

ERAÕIGUS

Ülevaatekursus

Teine, muudetud trükk

KARIN SEIN

ISBN 9985-67-104-X

© Sisekaitseakadeemia, 2004

Sisekaitseakadeemia
Kase 61 12012 Tallinn
september 2004

SISUKORD

1. ERAÕIGUSE OLEMUS JA ÜLESEHITUS. PÕHIPRINTSIIBID.....	5
1.1. Eraõigus ja avalik õigus	5
1.2. Eraõiguse materiaalõiguslik ülesehitus ja allikad.....	5
1.3. Õigusjärglus	6
2. ISIKUD. ESEMED. TEHINGUD	6
2.1. Isikud.....	6
2.1.1. Füüsilised isikud.....	6
2.1.2. Juriidilised isikud	8
2.2. Esemed.....	9
2.3. Tehingud.....	10
2.3.1. Tehingu mõiste. Tahteavaldus	10
2.3.2. Tehingu vorm	10
2.3.3. Kohustustehingud ja käsutustehingud. Abstraktsiooniprintsiip	11
2.3.4. Tehingu tühisus	12
3. ESINDAMINE.....	13
3.1. Omistamisnormid	13
3.2. Esinduse tähendus. Esindusõigus	13
3.2.1. Tehinguline esindus.....	14
3.2.2. Esinduse sise- ja välissuhe ning esindaja kohustuste rikkumine	14
3.3. Esindusõigusteta isiku tehtud tehing. Esindusõigusetu isiku vastutus	15
3.4. Esindusõiguse lõppemine ning esindusõiguse edasikestmise fiktsioon.....	16
3.5. Seadusjärgne esindus	16
3.5.1. Riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse esindamine	16
4. AEGUMINE.....	17
5. LEPINGU SÕLMIMINE.....	17
5.1. Dispositiivsuse ja lepingu vabaduse põhimõtted. Lepingu mõiste	17
5.2. Pakkumus	18
5.3. Nõustumus	19
5.4. Tüüptingimuste kasutamine lepingu sõlmimisel.....	19
5.4.1. Tüüptingimuste tähtsus ning nendega seonduvad ohud	19
5.4.2. Millal muutuvad tüüptingimused lepingu osaks?	19
5.4.3. Tüüptingimuste tõlgendamine	20
5.4.4. Tüüptingimuste sisu kontroll.....	20
6. LEPINGU LÕPPEMINE.....	21
6.1. Tühistamine	21
6.2. Nõude lõppemine kohase täitmisega	22
6.3. Nõude lõppemine tasaarvestusega.....	22
7. ÕIGUSKAITSEVAHENDID.....	22
7.1. Kohustuse rikkumine ning selle eest vastutamine	22
7.2. Kohustuse rikkumisel kasutatavad õiguskaitsevahendid	23
7.2.1. Täitmise nõue	24
7.2.2. Võlgneta kohustuse täitmisest keeldumine	24
7.2.3. Kahju hüvitamise nõue	24
7.2.4. Hinna alandamine	26
7.2.5. Viivise nõue.....	27
7.2.6. Leppetrahv.....	27
7.2.7. Taganemine	28
7.2.8. Ülesütlemine	29
8. VÕÕRANDAMISLEPINGUD	30
8.1. Müügileping	30
8.1.1. Müügilepingu poolte kohustused.....	30

8.1.2. Juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko üleminek.....	30
8.1.3. Asja vastavus lepingutingimustele.	31
8.1.4. Ostja õiguskaitsevahendid asja lepingutingimustele mittevastavuse korral.....	31
8.2. Kinkeleping	32
8.3. Vahetusleping	32
9. KASUTUSLEPINGUD	32
9.1. Üürileping	33
9.1.1. Poolte kohustused.....	33
9.1.2. Üürileandja õiguskaitsevahendite erisused.....	34
9.2. Rendileping	34
9.3. Liisinguleping	34
9.4. Litsentsileping	35
9.5. Laenuleping. Tarbijakrediit	35
10. TEENUSTE OSUTAMISE LEPINGUD.....	36
10.1. Käsundusleping.....	37
10.2. Töövõtuleping	38
10.2.1. Mõiste ja poolte kohustused.....	38
10.2.2. Töö vastavus lepingutingimustele	39
10.2.3. Tellija õiguskaitsevahendid töö lepingutingimustele mittevastavuse korral... ..	39
10.3. Kõrvalepõige: käendus ja garantii.....	40
10.3.1. Käenduse mõiste ning olemus	40
10.3.2. Garantii.....	40
11. ASJAÕIGUS.....	41
11.1. Asjad, nende osad ning päraldised	41
11.2. Valduse mõiste ja funktsioonid	42
11.2.1. Valduse funktsioonid	43
11.2.2. Valdaja õigus kasutada omaabi	43
11.2.3. Valduse rikkumisest tulenev nõue. Valduse äravõtmisest tulenev nõue	43
11.3. Omand. Omandi saamine	44
11.3.1. Vallasasja omandamine	44
11.3.2. Kinnisasja omandamine.....	46
11.4. Omandist tulenevad nõuded	47
11.4.1. Väljaandmisnõue	47
11.4.2. Omandi rikkumisest tulenev nõue	47
11.5. Hüpotek.....	48
11.5.1. Hüpoteeği mõiste ja selle seadmine	48
11.5.2. Kinnisasja omaniku ning hüpoteeğipidaja vahelised suhted.....	49
11.5.3. Nõude rahuldamine hüpoteeğiga koormatud kinnisasja arvel.....	49
12. KAHJU ÕIGUSVASTASELT TEKITAMINE.....	50
12.1. Kahju tekitamise õigusvastasus	50
12.2. Põhjuslik seos	51
12.3. Süü.....	51
12.4. Vastutus kolmandate isikute poolt tekitatud kahju eest.....	52
12.5. Vastutus suurema ohu allikaga tekitatud kahju eest.....	52
12.6. Kahjunõude ulatus ning kahju hüvitamise viis	53
12.7. Avalikõiguslike juriidiliste isikute vastutus avalike funktsioonide täitmisel tekitatud kahju eest.....	53
13. KOHTULIKUD REGISTRID.....	54
13.1. Miks peetakse teatud registreid kohtute juures?	54
13.2. Kohtulikud registrid , nende asend Eesti kohtusüsteemis	54
13.3. Milliseid andmeid nendesse registritesse kantakse?.....	54
SOOVITATAV KIRJANDUS.....	55

1. ERAÕIGUSE OLEMUS JA ÜLESEHITUS. PÕHIPRINTSIIBID

1.1. Eraõigus ja avalik õigus

Eraõigus reguleerib õigussuhteid, millest tulenevad õigused ja kohustused võivad puudutada põhimõtteliselt igaüht. Nii saab iga isik sõlmida lepingu, olla omanik jne. Samas ei või igaüks kehtestada maksukohustust, trahvida hooletut liiklejat, erikonfiskeerida piraatkaupa: see on riigi privileeg ning seetõttu kuuluvad ka vastavad õigussuhted mitte era-, vaid avaliku õiguse alla. Eraõiguslikus suhtes osalejad asuvad üksteise suhtes samal tasemel, üks pool ei allu teisele. Eraõiguse iseloomulikuks tunnuseks on üksikisiku tegevusvabadus (privaatautonoomia), mis väljendub eelkõige lepinguvabaduse printsiibis. Leping on ka eraõiguse tüüpiline tegevusvorm.

Avalik õigus seevastu reguleerib õigussuhteid, kus vähemalt üks pooltest tegutseb kõrgema võimu kandjana (riigi või muu avalikõigusliku isikuna). Avalikõigusliku suhte puhul on osalejad omavahel reeglina subordinatsiooni- ehk alluvussuhtes, üks pool peab alluma teisele (näiteks politseinik-liikleja). Avaliku õiguse tüüpiliseks tegevusvormiks on haldusakt. Siiski ei tähenda riigi või muu avalikõigusliku isiku osalemine õigussuhtes tingimata seda, et tegemist on avalikõigusliku suhtega. Kui riik ostab näiteks arvuteid või üürib mingi pidustuse läbiviimiseks saali, ei esine ta mitte kõrgema võimu kandjana, vaid tegutseb eraisikuna.

