kutsetegevuses ning ostja väljaspool seda (tarbijamüük), loetakse asja õigeaegset üleandmata jätmist ostjale müüjapoolseks oluliseks lepingu rikkumiseks.

**§ 205. Müüja täiendavad kohustused asja vedamise korral**

(1) Kui müüja peab andma asja üle vedajale ning asi ei ole tähistusega, veodokumentidega või muul viisil selgelt eraldatud, peab müüja ostjale asja vedajale üleandmisest teatama ja asja seejuures täpselt kirjeldama.

(2) Kui müüja peab korraldama asja vedamise, peab ta selliseks veoks tavalistel tingimustel sõlmima lepingud, mis on vajalikud asja veoks sihtkohta transpordivahenditega, mille kasutamine on vastavalt asjaoludele mõistlik.

(3) Kui müüja ei pea sõlmima veokindlustuslepingut, peab ta ostja soovil ostjale andma kogu tema käsutuses oleva teabe, mis on vajalik sellise kindlustuslepingu sõlmimiseks.

**§ 206. Dokumentide üleandmine**

(1) Müüja peab ostjale üle andma asja vastuvõtmiseks ning valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid lepingus ette nähtud vormis asja üleandmise kohas üleandmise ajal. Kui müüjal on õigustatud huvi jätta asja puudutava dokumendi originaal endale, peab ta ostjale viimase nõudel ja kulul andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte

(2) Vedamisele kuuluva asja vastuvõtmiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid tuleb anda ostjale üle tema tegevuskohas, mis on lepinguga enim seotud, selle puudumisel aga ostja elu- või asukohas. Kui dokumendid tuleb üle anda ostuhinna maksmise vastu, tuleb need üle anda maksmise kohas.

(3) Lõikes 2 nimetatud dokumendid tuleb anda ostjale üle ajal, mis on piisav võimaldamaks ostjal asja vabalt kasutada või vastu võtta sihtkohas ilma ebamõistliku viivitusega.

**§ 207. Müüja teatamiskohustus**

Kui ostja on kohustatud asja üleandmise kohast ära viima ja asja üleandmise aja määramise õigus on müüjal, peab müüja ostjale õigeaegselt teatama, millal asi on ostja käsutusse andmiseks valmis pandud.

**§ 208. Ostuhinna tasumise kohustus**

(1) Kui asja ostuhind tuleb arvutada asja hulga, mõõdu või kaalu alusel, võetakse arvutamisel aluseks asja hulk, mõõt või kaal riski ülemineku ajal (§ 209) ostjale. Kui asja ostuhind tuleb määrata asja kaalu järgi, eeldatakse, et hind on määratud asja netokaalu järgi.

(2) Kui ostja peab ostuhinna tasuma asja või dokumentide üleandmise vastu, peab ta seda tegema asja või dokumentide üleandmise kohas.

(3) Ostja ei pea tasuma ostuhinda enne, kui tal on olnud võimalus asi üle vaadata, välja arvatud juhul, kui kokkulepitud üleandmis- või tasumisviis ei anna talle sellist võimalust.

(4) Tarbijamüügi korral ei või ostjat kohustada ettemaksuks enam kui poole ulatuses ostuhinnast.

(5) Kui müüja suurendab tarbijamüügi puhul müügilepingu alusel ostuhinda või ligikaudse ostuhinnana avaldatud summat pärast müügilepingu sõlmimist, võib ostja lepingust taganeda, välja arvatud juhul, kui asi tuleb ostjale üle anda hiljem kui kolm kuud pärast müügilepingu sõlmimist.

#### **§ 209. Riski üleminek**

(1) Ostja peab ostuhinna tasuma ka siis, kui ostetud asi on juhuslikult hävinud või kahjustunud pärast asja hävimise või kahjustumise riski üleminekut temale.

(2) Risk läheb ostjale üle asja üleandmisega.

(3) Risk läheb ostjale üle ka ajal, mil ostja satub viivitusse toimingu tegemisega, millega ta asja üleandmisele peab kaasa aitama. Liigitunnustega piiritletud asjade müügi korral läheb risk ostja viivituse korral talle üle siiski alles pärast lepinguesemeks olevate asjade eraldamist ja ostjale sellest teatamist.

(4) Vedamisel oleva asja müümise korral kannab ostja riski tagasiulatuvalt alates asja üleandmisest esimesele vedajale. See ei kehti, kui müüja müügilepingu sõlmimise ajal müüja teadis või pidi teadma, et asi on hävinud või kahjustunud ning ei teatanud sellest ostjale.

(5) Kui tarbijamüügi puhul peab asja ostjani toimetama müüja või tema poolt käsundatud vedaja, ei lähe risk ostjale üle enne asja talle üleandmist või asja vastuvõtmisega viivitusse sattumist.

(6) Riski üleminekut ei mõjuta müüja õigus pidada kinni asja käsutamise õigust andev dokument.

#### **§ 210. Lepingu sõlmimise ja täitmise kulud**

(1) Müüja kannab asja üleandmise kulud, eelkõige mõõtmise ja kaalumise kulud, ostja aga asja vastuvõtmise ning ostuhinna tasumise kulud, samuti lepingu koostamise või tõestamise kulud ning lepingu alusel avalikku registrisse kande tegemisega seotud kulud.

(2) Kui müüdüd asi tuleb ostja soovil saata mujale kui täitmise kohta, kannab sellega seotud täiendavad veokulud ostja.

(3) Kui tarbijamüügi korral toimetatakse asi ostjani müüja või tema poolt käsundatud vedaja poolt, võib selleks tehtud kulutuste hüvitamist nõuda ostjalt üksnes juhul, kui need avaldatakse lepingu sõlmimisel müüja poolt eraldi või kui müüja poolt on ostjale edastatud andmed, mille alusel ostja saab kulud välja arvestada. Sama kehtib kulutuste suhtes, mis võlgnetakse muude teenuste eest, mida müüja müügiga seoses ostjale osutab.

(4) Õiguse müümisel kannab müüja õiguse omandamise võimaldamise ja üleandmise kulud.

#### **§ 211. Asjaga seotud kasu, kulutused ja koormised**

(1) Kasu, mis saadi asjast enne seda, kui see tuli üle anda, kuulub müüjale, välja arvatud juhul, kui sellise kasu saamist võis mõistlikult oodata hiljem. Kasu, mis saadi asjast pärast seda, kui see tuli üle anda, kuulub ostjale, välja arvatud juhul, kui kasu saamist võis mõistlikult oodata varem.

(2) Müüja kannab kõik asjaga seotud kulutused ja koormised kuni asja üleandmiseni, välja arvatud kulutused, mis on põhjustatud ostja tegevusest või tegevusetusest või mille põhjus on mõnel muul viisil ostjast tulenev.

(3) Üleandmisega lg-te 1 ja 2 tähenduses loetakse võrdseks ostja sattumine viivitusse asja vastuvõtmisega.

#### **§ 212. Asja vastavus lepingutingimustele**

(1) Ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimustele, eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. Lepingutingimustele peavad vastama ka asja kasutamiseks või käsutamiseks vajalikud dokumendid.

(2) Asi ei vasta muuhulgas lepingutingimustele, kui:

1) asjal ei ole kokkulepitud omadusi;

2) punktis 1 nimetatud kokkuleppe puudumisel ei sobi asi teatud eriliseks otstarbeks milleks ostja seda vajab ja mida müüja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui ostja võis mõistlikult tugineda müüja erialastele oskustele või arusaamisele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda tüüpi asju tavaliselt kasutatakse;

3) asja kasutamist takistavad ostja lepinguga kõige rohkem seotud tegevuskoha-, selle puudumisel aga elu- või asukohamaal kehtivad avalikud nõuded, mida müüja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma;

4) kolmandatel isikutel on asja suhtes nõudeid või muid õigusi, mida nad võivad esitada;

5) vallasasi ei ole pakitud seda liiki asjadele tavalisel viisil, sellise viisi puudumisel aga asja säilimiseks ja kaitseks vajalikul viisil;

6) tarbijamüügi korral ei ole asi tavaliselt seda tüüpi asjadele omase kvaliteediga, mida ostja võis mõistlikult eeldada lähtudes asja olemusest ja arvestades asja müüja, tootja, tootja esindaja või varasema müüja poolt asja teatud omaduste suhtes avalikult tehtud avaldusi, eelkõige asja reklaamimisel või etiketidel, välja arvatud juhul, kui müüja avaldusest ei teadnud ega pidanudki teadma või kui ta vaidles avaldusele selgesõnaliselt vastu või kui ta tõendab, et avaldus ei mõjutanud asja ostmist.

(3) Kolmandate isikute õigustega kinnisasjale või avalikku registrisse kantud vallasasjale loetakse võrdseks ka kinnistusraamatusse või muusse avalikku registrisse kantud õigused, mida ei ole olemas.

(4) Ostetud asja puudulikust paigaldamisest tulenevat lepingutingimustele mittevastavust loetakse võrdseks asjast tuleneva lepingutingimustele mittevastavusega, kui paigaldamine teostati müüja poolt või tema vastutusel. Sama kehtib,

kui asi paigaldati ostja poolt ja puudulik paigaldamine tulenes müüja poolt antud puudulikust teabest asja paigaldamise suhtes.

(5) Õiguse müümisel, mis annab õiguse asja vallata, peab müüja andma ostjale asja üle puudusteta, muuhulgas vabana kolmandate isikute õigustest.

(6) Selle jao tähenduses loetakse tootjaks §-s 1167 nimetatud isikut, tootja esindajaks aga isikut, kes tegutseb tootja poolt selleks käsundatud levitajana või teenuste pakkujana, välja arvatud iseseisvat müüjat, kes tegutseb üksnes jaemüüjana.

#### **§ 213. Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse korral**

(1) Müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis on olemas riski ülemineku ajal ostjale, isegi kui lepingutingimustele mittevastavus ilmneb alles pärast seda. Tarbijamüügi korral vastutab müüja enne asja tarbijale üleandmist olemasolnud lepingule mittevastavuse eest, isegi kui riski üleminek oli lepitud kokku varasemaks ajaks.

(2) Tarbijamüügi korral eeldatakse kuue kuu jooksul arvates asja ostjale üleandmise päevast ilmnenuid lepingutingimustele mittevastavuse puhul, et see on tekkinud juba enne asja üleandmist, välja arvatud juhul, kui selline eeldus oleks vastuolus asja või puuduse olemusega.

(3) Müüja vastutab ka lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast riski üleminekut ostjale, kui see tuleneb müüja kohustuste rikkumisest.

(4) Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel seda teadis või pidi teadma. Kinnisasja või avalikku registrisse kantud vallasasja müümise korral peab müüja vastavasse registrisse kantud õiguse kõrvaldama ka juhul, kui ostja sellest teab. Sama kehtib märke suhtes nõude tagamiseks sellise õiguse seadmisele.

(5) Kinnisasja ja avalikku registrisse kantud vallasasja müüja ei vastuta asjal avalike maksude ja muude avalike koormiste olemasolu eest, mida ei kanta vastavasse registrisse.

#### **§ 214. Asja ülevaatamine**

(1) Oma kutse- või majandustegevuses sõlmitud lepingu puhul peab ostja asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma.

(2) Kui lepingus on ette nähtud asja vedamine, võib ostja ülevaatamise edasi lükata kuni asja jõudmiseni sihtkohta.

(3) Kui asi suunatakse ostja poolt ümber või saadetakse edasi muusse sihtkohta, ilma et tal oleks mõistlikku võimalust asja üle vaadata, võib ülevaatamise edasi lükata asja jõudmiseni uude sihtkohta, kui müüja lepingu sõlmimisel sellises ümbersuunamise või edasisaatmise võimalusest teadis või pidi teadma.

#### **§ 215. Asja lepingutingimustele mittevastavusest teatamine**

(1) Ostja ei või asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda, kui ta ei teata sellest müüjale mõistliku aja jooksul, tarbijamüügi korral kuni kahe kuu jooksul, pärast seda, kui ta lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama ja ostja poolt kutse- või majandustegevuses sõlmitud lepingu puhul lepingule mittevastavust täpselt ei kirjelda.

(2) Kui lg-s 1 nimetatud juhul on teatamata jätmise mõistlikult vabandata, võib ostja, sõltumata teatamata jätmisest, lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.

#### **§ 216. Müüja teadlikkus asja lepingutingimustele mittevastavusest**

(1) Ostja võib lepingutingimustele mittevastavusele tugineda ka vaatamata §-des 214 ja 215 sätestatule, kui:

1) lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu;

2) müüja teadis või pidi teadma lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei avaldanud seda ostjale;

3) ostetud asi erines ostja poolt soovitud niivõrd, et müüja ei võinud kõiki asjaolusid arvestades oodata lepingutingimustele mittevastavusest teatamist.

(2) Paragrahvis 214 nimetatud kohustuse täitmata jätmise korral võib ostja tugineda asja lepingutingimustele mittevastavusele, mille ta oleks võinud asja ülevaatamisega avastada, üksnes juhul, kui ta tõendab, et asjal olid niisugune puudus juba ajal, mil risk läks talle üle.

(3) Müüja ei või tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui ta teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud.

#### **§ 217. Asjade üleandmine kokkulepitust suuremas koguses**

Kui müüja annab üle kokkulepitust suurema koguse asju, võib ostja ülemäärase osa asjadest vastu võtta või vastuvõtmisest keelduda. Kui ostja võtab ülemäärase osa täielikult või osaliselt vastu, peab ta selle eest tasuma vastavalt lepingus määratud hinnale. See ei mõjuta §-s 225 sätestatut.

#### **§ 218. Lepingu täitmise nõue õiguskaitsevahendina**

(1) Kui asi ei vasta lepingutingimustele, võib ostja nõuda müüjalt puuduste kõrvaldamist, kui sellega ei põhjustata müüjale ebamõistlikke kulutusi või põhjendamatuid ebamugavusi. Müüja võib puuduste kõrvaldamise asemel asendada asja lepingutingimustele vastava asjaga.

(2) Ostja võib nõuda asja asendamist lepingutingimustele vastava asjaga, kui asja lepingutingimustele mittevastavuse näol on tegemist olulise lepingurikkumisega ja sellega ei põhjustata müüjale ebamõistlikke kulutusi või põhjendamatuid ebamugavusi. Tarbijamüügi korral võib ostja nõuda asja asendamist ka juhul, kui puuduse kõrvaldamisega kaasneks



asja väärtuse vähenemine. Ostja ei või nõuda sellise asja asendamist, mis oli lepingu sõlmimise ajal olemas, kuid mille asendamine ei ole võimalik arvestades asja omadusi ning poolte eeldusi lepingu sõlmimisel.

(3) Kui müüja asendab puudustega asja lepingutingimustele vastava asjaga, võib ta nõuda ostjalt puudustega asja tagastamist. Sel juhul kohaldatakse §-des 181 - 183 sätestatud.

(4) Müüja kannab asja puuduse kõrvaldamise või asja asendamisega seotud kulutused, eelkõige veo-, töö-, reisi- ja materjalikulud.

(5) Kui müüja ostja nõudele vaatamata ei vii asja mõistliku aja jooksul alusetult vastavusse lepingutingimustega, võib ostja seda ise teha või lasta seda teha ja nõuda müüjalt asja lepingutingimustega vastavusse viimisel tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist.

(6) Ostja kaotab õiguse nõuda müüjalt asja lepingutingimustega vastavusse viimist või asja asendamist, kui ta ei esita seda nõuet müüjale üheaegselt teatega asja lepingutingimustele mittevastavuse kohta või mõistliku aja jooksul pärast teate esitamist, välja arvatud juhul, kui müüja käitumine on vastuolus hea usu põhimõttega.

(7) Asja lepingutingimustega vastavusse viimise või asja asendamise ebaõnnestumist, samuti müüja alusetut keeldumist asja lepingutingimustega vastavusse viimisest või asja asendamisest loetakse oluliseks lepingurikkumiseks müüja poolt, mis annab ostjale muuhulgas õiguse lepingust taganeda. Sellisel juhul ei pea ostja samuti määrama müüjale tähtaega kahju hüvitamise nõudmiseks täitmise asemel.

#### **§ 219. Ostuhinna alandamise piirangud**

Ostja ei või alandada ostuhinda:

- 1) kui müüja viis asja vastavusse lepingutingimustega või asendas asja;
- 2) kui ostja keeldus põhjendamatult vastu võtmast müüja ettepanekut asja lepingutingimustega vastavusse viimise või asja asendamise kohta;
- 3) kui asi müüdi kvaliteedi suhtes üldisi piiranguid ettenägeval tingimusel, muuhulgas tingimusel "nii nagu see on";
- 4) enampakkumisel müüdü kasutatud asja ostmisel.