Eraõiguse ja avaliku õiguse eristamise tähtsus. Selline piiritlemine on teatud juhtudel äärmiselt oluline. Era- ja haldusõiguse piiritlemisest sõltub näiteks, kas mingi vaidluse lahendamine kuulub tsiviilkohtu (Eestis maa- või linnakohtu) või halduskohtu pädevusse. Kui maksuametnik teeb teile alusetu ettekirjutuse (avalikõiguslik suhe), võib selle vaidlustada halduskohtus ning kohtumenetlus toimub Halduskohtumenetluse seadustiku kohaselt. Kui aga mingi ministeerium jätab tasumata üüritud saali eest (eraõiguslik suhe), tuleb hagi esitada Tallinna Linnakohtusse ning lahenduseni jõutakse Tsiviilkohtumenetluse seadustikus ettenähtud korda järgides.

Era- ja avaliku õiguse norme ei saa aga täielikult eristada, vaid nad on üksteisega mitmeti seotud. Näiteks sisaldavad tööõigus ja konkurentsioigus kõrvuti nii era- kui ka avalikõiguslikke norme.

Näide: töötasus võivad pooled vabalt kokku leppida, kuid tööandja on siiski kohustatud maksma vähemalt Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud miinimumpalka. Konkurentsi takistamise eest võib olla ette nähtud nii eraõiguslik õiguskaitsevahend (kahju hüvitamise kohustus) kui ka avalikõiguslik sanktsioon (rahatrahv).

Veelgi selgemalt saab era- ja avaliku õiguse omavaheline seotus selgeks eraõigusliku nõude maksmapanekul: kui teine pool keeldub lepingujärgset summat tasumast, on selle sissenõudmine põhimõtteliselt võimalik ainult kohut ning vajaduse korral kohtutäitureid kasutades. Need mõlemad teostavad avalikku võimu ning tegutsevad tsiviilprotsessiõigust (avalik õigus!) järgides.

1.2. Eraõiguse materiaalõiguslik ülesehitus ja allikad

Eraõiguse kõige üldisemad normid ja põhimõtted on sätestatud **Tsiviilseadustiku üldosa seaduses (TSÜS)**, mis annab üldregulatsiooni tsiviilõiguse teistele osadele (võlaõigus, asjaõigus, perekonnaõigus, pärimisõigus, rahvusvaheline eraõigus), aga ka ülejäänud eraõigusele. Selline “ühise nimetaja sulgude ette toomine” pärineb rooma õigusest ning sellist ülesehitust nimetatakse pandektiliseks süsteemiks. TSÜS-s reguleeritakse selliseid põhilisi tsiviilõiguse instituute nagu isikud, esemed ja tehingud, samuti aegumine, tähtaeg ja tähtpäev ning tsiviilõiguste teostamine ja kaitse.

Ka **võlaõigus** jaguneb omakorda võlaõiguse üld- ja eriosaks. Võlaõiguse üldosas käsitletakse eelkõige võlasuhte tekkimise, lõppemise, aga ka rikkumise probleeme, andes kõikidele lepinguliikidele ning muudele võlasuhetele kohaldatava üldregulatsiooni. Võlaõiguse eriosas tuuakse ära erinevad lepinguliigid, samuti reguleeritakse muid võlasuhete tekkimise aluseid (eelkõige kahju õigusvastaselt tekitamine, alusetu rikastumine). Tähtsaim õigusakt: **Võlaõigusseadus (VÕS)**.

Asjaõiguse regulatsiooni peamisteks objektideks on valdus, omand vallasasjale ja kinnisasjale ning piiratud asjaõigused (näiteks pant ja kasutusvaldus). Tähtsaim õigusakt: **Asjaõigusseadus (AÕS)**.

Pärimisõiguses nähakse ette vara üleminek pärimise teel (üldõigusjärglus), mis võib toimuda testamendi, pärimislepingu või nende puudumisel seaduse alusel. Tähtsaim õigusakt: **Pärimisseadus**.

Perekonnaõigus käsitleb abielu, sealhulgas abieluvararežiimi, vanemate ja laste vahelisi suhteid, eestkostet ja hooldust. Tähtsaim õigusakt: **Perekonnaseadus**.

Rahvusvaheline eraõigus tuleb kohaldamisele juhul, kui mingi eraõiguslik suhe omab puutumust mitme riigi õiguskorraga ning näitab ära, millise riigi õigus antud suhtele kehtib. Tähtsaim õigusakt: **Rahvusvahelise eraõiguse seadus**.

Eraõiguse n-õ eriosa alla kuuluvad eelkõige äriõigus (tähtsaim õigusakt: Äriseadustik), intellektuaalset vara puudutav regulatsioon, osaliselt konkurentsioigus, samuti suur osa tööõigusest.

1.3. Õigusjärglus

Kui füüsiline isik sureb või juriidiline isik lõpeb, ei lõpe veel tingimata nende kuulunud õigused või neil lasunud kohustused. Võimalik on nende üleminek **õigusjärgluse** teel (TSÜS § 6 lg 1). Eelduseks on, et need õigused ja kohustused ei ole seadusest tulenevalt isikuga lahutamatu seotud (eelkõige perekonnaõiguslikud nõuded). **Peamisteks õigusjärgluse juhtudeks on füüsiliste isikute puhul pärimine, juriidiliste isikute puhul ühinemine ning jagunemine.** Üldõigusjärgluse korral lähevad isikule kuulunud õigused ja kohustused üle kogumina, see toimub reeglina seadusest tulenevalt. Näiteks on ühinemisel ühendav äriühing ühendatava äriühingu õigusjärglane ÄS § 391 lg 4 alusel. Pärimise korral lähevad pärijale üle kõik pärandaja õigused ja kohustused, välja arvatud need, mis oma olemuselt on lahutamatu seotud pärandaja isikuga või mis seadusest tulenevalt ei saa ühelt isikult teisele üle minna (PärimisS § 130 lg 1).

Näide: Hansapanga ja Hoiupanga ühinemisel sai Hansapangast Hoiupanga üldõigusjärglane. Hansapangale läks üle Hoiupanga vara tervikuna, st läksid üle Hoiupanga poolt sõlmitud lepingud, Hoiupangale kuulunud hooned, kontorisisustus jne. Selleks ei olnud vaja iga üksiku eseme suhtes teha eraldi käsutust, vaid õiguste ja kohustuste üleminek tulenes nende ühinemisest, st seadus (ÄS § 391 lg 4) näeb ühinemise tagajärjena ette kogu vara ülemineku.

2. ISIKUD. ESEMED. TEHINGUD

2.1. Isikud

Isikud ehk õigussubjektid jagunevad

- füüsilised isikud;
- juriidilised isikud.

Ainult isikud saavad olla õiguste ja kohustuste kandjaks – õigussubjektiks. Õiguste ja kohustuste kandjateks ei saa olla näiteks loomad, kes AÕS järgi kvalifitseeritakse asjadeks, seega õiguse objektideks. Nii ei saa pärandaja pärijaks olla tema lemmikkoer või -kass.

Füüsiline isik on inimene.

Juriidiline isik on seaduse alusel loodud õigussubjekt, õiguslik fiktsioon. Juriidiliste isikute kasutamine on vajalik õiguskäibe lihtsustamiseks, samuti võimaldab see piirata vastutust ning vähendada riski majandustegevuses: aktsiaseltsi aktsionär (ka siis kui ta on ainuaktsionär) ei vastuta aktsiaseltsi võlgade eest isiklikult kogu oma varaga, vaid nende eest vastutab ainult aktsiaselts oma varaga. Sisuliselt vastutab aktsionär niisiis oma aktsiate väärtuse ulatuses: see on summa, mille ta näiteks aktsiaseltsi pankrotistumise korral kaotab.

2.1.1. Füüsilised isikud

TSÜS § 7 kohaselt on igal füüsilisel isikul – inimesel – **õigusvõime**, st **võime omada tsiviilõigusi ja kanda tsiviilkohustusi**. Õigusvõime on kõigil ühetaoline ja piiramatu. See algab inimese elusalt sündimisega ja lõpeb surmaga.

Teovõimeks nimetatakse isiku võimet teha iseseisvalt ja kehtivalt tehinguid. Asjaolu, et mitte kõigil isikutel ei ole piiramatut teovõimet, on tingitud vaimselt ebaküpsete isikute kaitse vajadusest. Neid on

eelkõige vaja kaitsta nende enda eest, kuna nad ei suuda mõista endale oma tehinguga võetud kohustuste tähendust (näiteks ei saa aru, mis tagajärjed on käenduslepingule antud allkirjal). Seetõttu peab seadus neid kaitsma ning selliste tehingute siduvust piirama.

Tinglikult: õigusvõime seostub sõnaga “passiivsus”, teovõime sõnaga “aktiivsus”. Näiteks võib alaealine olla kinnisasja omanik, kuid ta ei saa seda iseseisvalt võõrandada või üürile anda.