#### **§ 220. Osamaksete tasumise peatamine**

Järelmaksuga tarbijamüügi korral on ostjal ostetud asja lepingutingimustele mittevastavuse korral õigus peatada osamaksete tasumine kuni puuduse kõrvaldamiseni või asja asendamiseni.

#### **§ 221. Kahju hüvitamise erisused**

(1) Ostja võib nõuda müüjalt ka sellise kahju hüvitamist, mis tekkis asja otstarbele mittevastava kasutamise tõttu, kui see tulenes ostja ebapiisavast teavitamisest müüja poolt, samuti kahju hüvitamist, mis tekkis asjale selle lepingutingimustele mittevastavuse tõttu.

(2) Kui ostja taganeb lepingust pärast seda, kui ta on asja vastu võtnud, võib ta § 128 lg-s 2 nimetatud juhul kahju hüvitisena nõuda asja lepingujärgse hinna ja asja vastuvõtmise aja turuhinna vahe tasumist.

#### **§ 222. Müüja vastutuse erisused müügi korral näidise või kirjelduse järgi**

Näidise või kirjelduse järgi müügi korral eeldatakse, et näidis või kirjeldus on eseme ainus kvaliteedistandard ning mistahes kõrvalekalle näidise või kirjeldusest annab ostjale õiguse lepingust taganeda või kasutada muid õigusi, mis tulenevad asja lepingule mittevastavusest. Kui kokkuleppest või tavast tuleneb, et näidist või kirjeldust tuleb kasutada üksnes kvaliteedi ligikaudseks määramiseks, võib ostja lepingust taganeda üksnes juhul, kui kõrvalekalle näidise või kirjeldusest on oluline.

#### **§ 223. Müüdü asja lepingutingimustele mittevastavusest tulenevate nõuete aegumise algus**

Müügilepingust asja lepingutingimustele mittevastavusest tuleneva nõude aegumine algab asja üleandmisega ostjale. Asja asendamisel müüja poolt algab aegumistähtaeg asendatud asja üleandmisest ostjale. Puuduse kõrvaldamisel hakkab aegumistähtaeg kõrvaldatud puuduse suhtes uuesti kulgema.

#### **§ 224. Müüja tagasinõue**

Kui lõppmüüja vastutab tarbijamüügi korral ostja ees lepingurikkumise eest tootja, varasema müüja või muu vahendaja asja teatud omaduste suhtes avalikult tehtud avalduste tulemusena, eeldatakse, et ta võib selles ulatuses nõuda vastavalt isikult talle tekkinud kahju hüvitamist. Kahju hüvitamise nõue aegub kuue kuu jooksul arvates nõude esitamisest müüja vastu.

#### **§ 225. Ostja kohustus asja valdusse võtmiseks ja säilitamiseks**

(1) Kui ostja kavatseb pärast asja oma valdusse võtmist lepingust taganeda, nõuda asja asendamist või kasutada muud õigust, mille tulemusena tuleb asi tagastada, peab ta tarvitusele võtma vastavalt asjaoludele mõistlikud abinõud asja säilitamiseks ja kaitsmiseks. Tal on õigus asja kinni pidada kuni müüja hüvitab asja säilitamiseks ja kaitsmiseks tehtud mõistlikud kulutused.

(2) Kui ostjale saadetud asi on antud sihtkohas ostja käsutusse ja ta keeldub õigustatult asja vastu võtmast, peab ta asja sellele vaatamata müüja arvel oma valdusse võtma, kui see on võimalik ostuhinda tasumata ja ilma ostjale mitte-eeldatavate ebamugavusteta või ebamõistlike kulutusteta, välja arvatud juhul, kui sihtkohas on kohal müüja või isik, kellel on õigus asi müüja arvel oma valdusse võtta. Kui ostja võtab asja selle lõike kohaselt oma valdusse, on tal lg-s 1 nimetatud õigused ja kohustused.

(3) Lõigetes 1 ja 2 nimetatud juhul võib ostja hoiustada asja kolmanda isiku juures vastavalt §-le 116 või selle müüa vastavalt §-le 117.

#### **§ 226. Müügigarantii**

- (1) Müügigarantiiks käesoleva peatuki tähenduses on igasugune müüja või tootja (garandi) tasuta või tasuline lubadus müüdnud asi garantiis ettenähtud tingimustel välja vahetada, parandada või tagada muul viisil asja vastavus garantiis ette nähtud tingimustele või asjakohasele reklaamile, andes ostjale seaduse sätestatud soodsama seisundi.
- (2) Garantii võib tuleneda müügilepingust või garandi ühepoolsest tahteavaldusest, eelkõige tema poolt väljastatud garantiikirjast. Garantii olemasolu eeldatakse ka asja kasutamiskõlblikkuse aja märkimisel asja pakendile.
- (3) Garantii tähtaeg algab asja ostjale üleandmise päevast, kui lepingus või garantiikirjas ei ole ette nähtud garantiitähaja hilisemat algust. Kui müüjal on kohustus asi ostjale saata, ei hakka garantiitähaga kulgema enne asja ostjale üleandmise päeva. Garantii tähaja kulg peatub ajal, mil ostja ei saa asja kasutada puuduse tõttu, mille eest vastutab garant.
- (4) Garant ei vastuta garantiiga kaetud puuduste eest, mis on tekkinud asjale väliste mõjutuste tõttu pärast riski üleminekut ostjale, kui need mõjutused ei ole põhjustatud garandi või poolt.
- (5) Garantiist tulenevate õiguste teostamiseks ette nähtud kord ei tohi olla ostjale ebamõistlikult koormav.
- (6) Eeldatakse, et garantii katab kõiki garantiitähaja jooksul ilmnenu asja puudusi.
- (7) Garantii ei välista ega piira ostja õigust kasutada muud seadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid.

#### **§ 227. Müügigarantii erisused tarbijamüügi korral**

(1) Tarbijamüügi korral peab müügigarantii olema kirjalikult taasesitatavas vormis ja sisaldama ostja jaoks arusaadavalt vähemalt järgmisi andmeid:

- 1) garandi nimi ja aadress;
- 2) isik, kelle poole garantiist tulenevate õiguste kasutamiseks tuleb pöörduda, samuti garantiist tulenevate õiguste kasutamise kord;
- 3) garantii tähtaeg;
- 4) garantii territoriaalne kehtivus;
- 5) selgitus, et lisaks garantiist tulenevatele õigustele on ostjal ka muud seadusest tulenevad õigused.
- 6) loetelu abinõudest, mida rakendatakse asja kasutamiskõlblikkuse tagamiseks.

(2) Lõikes 1 nimetatud nõuete täitmatajätmine ei välista ega piira iseenesest garantii kehtivust.

(3) Tarbijamüügi korral eeldatakse, et:

- 1) garantii annab ostjale õiguse nõuda asja tasuta parandamist või asendamist;
- 2) garantiitähajal asendatud asjale antakse algse garantiiga sama kestusega uus garantii;
- 3) asja parandamise korral garantiitähajal pikeneb garantii automaatselt parandamise aja kestuse võrra.
- 4) Ostjale tuleb anda võimalus vabalt tutvuda garantii tingimustega enne müügilepingu sõlmimist.
- 5) Garantii piiramine asja üksikutele osadele kehtib üksnes juhul, kui garantiis on piiramine selgelt märgitud.

#### **§ 228. Teenindus tarbijamüügi korral**

Kui tarbijamüügi korral võib ostja mõistlikult eeldada asja kasutamise, korrashoiuga või parandamisega seotud teenuste olemasolu ja müüja ise neid ei osuta, peab ta ostjale andma piisavalt teavet teenuste kasutamise võimalustest või võimalusest asja üleandmise ajal ja pärast seda.

#### **§ 229. Omandireservatsioon**

(1) Kui vallasasja müügi korral on kokku lepitud, et kuni ostuhinna tasumiseni jääb asja omand müüjale, eeldatakse, et omand läheb ostjale üle ostuhinna täieliku tasumisega (omandireservatsioon).

(2) Omandireservatsiooni alusel võib müüja asja ostjalt üksnes siis välja nõuda, kui müüja on lepingust taganenud. Kui omandireservatsiooniga tagatud nõue on aegunud, võib müüja nõuda asja välja vastavalt asjaõigusseaduse §-s 80 sätestatule.

#### **§ 230. Sätete imperatiivsus tarbijamüügi korral**

(1) Tarbijamüügi korral on selles peatükis sätestatud ostja kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine.

(2) Selles jaos sätestatud kohaldatakse tarbijamüügilepingutele Eestis elukohta omava ostjaga, kui leping sõlmiti Eestis toimunud avaliku pakkumise, reklaami või muu sarnase majandustegevuse tulemusena, sõltumata sellest, millise maa õigust lepingule kohaldatakse.

#### **§ 231. Sätete vastav kohaldamine**

Selles peatükis müüja vastutuse kohta sätestatud müüdnud asja lepingutingimustele mittevastavuse eest kohaldatakse vastavalt ka teistele lepingutele, mille eesmärgiks on eseme tasu eest võõrandamine või koormamine.

## **2. jagu Ettevõtte müük**

#### **§ 232. Bilansi ja üleandmise akti koostamine**

Ettevõttesse kuuluvate asjade, õiguste ja kohustuste müümisel peab müüja andma ostjale lepingu sõlmimisel selle vara kohta tema poolt allkirjastatud bilansi. Vara üleandmise kohta allkirjastavad pooled kirjaliku üleandmise akti, milles märgitakse muuhulgas aruande bilansis nimetatud vara puudumine ja ettevõttesse kuuluva vara võimalik mittevastavus lepingutingimustele. Ettevõtte müüja peab avaldama üleandmise aktis kõik vara puudused, mida ta teab või peab teadma.

#### **§ 233. Müüja vastutuse piiratus**

(1) Ettevõtte ostja ei või tugineda ettevõttesse kuuluva vara puudustele ega kasutada sellest tulenevaid õiguskaitsevahendeid, kui puuduseid ei ole §-s 232 nimetatud üleandmisaktis märgitud, välja arvatud juhul, kui üleandja teadis puudustest üleandmise ajal või pidi neid teadma.

(2) Lõikes 1 sätestatud kohaldatakse ka puuduste suhtes, mida saab kindlaks teha üksnes ettevõtte järgneva tegevuse käigus, kui ostja ei teata niisugustest puudustest võõrandajale viivitamata pärast seda, kui ta need kindlaks tegi või oleks pidanud kindlaks tegema, kuid mitte hiljem kui kuue jooksul lepingu jõustumise päevast.

#### **§ 234. Ostuhind ja selle alandamine**

(1) Eeldatakse, et ettevõtte ostuhind on määratud vastavalt §-s 232 nimetatud bilansis märgitud ning lepingu sõlmimise päeval olemasoleva vara ja lepingus märgitud muude väärtuste alusel, mis ei ilmne raamatupidamises.

(2) Ettevõtte ostja võib alandada ostuhinda talle üle antud kohustuste osas, mis ei olnud kajastatud raamatupidamises, lepingu jõustumise päeval, välja arvatud juhul, kui ta teadis niisugustest kohustustest lepingu sõlmimise ajal.

#### **§ 235. Ettevõtte osa müük**

Paragrahvides 232 - 234 sätestatud kohaldatakse ka lepingutele, millega müüakse organisatsiooniliselt terviklikuks üksuseks olev ettevõtte osa.

### **3. jagu Energia müük**

#### **§ 236. Lepingu sõlmimise erisused**

(1) Elektri- või soojusenergia müüja ei või keelduda energia müügi lepingu sõlmimisest, kui ostjal on olemas kehtestatud tehniliste nõuetele vastavad, müüja võrku ühendatud energia vastuvõtu seadmed ja muud vajalikud vahendid ja ta tagab energia tarbimise arvestuse.

(2) Kui ostjaks on energiat oma olmevajadusteks tarbiv füüsiline isik, loetakse energiamüügileping sõlmituks ostja esimesest tegelikust õiguspärasest ühendusvõrku lülitamisest. Eeldatakse, et selline leping on sõlmitud määramata ajaks.

#### **§ 237. Ostja täiendavad kohustused**

Energiamüügilepingu puhul on ostja kohustatud:

- 1) järgima lepinguga ette nähtud energia tarbimise režiimi;
- 2) tagama tema valduses olevate energiavõrkude ohutu kasutamise;
- 3) tagama tema poolt kasutatavate energia tarbimisega seotud seadmete korrashoiu;
- 4) viivitamata teatama energia müüjale avariidest, energia arvestamise seadmete rikestest ja muudest häiretest, mis tekivad energia kasutamisel.

#### **§ 238. Müüdava energia kogus**

(1) Energia müüja peab andma ostjale energiat ühendusvõrgu kaudu kokkulepitud koguses ja poolte poolt kooskõlastatud varustusrežiimi järgides.

(2) Energiat oma olmevajadusteks kasutatav füüsilisest isikust ostja võib kasutada energiat talle vajalikus koguses.

#### **§ 239. Energia eest tasumine**

Energia eest tasumine toimub ostja poolt tegelikult vastuvõetud energiakoguse eest vastavalt energiaarvestuse andmetele.

#### **§ 240. Energia edasiandmine**

Ostja võib tema poolt müüja ühendusvõrgu kaudu vastuvõetud energiat teisele isikule edasi anda üksnes energia müüja nõusolekul.

#### **§ 241. Katkestused energia andmisel**

(1) Ilma eelneva kokkuleppeta võib müüja energia andmise ostjale peatada või katkestada või seda piirata, kui ostja energiaseadmete ebarahuldavast seisundist tulenevalt võib karta avariid või kui sellest võib tuleneda oht inimeste elule ja tervisele. Ostjat tuleb energia andmise peatamisest, katkestamisest või energia andmise piiramisest eelnevalt hoiatada.

(2) Energia andmise võib peatada või katkestada või seda piirata ka ilma ostjat eelnevalt hoiatamata, kui see on vajalik edasilükkamatatute abinõude tarvitusele võtmiseks, avarii ennetamiseks või likvideerimiseks müüja energiaga varustamise süsteemis, kui peatamine on tungival ostja huvides ja ostjat sellest viivitamata teavitatakse.

#### **§ 242. Lepingu pikenedamine ja lõppemine**

(1) Määratud tähtajaks sõlmitud energiaga varustamise leping loetakse pikenevaks samaks ajaks ja samadel tingimustel, kui vähemalt üks kuu enne lepingu kehtivusaja lõppu ei teata kumbki pool teisele oma teistsugusest tahtest.

(2) Energiat olmevajadusteks tarbiv füüsilisest isikust ostja võib energia müügi lepingu sõltumata lepingu tähtajalisusest ühepoolset üles öelda kuu lõpuks, etteteatamisega vähemalt üks kuu.

#### **§ 243. Sätete kohaldamine**

(1) Paragrahvides 236 - 242 sätestatud kohaldatakse vastavalt lepingutele ostjate varustamiseks ühendusvõrgu kaudu gaasi, nafta ja naftatoodetega, vee ja muude sarnaste kaupadega, kui seadusest või lepingu olemusest ei tulene teisiti.

(2) Energia müümisel energiat oma olmevajadusteks kasutatavale füüsilisest isikust ostjale on selles jaos sätestatud ostja kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine.

#### 4. jagu Proovimüük

##### § 244. Proovimüük

(1) Proovimüügi korral sõlmitakse eseme müügileping ostja poolt heakskiitmise edasilükkava või heakskiitmata jätmise äramuutva tingimusega. Eeldatakse, et proovimüügi korral on müügileping sõlmitud edasilükkava tingimusega.

(2) Edasilükkava tingimusega proovimüügi lepingu korral kannab riski kuni ostja heakskiiduni müüja. Äramuutva tingimusega proovimüügi lepingu korral kannab riski kuni heakskiitmata jätmiseni ostja.

##### § 245. Prooviks müüdnud eseme ülevaatamine

(1) Kui prooviks müüdnud ese tuleb üle vaadata müüja juures, loetakse, et eset ei kiidetud heaks, kui ostja ei avalda heakskiitu kokkulepitud või tavalise aja jooksul.

(2) Lõikes 1 nimetatud tähtaja puudumisel võib müüja pärast mõistliku aja möödumist lepingu sõlmimisest kutsuda ostjat üles eseme heakskiitmisele. Kui ostja ei avalda üleskutse peale viivitamata heakskiitu, loetakse, et ta ei kiida eset heaks.

(3) Kui ese on antud ostjale üle enne ülevaatamist, loetakse ostetud ese heakskiidetuks, kui ostja lepingust tuleneva või tavalise tähtaja kestel, selle puudumisel aga viivitamata pärast müüja vastavat üleskutset ei avalda heakskiitmata jätmist või eseme tagastab. Ese loetakse heakskiidetuks ka juhul, kui ostja tasub ostuhinna tingimusteta täielikult või osaliselt või käsutab eset.