TSÜS § 8 kohaselt võib isik olla kas **täielikult teovõimeline** või **piiratud teovõimega**. Teovõimetuid isikuid uue TSÜSi järgi enam ei ole.

Piiratud teovõimega on:

- alla 18-aastased isikud (alaealised);
- isikud, kes vaimuhaiguse, nõrgamõistuslikkuse või muu psüühikahäire tõttu kehtvalt ei suuda oma tegudest aru saada või neid juhtida.

Alaealiste teovõime piiratus tuleneb nende vanusest; erandina on TSÜS § 9 kohaselt võimalik laiendada vähemalt 15-aastase alaealise teovõimet. Täisealiste teovõime piiratus võib tuleneda nende vaimsest seisundist. See tähendab, et skisofreenik võib oma “selgetel hetkedel” teha kehtivalt tehinguid, haigushoo ajal tehtud tehingute kehtivus aga sõltub tema seadusliku esindaja (eestkostja) heakskiidust (§ 11). **Teovõimelisus on seega faktiline seisund**, st et teovõime olemasolu või piiratus ei sõltu nt kohtuotsusest, vaid isiku tegelikust seisundist tehingu tegemise hetkel. Kohtu poolt määratud eestkostja olemasolu iseenesest ei tähenda, et isik on kindlasti piiratud teovõimega, kuid õiguskindluse huvidest lähtuvalt seda TSÜS § 8 lg 3 kohaselt siiski eeldatakse.

Piiratud teovõimega isikute tehingud. Piiratud teovõimega isiku poolt tehtud tehingute tagajärge eristatakse vastavalt sellele, kas tegemist on ühe- või mitmepoolse tehinguga.

1. Piiratud teovõimega isiku poolt ilma seadusliku esindaja eelneva nõusolekuta tehtud ühepoolne tehing on tühine (TSÜS § 10).

Näiteks on ühepoolseteks tehinguteks testament, tühistamine, taganemine, ülesütlemine.

2. Piiratud teovõimega isiku mitmepoolse tehingu ehk lepingu puhul võimavad tagajärjed olla erinevad:

- a) Piiratud teovõimega isiku poolt tehtud mitmepoolne tehing on kehtiv juhul, kui selle tegemiseks on olemas isiku *seadusliku esindaja eelnev nõusolek* või kui *seaduslik esindaja kiidab tehingu hiljem heaks*. Kui isik on muutunud piiramatult teovõimeliseks (näiteks alaealine saanud 18-aastaseks), võib ta tehingu ise heaks kiita (TSÜS § 11 lg 1).

Seega, kui piiratud teovõimega isiku seaduslik esindaja on tehingu tegemisega (näiteks korteri üürimise, jalgratta ostmisega) nõus, on tehing kehtiv. See on ka loomulik, kuna sellisel juhul on piiratud teovõimega isikute kaitse eesmärk täidetud. Nõusoleku puudumisel ning ka tagantjärele heakskiidu mittesaamisel on mitmepoolne tehing tühine.

- b) Siiski on olemas erandid, millal piiratud teovõimega isiku poolt tehtud tehing kehtib ka ilma seadusliku esindaja nõusolekuta. Need on juhud, kui:

- tehingust ei teki isikule otseseid tsiviilkohustusi (näiteks kinge).

Need juhud on aga piiratud, kuivõrd enamik tehinguid toob lisaks õigustele kaasa ka kohustusi. Selle punkti alla ei kuulu ka majanduslikult kasulikud tehingud, näiteks kui alaealine ostab või üürib midagi äärmiselt soodsalt, kuna müügi- või üürileping loob talle ikkagi otsese õigusliku kohustuse – ostuhinna või üüri tasumise.

- isik täitis tehingu vahenditega, mille andis talle sel otstarbel või vabaks kasutamiseks tema seaduslik esindaja või viimase nõusolekul kolmas isik.

Siia alla kuuluvad eelkõige taskuraha arvel täidetavad tehingud. Tähelepanu tuleb aga pöörata sõnale “täitis” – st ilma seadusliku esindaja nõusolekuta on kehtivad üksnes juba täidetud tehingud. Seevastu tehingud, kus alaealine lubab mingi kohustuse oma tulevase taskuraha arvel täita (näiteks ostab jalgratta järelmaksuga) vajavad kehtivuseks tema seadusliku esindaja nõusolekut.

Erandina on igal juhul tühised alla 7-aastase isiku tehtud tehingud – ükskõik kas nad on tehtud seadusliku esindaja nõusolekuta või mitte (§ 12). Iseseisvalt saab alla 7-aastane teha üksnes “taskurahatehinguid”. Alla 7-aastase eest teeb tehinguid tema seaduslik esindaja vastavalt perekonnaseaduses sätestatud esindusõiguse ulatusele.

NB! Tehingut ei muuda kehtivaks ka teise poole heauskus lepingupartneri teovõime olemasolu suhtes. Kui mitteäratuntavalt vaimuhaige võõrandab auto, siis ei saa teine pool auto omanikuks heauskse omandamise teel. AÕS § 95 kaitseb ainult heauskust omandi üleandmiseks õigustatuse suhtes, vaimuhaige aga ei saa ilma seadusliku esindaja nõusolekuta ei müügilepingut sõlmida ega ka auto omandit üle kanda.

2.1.2. Juriidilised isikud

Juriidilised isikud jagunevad eraõiguslikeks ja avalik-õiguslikeks juriidilisteks isikuteks.

Eraõiguslik juriidiline isik on erahuvides ja vastava juriidilise isiku liigi kohta käiva seaduse alusel loodud juriidiline isik.

Eraõiguslikud juriidilised isikud on:

- täisühing;
- usaldusühing;
- osaühing;
- aktsiaselts;
- tulundusühistu;
- sihtasutus;
- mittetulundusühing.

Need on ainsad eraõiguslike juriidiliste isikute liigid, mida Eestis saab asutada, teistsuguseid juriidilisi isikuid Eesti seaduste kohaselt asutada ei ole võimalik.

Täpsemalt reguleerivad nimetatud isikutega seonduvat Äriseadustik, Sihtasutuste seadus, Mittetulundusühingute seadus, Tulundusühituseadus. Riigi osaluse puhul tuleb arvestada Riigi poolt eraõiguslike juriidiliste isikute asutamise ja nendes osalemise seadusega.

Kõikvõimalikud mittetulundusühitused (korterühitused, elamuühitused, garaaži- või aianduskooperatiivid) on oma olemuselt mittetulundusühingud, nad on moodustatud oma liikmete huvide elluviimiseks ning nende moodustamise eesmärgiks ei ole majandustegevuse arendamine. Erisätted nende kohta sisalduvad eelkõige Elamuseaduses ja Korterühituseaduses.

Avalikõiguslikud juriidilised isikud on:

- riik;
- kohalik omavalitsusüksus (linn või vald);
- muu avalikõiguslik juriidiline isik, mis on loodud avalikes huvides ja selle juriidilise isiku kohta käiva seadusega (näiteks Eesti Pank, Tartu Ülikool, Liikluskindlustuse Fond, Eesti Televisioon).

Eraldi juriidilised isikud ei ole erinevad riigiasutused, ametid, kohtud, ministeeriumid ega nende osakonnad, jms. Need on lihtsalt riigi struktuuriüksused. Õiguslikus mõttes osaleb tsiviilkäibes Eesti Vabariik, kellel tekivad tema organite kui seaduslike esindajate tegevuse tagajärjel õigused ja kohustused. Niisiis on näiteks Standardiameti või mõne muu riigiasutuse rendilepingu pooleks mitte see konkreetne asutus, vaid Eesti Vabariik, mistõttu tuleb ka näiteks hagi kohtusse esitada Eesti Vabariigi vastu. Sama põhimõte tuleneb ka Vabariigi Valitsuse seadusest, mille § 44 lg 1 kohaselt on riiki volitatud esindama valitsusasutus või muu riigiasutus seadusest, oma põhimäärusest ja teistest õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmisel.

Juriidiline isik pole ka ettevõtte, kuigi kõnekeel seda sellisena kasutab. ÄS § 5 järgi on ettevõtte majandusüksus, mille kaudu ettevõtja tegutseb. Ettevõtte koostisosadeks võivad olla masinad, seadmed, hooned, maa, aga ka patendid, kaubamärgid, nõuded jne. Seega kasutatakse mõistet "ettevõtte" ÄS-s objekti tähenduses, st kui majandusüksust, mis saab olla lepingu objektiks, mida saab osta, müüa, rentida jne.