#### 5. jagu Tagasiostuõigusega müük

##### § 246. Tagasiostuõigusega müük

(1) Kui pooled on müügilepinguga või hiljem kokku leppinud, et müüjal on eseme tagasiostuõigus, loetakse ese müüja poolt tagasi ostetuks müüja vastava avalduse tegemisega ostjale. Avaldus ei pea olema tehtud samasuguses vormis nagu müügileping.

(2) Tagasiostu korral eeldatakse, et ostuhinnaks on hind, millega ese müüdi.

##### § 247. Tagasiostuõiguse teostamise tähtaeg

Tagasiostuõigust võib teostada kinnisasjade puhul kümne aasta, muude esemete puhul aga kolme aasta jooksul tagasiostuõiguse tingimuse kokkuleppimisest.

##### § 248. Ostja vastutus

(1) Tagasiostu korral peab esialgne ostja ostetud eseme koos päraldistega müüjale välja andma.

(2) Kui ostetud ese on enne tagasiostuõiguse teostamist hävinud või halvenenud või kui seda ei saa muul põhjusel välja anda asjaolude tõttu, mille eest vastutab ostja või kui ostja on eset oluliselt muutnud, peab ta müüjale hüvitama sellest tuleneva kahju. Kui ese on halvenenud asjaolude tõttu, mille eest ostja ei vastuta või kui seda on ainult ebaoluliselt muudetud, ei või müüja alandada ostuhinda ega nõuda sellest tekkinud kahju hüvitamist.

(3) Kui ostja on enne müüja poolt tagasiostuõiguse teostamist ostetud eset käsutanud või kui seda on tehtud sundtäitmisel või pankrotimenetluses, on ta kohustatud sellest tekkinud kolmandate isikute õigused kõrvaldama.

##### § 249. Kulutuste hüvitamine

Ostja võib nõuda müüjalt tema poolt ostetud esemele enne tagasiostu tehtud kulutuste hüvitamist niivõrd, kui võrd eseme väärtus on kulutuste tõttu suurenenud.

##### § 250. Tagasiost eseme tagasiostuaegse väärtusega

Kui tagasiostuhinnaks on vastavalt poolte kokkuleppele eseme väärtus tagasiostu ajal, ei vastuta ostja eseme hävimise, halvenemise, ega muude asjaolude tõttu tekkinud eseme väljaandmise võimatuse eest, müüja aga ei ole kohustatud hüvitama §-s 249 nimetatud kulutusi.

##### § 251. Mitu tagasiostuks õigustatud isikut

Kui tagasiostuõigus kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud teostada tagasiostuõigust üksnes tervikuna. Kui tagasiostuõigus on ühe õigustatud isiku jaoks lõppenud või kui üks neist loobub oma õiguse teostamisest, on ülejäänutel õigus teostada tagasiostuõigust tervikuna.

#### 6. jagu. Ostueesõigusega müük

##### § 252. Ostueesõiguse teostamine

(1) Eseme suhtes seadusest või lepingust tulenevat ostueesõigust omav isik võib seda teostada, kui müüja on sõlminud kolmanda isikuga eseme müügilepingu.

(2) Ostueesõiguse teostamine toimub ostueesõigust omava isiku vastava avalduse tegemisega müüjale. Avaldus ei pea olema tehtud müügilepinguga samas vormis.

(3) Ostueesõiguse teostamise korral jõustub müügileping ostueesõiguseks õigustatu ja müüja vahel tingimustega, mis müüja kolmanda isikuga kokku leppis.

(4) Ostueesõigust võib teostada ka muu tehingu puhul, mis on olemuselt müügiga samane, muuhulgas eseme üleandmisel sissemaksena juriidilisele isikule. Sel juhul peab ostueesõigust omav isik hüvitama eseme hariliku väärtuse.

#### **§ 253. Tühised tingimused**

Ostueesõigust omava isiku suhtes on tühine müüja ja ostja kokkulepe, mille järgi müügilepingu kehtivus on tehtud sõltuvaks ostueesõiguse teostamatajätmisest või millega müüjale on jäetud ostueesõiguse teostamise juhuks lepingust taganemise õigus.

#### **§ 254. Kõrvalkohustused**

Kui ostjale tuleneb lepingust kõrvalkohustus, mida ostueesõigust omav isik ei ole võimeline täitma, peab viimane kõrvalkohustuse täitmise asemel tasuma selle hariliku väärtuse. Kui kõrvalkohustust ei saa rahaliselt hinnata, saab ostueesõigust teostada üksnes juhul, kui müüja oleks lepingu ostjaga ostueesõiguse puudumise korral mõistlikult sõlminud ka ilma sellise kõrvalkohustusega.

#### **§ 255. Üldhind**

Kui ostja ostis eseme, mille suhtes kehtib ostueesõigus, koos teiste esemetega üldhinna eest, peab ostueesõigust omav isik tasuma esemele vastava võrdelise osa üldhinnast. Müüja võib nõuda, et ostueesõigust omav isik ostaks ka teised esemed, mida ei saa esemest, mille suhtes kehtib ostueesõigus, ilma müüja jaoks kahjuliku tagajärjeta eraldada.

#### **§ 256. Ostuhinna ajatamine**

(1) Kui ostjale on müügilepingu kohaselt ostuhinna tasumine ajatatud, võib ostueesõigust omav isik sellele tingimusele tugineda üksnes juhul, kui ta annab ajatatava summa eest tagatise.

(2) Kui ostueesõigusega müügi esemeks on kinnisasi või avalikku registrisse kantud vallasasi või õigus ja ostuhinna tasumine on ostjale ajatatud, ei pea ostueesõigust omav isik tagatist andma niivõrd, kui võrd ajatatud ostuhinna tasumise tagamiseks on kokku lepitud hüpoteegi või registerpandi seadmine müügiesemele või üle võetud kohustus, mille tagamiseks on esemele seatud hüpoteek või registerpant.

#### **§ 257. Müügist teatamine ostueesõigust omavale isikule**

Müüja peab ostueesõigust omavale isikule viivitamata teatama ostjaga sõlmitud müügilepingust ja selle sisust. Müüja teatamiskohustus loetakse täidetuks ka siis, kui lepingust ja selle sisust teatab ostueesõigust omavale isikule ostja.

#### **§ 258. Ostueesõiguse teostamise tähtaeg**

Ostueesõigust võib teostada kinnisasjade ja avalikku registrisse kantud vallasasjade ja õiguste puhul kahe kuu jooksul, muude esemete puhul ühe nädala jooksul pärast §-s 257 nimetatud teate saamist.

#### **§ 259. Ostueesõiguse teostamise piirangud**

(1) Ostueesõigust ei saa teostada, kui ese müüakse sundtäitmisel või pankrotimenetluses enampakkumisel või kui pankrotihaldur täidab täituri ülesandeid, samuti kui ese sundvõõrandatakse.

(2) Eeldatakse, et ostueesõigus ei laiene eseme müügile müüja seaduslikule pärijale, kui see toimub tulevast pärimisõigust arvestades.

#### **§ 260. Ostueesõiguse teostamine mitme isiku poolt**

(1) Kui ostueesõigus kuulub mitmele isikule ühiselt, võivad need isikud seda teostada üksnes tervikuna. Kui ostueesõigus on ühe õigustatud isiku jaoks lõppenud või kui üks loobub oma õiguse teostamisest, on ülejäänutel õigus teostada ostueesõigust tervikuna.

(2) Kui ostueesõigus kuulub mitmele isikule eraldi ja nad soovivad seda teostada, heidetakse nende vahel liisku, kui seadusest või poolte kokkuleppes ei tulene teisiti. Seaduse alusel omandatud ostueesõigust eelistatakse tehinguga seatud ostueesõigusele.

#### **§ 261. Ostueesõiguse üleandmatus**

Eeldatakse, et ostueesõigus ei ole üleantav ega lähe üle ostueesõigust omava isiku pärijatele. Kui ostueesõigus on tähtajaline, eeldatakse selle päritavust.

## **7. jagu Müük enampakkumisel**

#### **§ 262. Poolte õigused ja kohustused**

(1) Müügi korral enampakkumisel määratakse poolte õigused ja kohustused eelkõige enampakkumise läbiviija poolt avaldatud tingimuste põhjal.

(2) Sundenampakkumisele kohaldatakse käesolevas peatükis sätestatud üksnes niivõrd, kui võrd seaduses ei ole sundenampakkumise kohta sätestatud teisiti.

#### **§ 263. Pakkumisel osalemise piirang**

(1) Müügi korral sundenampakkumisel ei või eseme müügil pakkujana osaleda ei isiklikult, teise isiku kaudu ega teise isiku esindajana müüki korraldavad ja läbiviivad isikud ega nende abilised.

(2) Lõikes 1 sätestatud kohaldatakse ka muu müügi korral, kui müügiõigus tuleneb seadusest, mis annab isikule õiguse müüa ese teise isiku arvel, eelkõige panditud eseme müügi korral ja §-s 117 sätestatud müügi korral, samuti müügi korral pankrotihalduri poolt.

(3) Lõigetes 1 või 2 sätestatud rikkudes toimunud müük ja selle alusel müüdüd eseme üleandmine on tühine, välja arvatud juhul, kui selle kiidavad heaks müügi puhul võlgniku, omaniku või võlausaldajana osalevad isikud. Kui ostja taotleb esimeses lauses nimetatud isiku heakskiitu, kohaldatakse vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduses volitusega tehtud tehingu heakskiitmise kohta sätestatud. Kui müügi heakskiitmata jätmise tõttu teostatakse uus müük, peab eelmine ostja kandma uue müügi kulud ja tasuma alghinna.

#### **§ 264. Müügilepingu sõlmimine vabatahtlikul enampakkumisel**

Vabatahtlikul enampakkumisel loetakse müügileping sõlmituks parima pakkumise aktseptimisega müüja poolt. Eeldatakse, et enampakkumise läbiviija on volitatud aktseptima parimat pakkumist.

#### **§ 265. Enampakkumise vaidlustamine**

Kui enampakkumise tulemust on seaduse või heade kommete vastaselt mõjutatud, võib huvitatud isik sel alusel kümne päeva jooksul müügilepingu sõlmimisest müügilepingu kohtus vaidlustada.

#### **§ 266. Pakkuja seotus oma pakkumisega ja parima pakkumise aktsepteerimine**

(1) Pakkuja on oma pakkumisega seotud parema pakkumise tegemiseni. Pakkuja ei ole parema pakkumise puudumisel oma pakkumisega seotud, kui seda ei aktseptita mõistliku aja jooksul pärast pakkumise tegemist.

(2) Kui pakkumisele ei järgne paremat pakkumist, tuleb aktseptida viimast pakkumist. Kui ühel ajal on teinud võrdse pakkumise mitu isikut ja sellele ei järgne ülepakkumist, on enampakkumise läbiviijal õigus valida parima pakkumise teinu võrdse pakkumise teinud enampakkumisel osalejate hulgast.

(3) Kui enampakkumise tingimustes on enampakkumise läbiviijale jäetud parima pakkumise otsustamise õigus, toimub parima pakkumise aktseptimine enampakkumise pidaja otsuse avaldamisega enampakkumise tingimustes ettenähtud aja jooksul, selle puudumisel aga mõistliku aja jooksul. Kuni selle ajani on pakkumise teinud isikud oma pakkumistega seotud.

#### **§ 267. Tasumine**

(1) Enampakkumisel ei või eseme omandaja tasuda ostuhinda tasaarvestuse teel.

(2) Enampakkumise tasumistingimuste rikkumine loetakse oluliseks lepingurikkumiseks, mis annab müüjale õiguse lepingust taganeda.

#### **§ 268. Enampakkumise tingimuste rikkumine**

(1) Parima pakkumise teinud isiku viivitamisel enampakkumise tingimuste täitmisega või võimetuse korral asja omandada, pannakse asi enampakkumise läbiviija nõudel, sundusliku enampakkumise puhul aga kohtu korraldusel, uuesti enampakkumisele eelmise parima pakkumise teinud isiku kulul ja riskil.

(2) Kui uuel enampakkumisel saadakse madalam hind kui eelmisel, peab eelmisel enampakkumisel parima pakkumise teinud isik tasuma hinnavahe. Kui uuel enampakkumisel saadakse kõrgem hind kui eelmisel, ei või eelmisel enampakkumisel parima pakkumise teinud isik nõuda hinnavahet endale.

(3) Kuni uue enampakkumiseni säilivad parima pakkumise teinud isiku õigused ja kohustused, välja arvatud juhul, kui müüja on lepingust vastavalt § 267 lg-s 2 sätestatud taganenud. Kuni uue enampakkumise toimumiseni võib ta selle ära hoida, kui ta täidab temal lasuvad kohustused, sealhulgas tasub ostuhinna koos viivisega ja uue enampakkumise väljakuulutamise kulud.

#### **§ 269. Vastutuse piirangud eseme puuduste eest**

(1) Vabatahtliku avaliku enampakkumise puhul vastutab müüja üldistel alustel, kuid ta võib avalikult väljakuulutatud enampakkumise tingimustes vastutuse eseme puuduste eest välistada, välja arvatud vastutuse pettuse eest.

(2) Sundenampakkumisel ei ole vastutust müüdüd eseme puuduste eest, välja arvatud juhul, kui tegemist on asjale antud garantii või muu lubaduse rikkumise või pakkujate petmisega.

#### **§ 270. Enampakkumise sätete kohaldamine**

Paragrahvides 262 - 269 sätestatud kohaldatakse vastavalt rendi-, üüri-, veo- või muu sarnase lepingu enampakkumisel sõlmimisel.

## **12. peatükk VAHETUS**

#### **§ 271. Vahetusleping**

(1) Vahetus on leping, millega pooled kohustuvad vastastikku teisele poolele andma üle eseme ja tegema võimalikuks sellele omandi ülemineku.

(2) Vahetuslepingule kohaldatakse vastavalt müügi kohta käivaid sätteid, selliselt, et kumbagi lepingupoolt vaadeldakse tema poolt üleandmisele kuuluva eseme suhtes müüjana ja talle üleandmisele kuuluva eseme suhtes ostjana.

#### **§ 272. Vahetatavate asjade hind**

Eeldatakse, et vahetamisele kuuluvate asjade hind on võrdne. Hindade ebavõrdsuse korral tuleb vahe katta rahas.

## **13. peatükk FAKTOORING**

#### **§ 273. Faktooringleping**

Faktooringlepinguga kohustub üks isik (klient) loovutama teisele isikule (faktor) rahalised nõuded kolmanda isiku (võlgnik) vastu, mis tulenevad kliendi poolt võlgnikule asjade müümisest või teenuste osutamisest, faktor aga kohustub täitma ühe järgnevatest kohustustest:

- 1) tasuma nõude eest ja kandma nõude täitmata jätmise riski;
- 2) andma kliendile nõude täitmise arvel krediiti, teostama kliendi jaoks nõude valitsemist ja sellest tulenevaid õigusi, muuhulgas sellest tulenevat raamatupidamist, ja nõude sisse nõudma

#### **§ 274. Nõude loovutamises teatamine**

Klient on kohustatud teatama võlgnikule nõude loovutamises või kohustama faktorit seda tegema.

#### **§ 275. Lepingu rikkumine**

- (1) Kui klient rikub kliendi ja võlgniku vahel sõlmitud müügi- või teenuse osutamise lepingut, millest tulenev rahaline nõue oli loovutatud faktorile, ei või võlgnik nõuda tema poolt faktorile makstud raha tagastamist, isegi kui ta võiks tagastamist nõuda kliendilt.
- (2) Vaatamata lg-s 1 sätestatud võib võlgnik siiski nõuda raha tagastamist ulatuses, milles faktor ei täitnud kohustust selle nõude osas kliendile makse tegemiseks või tegi makse ajal, kui ta teadis või pidi teadma kliendipoolsest müügi- või teenuse osutamise lepingu rikkumisest, mille eest võlgnik tegi loovutatud nõude esemeks oleva rahalise makse.

### **14. peatükk**

#### **KINGE**

#### **§ 276. Kinkeleping**

- (1) Kinge on leping, millega üks isik (kinkija) kohustub tasuta rikastama oma varast teist isikut (kingisaaja).
- (2) Kui isik annab teisele isikule midagi üle kinkena, võib ta nõuda kinke vastuvõtmist tema poolt määratud tähtaja jooksul. Kui teine isik ei ole määratud tähtaja jooksul, selle puudumisel aga mõistliku aja jooksul pärast üleandmist teatanud kinke vastuvõtmata jätmisest, loetakse kinge vastuvõetuks. Kui kinget vastu ei võeta, võib üleandja nõuda tema poolt üleantu tagastamist alusetu rikastamise sätete kohaselt.
- (3) Kinkeks ei loeta isiku hoidumist teise isiku kasuks mistahes vara omandamisest või õigusest loobumist, mida ta ei ole veel omandanud või pärandist või annakust loobumist.

#### **§ 277. Kinkeleping sündimata lapse kasuks**

- (1) Kinkelepingu võib sõlmida veel sündimata, kuid eostatud lapse kasuks või kinke tegemise ajal elava kindlaksmääratud isiku tulevase lapse kasuks, isegi kui see ei ole veel eostatud. Sel juhul otsustavad kinke vastuvõtmise tulevase lapse vanemad või eestkostjad.

#### **§ 278. Kinkelepingu vorm**

- (1) Kinkija avaldus endale kinkest tulenevate kohustuste võtmiseks peab olema tehtud kirjalikult, kui seadusest ei tulene teisiti.
- (2) Kinkelepingu esemeks oleva kohustuse täitmisega loetakse kinkeleping kehtivaks ka juhul, kui lg-s 1 sätestatud vorminõuet ei ole järgitud.

#### **§ 279. Kinge surma juhuks**

Kui kinkeleping on sõlmitud kinkija surma juhuks, kohaldatakse sellele vastavalt pärimisseaduses testamendi kohta sätestatud. Kui selline kinkeleping täidetakse siiski kinkija eluajal kinkelepingu esemeks oleva kohustuse täitmisega, kohaldatakse sellele kinkelepingu kohta sätestatud.

#### **§ 280. Kinkija üleandmiskohustus**

Kinkija peab andma kingisaajale üle kingitud eseme või tegema võimalikuks talle valduse saamise muul viisil ning kõrvaldama kõik takistused eseme valdamiseks.

#### **§ 281. Kinkija vastutus lepingu rikkumise eest**

- (1) Kingitud eseme lepingutingimustele mittevastavaks lugemisele kohaldatakse vastavalt §-des 212 ja 213 sätestatud.
- (2) Kinkija vastutab kingitud eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest üksnes juhul, kui ta on selleks kohustunud või kui ta ei teatanud lepingutingimustele mittevastavusest kingisaajale tahtlikult või raske hooletuse tõttu.
- (3) Kui kinkija oli lubanud üle anda üksnes liigitunnustega piiritletud asja, mille ta pidi esmalt omandama, ja kui üleantud asi ei vastanud lepingutingimustele, võib kingisaaja nõuda puudustega asja asemel lepingutingimustele vastava asja üleandmist, kui puudus oli kinkijale asja omandamise ajal teada või pidi teada olema. Kui kinkija ei teatanud asja puudusest tahtlikult, võib kingisaaja nõuda lepingutingimustele vastava asja üleandmise asemel kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist.
- (4) Lõikes 3 nimetatud kingisaaja nõuetele kohaldatakse vastavalt sätteid müüja vastutuse kohta müüdüd asja lepingutingimustele mittevastavuse eest.
- (5) Kinkija ei pea maksma kinke üleandmisega viivitamise korral viivist ega välja andma kingitud esemest saadud kasu.

#### **§ 282. Koormatised ja tingimused**

- (1) Kinkelepingus võib kingisaajale ette näha koormatise või tingimusi. (2) Kinkija või muu huvitatud isik võib nõuda koormatise või tingimuse täitmist, kui kinkija on oma kohustused täitnud. Kui koormatise või tingimuse täitmine on avalikes huvides, võib pärast kinkija surma nõuda selle täitmist ka pädev riigi- või omavalitsusasutus.

(3) Kui koormatis on määratud mitme isiku kasuks nende osade suurust kindlaks määramata ning üks neist isikutest sureb, suureneb tema osa arvel juurdekasvuna teiste soodustatud isikute osa. See ei kehti, kui soodustatud isikute osad on kindlaks määratud.

(4) Kui kinke väärtus ei kata koormatise täitmiseks vajalikke kulutusi, võib kingisaaja keelduda selles osas koormatise täimisest, kuni kinke väärtust ületavad kulutused talle hüvitatakse. Kui kingisaaja sellisel juhul koormatise siiski täidab, võib ta nõuda koormatise täitmisel tehtud kulutuste hüvitamist, mis ületavad kinke väärtust.

#### **§ 283. Kinkelepingu lõppemise erisused**

(1) Kinkija poolt veel täitmata kinkeleping lõpeb kinkija vastu rahuldamata nõude täitmiseks algatatud täitemenetluse peatamisega vara puudumise tõttu või kinkija pankroti väljakuulutamisega.

(2) Kui kinkelepinguga on ette nähtud perioodilistes maksetes seisneva toetuse maksmine füüsilisest isikust kingisaajale, eeldatakse, et leping lõpeb füüsilisest isikust kinkija või kingisaaja surma või juriidilisest isikust kinkija lõppemisega.

#### **§ 284. Kinkelepingust taganemine enne täitmist**

Kinkija võib enne kingitud eseme kingisaajale üleandmist lepingu täimisest keelduda ja lepingust taganeda, kui:

- 1) kingisaaja on oma käitumisega näidanud kinkija või tema lähedase inimese vastu üles jämedat tänamatust;
- 2) kinkija ei ole pärast lepingu täitmist võimeline ennast mõistlikult ülal pidama või täitma seadusest tulenevat ülalpidamiskohustust, välja arvatud juhul, kui kinkija on ennast sellesse olukorda asetanud tahtlikult või raske hooletuse tõttu või kui kingisaaja maksab ülalpidamiseks vajaliku raha;
- 3) kingisaaja jätab õigustamatult täitmata kinkega seotud koormatise või tingimuse;
- 4) kinkija majanduslik olukord on pärast lepingu sõlmimist muutunud sedavõrd, et lepingu täitmine oleks talle ebamõistlikult koormav;
- 5) kinkijale on peale lepingu sõlmimist tekkinud uusi või oluliselt suuremaid ülalpidamiskohustusi.

#### **§ 285. Kinkelepingust taganemine pärast täitmist**

(1) Kui kinkeleping on täidetud, võib kinkija lepingust taganeda ja kingitud eseme alusetu rikastumise sätete järgi kingisaajalt välja nõuda § 284 p-des 1 - 3 ettenähtud juhtudel.

(2) Kinkelepingust taganemise korral § 284 p-s 2 sätestatud alusel võib kingisaaja taganemise tagasi lükata, kui ta tasub ülalpeetava alates kingitud eseme üleandmisest kuni kinkija surmani ülalpidamiseks vajaliku summa §-s 593 sätestatud korras.

(3) Kui kinkija on esemeid kinkinud mitmele kingisaajale, vastutab varasem kingisaaja lg.s 2 sätestatud juhul üksnes siis, kui hilisem kingisaaja kohustust ei täida.

#### **§ 286. Kahju hüvitamise piirang**

Paragrahvides 284 ja 285 nimetatud juhtudel ei ole kingisaajal õigust nõuda talle taganemisega tekitatud kahju hüvitamist.

#### **§ 287. Taganemise piirangud**

(1) Kinkija ei või kinkelepingust taganeda pärast kingisaaja surma, samuti juhul, kui ajast, mil ta sai teada või pidi teada saama oma taganemise õiguse tekkimisest, on möödunud rohkem kui üks aasta.

(2) Kui kinkija sureb enne lg-s 1 sätestatud tähtaja möödumist, lähevad lg-s 1 nimetatud õigused ülejäänud tähtaja ulatuses üle tema pärijatele. Pärijad võivad kinkelepingust taganeda lg-s 1 nimetatud aja jooksul üksnes juhul, kui kingisaaja tahtlikult ja õigusvastaselt põhjustas kinkija surma või takistas tal lepingust taganemist.

(3) Taganeda ei või kinkelepingust, mis on sõlmitud kõlbelist kohustust järgides.



**3. osa**  
**KASUTUSLEPINGUD**

**15. peatükk**  
**ÜÜR**

**1. jagu**  
**Üldsätted**

**§ 288. Üürileping**

(1) Üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma üürileandjale selle eest tasu (üüritasu).

(2) Äratarvitatav asi võib olla üürilepingu esemeks üksnes juhul, kui üürimise eesmärgiks ei ole asja äratarvitamine ja üürilepingu lõppedes tagastatakse üürileandjale sama asi, mis üürile anti.

**§ 289. Sätete kohaldamine**

(1) Kinnisasja üüri kohta sätestatud kohaldatakse vastavalt ka elu- ja äriruumide üürimisel, kui seadusest ei tulene teisiti.

(2) Elu- ja äriruumide üüri kohta sätestatud kohaldatakse ka asjadele, mis üürileandja annab koos ruumidega üürniku kasutusse. Eluruumiks loetakse elamut või korterit, mis on kasutatav alaliseks elamiseks. Äriruumiks loetakse majandus- või kutsetegevuses kasutatavat ruumi.

(3) Elu- ja äriruumide üüri kohta sätestatud ei kohaldata:

1) hotelliruumide ning puhkamiseks mõeldud ruumide üürilepingutele tähtajaga mitte üle kolme kuu, samuti muude ruumide ajutiseks kasutamiseks sõlmitud üürilepingutele;

2) üürilepingutele, mille eesmärgiks on ruumide allkasutusse andmine majanduslikul eesmärgil;

3) eluruumi üürilepingutele, mis on osaks üürileandja enda poolt kasutatavatest eluruumidest ja mille üürileandja on suuremas osas sisustanud ega ole antud püsivalt perekonna või püsiva vabaabielulise ühenduse kasutusse;

4) eluruumi üürilepingutele, mille riik, kohaliku omavalitsuse üksus või muu avalik - õiguslik juriidiline isik on oma seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks andnud üürile eluruumi hädasti vajavatele isikutele või väljaõppes olevatele isikutele, kui üürnikule teatati lepingu sõlmimisel ruumi sihtotstarbest.

**§ 290. Eluruumi üürilepinguga seotud lepingu tühisus**

Eluruumide üürilepinguga seotud muu leping on tühine, kui üürilepingu sõlmimine või jätkamine on tehtud sellest lepingust sõltuvaks ja üürnik võtab seejuures üürileandja või kolmanda isiku suhtes kohustuse, mis ei ole otseselt seotud üüritud asja kasutamisega.

**§ 291. Eluruumi üürilepingu vorm**

Kui eluruumi üürilepingut tähtajaga üle ühe aasta ei ole sõlmitud kirjalikus vormis, loetakse leping sõlmituks määramata ajaks, kuid sellist lepingut ei või üles öelda varasemaks ajaks kui esimese üüriaasta lõpuks eluruumi üleandmisest.

**§ 292. Sätete imperatiivsus eluruumi üürniku kaitseks**

Eluruumi üürilepingus poolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seaduses sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

**2. jagu**

**Poolte õigused ja kohustused**

**§ 293. Poolte üldised kohustused**

(1) Üürileandja on kohustatud asja üürnikule üle andma kokkulepitud ajaks koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ja hoidma asja selles seisukorras lepingu kestuse jooksul.

(2) Üürnik peab asja kasutama hoolikalt ja vastavalt selle sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti. Ruumi üürnik peab arvestama majaanike ja naabrite huvidega.

**§ 294. Tagastamise aktiga tutvumine**

Kui eelmise üürilepingu lõppemisel on koostatud üüritud asja tagastamise akt, peab üürileandja asja järgmisele üürnikule üleandmisel viimase nõudmisel võimaldama üürnikul sellega tutvuda ning saada sellest ära kirja. Ära kirja väljastamisega seotud kulud kannab üürnik.

**§ 295. Üüritud asja mitteõigeaegne üleandmine ja lepingutingimustele mittevastava asja üleandmine**

(1) Kui üürileandja ei anna asja üle kokkulepitud ajal või annab üle asja, mille puudused välistavad asja sihtotstarbelise kasutamise võimaluse või piiravad seda olulisel määral, võib üürnik lepingust taganeda. Üürilepingust taganemise lubatavuse vaidlustamisel üürileandja poolt peab üürileandja tõendama taganemist välistavate asjaolude olemasolu.

(2) Kui üürnik teab asja üleandmisel selle lepingutingimustele mittevastavusest või peab seda teadma, kuid võtab sellele vaatamata asja vastu, kaotab ta lepingust taganemise õiguse ning võib §-s 296 sätestatud õigusi teostada üksnes juhul, kui ta jätab endale sellise õiguse asja vastuvõtmisel.

(3) Üürnik võib teostada §-s 296 sätestatud õigusi ka siis, kui asjal on üleandmisel puudus, mis piirab asja sihtotstarbelise kasutamise võimalikkust üksnes ebaolulisel määral, või puudus, mida üürnik peaks üüriaja jooksul omal kulul kõrvaldama.

#### **§ 296. Üüritud asjal lepingu kehtivuse ajal tekkivad puudused ja takistused asja kasutamisel**

(1) Kui üüritud asjal tekivad lepingu kehtivuse ajal puudused, mille eest üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea omal kulul kõrvaldama, või kui üürnikku takistatakse asja lepingujärgselt kasutamast, võib üürnik nõuda üürileandjalt puuduse või takistuse kõrvaldamist vastavalt §-s 297 sätestatule, kolmanda isikuga õigusliku vaidluse ülevõtmist, kahju hüvitamist või alandada üüritasu vastavalt §-s 313 sätestatule.

(2) Elu- või ärituumi üürnik võib lisaks lg-s 1 sätestatule üüritasu hoiustada vastavalt §-le 315.

#### **§ 297. Puuduse kõrvaldamine**

(1) Kui üürileandja teab §-s 296 nimetatud puudusest või peab sellest teadma ja ei kõrvalda puudust mõistliku aja jooksul, võib üürnik lepingu ülesütlemistähtaega järgimata üles öelda, kui puudus välistab asja sihtotstarbelise kasutamise või piirab seda olulisel määral.

(2) Üürnikul ei ole õigust nõuda puuduse kõrvaldamist, kui üürileandja asendab puudusega asja mõistliku aja jooksul puudusteta asjaga.

(3) Üürnik võib puuduse ise kõrvaldada ja nõuda selleks tehtud vajalike kulutuste hüvitamist, kui üürileandja on puuduse kõrvaldamisega viivituses või kui tegemist on asja sihtotstarbelise kasutamise võimalust üksnes ebaolulisel määral piirava puudusega.

(4) Lõigetes 1 ja 3 sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

#### **§ 298. Üürniku õiguste piiratus**

Üürileandja ei või tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse üürniku õigusi seoses üüritud asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui ta teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest üürnikule ei teatanud.

#### **§ 299. Teatamiskohustus**

(1) Üürnik peab viivitamata teatama üürileandjale asja puudustest, mida ta ise ei pea kõrvaldama, samuti ohust asjale, mille tõrjumiseks on vajalik abinõude tarvituselevõtmine ning talle teatavaks saanud kolmanda isiku õigusest asjale.

(2) Kui üürnik ei täida lg-s 1 nimetatud kohustust, peab ta hüvitama üürileandjale sellega tekitatud kahju. Teatamata jätmise korral ei või üürnik esitada §-st 300 tulenevaid nõudeid.

#### **§ 300. Üürniku talumiskohustus**

(1) Üürnik peab taluma asja suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud asja säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahooidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks.

(2) Üürnik peab lubama üürileandjal asja üle vaadata, kui see on vajalik asja säilitamiseks, võõrandamiseks või üürimiseks teisele isikule.

(3) Üürileandja peab üürnikule õigeaegselt teatama tehtavatest töödest ja asja ülevaatamisest ning tööde tegemisel üürniku huve arvestama. See ei kahjusta ega piira üürniku võimalikke õigusi üüritasu vähendamisele ja kahju hüvitamisele.

#### **§ 301. Pisipuuduste kõrvaldamine**

Üürnik peab omal kulul kõrvaldama üüritud asja puudused, mida saab kõrvaldada asja harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või parandamisega.

#### **§ 302. Üürniku vastutus üüritud asja hävimise või kahjustamise eest**

Üürnik vastutab üüritud asja hävimise, kaotamise ja kahjustamise eest, mis toimub üüriaja kestel, kui ta ei tõenda, et see ei toimunud temast tulenevatel asjaoludel või isikust tulenevatel asjaoludel, kellele ta asja kasutamise üle andis. Kui asi oli kindlustatud üürileandja kasuks, on üürniku vastutus üürileandja ees piiratud kindlustusandja poolt makstud hüvituse ja tegeliku kahju vahel. Kindlaksmääratud väärtusega vallasasja korral lõpeb üürniku vastutus üürileandja ees, kui viimasele hüvitatakse kogu kahju kindlustusandja poolt. Seejuures kohaldatakse sätteid nõude ülemineku kohta kindlustusandjale.

#### **§ 303. Üürileandja poolt asjale tehtavad muudatused**

(1) Üürileandja võib teha asjale uuendusi ja muudatusi üksnes juhul, kui see ei ole üürnikule liigselt koormav ja kui kumbki pool ei ole üürilepingut veel üles öelnud. Sellega eeldatavasti kaasnevat üüritasu tõusu ei loeta liigselt koormavaks, kui üüritav ruum või hoone osa viiakse seisundisse, millele selline ruum või hoone osa tavaliselt vastab.