Juriidilise isiku õigusvõime tekib eraõigusliku juriidilise isiku puhul seaduses ettenähtud registrisse kandmisest, avalikõigusliku juriidilise isiku puhul seaduses või seaduse alusel sõlmitud lepingus ettenähtud ajast. Eraõiguslike juriidiliste puhul on sellisteks registriteks äriregister ning mittetulundusühingute ja sihtasutuste register. Alates kandete tegemisest nimetatud registrisse tekib juriidiline isik kui õigussubjekt, kes võib omada tsiviilõigusi ja kanda tsiviilkohustusi. Juriidiline isik võib omada kõiki tsiviilõigusi ja -kohustusi, va need, mis on omased üksnes inimesele. Nii näiteks ei saa juriidiline isik abielluda või pärandada.

Juriidiline isik kui fiktsioon saab tegutseda üksnes oma organite kaudu, tema organite tegevus loetakse juriidilise isiku tegevuseks (TSÜS § 31 lg 5). **Juriidilise isiku teovõime** teostub tema juhatuse tegevuse läbi: kui juriidilisel isikul on olemas juhatuse, kes saab kehtivalt juriidilise isiku nimel teha tehinguid (juhatusel on

seadusliku esindaja staatus), siis on juriidiline isik ka teovõimeline. Kui aga juhatust ei ole (näiteks sureb juhatuse ainus liige ja uut juhatust pole määratud), ei ole juriidiline isik ka võimeline looma ega teostama oma õigusi.

Juriidilise isiku organiks on eraõigusliku juriidilise isiku puhul üldkoosolek ja juhatuse, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Avalikõigusliku juriidilise isiku organid ja nende pädevus nähakse ette seaduses või seaduse alusel temaga sõlmitud lepinguga. Eraõigusliku juriidilise isiku organi pädevus nähakse ette seaduse ja põhikirjaga või ühingulepinguga. Organi pädevust ei saa üle anda, samuti ei saa organi liige oma liikmestaatus loovutada teisele isikule.

Juhatusel või seda asendaval organil on juriidilise isiku seadusliku esindaja staatus (TSÜS § 34 lg 1). Nagu juba öeldud, saab juriidiline isik tegutseda ainult oma organite kaudu. Juriidilise isiku juhtorgani kui tema seadusliku esindaja tehtud tehingud toovad juriidilise isiku nimel tegutsemisel õiguslikud tagajärjed kaasa juriidilisele isikule.

Kui seaduses või põhikirjas pole teisiti sätestatud, **võib juriidilist isikut esindada iga juhatuse liige** (TSÜS § 34 lg 2). Põhikirjaga on võimalik kehtestada ka ühise esinduse nõue, kuid kolmandate isikute suhtes kehtib see ainult äriregistrisse kandmise korral.

Juriidilise isiku lõpetamine. Eristada tuleb juriidilise isiku lõpetamist, likvideerimist ja lõppu. Lõpetamise alused annab TSÜS § 39. Võimalik on nii vabatahtlik kui ka sundlõpetamine (nt juriidilise isiku poolt kuriteo toimepanekul).

Juriidilise isiku lõpetamisel toimub selle **likvideerimine** (likvideerimismenetlus). Juriidilise isiku pankroti korral likvideeritakse juriidiline isik Pankrotiseaduses sätestatud korras. Kui lõpetamise näol on sisuliselt tegemist lihtsalt otsusega juriidiline isik lõpetada, siis likvideerimine on (pikaajaline) protsess, mida viivad läbi likvideerijad. Likvideerijateks on reeglina juhatuse liikmed, sundlõpetamise korral määratakse nad kohtu poolt. Likvideerijad, kellel on sarnaselt juhatuse liikmetega juriidilise isiku esindamise õigus (kuid erinevalt juhatuse liikmetest on võivad nad juriidilist isikut esindada ainult ühiselt, TSÜS § 41 lg 5), lõpetavad juriidilise isiku tegevuse, nõuavad sisse nõuded, müüvad vara, rahuldavad võlausaldajate nõuded ja annavad pärast võlausaldajate nõuete rahuldamist allesjäänud vara isikutele, kes on selleks õigustatud seaduse, põhikirja või ühingulepingu kohaselt. Pärast seda esitavad likvideerijad avalduse eraõigusliku juriidilise isiku registrist kustutamiseks. Kui likvideerimise käigus selgub, et likvideeritava juriidilise isiku varast ei jätku kõigi võlausaldajate nõuete rahuldamiseks, peavad likvideerijad esitama pankrotiavalduse.

Eraõiguslik juriidiline isik lõpeb registrist kustutamisel, avalikõiguslik juriidiline isik seaduses sätestatud ajal (§ 45). **Juriidilise isiku lõpp = registrist kustutamine.** Sellega kaob juriidiline isik kui õigussubjekt.

2.2. Esemed

Eseme mõiste. Esemeks on asjad, õigused ja muud hüved, mis võivad olla õiguse objektiks (TSÜS § 48). Esemeid saab müüa, pantida jne.

Esemed jagunevad:

- asjad (kehalised, st ruumiliselt piiritletavad, reaalselt tajutavad ja valitsetavad esemed – autod, mööbel jne);
- õigused (näiteks autoriõigus, samuti nõuded, sh pangahoiused);
- muud esemed (näiteks elekter, soojus).

Loomad ei ole asjad, kuid neile kohaldatakse asjade kohta käivaid sätteid (neid saab omada, müüa, rentida jne).

Asjad ehk kehalised esemed jagunevad omakorda kinnis- ja vallasasjadeks.

Kinnisasi on maapinna piiritletud osa (maatükk) (TSÜS § 50 lg 1). Kinnisasi juurde kuuluvad tema olulised osad, milleks on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili.

Asi, mis ei ole kinnisasi, on **vallasasi**.

Kinnisasi ja vallasasjade eristamine on vajalik eelkõige järgmistel põhjustel:

- nende võõrandamist, pantimist ja muul viisil käsutamist reguleerivad erinevad sätted;
- samuti toimub erinevalt nende suhtes sissenõude pööramine sundtäitmisel.

Vara on isikule kuuluvate rahaliselt hinnatavate õiguste ja kohustuste kogum (TSÜS § 66). Tehingulisel käsutamisel kogu vara üle tuleb iga õigus ja kohustus anda üle eraldi (spetsialiteediprintsiip, vt TSÜS § 6 lg 3 lause 2), järgides vastava eseme käsutamiseks kehtestatud korda. See kehtib ka juhul, kui võõrandatakse mingi õiguste ja kohustuste kogum, näiteks ettevõtte. Spetsialiteediprintsiibi kohaselt tuleb ettevõttesse kuuluvad nõuded üle kanda nõuete loovutamise sätete kohaselt, vallasasjad vallasasjade ning kinnisasjad kinnisasjade võõrandamist reguleerivate normide kohaselt (vt VÕS § 174). Niisiis tuleb iga ese üle kanda eraldi, järgides tema kohta kehtivat regulatsiooni.

2.3. Tehingud

2.3.1. Tehingu mõiste. Tahteavaldus

Eraõigus tugineb privaatautonomia ideele: iga isik peab saama kujundada oma õigussuhteid vaba enesemääramise teel. Privaatautonomia põhiliseks teostamisvahendiks on leping: privaatautonomia kui eelkõige lepinguvabadus. Seadus seab sellisele vabadusele teatud juhtudel piirangud, sätestades lepingu sõlmimise kohustuse või tehes ettekirjutusi lepingu sisu või vormi kohta.

Tehingu mõiste. Tehing on toiming või seotud toimingute kogum, milles sisaldub vähemalt üks kindla *õigusliku tagajärje* kaasatoomisele suunatud tahteavaldus (TSÜS § 67 lg 1).

Näide: kui kutsute sõbra õhtusöögile, ei soovi te olla selle kutsega õiguslikult seotud, te ei soovi kaasa tuua õiguslikku tagajärge. Seega pole tegemist tahteavaldusega. Küll on aga tahteavaldus see, kui te pakute oma sõbrale müüa jalgratast.

Tehingu puhul on seega kesksel kohal isiku **tahteavaldus**, mida võib väljendada nii otseselt kui kaudselt (teoga: näiteks trammi sisenemist saab pidada vastava veolepingu sõlmimise tahteavalduseks); ka vaikimist või tegevusetust võib seaduses või lepingus sätestatud juhtudel lugeda tahteavalduseks.

Tehingud on ühe- või mitmepoolsed.