(2) Üürileandja peab vähemalt kaks kuud enne uuenduste või muudatuste tegemise alustamisest teatama üürnikule kirjalikult taasesitatavas vormis uuenduste või muudatuste tegemiseks kavandatavate abinõude liigist, ulatusest, algusest ja eeldatavast kestusest, samuti sellest tuleneda võivast üüritasu suurenemisest. Üürnik võib lepingu kuni kuu lõpuni, mis järgneb teate saamisele, järgmise kuu lõpuks üles öelda. Kui üürnik ütles lepingu üles, ei tohi uuenduste või muudatuste tegemisega alustada enne üüriaja lõppemist.

(3) Lõikes 2 sätestatud ei kohaldata, kui ruumis tehtavad uuendused ja muudatused ei ole olulised ega too kaasa üüritasu olulist tõusu.

(4) Üürileandja peab uuenduste ja muudatuste tegemisel arvestama üürniku huve. See ei mõjuta üürniku õigusi üüritasu vähendamisele ja kahju hüvitamisele. Kulutused, mis üürnik tööde läbiviimise tõttu peab tegema, peab üürileandja vastavalt asjaoludele mõistlikus ulatuses hüvitama ning üürniku nõudel talle ette maksma.

#### **§ 304. Üürniku poolt asjale tehtavad muudatused**

(1) Üürnik võib üüritud asjale teha uuendusi või muudatusi üksnes üürileandja kirjalikult taasesitatavas vormis esitatud nõusolekul. Üürileandja ei või keelduda nõusoleku andmisest, kui muudatuste tegemine on asja mõistlikuks majandamiseks vajalik.

(2) Kui üürileandja on uuenduste või muudatustega nõustunud, võib ta endise olukorra taastamist nõuda üksnes juhul, kui see on kirjalikult kokku lepitud.

(3) Üürnik võib üürilepingu lõppemisel ära võtta muudatuse, millega ta on üüritud asja varustanud, kui see on võimalik ilma asja kahjustamata. Üürnikul ei ole õigust asja ära võtta, kui üürileandja tasub talle muudatuse eest mõistliku hüvituse, välja arvatud juhul, kui üürnik omab äravõtmiseks õigustatud huvi.

#### **§ 305. Kulutuste hüvitamine üürnikule**

(1) Kui üürilepingu lõppemisel ilmneb, et asja väärtus on üürileandja nõusolekul tehtud uuenduste või muudatuste tõttu püsivalt oluliselt suurenenud, võib üürnik nõuda selle eest mõistlikku hüvitust. Kokkulepe selle õiguse välistamise või piiramise kohta on tühine.

(2) Üürileandja kohustusele muude kui lg-s 1 nimetatud kulutuste hüvitamiseks kohaldatakse seaduses käsundita asjaajamise kohta sätestatud.

#### **§ 306. Leppetrahvi kokkuleppe tühisus eluruumi üüri korral**

Kokkulepe, millega eluruumi üürnikku kohustatakse lepingu rikkumisel tasuma leppetrahvi, on tühine.

#### **§ 307. Asja allkasutusse andmine**

(1) Üürnik võib üürileandja nõusolekul anda asja kasutamise osaliselt või täielikult edasi kolmandale isikule, eelkõige anda asja allüürile.

(2) Üürileandja võib asja kasutamise edasiandmiseks nõusoleku andmisest keelduda üksnes juhul, kui talle ei saa asja allkasutusse andmist eeldada mõjuval põhjusel, eelkõige kui:

- 1) üürnik ei avalda üürileandjale allkasutusse andmise tingimusi;
- 2) allüüri tingimused on võrreldes üürilepingu tingimustega ülemäärased;
- 3) üürileandjale tekiks allkasutusse andmisega olulist kahju;
- 4) üüritud ruumi koormataks allkasutusse andmisega ülemääraselt;
- 5) allkasutaja isikuga on seotud mõjuvad põhjused, millest tulenevalt ei saa nõusoleku andmist üürileandjale eeldada;

(3) Kui üürileandja keeldub asja allkasutusse andmiseks ilma mõjuva põhjuseta nõusoleku andmisest, võib üürnik lepingu seadusjärgseid tähtaegu arvestades üles õelda.

(4) Kui üürileandjale võib eeldada asja allkasutusse andmist üksnes üüritasu mõistliku suurendamise korral, võib ta nõusoleku andmise seada sõltuvusse üürniku nõusolekust üüritasu suurendamisega.

(5) Üürnik vastutab üürileandja ees, et isik, kellele asja kasutamine edasi anti, ei kasuta asja teisti, kui see on lubatud üürnikule ega üürilepingu kehtivusajast kauem. Üürileandja võib seda kolmandalt isikult vahetult nõuda. Kui üürnik annab kasutuse üle kolmandale isikule, vastutab ta viimase tegevuse eest nagu enda oma eest, isegi kui üürileandja andis üleandmiseks nõusoleku.

#### **§ 308. Üürilepingu üleandmine**

(1) Üürnik võib üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üürileandja kirjalikult taasesitatavas vormis esitatud nõusolekul anda üle kolmandale isikule. Äriruumide üürileandja võib nõusoleku andmisest keelduda üksnes olulisel põhjusel.

(2) Üürnik vastutab üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmise korral oma üürileandja suhtes lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest solidaarselt isikuga, kellele üürniku õigused ja kohustused üle anti. Tema vastutus lõpeb ajal, mil üürileping lõpeb või millal selle võib lõpetada, kuid siiski mitte hiljem kui kahe aasta möödumisel pärast õiguste ja kohustuste üleandmist.

### **3. jagu Üüritasu ja kõrvalkulutused**

#### **§ 309. Kõrvalkulutused**

(1) Lisaks üüritasu maksmisele peab üürnik kandma teisi üüritud asjaga seotud kulutusi (kõrvalkulutused) üksnes juhul, kui see on kokku lepitud. Kõrvalkulutusteks on tasu üürileandja või kolmanda isiku soorituste eest, mis on seotud asja kasutamisega. Elu- ja äriruumide üürimise korral on kõrvalkulutusteks üürileandja tegelikud sooritusel, mis kaasnevad ruumide kasutamisega nagu kütte-, vee- ja muud majandamiskulutused, mis tulenevad asja kasutamisest.

(2) Üürileandja peab üürniku nõudmisel võimaldama viimasele tutvuda kulutusi tõendavate dokumentidega.

#### **§ 310. Maksud ja koormised**

Üürileandja kannab asjaga seotud maksud ja koormised, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

#### **§ 311. Maksetähtpäev**

Eeldatakse, et üürnik peab üüritasu ja võimalikud kõrvalkulutused maksma üüriaja lõpus. Kui tasu on määratud teatud ajavahemike järgi, eeldatakse, et üüritasu tuleb maksta pärast iga vastava ajavahemiku möödumist.

#### **§ 312. Eelmise üüritasu avaldamise kohustus**

Üürnik võib asja üleandmisel üürileandjalt nõuda talle eelmise üürilepingu järgse üüritasu suuruse teatavaks tegemist.

### **§ 313. Üüritasu maksmisest keeldumine ja üüritasu alandamine**

(1) Kui üürileandja ei anna asja üürniku kasutusse või kui üürnik ei saa asja sihtotstarbeliselt kasutada §-s 296 nimetatud puuduse tõttu, ei ole üürnik kohustatud üüri maksuma aja eest, mil ta ei saanud asja kasutada.

(2) Kui asja sihtotstarbele vastava kasutamise võimalus on §-s 296 nimetatud puuduse tõttu vähenenud, võib üürnik alandada üüritasu puudusele vastaval määral puudusest teadasaamisest kuni puuduse kõrvaldamiseni kestnud ajavahemiku eest.

(3) Üürnik peab üüritasu maksuma ka aja eest, millal ta ei saanud asja kasutada temast olenevatel põhjustel, kuid üürileandja peab võimaldama nii tema poolt kokkuhoitu kui asja teistsuguse kasutamisega saadud kasu väärtuse üüritasust maha arvata.

### **§ 314. Tasaarvestuse õigus**

(1) Elu- või äriruumi üürnik võib talle kuuluva nõude tasaarvestada üürileandja üüritasunõudega või üüritasu kinni pidada, kui ta on oma kavatsusest teatanud üürileandjale kirjalikult taasesitatavas vormis vähemalt üks kuu enne üüritasu sissenõutavaks muutumist.

(2) Lõikes 1 sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe, samuti kokkulepe üürileandja või üürniku eelneva loobumise kohta õigusest üürilepingust tulenevaid nõudeid tasaarvestada on tühine.

### **§ 315. Üüritasu hoiustamine**

(1) Kui elu- või äriruumi üürnik nõuab üürileandjalt §-s 296 nimetatud puuduse kõrvaldamist, võib ta määrata üürileandjale kirjalikult taasesitatavas vormis vastava tähtaja ning hoiatada, et puuduse kõrvaldamata jätmise korral hoiustab ta tähtaja möödumisel sissenõutavaks muutunud üüritasu vastavalt §-s 112 sätestatule. Hoiustamisest peab üürnik üürileandjale kirjalikult taasesitatavas vormis teatama.

(2) Hoiustatud üüritasu läheb üürileandjale, kui üürnik ei ole oma nõuet üürileandja suhtes esitanud üürikomisjonile või kohtule 30 päeva jooksul arvates esimesena hoiustatud summa sissenõutavaks muutumisest.

(3) Üürileandja võib pärast talle hoiustamisest teatamist esitada üürikomisjonile või kohtule nõude õigustamatult hoiustatud üüritasu väljanõudmiseks.

### **§ 316. Üüritasu suurendamise õigus**

(1) Üürileandja võib määramata ajaks sõlmitud üürilepingu korral suurendada üüritasu igal ajal järgmiseks ülesütlemissätthpäevaks. Üürileandja peab üürnikule sellest vähemalt kümme päeva enne ülesütlemissätthaja algust kirjalikult taasesitatavas vormis teatama ja üüritasu suurendamist põhjendama.

(2) Lõikes 1 nimetatud teates tuleb selgelt märkida:

- 1) üüritasu suurendamise ulatus ja üüritasu uus suurus;
- 2) üüritasu suurendamise jõustumise aeg;
- 3) üüritasu suurendamise põhjendused;
- 4) üüritasu suurendamise vaidlustamise võimalused ja koht.

(3) Üüritasu suurendamine on tühine, kui üürileandja ei teata sellest lg-tes 1 ja 2 nimetatud viisil ja vormis, või hoiatab üürnikku teatamisel ülesütlemissätthaja või avaldab selle.

(4) Lõigetes 1 - 3 sätestatud kohaldatakse ka juhul, kui üürileandja kavatseb muuta lepingut vastavalt kokkuleppele teisiti ühepoolset üürniku kahjuks, eelkõige vähendada oma seniseid sooritusi või panna üürnikule uusi kõrvalkulusi.

### **§ 317. Eluruumi üüritasu perioodilise suurenemise kokkulepe**

Kokkulepe eluruumide üüritasu perioodilise suurenemise kohta kehtib üksnes juhul, kui:

- 1) leping on sõlmitud vähemalt kolmeaastase tähtajaga ja
- 2) üüritasu suureneb mitte rohkem kui kord aastas ja
- 3) üüritasu suurenemise summa on täpselt määratud.

### **§ 318. Eluruumi üüritasu ülemäärasus**

(1) Eluruumi üüritasu on ülemäärane, kui eluruumide üürimisel saadakse sellest tulenevalt üüritud asjast ebamõistlikku kasu, välja arvatud juhul, kui tegemist on luksuskorterite või ühepereelamute üürimisega, kus on üle viie toa.

(2) Üüritasu ei ole ülemäärane, kui see ei ole kõrgem sarnase asukoha ja sarnase seisundiga eluruumide üüritasudest või põhineb eluruumile tehtavate kulutuste tõusul või üürileandja poolsete kohustuste suurenemisel, samuti kui see on vajalik mõistlike investeeringute tegemiseks.

### **§ 319. Üüritasu suuruse vaidlustamine vahetult pärast lepingu sõlmimist**

Üürnik võib ülemäärase eluruumi üüritasu vaidlustada üürikomisjonis 30 päeva jooksul arvates asja üleandmisest ja nõuda selle alandamist üksnes juhul, kui ta oli lepingu sõlmimiseks sunnitud raskete asjaolude kokkusattumise tõttu või ebasoodsa olukorra tõttu eluruumide turul.

### **§ 320. Üüritasu suuruse vaidlustamine lepingu kehtivuse ajal**

(1) Üürnik võib ülemäärase eluruumi üüritasu vaidlustada ja nõuda selle alandamist arvates järgmisest võimalikust ülesütlemissätthpäevast, kui on alust eeldada, et üürileandja saab üüritasu olulise arvestusaluse muutumise, eelkõige kulude alanemise tõttu ülemäärast kasu.

(2) Üürnik peab esitama üüritasu alandamise nõude kirjalikult taasesitatavas vormis üürileandjale, kes peab 30 päeva jooksul võtma esitatud nõude suhtes seisukoha ning sellest üürnikule teatama. Kui üürileandja ei nõustu üüritasu alandamisega täielikult või osaliselt või ei vasta tähtaja jooksul taotlusele, võib üürnik 30 päeva jooksul pärast vastamise tähtaja möödumist pöörduda üüritasu alandamise nõudega üürikomisjoni.

### **§ 321. Üüritasu suurendamise või suurenemise vaidlustamine**

- (1) Üürnik võib vaidlustada eluruumi üüritasu suurendamise kui ülemäärase § 318 tähenduses 30 päeva jooksul selle talle teatavaks tegemisest.
- (2) Üürnik võib lg-s 1 sätestatud korras vaidlustada ka muu üürniku kahjuks vastavalt kokkuleppele üürileandja algatusel tehtud üürilepingu muudatuse, eelkõige üürileandja seniste kohustuste vähendamise või üürnikule uute kõrvalkuldude panemise.
- (3) Kui eluruumi üüritasu suurendamine on seotud tarbijahinnaindeksi vms. tingimuse muutumisega või kui üüritasu kuulub vastavalt lepingule suurendamisele perioodiliselt, võib üürnik vaidlustada üksnes algse üüritasu suuruse ja kokkuleppe suurendamise või suurenemise kohta, mitte aga suurenenud üüritasu.

### **§ 322. Üüritasu nõuded üüritud asja omaniku vahetusel**

- (1) Üürileandja poolt enne omandi üleminekut omandaja õigustuse ajale langeva üüritasu nõude suhtes tehtud käsutus kehtib niivõrd, kui võrd see puudutab omandi üleandmise kalendrikuu üüritasu. Kui omand läheb üle pärast 15. kuupäeva, kehtib ka järgneva kalendrikuu üüritasu suhtes tehtud käsutus. Üüritasu käsutus hilisema aja eest kehtib omandaja suhtes üksnes juhul, kui ta seda omandi üleminekul teadis.
- (2) Üüritud asja omaniku vahetumise korral kehtib üürniku ja üürileandja vahel üüritasunõude suhtes tehtud tehing ka asja omandaja suhtes, kui see ei puuduta üüritasu hilisema aja, kui kalendrikuu eest, millal üürnik sai omandi üleminekust teada. Kui üürnik sai omandi üleminekust teada pärast kuu 15. päeva, kehtib tehing ka niivõrd, kui võrd see puudutab järgneva kuu üüritasu. Pärast omandi üleminekut tehtud tehing on kehtetu, kui üürnik tehingu tegemisel omandi üleminekust teadis või teadma pidi.
- (3) Kui üüritasu maksmine üürileandjale on vastavalt lg-s 2 sätestatule omandaja suhtes kehtiv, võib üürnik omandaja üüritasu nõude tasaarvestada talle üürileandja vastu kuuluva nõudega. Üüritasu nõuet ei või tasaarvestada nõudega, mille üürnik omandas pärast omandi üleminekut teadasaamist, samuti nõudega, mis muutus sissenõutavaks enne omandi üleminekust teadasaamist ja hiljem kui üüritasu.
- (4) Laevaregistrisse kantud laeva üürimisel kehtib üürileandja poolt enne laeva omandi üleminekut omandaja õigustuse asjale langeva üüritasu suhtes tehtud käsutus ning üürniku ja üürileandja vahel üüritasu nõudes tehtud tehing ilma lg-tes 1 ja 2 sätestatud piiranguteta. Pärast omandi üleminekut tehtud tehing on siiski tühine, kui üürnik teadis tehingu tegemisel omandi üleminekust.
- (5) Kui üürileandja teatab üürnikule üüritud asja omandi üleminekust, loetakse üürniku poolne üüritasu maksmine talle teatatud omanikule üürileandja suhtes kehtivaks ka juhul, kui omandi üleminekut ei toimunud või kui see ei ole kehtiv. Omandi ülemineku teate võib üürileandja tagasi võtta üksnes selle isiku nõusolekul, kes on nimetatud uue omanikuna.
- (6) Kui üürnik on andnud kinnisasja üürileandjale oma kohustuste täitmiseks tagatise, läheb see tagatis kinnisasja võõrandamise korral üle kinnisasja omandajale.
- (7) Lõigetes 1 - 6 sätestatud kohaldatakse vastavalt ka juhul, kui üüritud asja omandaja võõrandab asja edasi või kui asja koormatakse.