Ühepoolsed tehingud

↓
testament
tühistamine
taganemine
ülesütlemine

Mitmepoolsed tehingud

↓
lepingud (näiteks üürileping)
juriidilise isiku organi otsused

2.3.2. Tehingu vorm

Tehingu võib teha mistahes vormis, kui seaduses ei ole sätestatud tehingu kohustuslikku vormi (vormivabaduse põhimõte, TSÜS § 77). See tähendab muuhulgas seda, et teistsuguse ettekirjutuse või kokkuleppe puudumisel on kehtivad ka suulised tehingud. Seadus või poolte kokkulepe võib aga ette näha teatud vorminõude.

Tehingu vorminõuded:

- kirjalik (TSÜS § 78);
- kirjalikku taasesitamist võimaldav (§ 79);
- elektrooniline (§ 80);
- notariaalselt kinnitatud (§ 81);
- notariaalselt tõestatud (§ 82).

Kirjaliku vormi nõue (näiteks tarbijakrediidilepingu puhul, VÕS § 404 lg 1) on TSÜS § 78 kohaselt täidetud üksnes juhul, kui tehing on tehingu teinud isikute poolt omakäeliselt allkirjastatud. Omakäelise allkirjastamise nõue tähendab, et kirjaliku vorminõude järgimiseks ei piisa näiteks faksist või e-mailist; seega ei ole näiteks tarbijakrediidilepinguid või tarbijakäenduslepinguid võimalik sellisel teel sõlmida. Erandina loetakse kirjaliku vormiga samaväärseks elektrooniline vorm (§ 80), mille puhul peab tehing olema tehtud püsivat taasesitamist võimaldaval viisil, sisaldama poolte nimesid ning olema nende poolt elektrooniliselt allkirjastatud.

Kirjalikku taasesitamist võimaldav vorm – näiteks faks, e-post.

Notariaalne kinnitamine – notari poolt tehingu tegija allkirja kinnitamine. Notariaalset kinnitamist ei tohi ära segada ametliku kinnitamisega, mis tähendab allkirja, ärakirja, väljatrüki või väljavõtte õigsuse kinnitamist haldusorgani poolt (Haldusmenetluse seaduse § 22). Ametlik kinnitamine ei asenda notariaalset kinnitamist, küll aga vastupidi.

Notariaalne tõestamine – notari poolt nii tehingu tegija allkirja kui tehingu sisu ja muude asjaolude tõestamine (täpsem kord ja tähendus reguleeritud Tõestamisseaduses).

Vorminõude eesmärgiks võib olla:

- tehingu tegemise ja sisu tõendamise lihtsustamine (suulise tehingu tegemist ning sisu on reeglina raske tõendada);
- poolte liigsest kiirustamisest ja kergemeelsusest hoidmine (näiteks kirjalik vorminõue tarbijakrediidi- lepingu juures);
- erapooletu õigusliku nõu andmine (notariaalse tõestamise puhul). Sel põhjusel näeb seadus ette näiteks kinnisasja võõrandamise korral müügilepingu ja asjaõiguslepingu notariaalse vormi (AÕS § 119, 64¹).

VÕS § 11 lg 3 laiendab lepingule kehtivat vorminõuet ka kokkulepetele tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta, samuti lepingust tulenevate nõuete loovutamise või kohustuste ülevõtmise kohta, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti. Seega peab näiteks kinnisasja müügilepingust tuleneva ostuhinna tasumise nõude loovutamine samuti toimuma notariaalselt tõestatud vormis.

Tehingu vormi järgimata jätmise tagajärjed. Üldreeglina toob tehingu vorminõude järgimatajätmise kaasa tehingu tühisuse (TSÜS § 83). Vt ka VÕS § 11. Alati on vorminõuete järgimatajätmise tõttu tühised notariaalset tõestamist vajavad tehingud.

2.3.3. Kohustustehingud ja käsutustehingud. Abstraktsiooniprintsiip

Eesti õiguses kehtib **eraldamisprintsiip**, st et **eristatakse**

- võlaõiguslikku ehk kohustustehingut ja
- käsutustehingut.

Võlaõigusliku tehinguga luuakse üksnes kohustus mingi käsutuse tegemiseks, näiteks luuakse müügilepinguga kohustus asja omandi ülekandmiseks. Teisele poolele (müügilepingu puhul ostjale) annab kohustustehing nõudeõiguse (müügilepingu puhul õiguse nõuda omandi ülekandmist).

Kohustustehingust tulenev kohustus täidetakse aga alles **käsutustehinguga**. Vt TSÜS § 6 lg 3 “Õigused ja kohustused antakse üle üleandmise tehinguga (käsutustehing)”. Müügilepingu puhul täidetakse müügilepingust tulenev omandi ülekandmise kohustus käsutustehingu ehk omandi ülekandmisega vastavalt Asjaõigusseaduse sätetele.

Kaasus: Tamm sõlmib Lepaga 1. märtsil auto müügilepingu; müügihinnaks on 200 000.- krooni. Tamm tahab aga seda autot veel nädal aega kasutada ning seetõttu lepitakse kokku, et ta sõidab 8. märtsil Lepa juurde, annab talle auto üle ning kannab ka auto omandi talle üle. Auto hinna peab Lepp tasuma 9. märtsil. Nii ka toimub.

Millised tehingud siin aset leidsid? Millal sai Lepp auto omanikuks?

Lahendus: antud kaasuses võime eristada järgmiseid tehinguid:

1. Müügilepingu, s.o võlaõigusliku lepingu sõlmimine 1. märtsil.
 2. Oma müügilepingust tulenevad kohustused (asja üleandmine ja omandi ülekandmine) täidab müüja 8. märtsil. Omandi ülekandmise näol on tegemist käsutustehinguga; see toimub AÕS § 92 lg 1 kohaselt. 8. märtsil saab Lepp niisiis auto omanikuks.
 3. Ostja täidab oma müügilepingust tuleneva kohustuse 9. märtsil ostuhinna tasumisega (täpsemalt: raha omandi ülekandmisega). Ka siin on raha omandi ülekandmise näol tegemist käsutustehinguga.
-

Ka tavalise igapäevatehingu, näiteks kioskist ajalehe ostmise korral eksisteerivad kõik need kolm tehingut: üks kohustustehing (müügileping) ning kaks käsutustehingut (ajalehe omandi ülekandmine ning raha omandi ülekandmine).

Käsutustehingu tegemiseks peab olema õiguslik alus, *causa*. Selline õiguslik alus võib tuleneda seadusest, sagedamini ning ka meie kaasuses on selleks võlaõiguslik tehing, mida ladinakeelse sõna *causa* järgi nimetatakse kausaaltehinguks. Niisiis on müügilepingu näol tegemist kausaaltehinguga, mille täitmiseks/mille alusel annab müüja ostjale üle auto ning kannab üle omandi, ostja aga omakorda tasub auto hinna.

Kui eraldamisprintsipi kohaselt tehakse rangelt vahet kohustus- ja käsutustehingu vahel, siis **abstraktsiooniprintsiip** ütleb lisaks, et **käsutustehingu kehtivus ei sõltu õiguse ja kohustuse üleandmiseks kohustava tehingu kehtivusest** (TSÜS § 6 lg 4).

Kui kohustustehing on mingil põhjusel kehtetu, ei tähenda see veel automaatselt, et ka käsutustehing, näiteks omandi ülekandmine kehtetu oleks. Küll on aga käsutus (omandi ülekandmine) sellisel juhul toimunud ilma õigusliku aluseta ning selle saab tagasi nõuda alusetu rikastumise sätete järgi (vt VÕS § 1028).

Meie kaasuse jaoks tähendab see seda, et ka siis, kui müügitehing hiljem kehtetuks osutub (näiteks kui müüja tühistab selle eksimuse tõttu ning seeläbi muutub müügileping tühiseks), jääb käsutustehing (omandi ülekandmine) ikkagi kehtivaks, st ostja jääb edasi auto omanikuks.

TSÜS § 84 lg 1 kohaselt ei oma tühine tehing algusest peale õiguslikke tagajärgi ning tühise tehingu alusel saadu tagastatakse vastavalt alusetu rikastumise kohta sätestatule. Alusetu rikastumise sätete kohaselt peab ostja müüjale andma tagasi auto, müüja ostjale aga saadud raha. Siin on jällegi tegemist üksnes kohustusega anda auto tagasi ning auto omand tagasi üle kanda, st et automaatselt ei muutu lepingu tühistamisega omandisuhetes mitte midagi, vaid saadud esemete tagastamiseks tuleb teha uued käsutustehingud.