## **4. jagu Üürileandja tagatised**

### **§ 323. Kinnisasja üürileandja pandiõigus**

- (1) Kinnisasja üürileandjal on seadusest tulenev pandiõigus üürilepingust tulenevate nõuete tagamiseks üüritud kinnisasjal asuvatele ja ruumi üürimisel selle sisustusse või kasutamise juurde kuuluvatele vallasasjadele sõltumata nende üürileandja valduses olemisest. Pandiõigust ei või teostada rohkem kui jooksva ja järgmise üüriaasta üüritasu nõuete tagamiseks, samuti tulevaste hüvitusnõuete tagamiseks.
- (2) Pandiõigus ei laiene asjadele, millele ei saa pöörata sissenõuet.
- (3) Üürileandja pandiõigusele eelnevad kolmanda isiku õigused asjadele, mille kohta üürileandja teadis või pidi teadma, et need asjad ei kuulu üürnikule, samuti varastatud, kadunud või muul viisil tahtevastaselt valdusest väljaläinud asjadele.

### **§ 324. Pandiõiguse lõppemine**

- (1) Üürileandja pandiõigus lõpeb asja eemaldamisega üüritud kinnisasjalt, välja arvatud juhul, kui eemaldamine toimus üürileandja teadmisetähtaajaga või kui üürileandja vaidleb asja eemaldamisele vastu.
- (2) Üürileandja ei või eemaldamisele vastu vaielda, kui see vastab kinnisasja korrapärasele majandamisele või tavalisele elukorraldusele või kui allesjäävad asjad annavad üürileandjale piisava tagatise.
- (3) Üürileandja pandiõigus lõpeb, kui üürnik annab talle oma kohustuste täitmise tagamiseks tagatise. Üürnik võib iga üksiku asja pandiõigusest vabastada, kui ta asja väärtuse ulatuses annab üürileandjale tagatise.
- (4) Kui üürileandja saab üürilepingu kehtivusajal teada, et üürniku poolt ruumi toodud asjad ei kuulu temale, lõpeb pandiõigus neile, kui üürileandja üürilepingut esimesel võimalusel üles ei ütle.

### **§ 325. Pandiõiguse teostamine**

- (1) Kui üürnik tahab ära kolida või ruumides leiduvaid asju ära viia, võib üürileandja asju kinni pidada ulatuses, mis on vajalik tema nõuete täitmise tagamiseks. Üürileandja võib oma kinnipidamisõiguse tagamiseks kasutada omaabi.

(2) Kui asjad eemaldatakse kinnisasjalt ilma üürileandja teadmiseta või hoolimata tema vastuvaidlemisest, võib üürileandja nõuda asjade väljaandmist ruumi tagasitoimetamise eesmärgil. Kui üürnik on lahkunud, võib üürileandja nõuda eemaldatud asjade valduse endale üleandmist.

(3) Pandiõigus lõpeb ühe kuu möödumisega asja eemaldamisest teadasaamisest üürileandja poolt, kui üürileandja ei ole enne seda esitanud asja väljanõudmiseks hagi kohtusse.

#### **§ 326. Eluruumi üüritasu tagatise hoiustamine**

(1) Kui eluruumi üürnik annab üürilepingust tulenevate nõuete tagamiseks tagatise rahas, peab üürileandja hoiustama need krediidasutuses oma varast eraldi vähemalt kohaliku keskmise intressiga. Intressid kuuluvad üürnikule ja suurendavad tagatist. Intressi maksmise kohustust ei ole eluruumi üürimisel ühiselamus.

(2) Eluruumi üürileandja ei või nõuda tagatist rohkem kui kolme kuu üüritasu ulatuses. Üürnik võib tagatise maksta igakuuliselt kolme võrdse suuruse osamaksenda. Esimene osamakse tuleb tasuda pärast üürilepingu sõlmimist.

(3) Üürnik võib nõuda tagatise tagastamist, kui üürileandja ei ole ühe aasta jooksul pärast üürilepingu lõppemist esitanud nõuet üürileandja vastu.

### **5. jagu**

#### **Üürilepingu kestus ja lõppemine**

##### **§ 327. Üürilepingu kestus**

(1) Üürileping lõpeb tähtaja möödumisega, milleks see sõlmiti (tähtajaline üürileping). Kui üürilepingu tähtaega ei ole kindlaks määratud (tähtajatu üürileping), võib nii üürnik kui üürileandja selle käesolevas peatükis sätestatud järgides üles öelda.

(2) Üürilepingust taganemine on lubatud ainult käesolevas peatükis sätestatud juhtudel.

(3) Kokkulepe, mille kohaselt eluruumi üürileandjal on õigus öelda tähtajatu leping üles muul kui seaduses nimetatud põhjusel, on tühine.

(4) Äramuutva tingimusega sõlmitud eluruumi üürileping loetakse pärast tingimuse saabumist pikenenuks määramata tähtajaks. Tingimuse saabumisel võib üürileandja lepingu seaduses sätestatud tähtaega järgides üles öelda.

##### **§ 328. Tähtajalise üürilepingu pikenedamine**

(1) Kui pärast üürilepingu tähtaja möödumist jätkub asja kasutamine üürniku poolt, loetakse üürileping pikenenuks samadel tingimustel määramata ajaks, kui üürileandja ega üürnik ei avalda teisele poolele teistsugust tahet kahe nädala jooksul. Avaldamise tähtaeg hakkab üürniku jaoks kulgema kasutuse jätkumisest, üürileandja jaoks ajast, mil ta saab teada kasutamise jätkumisest.

(2) Kui vähemalt kaheks aastaks sõlmitud eluruumi üürilepingu puhul ei teata kumbki pool vähemalt kaks kuud enne tähtaja möödumist, et ta ei soovi lepingu pikenedamist, eeldatakse, et leping pikeneb tähtaja lõppemisel vaikimisi määramata tähtajaks.

##### **§ 329. Tähtajatu üürilepingu korraline ülesütlemine**

(1) Pooled võivad tähtajatu üürilepingu seadusjärgsetest tähtaegadest ja -päevadest (§ 330) kinni pidades üles öelda, kui ei ole kokku lepitud pikemat tähtaega või teistsuguseid tähtpäevi.

(2) Kui pooled ei pea ülesütlemisel kinni ettenähtud tähtajast või -päevast, loetakse ülesütlemine toimunuks järgmiseks võimalikuks tähtpäevaks.

##### **§ 330. Tähtajatu üürilepingu ülesütlemistähtajad**

(1) Kinnisasja, laevaregistrisse kantud laeva, õhusõidukite registrisse kantud õhusõiduki üürimise korral võivad pooled lepingu üles öelda kolmekuulise etteteatamisega kuuekuulise üüriaja lõpuks.

(2) Eluruumi üürimise korral võivad pooled lepingu üles öelda kolmekuulise etteteatamisega ja äriruumi üürimise korral kuuekuulise etteteatamisega kolmekuulise üüriaja lõpuks. Kokkulepe, mille järgi eluruumi üürileandja võib lepingu üles öelda nimetatud tähtajast lühema tähtajaga, kehtib üksnes juhul, kui eluruum on üüritud ajutiseks kasutamiseks.

(3) Möbleeritud tubade ja eraldi üüritud parkimisplatside, garaažiplatside jms. üürimise korral võib üürilepingu üles öelda kahenädalase etteteatamisega ühekuulise üüriaja lõpuks.

(4) Lõikes 1 nimetatata vallasasjade üürimise korral võivad pooled lepingu üles öeldakolmepäevase etteteatamisega mistahes ajaks.

##### **§ 331. Erakorraline ülesütlemine**

Kumbki pool võib tähtajatu üürilepingu seadusjärgseid tähtaegu ja tähtpäevaid (§ 330) järgimata üles öelda olulisel põhjusel, mille korral ei saa lepingu täitmise jätkamist ülesütlemist soovivale poolele kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldadada, eelkõige §-des 332 - 335 nimetatud asjaoludel.

##### **§ 332. Ülesütlemine üürniku takistamisel üüritud asja kasutamisel**

(1) Kui üürnikul ei ole temast mitteolenevatel põhjustel võimalik üüritud asja kasutada, võib ta üürilepingu seadusjärgsetest tähtaegadest ja tähtpäevadest kinni pidamata üles öelda, kui ta on üürileandjale andnud eelnevalt mõistliku tähtaja asja kasutuse taasvõimaldamiseks ning üürileandja ei ole seda järginud. Tähtaja määramist ei ole vaja, kui lepingu täitmine ei paku üürnikule ülesütlemist põhjendanud asjaolude tõttu enam huvi.

(2) Kui üürnikul ei olnud võimalik üüritud asja kasutada üksnes mitteolulisel määral, võib lepingu üles öelda üksnes juhul, kui see on õigustatud üürniku erilise huviga.

(3) Üürilepingu lg-tes 1 või 2 sätestatu alusel ülesütlemise lubatavuse vaidlustamisel üürileandja poolt peab üürileandja tõendama ülesütlemist välistavate asjaolude olemasolu.

### **§ 333. Ülesütlemine asja lepinguvastase kasutamise korral**

(1) Kui üürnik või isik, kellele üürnik on asja kasutamise üle andnud, rikub hoolimata üürileandja hoiatusest jätkuvalt § 293 lg-s 2 sätestatud kohustusi või teeb seda olulisel määral või tahtlikult või kui ta annab asja selleks õigustamata kolmanda isiku kasutusse, nii et üürileandjale või naabritele ei saa eeldada üürilepingu jätkumist, võib üürileandja üürilepingu ülesütlemistähtaegu -ja tähtpäevi järgimata üles öelda.

(2) Elu- või äriruumide üürileandja võib lg-s 1 nimetatud tingimustel öelda lepingu üles vähemalt kolmekümnepäevase etteteatamisega kuu lõpuks. Nimetatud etteteatamistähtaega ja tähtpäeva ei pea järgima, kui üürnik kahjustab asja tahtlikult.

### **§ 334. Ülesütlemine tasumisega viivitamise tõttu**

(1) Üürileandja võib tähtajatu üürilepingu seadusjärgseid ülesütlemistähtaegu ja -tähtpäevi (§ 330) järgimata üles öelda, kui üürnik on kahe üksteisele järgneva maksetähtpäeva jooksul sissenõutava üüritasu, kõrvalkulutuste või nende olulise osa maksimisega viivituses või kui sissenõutava ja võlgnetaava üüritasu summa ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluva üüritasu summa või võlgnetaavate kõrvalkulutuste summa ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluvaid kõrvalkulutusi.

(2) Üürileandjal ei ole lg-s 1 nimetatud õigust, kui üürileandja täidab oma kohustused enne ülesütlemise avaldamist. Ülesütlemine on tühine, kui üürnikul oli õigus üüritasu nõue tasaarvestada ja ta avaldab tasaarvestuse viivitamata pärast ülesütlemisteate saamist.

### **§ 335. Ülesütlemine ruumi ohtlikkuse tõttu tervisele**

Kui eluruum või muu inimeste viibimiseks määratud ruum on seisukorras, kus selle kasutamine on seotud olulise ohuga inimeste tervisele, võib kumbki pool öelda lepingu üles igal ajal ja igaks ajaks, isegi kui üürnik lepingu sõlmimisel sellisest seisundist teadis või kui ta loobus talle ruumi seisundi tõttu kuuluvate õiguste kasutamisest.

### **§ 336. Pikaajalise üürilepingu ülesütlemine**

(1) Kui üürileping on sõlmitud pikemaks tähtajaks kui kolmkümmend aastat, võib kumbki pool selle pärast 30 aasta möödumist tähtajatu üürilepingu seadusjärgset ülesütlemistähtaega (§ 330) järgides üles öelda. Ülesütlemine ei ole lubatud, kui üürileping on sõlmitud üürileandja või üürniku eluajaks.

(2) Lõikes 1 sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

### **§ 337. Ülesütlemine üürniku pankroti korral**

(1) Kui pärast asja üleandmist üürnikule kuulutatakse välja üürniku pankrot, võib üürileandja nõuda pankrotihaldurilt tulevaste üüritasude maksmiseks tagatist. Üürileandja peab selleks andma pankrotihaldurile kirjalikult taasesitatavas vormis mõistliku tähtaja.

(2) Kui üürileandja ei saa lg-s 1 nimetatud tähtaja jooksul tagatist, võib ta lepingu ülesütlemistähtaegu ja -päevi järgimata üles öelda.

### **§ 338. Lepingupoole surm**

(1) Eeldatakse, et üürileping ei lõpe ühe poole surmaga.

(2) Eluruumi üürilepingu puhul võib üürniku asemele tema õiguste ja kohustustega lepingusse astuda üürnikuga kooselanud abikaasa. Kui üürnikul ei olnud temaga kooselanud abikaasat või kui abikaasa ei soovi üürilepingusse astuda, on üürilepingusse astumise õigus teistel üürnikuga kooselanud perekonnaliikmetel vastavalt nendevahelisele kokkuleppele.

(3) Abikaasa või muu pereliige võib üürilepingusse astuda ühe kuu jooksul arvates üürniku surmast, esitades vastava teate üürileandjale.

(4) Üürniku õiguste ja kohustuste üleminekul mitmele perekonnaliikmele võivad nad lepingust tulenevaid õigusi teostada üksnes ühiselt ja vastutavad lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest solidaarselt. Abikaasa või perekonnaliikmed vastutavad üürilepingusse astumise korral solidaarselt pärijaga üürniku kohustuste eest, mis on tekkinud enne üürniku surma. Abikaasa või perekonnaliikme ja pärijatevahelises suhtes vastutab pärija üksi.

(5) Kui üürnik on oma surmale järgneva aja eest teinud üürisumma ettemakse ja abikaasa või perekonnaliikmed astuvad üürilepingusse, on nad kohustatud pärijatele välja andma selle, mida nad ettemaksega omandasid või kokku hoidsid.

(6) Kui abikaasa või teised perekonnaliikmed ei astu üürilepingusse, lähevad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused üle üürniku pärijatele. Üürniku surma korral võivad tema pärijad või üürileandja lepingu tähtajatu üürilepingu seadusjärgseid etteteatamistähtaegu (§ 330) järgides lähimaks seadusjärgseks tähtpäevaks üles öelda.

(7) Ühist majapidamist pidanud abikaasade poolt ühiselt sõlmitud eluruumi üürileping kehtib pärast ühe abikaasa surma edasi teise abikaasa suhtes. Vastavalt kohaldatakse lg 4 teises lauses ja lg-s 5 sätestatud. Üleelanud abikaasa võib üürilepingu tähtajatu üürilepingu ülesütlemise seadusjärgseid tähtaegu ja -päevi järgides esimeseks seadusjärgseks tähtpäevaks üles öelda.

(8) Lõigetes 2 - 7 sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

### **§ 339. Vallasasjade üürilepingu ülesütlemise erisused**

(1) Vallasasja üürnik võib üürilepingu üles öelda kolmekümnepäevase etteteatamisega kolmekuulise üüriaja lõpuks, kui asi on üüritud muul kui üürniku majandus- või kutsetegevusse kuuluval eesmärgil ja on üürileandja poolt tema majandustegevuse raames üürile antud. Üürileandjal ei ole sellest tulenevalt õigust nõuda kahju hüvitamist.

(2) Lõikes 1 sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

### **§ 340. Ülesütlemine üüritud asja omaniku vahetusel**

(1) Kui üürileandja võõrandab asja pärast üürilepingu sõlmimist või kui üüritud asja omanik vahetub võõrandamise korral sundtäitmisel või pankrotimenetluses, lähevad üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused üle asja omandajale.

(2) Uus omanik võib nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu seadusjärgset ülesütlemissähtaega (§ 330) järgides järgmiseks seadusjärgseks tähtpäevaks üles öelda, kui leping ei võimalda varasemat lõpetamist. Elu- või äriruumide üürilepingu võib omandaja sellistel tingimustel üles öelda üksnes juhul, kui ta vajab üüritud ruumi tungivalt ise.

(3) Kui uus omanik ütleb lepingu üles varem, kui leping senise üürileandjaga oleks lubanud, vastutab eelmine üürileandja sellega üürnikule tekkinud kahju eest. Kui omandaja ei täida üürilepingust tulenevaid kohustusi, vastutab üürileandja omandaja poolt kahju hüvitamise eest nagu käendaja.

(4) Lõigetes 1- 3 sätestatud kohaldatakse ka juhul, kui üüritud asja omandaja võõrandab asja edasi.

### **§ 341. Ülesütlemine asja koormamisel**

Paragrahvis 340 sätestatud kohaldatakse vastavalt ka juhul, kui üürileandja seab kolmanda isiku kasuks piiratud asjaõiguse, mis takistab asja lepingujärgset kasutamist.

### **§ 342. Märge kinnistusraamatus**

(1) Kinnisasja üüri puhul võib kokku leppida kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemise.

(2) Kinnistusraamatusse kantud märge tagab, et iga uus omanik või isik, kelle kasuks kinnisasja piiratud asjaõigusega koormatakse, peab lubama üürnikku kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole õigust üürilepingut vastavalt §-s 340 sätestatule üles öelda.

### **§ 343. Ülesütlemise vorminõuded elu- ja äriruumide üürimisel**

(1) Üürileandja ja üürnik võivad elu- või äriruumide üürilepingu üles öelda üksnes kirjalikult taasesitatavas vormis.

(2) Üürileandja ülesütlemissähtede peab sisaldama vähemalt järgmisi andmeid:

- 1) üüritud asja tähistus;
- 2) lepingu ülesütlemissähtede lõppemise päev (ülesütlemissähtpäev);
- 3) ülesütlemissähtede põhjendus;
- 4) ülesütlemissähtede võimalused, vorm ja tähtajad.

(3) Eluruumi üürilepingu ülesütlemissähtede üürniku poolt on vajalik temaga koos elava abikaasa kirjalikult taasesitatavas vormis nõusolek. Kui abikaasa nõusolekut ei ole võimalik saada või kui abikaasa selle andmisest ilma mõjuva põhjuseta keeldub, võib hageda nõusoleku andmist kohtus. Kohtuotsus asendab nõusolekut.

(4) Lõigetes 1 - 3 sätestatud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

### **§ 344. Eluruumi üürilepingu ülesütlemissähtede vaidlustamine**

(1) Üürnik võib üürileandjapoolse eluruumi üürilepingu ülesütlemissähtede vaidlustada üürikomisjonis, kui ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega, eelkõige juhul, kui üürileandja ütleb lepingu üles:

- 1) seetõttu, et üürnik on heauskselt esitanud üürilepingust tulenevaid nõudeid;
- 2) seetõttu, et üürileandja tahab muuta üürilepingut üürniku kahjuks;
- 3) eesmärgiga kallutada üürnikku üüritud eluruumi omandamiseks;
- 4) üürilepingust tuleneva üürikomisjoni- või kohtumenetluse käigus, välja arvatud juhul, kui üürnik alustas menetlust pahauskselt;
- 5) enne kolme aasta möödumist üürilepinguga seotud üürikomisjoni- või kohtumenetluse lõppemisest, mille üürileandja kaotas;
- 6) seetõttu, et üürniku perekonnaseisus on toimunud muudatused, millest ei tulene üürileandjale olulisi negatiivseid tagajärgi.

(2) Lõike 1 punktides 4 ja 5 sätestatud ei kohaldata, kui üürileandja ütleb üürilepingu üles olulisel põhjusel, eelkõige:

- 1) põhjusel, et eluruum on talle endale tungivalt vajalik;
- 2) üürniku maksevõlgnevuse tõttu;
- 3) üürniku hoolsuse ja arvestamise kohustuse (§ 293 lg 2) olulise rikkumise tõttu;
- 4) asja võõrandamise tõttu;
- 5) üürniku pankroti tõttu.

(3) Üürilepingu ülesütlemissähtede vaidlustamiseks peab üürnik esitama vastava taotluse 30 päeva jooksul arvates ülesütlemissähtede saamisest üürikomisjonile. Kui pooli ei õnnestu lepitada, teeb üürikomisjon nõude kohta otsuse.

(4) Üürikomisjoni menetluse ajal kehtib üürileping edasi senistel tingimustel, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Kohtumenetluse ajal kehtib üürileping senistel tingimustel edasi, kui kohus ei määra teisiti.

(5) Kui üürikomisjon lükkab tagasi üürniku taotluse ülesütlemissähtede vaidlustamiseks, kontrollib komisjon omal algatusel, kas üürilepingut saab jätkata.

### **§ 345. Üürilepingu jätkamine üürniku nõudel**

(1) Eluruumi üürnik võib nõuda nii tähtajalise kui tähtajatu üürilepingu jätkamist, kui lepingu lõppemisega kaasneksid tema või tema perekonna jaoks rasked tagajärjed, mida ei saa üürileandja huve arvestades õigustada.

(2) Huvide hindamisel arvestab üürikomisjon või kohus üürilepingu jätkamise otsustamisel eelkõige:

- 1) lepingu sõlmimise asjaolusid ja lepingu sisu;
- 2) üürilepingu kestust;



- 3) poolte isiklike, perekondlike ja majanduslike suhteid ja nende käitumist;
  - 4) üürileandja vajadust eluruumi ise kasutada;
  - 5) eluruumide kohalikku turuolukorda.
- (3) Kui üürnik nõuab üürilepingu jätkamist korduvalt, arvestab üürikomisjon või kohus täiendavalt seda, kas üürnik on teinud kõik tema poolt võimaliku raskete tagajärgede ärahoidmiseks.
- (4) Üürilepingu jätkamise nõuet ei rahuldata:
- 1) kui üürileandja ütles üürilepingu üles üürniku võlgnevuse korral üüritasu või kõrvalkulutuste maksmisega;
  - 2) kui üürileandja ütles üürilepingu üles üürniku hoolsuse ja arvestamise kohustuse (§ 289 lg 2) olulise rikkumise tõttu;
  - 3) kui üürileandja ütles üürilepingu üles üürniku pankroti tõttu;
  - 4) üürilepingu puhul, mis on sõlmitud tulevase ümberehitustööd arvestades piiratud ajaks kuni ehituse alguseni või nõutava loa saamiseni;
  - 5) kui üürileandja pakub üürnikule asemele samaväärset eluruumi;
  - 6) muul juhul, kui lepingu võib vastavalt seadusele üles öelda seadusjärgseid tähtaegu ja -päevi järgimata.
- (5) Üürilepingu jätkamise võib otsustada kuni kolmeks aastaks. Üürilepingut ei või jätkata enam kui kahel korral.
- (6) Kui üürnik tahab nõuda üürilepingu jätkamist, peab ta esitama üürikomisjonile vastava taotluse tähtajatu üürilepingu puhul 30 päeva jooksul ülesütlemise teate saamisest ja tähtajalise lepingu puhul 60 päeva jooksul enne lepingutähtaja möödumist. Üürilepingu teistkordse jätkamise taotluse peab üürnik esitama üürikomisjonile hiljemalt 60 päeva enne esimese jätkamise möödumist. Kui pooli ei õnnestu lepitada, teeb üürikomisjon otsuse nõude kohta.

#### **§ 346. Lepingutingimuste muutmine lepingu jätkamise korral**

- (1) Kumbki pool võib nõuda, et koos lepingu jätkumisega otsustataks lepingutingimuste muutmine vastavalt muutunud asjaoludele.
- (2) Kui lepingut jätkumisotsusega ei muudeta, kehtib see jätkumise kestel muutmata kujul edasi. See ei mõjuta muid seadusest tulenevaid võimalusi lepingu muutmiseks.

#### **§ 347. Ülesütlemine lepingu jätkamise korral**

Kui lepingu jätkamise otsus või kokkulepe üürilepingu jätkamise kohta ei näe ette teisiti, võib üürnik lepingu üles öelda jätkamisel kuni ühe aasta võrra ühekuulise etteteatamisega kuu lõpuks, jätkamisel rohkem kui aastaks, kolmekuulise etteteatamisega järgmiseks seadusjärgseks tähtpäevaks.

#### **§ 348. Allüürilepingu ülesütlemise vaidlustamine ja lepingu jätkamine**

Paragrahvides 344 - 347 sätestatud kohaldatakse ka allüürilepingu suhtes, kuni üürileping ei ole lõppenud. Allüürilepingut võib jätkata üksnes kuni üürilepingu kestuseni. Kui allüürilepingu eesmärgiks on §-des 344 - 347 sätestatud kõrvalhoidmine, võib allüürnik vaatamata üürilepingu lõppemisele kasutada §-des 344 - 347 sätestatud õigusi ja üürilepingu ülesütlemisel astuda üürilepingusse üürniku asemele.

#### **§ 349. Sätete kohaldamine tööandja eluruumidele**

Paragrahvides 344 - 347 sätestatud ei kohaldata eluruumi üürilepingutele, mille tööandja sõlmis töötajaga või mis sõlmiti muu sarnase lepingu raames, kui üürnik on lõpetanud sellise lepingu, ilma et talle töö- või teenistusandja poolt seaduslikult põhjendatud ajendit oleks antud, või kui üürnik on andnud oma käitumisega töö- või teenistusandjale või käsundajale seaduslikult põhjendatud ajendi lepingu lõpetamiseks või kui eluruumi vajatakse tungivalt teise töötaja või muu teenistuskohuslase või käsundisaaja jaoks.

#### **§ 350. Sätete imperatiivsus**

Üürnik võib §-des 344 - 347 nimetatud õigustest loobuda ainult siis, kui see on seadusega lubatud. Sellest kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

#### **§ 351. Asja tagastamine**

- (1) Üürnik peab asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Üürnik ei vastuta asja hariliku kulumise eest ja muudatuste ning halvenemise eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.
- (2) Kui üürnik on teinud vallasasjale kulutusi, mille hüvitamist ta võib nõuda, võib ta asja kuni nende kulutuste hüvitamiseni kinni pidada.
- (3) Tühine on kokkulepe, mille kohaselt üürnik eelnevalt kohustub üürilepingu lõppemisel maksuma muud kui võimalikku kahju hüvitamist hõlmavat hüvitust.
- (4) Kui üürnik annab asja kasutamise õiguse edasi kolmandale isikule, võib üürileandja asja pärast lepingu lõppu ka kolmandalt isikult välja nõuda.
- (5) Vallasasi tuleb tagastada kohas, kus see üle anti.

#### **§ 352. Asja tagastamisega viivitamisest tulenevad nõuded**

- (1) Kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest nõuda kahju hüvitisena kokkulepitud üüritasu või üüritasu, mis on sarnases asukohas oleva sarnase ruumi puhul tavaline, välja arvatud juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni kulutuste tasumise tagamiseks. See ei välista õigust nõuda täiendava kahju hüvitamist.
- (2) Eluruumi üürnikult võib täiendava kahju hüvitamist nõuda üksnes juhul, kui asi on tagastamata jäänud üürnikust tulenevatel asjaoludel, välja arvatud juhul, kui üürilepingu ütles üles üürnik. Sellest üürniku kahjuks kõrvalkalduv kokkulepe on tühine.

### **§ 353. Asja ülevaatamine tagastamisel ja üürnikule teatamine**

(1) Asja tagastamisel peab üürileandja kontrollima asja seisundit ja viivitamata teatama üürnikule puudustest, mille eest viimane vastutab. Kui üürileandja seda ei tee, kaotab ta õigused, mis kuuluvad talle tulenevalt puudusest, välja arvatud juhul, kui tegemist on puudusega, mis tavalise ülevaatuse korral ei ole avastatav.

(2) Kui üürileandja avastab asja puuduse hiljem, peab ta sellest kohe üürnikule teatama. Selle tegemata jätmisel kaotab ta puudusest tulenevad õigused.

### **§ 354. Ettemakstud üüritasu ja kõrvalkulutuste tagastamine**

(1) Kui üüritasu või kõrvalkulutused on üürilepingu lõppemisele järgneva aja eest üürniku poolt ette makstud, peab üürileandja selle koos intressiga seaduses sätestatud suuruses alates raha saamisest tagastama vastavalt §-s 181 sätestatule või kui lõpetamine toimub asjaoludel, mille eest üürileandja ei vastuta, vastavalt alusetu rikastumise sätetele.

(2) Eluruumide üürniku kahjuks lg-s 1 sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

### **§ 355. Asja enneaegne tagastamine**

(1) Kui üürnik tagastab asja enne ülesütlemistähtaega või -päeva, vabaneb ta oma kohustustest üürileandja suhtes üksnes juhul, kui ta pakub üürileandjale uue üürniku, kes on maksejõuline ja valmis lepingut samadel tingimustel üle võtma.

(2) Lõikes 1 sätestatud tingimuste täitmata jätmise korral peab üürnik tasu maksma ajani, mil leping vastavalt lepingule lõpeb või võib lõppeda. Üürileandja peab üüritasu nõudest maha arvestama selle, mis ta kulutustelt kokku hoidis või asja teistsuguse kasutamisega omandas või pahauskselt omandamata jätab.

### **§ 356. Nõuete aegumine**

Üürileandja nõuded üüritud asja muutmise või halvendamise eest hüvituse saamiseks ning üürniku nõuded tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks või muudatuse äravõtmise lubamiseks aeguvad kuue kuu jooksul. Üürileandja hüvitusnõude aegumine algab ajast, millal ta saab asja tagasi, üürniku nõuete aegumine algab lepingu lõppemisest. Koos üürileandja asja tagasisaamise nõude aegumisega aeguvad ka üürileandja hüvitusnõuded.

## **16. peatükk**

### **RENT**

#### **1. jagu**

#### **Üldsätted**

### **§ 357. Rendileping**

Rendilepinguga kohustub üks isik (rendileandja) andma teisele isikule (rentnik) kasutamiseks eseme ning võimaldama talle rendiesemest korrapärase majandamise reeglite järgi saadava vili, rentnik on aga kohustatud selle eest maksma tasu (renditasu).

### **§ 358. Põllumajanduslik rendileping**

(1) Põllumajandusliku rendilepingu esemeks võib olla põhiliselt põllumajanduslikuks kasutamiseks määratud ettevõtte, sealhulgas sellega seotud mittepõllumajanduslik ettevõtte, või viljakandev maatükk. Põllumajandusliku kinnisasja rentimisel eeldatakse, et rendileping hõlmab ka päraldisi ja kinnisasjaga seotud õigusi.

(2) Põllumajanduslikule rendilepingule sätestatud kohaldatakse ka metsamajanduslike kinnisasjade rendile, kui kinnisasi antakse rendile põllumajanduslikus ettevõttes.

(3) Põllumajandusliku rendilepingu kohta käivaid erisätteid ei kohaldata rendilepingu kohta, mille esemeks on alla 2 hektari suurune kinnisasi.

(4) Põllumajandusliku kinnisasja või ettevõtte rentniku loobumine õigustest, mis talle või tema pärijale käesoleva peatüki sätete järgi kuuluvad, on tühine.

### **§ 359. Üüri säte kohaldamine**

Rendilepingule kohaldatakse vastavalt üürilepingule sätestatud, kui käesolevas peatükis sätestatud ei tulene teisiti.

## **2. jagu**

### **Poolte õigused ja kohustused**

### **§ 360. Renditud kinnisasja kirjeldus**

(1) Kinnisasja rendileandja ja rentnik peavad rendilepingu sõlmimisel või lõppemisel pärast kinnisasja üleandmist koostama ühiselt kinnisasja kirjelduse, kus on määratud kinnisasja ulatus ja seisund asja üleandmisel. Kirjeldusel peab olema näidatud koostamise aeg ning kirjeldus peab olema mõlema poole poolt allkirjastatud.

(2) Kui üks pool keeldub osalemast kirjelduse koostamisel või kui kirjelduse koostamisel ilmnevad sisulised eriarvamused, võib kumbki pool nõuda, et kirjeldus tehtaks eksperdi poolt, välja arvatud juhul, kui rendiasja üleandmisest on möödunud rohkem kui üheksa kuud või rendilepingu lõppemisest rohkem kui kolm kuud. Eksperti kulud kannavad pooled võrdsetes osades.

(3) Lõikes 1 nimetatud kirjelduse koostamise korral eeldatakse pooltevahelises suhtes, et see on õige. Kui kirjeldust ei koostatud, eeldatakse, et rentnikule anti asi üle heas seisukorras.

### **§ 361. Rendileandja kontrolliõigus**

Rendileandjal on õigus kontrollida rendieseme majandamist ja korrashoiu tagamist rentniku poolt.

#### **§ 362. Sihtotstarbele vastava majandamise kohustus**

Rentnik peab majandama eset vastavalt selle sihtotstarbele, eelkõige tagama selle püsiva tulukuse.