- **Eraldamisprintsip – eristatakse kohustustehingut ja käsutustehingut.**
- **Abstraktsiooniprintsiip – käsutustehingu kehtivus ei sõltu kohustustehingu kehtivusest.**

2.3.4. Tehingu tühisus

Tühine tehing ei oma algusest peale õiguslikke tagajärgi (TSÜS § 84 lg 1), tühisest tehingust ei teki pooltele õigusi ja kohustusi. Tehingu tühisuse alused on sätestatud TSÜS §-des 86-89.

2.3.4.1. Heade kommete või avaliku korraga vastuolus olev tehing

Heade kommete või avaliku korraga vastuolus olev tehing on tühine (§ 86). Näited: kehaorganite müük, prostituudi teenus, altkäemaks. Heade kommete mõiste on ajas muutuv (näiteks peeti varem Saksamaal heade kommete vastaseks ka lõbumajade üürilepinguid) ning selle mõiste konkretiseerimine jääb kohtupraktika ülesandeks. Heade kommete tähendus sõltub riigis kehtivatest väärtusmastaapidest ehk sellest, mida antud ühiskonnas valitsevate arusaamade järgi võib pidada ebamoraalseteks ja taunitavateks.

2.3.4.2. 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 tagajärg ei tohi saabuda (§ 87). Vastava eesmärgi võib välja lugeda seaduse sõnastusest, näiteks on tühine Korruptsioonivastases seaduses sätestatud toimingupiirangut rikkudes sõlmitud tehing, samuti eluruumi erastamine isikule, kes ei olnud erastamise õigustatud subjektiks.

Sageli on seaduses ka sõnaselgelt sätestatud, et teatud tüüpi kokkulepped on kehtetud (näiteks VÕS § 230 lg 1: “Tarbijamüügi korral on selles peatükis sätestatud ostja kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine”). Tühised on ka kriminaalkorras karistatava teo toimepanemisele suunatud tehingud (näiteks palgamõrvari palkamine), samuti muud karistusõiguslikku keeldu rikkuvad tehingud.

2.3.4.3. Kohtulikku käsutuskeeldu rikkuv tehing

Tehinguga seatud käsutuskeelud on tühised (TSÜS § 76 lg 1). Nii on tühine näiteks kinnistu omaniku ja hüpoteegipidaja vaheline kokkulepe, mille kohaselt ei tohi omanik oma kinnistut müüa. Kui omanik siiski selle kinnistu ära müüb, on võõrandamine kehtiv, st ostja saab hoolimata omaniku ja hüpoteegipidaja

vahelisest kokkuleppest kinnistu omanikuks, kuid omanikul võib tekkida hüpoteegipidaja suhtes lepingu rikkumise tõttu kahju hüvitamise kohustus (vt § 76 lg 2).

Siiski on teatud juhtudel võimalik käsutuskeelde rakendada, kuid see ei saa toimuda tehinguga, vaid pädeva organi, eelkõige kohtu korraldusel (TSÜS § 88).

Näide: hagi tagamise määрусega keelatakse võlgnikul vara võõrandamine (vt TsKMS § 156 lg 1 p. 5). Võlgnik otsustab oma vara siiski enne rahaks teha ning müüb ära oma värviteleri. Teleri ostja väidab asjaolude selgudes, et tema on heauskne omandaja AÕS § 95 lg 1 tähenduses ning seega teleri seaduslik omanik. Siin on siiski käsutustehing tühine, kuivõrd see rikub kohtu poolt seatud käsutuskeeldu. Niisiis näeme, et käsutuskeeld välistab ka heauskse omandamise võimaluse ja antud näites ei ole teleri ostja omanikuks saanud.

2.3.4.4. Näilik tehing

Näilik tehing on tehing, mille puhul pooled ei soovinud luua õiguslikke tagajärgi (tegid tehingu ainult näiliselt), vaid

- a) ainult tahavad jätta mulje tehingu olemasolust (näiteks müügilepingu sõlmimine eesmärgiga saada pangalt selle finantseerimiseks laenu või võladokumendi väljastamine selleks, et teine isik jätaks pangas krediidi saamisel usaldusväärsema mulje); või
- b) nad soovivad varjata tehingut, mida nad tegelikult teha tahavad.

Näilik tehing on tühine; varjatud tehingule kohaldatakse vastava tehingu kohta sätestatud (TSÜS § 89). Seega ei ole varjatud tehing automaatselt tühine, ta võib olla kehtiv, kuid igal juhul peavad olema täidetud vastavad vormi- ja muud nõuded.

Sageli esinev juhus: kinnisasja müügilepingu notariaalsel koostamisel kirjutatakse lepingusse tegelikust madalam ostuhind, säästmaks notaritasude arvelt. Sellisel juhul tekib järgmine olukord: notariaalselt koostatud leping on näiliku tehinguna tühine. Tegelikult soovitud (kõrgema hinnaga leping) kui varjatud tehing võiks teoreetiliselt olla kehtiv, kuid on vorminõuete mittejärgimise tõttu (kinnisasja müük vajab igal juhul notariaalset tõestamist) samuti tühine.

3. ESINDAMINE

3.1. Omistamisnormid

Esindamist reguleerivad normid on üks liik **omistamisnorme**. Omistamisnormideks on normid, mis omistavad ühe isiku tegutsemise või käitumise kellelegi teisele. Näiteks töötaja tegevuse omistamine tema tööandjale, kui ta tegutseb oma töölepingust tulenevaid kohustusi täites, juriidilise isiku organi tegevuse omistamine sellele juriidilisele isikule jne. Omistamisnormide puhul tuleb eristada norme, mis reguleerivad

- a) ühe isiku faktilise käitumise omistamist teisele isikule ning
- b) ühe isiku tehtud tehingute omistamist teisele isikule.

Faktilise käitumise ning teadmise omistamise normid: eelkõige TSÜS §-d 132, 133, samuti § 31 lg 5. TSÜS §-st 132 tuleneb näiteks peatöövõtja vastutus alltöövõtja tegevuse eest või tööandja vastutus töötaja tegevuse eest.

§ 31 lg 5 reguleerib juriidilise isiku organi tegutsemise omistamist sellele juriidilisele isikule. St et näiteks aktsiaseltsi juhatuse tegevus loetakse aktsiaseltsi enda tegevuseks, mille eest aktsiaselts vastutab. Nagu eelnevalt mainitud, ei saagi juriidiline isik kui fiktsioon ise tehinguid teha, vaid neid teeb tema organ, ning need tehingud (ja ka muu tegevus, näiteks kahju tekitamine) omistatakse juriidilisele isikule.

3.2. Esinduse tähendus. Esindusõigus

Esinduse instituudita on tänapäeva majanduselu võimatu ette kujutada. Esindaja kasutamine võimaldab meil oma tegevussfääri laiendada ning majanduskäibest aktiivsemalt osa võtta. Aga ka väljaspool majandustegevust on esindaja kasutamine sageli hädavajalik, kui me ise mingil põhjusel ei ole võimalised üht või teist tehingut tegema ning seega oma huve realiseerima.

Esindus on tehingute tegemine teise isiku asemel. On aga teatud tehingud, mis seadusest või kokkuleppest tulenevalt tuleb teha isiklikult (näiteks testamendi tegemine). Esindamine ei ole faktiline tegevus, näiteks teise isiku auto juhtimine (seetõttu ei ole juriidiliselt korrektne rääkida ka auto kasutamiseks antud volitusest).

Esinduse juriidiline tähendus seisneb selles, et esindaja poolt esindatava nimel esindusõiguse piires tehtud tehing kehtib vahetult esindatava suhtes, st tsiviilõigused ja –kohustused tekivad vahetult esindataval, mitte esindajal.

Tehingu tegemisel esindaja kaudu tuleb eristada 3 isikut:

1. **esindaja**, st isik, kes teeb esindatava nimel tahteavalduse (või võtab selle vastu);
2. **esindatav**, kelle nimel esindaja tegutseb ja keda esindaja tegutsemine vahetult mõjutab;
3. **kolmas isik**, kellega esindaja tehingu teeb (näiteks sõlmib müügilepingu).

Kehtiva esinduse korral muutuvad lepingupoolteks ainult kolmas isik ja esindatav, kolmandal isikul tekib nõue mitte esindaja, vaid esindatava suhtes (ning vastupidi).

Et esindaja tehtud tehingust tekiks õigused ja kohustused esindataval, on vajalik 2 eelduse olemasolu:

- tegutsemine teise isiku nimel (TSÜS § 116) ja
- esindusõigus.

Esindusõigus on õiguste kogum, mille piires esindaja saab tegutseda esindatava nimel. Esindusõiguse ulatus määrab ära, millises ulatuses saab esindaja esindatavat tema nimel tehinguid tehes õiguslikult siduda.

Esindusõigus võib tuleneda seadusest või see võib olla antud tehinguga. Vastavalt sellele jaguneb esindus

- tehinguliseks ja
- seadusjärgseks.

Seadusjärgse esindusõiguse ulatuse määrab ära seadus. Tehinguga antud esindusõiguse ehk *volituse* korral määrab esindusõiguse ulatuse esindatav.

3.2.1. Tehinguline esindus

Tehinguga antavat esindusõigust nimetatakse **volituseks** (TSÜS § 117 lg 2). Volituse võib anda tahteavalduse tegemisega

- a) esindajale
- b) lepingupartnerile (näiteks öeldakse kaminamüüjale: “Minu töötaja X tuleb ja ostab homme selle kamina ära”, saadetakse ringikiri lepingupartneritele, kus teatatakse antud isiku esindusõigusest jne)
- c) avalikkusele.

Punktides b) ja c) toodud juhtudel on sageli tegemist olukorraga, kus esindajale antud volitus lihtsalt lepingupartnerile või avalikkusele teatavaks tehakse. Sama kehtib ka volikirjas väljendatud esindusõiguse kohta, kuna lepingupartner tugineb volikirjas kirjapandule.

Selline liigitamine on vajalik tehingulise esindusõiguse lõppemise kindlaksmääramisel. TSÜS § 127 lg 1 kohaselt loetakse punktides b ja c nimetatud volitused edasikestvaks niikaua, kuni volitust ei ole samal viisil tagasi võetud või selle lõppemisest teatatud. St kui volitamine toimus teatega lepingupartnerile, ei lõpe volitus viimase suhtes enne, kui esindatav sellest talle teatab. Antud teemat käsitleme pikemalt esindusõiguse lõppemise all.

Volituse vorm. Põhimõtteliselt ei pea volitus olema antud samas vormis, milles tehakse tehing. Siiski, kui seaduses on tehingu tegemiseks ette nähtud kindel vorm, mille järgimata jätmisel on tehing tühine, peab ka selle tegemiseks antud volitus olema samas vormis (TSÜS § 118 lg 3). Näiteks kui esindaja müüb esindatava nimel kinnisasja, peab lisaks võõrandamistehingule olema notariaalselt tõestatud ka esindaja volikiri.

3.2.2. Esinduse sise- ja välissuhe ning esindaja kohustuste rikkumine

Esinduse sise- ja välissuhte eristamine. Esinduse puhul eristatakse sise- ja välissuhte, st esindust (välissuhe) ja selle aluseks olevat õigussuhet esindatava ja esindaja vahel (sisesuhe; sageli on selleks käsundusleping või tööleping). Vt TSÜS § 115 lg 3: “Käesolev peatükk ei reguleeri esindamise aluseks olevast õigussuhtest tulenevaid õigusi ja kohustusi”.

Näide: A ütleb B-le: “Osta minu nimel 2 tugitooli.” B on sellega nõus. Õiguslikus mõttes eksisteerib siin 2 eraldi õigussuhet:

- a) *käsundusleping* (VÕS § 619: Käsunduslepinguga kohustub üks isik (käsundisaaja) vastavalt lepingule osutama teisele isikule (käsundiandja) teenuseid, käsundiandja aga maksma talle selle eest tasu, kui selles on kokku lepitud. Siin kohustub B osutama A-le teenuse tugitoolide ostmise näol.);
- b) *volitus* 2 tugitooli ostmiseks.

Sellest tulenevalt tuleb eristada seda, mida esindaja esindatava nimel teha *saab* ning seda, mida ta sisesuhte kohaselt teha *võib*.

Esindaja esindusõigus on sisesuhtest põhimõtteliselt sõltumatu, st kui esindaja on sisesuhte tõttu seotud teatud piirangutega (näiteks teatud tingimuste tegemise keeld või selleks vajalikud kooskõlastused või nõusolekud), siis ei tähenda see automaatselt esindusõiguse vastavat piiratust. Kuna lepingupartneril ei ole reeglina võimalik kindlaks teha, kuidas esindaja oma sisesuhte kohaselt on kohustatud esindusõigust kasutama (näiteks ostma sinise, mitte aga punase auto), siis piirduv tema kohustus ainult esindusõiguse olemasolu ning ulatuse kontrollimisega (näiteks temale tehtud avalduste või esitatud volikirja järgi, prokuristi puhul arvestades seadusest tulenevaid piiranguid jne). Riski, et esindaja temale antud esindusõigust kuritarvitab, st esindaja esindamise aluseks olevast õigussuhtest tulenevaid kohustusi rikub, kannab esindatav.

Tehingu tühistamine esindaja kohustuste rikkumise tõttu. Eelmises lõigus nägime, et heauskse lepingupartneri usku volituse kehtivusse tuleb teatud juhtudel kaitsta ka siis, kui esindaja on oma esindusõiguse aluseks olevast õigussuhtest (näiteks käsunduslepingust) tulenevaid kohustusi rikkunud ja sellega esindatava huve kahjustanud. Kaitset ei vääri aga lepingupartner, kes esindaja kohustuste rikkumisest teadis või pidi teadma – sellisel juhul avaldab sisesuhtes toimunud kohustuse rikkumine mõju ka välissuhtele (esindusõigusele). Eelkõige kuuluvad siia juhud, kus esindaja ja lepingupartner tegutsesid koos esindatava kahjuks või kui esindusõiguse kuritarvitamine oli piisavalt ilmne, et lepingupartneril oleksid pidanud tekkima selle olemasolu suhtes kahtlused. Esindaja kohustuste rikkumist eeldatakse, kui esindaja tegutses ühtlasi teise poole esindajana või kui esindaja tegi tehingu iseendaga (TSÜS § 131 lg 1). Sisuliselt tähendab see seda, et tehingu tegemisel iseendaga või tegutsedes samaaegselt ka teise poole esindajana eeldatakse, et esindatav võib tehingu tühistada.

TSÜS § 131 järgi tehingu tühistatavuse eeldused:

- esindaja rikkus esindusõiguse aluseks olevast õigussuhtest tulenevaid kohustusi (teatud juhtudel rikkumist eeldatakse);
- tehing on vastuolus esindatava huvidega;
- teine pool teadis esindaja kohustuse rikkumisest või pidi seda teadma;
- ei esine § 131 lõikes 2 nimetatud asjaolusid.

3.3. Esindusõigusteta isiku tehtud tehing. Esindusõigusetä isiku vastutus

Kui teise isiku nimel tehingu teinud isikul puudub selleks esindusõigus, on tema poolt tehtud tehing tühine. Esindatav võib sellise tehingu hiljem heaks kiita ning sellega tehingu algusest peale enda suhtes kehtivaks muuta. Ta võib aga ka heakskiidu andmisest keelduda; tehing on siis tühine ning kõne alla tuleb esindusõigusetä tegutsenud isiku vastutus (TSÜS § 130).

Esindusõigusetä isiku vastutuse regulatsiooni eesmärgiks on heauskse kolmanda isiku (lepingupartneri) kaitse, kes esindusõiguse olemasolusse uskudes lepingu sõlmis. Kaitsmist väärib aga ainult *heauskne* lepingupartner, mistõttu esindaja vastutust ei järgne, kui lepingupartner esindusõiguse puudumisest teadis või pidi teadma (TSÜS § 130 lg 3). “Pidi teadma” – näiteks jättis tegemata vastavad järelepärimised, kuigi tõsisteks kahtlusteks esindusõiguse suhtes oli alust.

Esindusõigusetä isiku vastutus on erinev, sõltuvalt sellest, kas ta oma esindusõiguse puudumisest teadis/ pidi teadma või mitte. Reeglina on tegemist juhtumitega, mil isik oma esindusõiguse puudumisest teadis või pidi teadma. Sellised juhud vastutab ta kogu teisele poolele lepingu täitmata jätmise tõttu tekkinud kahju eest (TSÜS § 130 lg 2).

Näide: esindaja teab, et talle antud volitus ei hõlma esindatava nimel arvutitehnika ostmist (esindatav on saatnud talle vastavasisulise juhise). Kui ta siiski sõlmib sellise müügilepingu ning esindatav seda hiljem heaks ei kiida, vastutab ta müüja ees muuhulgas müügist saamata jäänud kasu eest.