#### **§ 363. Puuduste kõrvaldamine**

Rentnik peab omal kulul tagama asja korrapärase korrashoiu, eelkõige kõrvaldama puudused, mida saab kõrvaldada hariliku säilitamise hulka kuuluva koristamise või parandamisega, samuti tegema tavakohaseid väikseid remonte ning asendama väikese väärtusega seadmeid ja tööriistu, kui need on vanuse või kasutamise tõttu muutunud kasutuks. Põllumajandusliku ettevõtte või kinnisasja rentnik peab tagama väiksemate remontide tegemise, iseäranis hariliku teede, radade, kraavide, tammide, katuste, tarade, veejuhtmete ja muude kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike seadmete korrashoiu vastavalt kohalikule praktikale.

#### **§ 364. Kinnisasjade rentimine koos päraldistega**

(1) Kinnisasja rentimisel koos päraldistega peab rentnik seda säilitama ning peab asendama hävinud või kaotsi läinud päraldised, isegi kui hävimine või kaotsimine toimus asjaoludel, mille eest ta ei vastuta. Päraldiste hulka kuuluvad loomad peab rentnik nende harilikul väljalangemisel asendama niivõrd, kui võrd see vastab korrapärasele majandamisele.

(2) Rentnik peab hoidma päraldise korrapärase majandamisele vastavas seisundis ning sellises ulatuses ka päraldised jooksvalt asendama. Tema poolt juurdetoodud esemed lähevad päraldistega liitmisel rendileandja omandisse.

(3) Lepingutingimus, mis keelab ettevõtte rentnikul päraldiste hulka kuuluvaid esemeid käsutada või lubab seda teha üksnes rendileandja nõusolekul või kohustab võõrandama päraldise rendileandjale, kehtib üksnes juhul, kui rendileandja kohustub päraldise rendilepingu lõppemisel vähemalt hariliku väärtusega omandama.

#### **§ 365. Renditud loomade hooldamine**

(1) Rentnik kannab renditud looma toitmise ja hooldamise kulud.

(2) Rentnik vastutab renditud loomale tekitatud kahju eest, kui ta ei tõenda, et ta ei suutnud kahju ära hoida hoolimata toitmise ja hooldamisest.

(3) Looma erakorraliste hoolduskulude eest võib rentnik nõuda rendileandjalt hüvitist, kui need kulud ei tekkinud rentnikust tulenevatel asjaoludel.

#### **§ 366. Uuendused ja parendused põllumajandusliku kinnisasja rendileandja poolt**

(1) Põllumajandusliku kinnisasja või ettevõtte rentnik peab taluma abinõusid rendieseme parendamiseks, välja arvatud juhul, kui abinõudega kaasneksid tema jaoks negatiivsed tagajärjed, mis ei oleks ka rendileandja õigustatud huve arvestades põhjendatud. Rendileandja peab hüvitama rentnikule abinõude rakendamisest tekkinud kulutused ja saamata jäänud tulu, vastavalt asjaoludele mõistlikus ulatuses. Rentniku nõudmisel peab rendileandja need ette maksma.

(2) Niivõrd kui rentnik saab lg 2 esimeses lauses nimetatud abinõude tõttu kõrgemat tulu või võiks seda korrapärase majandamisega saada, võib rendileandja suurendada renditasu mõistlikult, välja arvatud juhul, kui rentnikule tasu suurendamist asjaoludest tulenevalt eeldada ei või. Selline rendi suurendamine jõustub päevast, mil sissetuleku suurenemine tegelikult aset leiab.

#### **§ 367. Majandamisviisi muutmine**

(1) Rentnik võib rendieseme tavalist majandamisviisi muuta, samuti teha tavalist korrashoidu ületavaid muudatusi ja uuendusi esemele üksnes rendileandja kirjalikult taasesitatavas vormis antud nõusolekul. Kui rendileandja annab eelneva nõusoleku või kiidab muutmise tagantjärele heaks, võib ta endise olukorra taastamist nõuda üksnes juhul, kui see on kirjalikult kokku lepitud.

(2) Kui rendileandja ei ole tavalise majandamisviisi muutmisega kirjalikult taasesitatavas vormis nõustunud, ja rentnik ei taasta endist majandamisviisi mõistliku aja jooksul, võib rendileandja rendilepingu etteteatamiseta, äriruumide puhul vähemalt kolmekümnapäevase etteteatamisega, kuu lõpuks üles öelda.

(3) Kui rendileandja keeldub lg-s 1 nimetatud nõusoleku andmisest, võib rentnik taotleda selle andmist kohtu poolt, kui muudatus on vajalik ettevõtte tulukuse säilitamiseks või kestvaks parendamiseks ja seda võib rendileandjale tema õigustatud huve arvestades eeldada. Nõusoleku andmist ei või nõuda, kui rendileping on üles öeldud või leping lõpeb vähem kui kolme aasta pärast. Kohus võib nõusoleku siduda tingimuste ja kohustustega, eelkõige näha ette rendileandjale antava tagatise või selle liigi ja ulatuse. Kui tagatise andmise põhjus on ära langenud, otsustab kohus avalduse alusel tagatise tagastamise.

#### **§ 368. Põllumajandusliku rendilepingu tingimuste muutmine**

(1) Põllumajandusliku rendilepingu muutmist ei või §-s 90 sätestatud alusel nõuda enne kahe aasta möödumist rendilepingu sõlmimisest või selle viimasest muutmisest. See piirang ei kehti, kui vääramatu jõu asjaolud, mille vastu kindlustamine ei ole tavaline, muudavad pooltevahelist suhet oluliselt ja kestvalt.

(2) Lepingu muutmist ei või nõuda varasemaks ajaks kui rendiaastaks, mis järgneb rendiaastale, millal muutmise nõue esitatakse.

(3) Kui põllumajandusliku rendilepingu puhul ületab rentniku poolt maksmisele kuuluv renditasu rendieseme korrapärase majandamise juures saadavat tulu või kui see kaldub mõlema poole lepingulistele kohustustele vastavast mõistlikust renditasust kõrvale enam kui poole võrra, võib nõuda renditasu muutmise avalduse esitamisele järgnevalt renditasu maksmise ajast arvates renditasu mõistliku summa võrra alandamist või suurendamist. Rentnik ei või nõuda renditasu muutmist asja väärtuse muutumise tõttu tema majandustegevuse tulemusena, kui sellist õigust ei olnud kokku lepitud.

(4) Tühine on kokkulepe, millega rentnik või rendileandja loobub lepingu muutmise nõude esitamise õigusest, samuti kokkulepe, millega lepingupool saab lepingu muutmise nõude esitamise korral erilist kasu või kahju.

#### **§ 369. Põllumajandusliku kinnisasja või ettevõtte rendileandja pandiõiguse erisused**

Põllumajandusliku kinnisasja või ettevõtte rendileandjal on oma rendilepingust tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus rentniku poolt kinnisasjale või ettevõttesse toodud asjadele ning rendieseme viljadele. Pandiõigus ei laiene tulevaste hüvitusnõuete tagamiseks.

### **3. jagu.**

#### **Rendilepingu kestus ja lõppemine**

##### **§ 370. Põllumajandusliku rendilepingu pikenemine**

Kui vähemalt kolmeks aastaks sõlmitud põllumajandusliku rendilepingu puhul ei teata kumbki pool vähemalt kaks kuud enne tähtaja möödumist, et ta ei soovi lepingu pikenemist, eeldatakse, et leping pikeneb tähtaja lõppemisel vaikimisi määramata tähtajaks. Sellest rentniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

##### **§ 371. Tähtajatu rendilepingu korraline ülesütlemine**

(1) Pooled võivad tähtajatu rendilepingu kuuekuulise etteteatamisega igaks ajaks üles öelda.

(2) Tähtajatu ärruumide rendilepingu võivad pooled üles öelda kuuekuulise etteteatamisega kuu lõpuks, kui ei ole kokku lepitud pikemat tähtaega või muud tähtpäeva.

(3) Tähtajatu põllumajandusliku rendilepingu võivad pooled üles öelda üheaastase etteteatamisega järgmiseks 1. maiks või 1. oktoobriks. Erakorraliselt võivad pooled põllumajandusliku rendilepingu üles öelda kirjalikult taasesitatavas vormis kuuekuulise etteteatamisega järgmiseks 1. maiks või 1. oktoobriks.

(4) Põllumajandusliku rendiga mitteseotud tähtajatu loomarendilepingu võib kumbki pool igal ajal üles öelda. Ülesütlemine peab siiski toimuma heas usus ja mitte teisele poolele ebasobival ajal.

##### **§ 372. Ülesütlemise vorm**

Põllumajandusliku rendilepingu, samuti ruumide rendilepingu ülesütlemine kehtib üksnes juhul, kui see on tehtud kirjalikult taasesitatavas vormis.

##### **§ 373 Ülesütlemine põllumajandusliku kinnisasja rentniku töövõimetuse korral**

Kui põllumajandusliku rendilepingu füüsilisest isikust rentnik on muutunud kestvalt töövõimetuks, võib ta rendilepingu seadusjärgset tähtaega järgides järgmiseks seadusjärgseks tähtpäevaks üles öelda, kui rendileandja ei nõustu rendilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmisega või allrendile andmisega kolmandale isikule, kes tagab põllumajandusliku kinnisasja või ettevõtte korrapärase majandamise. Sellest kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.

##### **§ 374. Põllumajandusliku rendilepingu poole surm**

(1) Kui põllumajandusliku rendilepingu füüsilisest isikust rentnik sureb, võivad tema pärijad või rendileandja rendilepingu kuuekuulise etteteatamisega järgmiseks 1. maiks või 1. oktoobriks kirjalikult taasesitatavas vormis üles öelda.

(2) Kui rendilepingu ütleb üles rendileandja, võib rentniku pärija või abikaasa teatada 30 päeva jooksul pärast teate saamist oma lepingusse astumisest. Kui rendilepingu pooleks soovib saada mitu isikut, võib rendileandja taotlejate seast määrata isiku, kes astub lepingusse.

(3) Kui rendilepingusse pooleks astunud isik ei ole ilmselt võimeline rendieset korrapäraselt majandama või kui rendileandjale ei saa rendilepingu jätkamist muul põhjusel eeldada, võib rendileandja 30 päeva jooksul lepingusse astumise teate kättesaamisest lepingu üles öelda.

##### **§ 375. Põllumajandusliku rendilepingu jätkamine rentniku nõudel**

(1) Põllumajandusliku rendilepingu ülesütlemisel rendileandja poolt võib rentnik kolme kuu jooksul ülesütlemise teate kättesaamisest nõuda kohtus lepingu jätkamist, kui jätkamist võib rendileandjale eeldada. Määratud ajaks sõlmitud rendilepingu puhul võib rentnik nõuda kohtus lepingu jätkamist üheksa kuud enne lepingu lõppemist, kui uut lepingut ei sõlmita.

(2) Rendileandja peab tõendama, et talle ei saa lepingu jätkumist eeldada. Rendilepingu jätkamist ei saa eelkõige eeldada, kui:

1) rentnik on oluliselt rikkunud oma seadusest või lepingust tulenevaid kohustusi;

2) rentnik on maksevõimetu;

3) rendileandja, tema abikaasa, lähedane sugulane või hõimlane soovib rendieset ise majandada;

4) põllumajanduslik ettevõtte ei vääri säilitamist;

5) planeering näeb ette kinnisasja teistsuguse kasutamise või ettevõtte ümberehitamise.

(3) Kohus otsustab rendilepingu jätkamise mitte rohkemaks kui kuueks aastaks. Jätkamise tähtaja otsustamisel tuleb arvestada poole isiklikku olukorda, rendieseme liiki ja muid olulisi asjaolusid.

(4) Kohus võib kummagi poole nõudel rendilepingu jätkamise otsustamise korral muuta rendilepingut selle muutunud asjaoludega vastavusse viimise eesmärgil.

##### **§ 376. Asja tagastamine**

(1) Rentnik peab asja koos päraldistega pärast rendilepingu lõppemist andma tagasi seisundis, mis vastab tagastamiseni jätkatud korrapärasele majandamisele.

(2) Rentnik peab maksma rendileandjale mõistliku hüvitise rendieseme halvenemise eest, mida rentnik korrapärase majandamise korral oleks võinud ära hoida.

#### **§ 377. Uuenduste ja muudatuste hüvitamine asja tagastamisel**

Rentnik võib nõuda rendileandjalt mõistlikku hüvitist tehtud uuenduste ja muudatuste eest, mis ületavad korrapärase majandamise korral tehtavaid kulutusi. Muus osas võib hüvitist nõuda üksnes uuenduste või muudatuste eest, mille tegemiseks on rendileandja andnud kirjalikult taasesitatavas vormis nõusoleku.

#### **§ 378. Päraldiste tagastamine**

(1) Kui asja üleandmisel viidi läbi päraldiste hindamine, peab rentnik rendilepingu lõppedes tagastama sama liiki ja hindamisväärtusega päraldised või hüvitama väärtuse vähenemise. Rentnik ei pea hüvitama puuduvate päraldisesemete väärtust, kui ta tõendab, et puudujääk ei ole toimunud temast tulenevatel asjaoludel.

(2) Rentnik võib nõuda päraldiste väärtuse suurenemise hüvitamist, mis saavutati tema töö või kulutustega. Rendileandja võib keelduda sellise rentniku poolt loodud päraldiste vastuvõtmisest, mis korrapärase majapidamise reeglite järgi on kinnisasja jaoks kasutu või liiga väärtuslik.

#### **§ 379. Põllumajandusliku kinnisasja viljad**

(1) Põllumajandusliku kinnisasja rentnikul ei ole õigust rendilepingu lõppemise ajaks eraldamata jäänud viljadele, kuid ta võib nõuda nende saamiseks tehtud kulutuste hüvitamist.

(2) Lõikes 1 sätestatud kohaldatakse vastavalt ka raieks määratud, aga veel raiumata puude kohta. Kui rentnik on raiunud rohkem puid, kui oli vajalik korrapäraseks majandamiseks, peab ta hüvitama rendileandjale korrapäraselt majandamist ületavas ulatuses raiutud puidu maksumuse.

## **17. peatükk LIISING**

#### **§ 380. Liisingleping**

Liisinglepinguga kohustub liisinguandja omandama liisinguvõtja poolt määratud müüjalt teatud eseme ja andma selle liisinguvõtja kasutusse, liisinguvõtja kohustub aga maksma eseme kasutamise eest tasu.

#### **§ 381. Kinnisasjaliising**

Kui liisingulepingu esemeks on kinnisasi, kohaldatakse liisinguandja ja liisinguvõtja vahelisele suhtele vastavalt rendilepingu kohta sätestatud, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti.

#### **§ 382. Liisinguandja kohustused**

(1) Liisinguandja on kohustatud tagama liisinguvõtjale liisingueseme valduse üleandmise ja mitte takistama liisinguvõtjat liisingueseme valdamisel ja kasutamisel.

(2) Kui eset ei anta liisinguvõtjale üle lepingus ette nähtud tähtaja jooksul, kokkuleppe puudumisel aga mõistliku aja jooksul, võib liisinguvõtja lepingust taganeda, kui viivitus toimus liisinguandjast tulenevatel asjaoludel.

(3) Liisinguandja ei vastuta liisinguvõtja ees liisingueseme lepingutingimustele mittevastavuse eest, välja arvatud juhul, kui ta valis liisingueseme või selle müüja või kui füüsilisest isikust liisinguvõtjale tekkis kahju tulenevalt mõistlikust uskumisest liisinguandja professionaalsusesse.

#### **§ 383. Liisinguvõtja kohustused**

Liisinguvõtja on kohustatud:

1) kasutama liisingueset hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest lähtuti liisingulepingu sõlmimisel, kokkuleppe puudumisel aga tavalisel otstarbel;

2) säilitama liisingueset seisundis, milles see temale üle anti, välja arvatud juhul, kui muudatused on liisingueseme sihtotstarbelise kasutamise tulemuseks;

3) lepingu lõppemisel tagastama liisingueseme liisinguandjale p-s 2 nimetatud seisundis, välja arvatud juhul, kui ta kasutab talle lepingu järgi kuuluvat õigust lepingueseme omandamiseks.

#### **§ 384. Riski üleminek**

Liisingueseme juhusliku hävimise või kahjustumise risk läheb liisinguvõtjale üle eseme üleandmisega talle.

#### **§ 385. Müüja vastutus**

(1) Liisinguvõtja võib liisinguandja ja müüja vahelisest liisingueseme müügilepingust ostjale lepingu müüjapoolselt rikkumisest tulenevad nõuded esitada otse müüja vastu. Seejuures on liisinguvõtjal kõik ostja õigused ja kohustused, välja arvatud eseme eest maksmise kohustus ja õigus eseme omandile.

(2) Müügilepingust võib liisinguvõtja taganeda üksnes liisinguandja nõusolekul.