3.4. Esindusõiguse lõppemine ning esindusõiguse edasikestmise fiktsioon

Esindusõiguse lõppemise alused annab TSÜS § 125. Siinjuures tuleb tähele panna, et **hoolimata esindusõiguse lõppemisest toimib teatud juhtudel heausksete kolmandate isikute suhtes esindusõiguse edasikestmise fiktsioon** (§ 127), st et iseenesest lõppenud esindusõigus jääb heausksete lepingupartnerite suhtes edasi kestma. Selline fiktsioon tekib juhul, kui volitus on antud avaldusega kolmandale isikule või avalikkusele või kui volituse andmisest on neile teatatud, kuid volituse lõppemisest ei ole neile samal viisil teatatud või seda tagasi võetud.

Lepingupartnerit kaitsva erinormi volikirja kohta sätestab § 127 lg 3: volitus loetakse kehtivaks niikaua, kuni volikirja on esindatavale tagasi antud või kehtetuks tunnistatud.

TSÜS § 127 regulatsioon kaitseb heauskseid lepingupartnereid (§ 123 lg 4), kes lepingu sõlmimise ajal ei teadnud, et lepingut sõlmiva esindaja esindusõigus oli juba lõppenud ning kes seetõttu uskusid sõlmitava lepingu kehtivusse.

Näide: tehase juhtkond teatas kirjaga nende lepingupartneritele, et kauba müümiseks on pädev osakonnajuhataja A. Kaks kuud hiljem A lahkus töölt, töölepingu lõppemisega lõppes ka tema esindusõigus (§ 125 lg 2 p. 8). Lepingupartneritele teatati sellest aga alles 3 kuu pärast. Seega kestab A esindusõigus vahepealse 1 kuu jooksul nende suhtes edasi, tema tehtud tehingud (ainult juhul, kui vastav lepingupartner on heauskne - § 123 lg 4) on kehtivad ning lepingupartneril on õigus nõuda tehasele kauba tarnimist.

3.5. Seadusjärgne esindus

Seaduslikeks esindajateks on:

- **lapse vanemad** (PerekS § 50 lg 2: “Vanem on lapse seaduslik esindaja. Seadusliku esindajana on vanemal eestkostja volitus”);
- **alaealise või muu piiratud teovõimega isiku eestkostja** (PerekS § 97 lg 1 “Eestkostja on lapse seaduslik esindaja.” PerekS § 98 lg 1 “Eestkostja on piiratud teovõimega isiku seaduslik esindaja”);
- **juriidilise isiku juhatus või seda asendav organ** (TSÜS § 34 lg 1 “Juriidilise isiku juhatus või seda asendav organ loetakse suhetes teiste juriidiliste isikutega juriidilise isiku seaduslikuks esindajaks”). *NB! Erisätted riigi ja KOV kohta!*
- **juriidilise isiku likvideerijad** (TSÜS § 41 lg 5 “Likvideerimise ajal esindavad juriidilist isikut likvideerijad, kes võivad juriidilist isikut esindada kõigi tehingute tegemisel”);
- **pankrotihaldur** (Pankrotiseaduse § 54 lg 1 “Haldur on pankrotimenetluses võlgniku seaduslik esindaja, kes teeb võlgniku nimel pankrotivaraga seonduvaid tehinguid ja muid õigustoiminguid ning esindab võlgnikku kohtus pankrotivaraga seotud vaidlustes”). *NB! Ajutine haldur ei ole pankroti-võlgniku seaduslik esindaja.*

Järgnevalt käsitleme põhjalikumalt riigi ja kohaliku omavalitsusüksuse seadusjärgset esindamist.

3.5.1. Riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse esindamine

Riik ja kohaliku omavalitsuse üksused osalevad tsiviilkäibes avalikõiguslike juriidiliste isikutena ning põhimõtteliselt kohaldub ka neile juriidilise isiku ja selle organite kohta sätestatu. Ka riik saab tegutseda ainult oma organite kaudu, kelle tegevus loetakse tema tegevuseks, st kelle tehtud tehingud teda vahetult õigustavad ja kohustavad. Seega, kui näiteks Päästeameti juht sõlmib lepingu arvutite ostmiseks, siis juriidiliselt korrektselt väljendudes on lepingupooleks Eesti Vabariik. Põhiküsimus seisneb aga selles, kes on riigi puhul nendeks organiteks ja isikuteks, kellel on õigus riiki tsiviilkäibes esindada ning seega oma tegevuse läbi teda õigustada ja kohustada.

Riigi esindamine. Vabariigi valitsuse seaduse § 44 kohaselt on riiki volitatud esindama valitsusasutus või muu riigiasutus seadustest, oma põhimäärusest ja teistest õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmisel. Kui ei ole eraldi sätestatud, kes esindab riiki konkreetsetes õigusaktides, määrab esindaja Vabariigi Valitsus. Riigiasutust esindab vastavalt asutuse põhimäärusele asutuse juht või tema poolt volitatud isik. Seega, reeglina kuulub esindusõigus asutuse juhile (näiteks ministeeriumis ministrile), asutuse põhimääruses võib olla ette nähtud ka teisi esindusõigusega isikuid.

Näide: Justiitsministeeriumi põhimääruse p. 22 alapunkt 15 järgi sõlmib kantsler ministeeriumi nimel lepinguid ja esindab ministeeriumi oma teenistuskohustuste täitmisega seotult või ministrilt saadud volituste piires või volitab oma pädevuse piires ministeeriumi teenistujaid esindama ministeeriumi.

Niisiis on riigi nimel tegutsevate isikute esindusõiguse kindlakstegemine võimalik ainult vastavate põhimääruste vms aktide järgi.

Kohaliku omavalitsuse esindamine. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 10 kohaselt esindavad linna või valda seaduste ja omavalitsusüksuse põhimääruse alusel ning kehtestatud korras oma pädevuse piires volikogu, volikogu esimees, valla- või linnavalitsus ning vallavanem või linnapea. Omavalitsusüksuse esindamise korra kinnitab volikogu (KOKS § 22 p. 23).

Niisiis valla või linna esindusõiguse täpsema jaotuse teadasaamiseks peame lugema valla või linna põhimäärust, samuti võib leiduda erisusi munitsipaalvara käsutamise kordades. Linnale või vallale laenude ja teiste varaliste kohustuste võtmiseks on vajalik valla- või linnavolikogu nõusolek (§ 22 p.8). Erivolituseteta võib valda või linna kohtus esindada valla- või linnasekretär (KOKS § 55 lg 4 p. 6), samuti võib anda edasivolituse teisele isikule.

4. AEGUMINE

Aegumise mõiste. Aegumise korral võib kohustatud isik oma kohustuse täitmisest keelduda (TSÜS § 142 lg 1), juba üleantut aga tagasi nõuda ei saa. Viimast isegi siis, kui kohustus täideti, ilma et isik oleks aegumisest teadnud. Siit nähtub, et aegumise korral jääb nõue seenesest püsima (ei lõpe), vaid kohustatud isikul on lihtsalt püsiv kohustuse täitmisest keeldumise õigus. Tsiviilkohtumenetluses tähendab see seda, et kohtunik peab aegumist arvestama ainult siis, kui kohustatud isik sellele tugineb. Kui ta seda ei tee, rahuldab kohtunik nõude esitanud isiku hagi.

Aegumise algus. Põhimõtteliselt hakkab nõue aeguma selle sissenõutavaks muutumisega (TSÜS § 147 lg 1). Sellest on siiski oluline erand: kokkulepitud tasu maksmise nõue hakkab aeguma alles selle aasta lõppedes, mil nõue sissenõutavaks muutus.

Näide: A müüb B-le jalgratta. Ostuhind tuleb tasuda 15.10.99. Aegumine aga algab alles aasta lõppedes, st 1.01.2000 ning nõue aegub 1.01.2003.

Aegumise peatumine ja katkemine. TSÜS §-d 158-169. Neid tuleb eristada: aegumise peatudes ei arvata vastavat aega lihtsalt aegumistähtaja hulka (näiteks on aegumine peatunud kohtumenetluse ajal) ning pärast peatumise lõppu aegumine jätkub nõu samalt kohalt. Aegumise katkemisel (nõude tunnustamisel või täitetoimingu puhul) hakkab aegumistähtaeg uuesti jooksuma, juba kulgenud tähtaeg ei oma enam mingit tähendust.

Tähtajad. Tehingust tulenev nõue aegub reeglina 3 aasta jooksul, aga erisätted sisalduvad TSÜS §-s 146, samuti eriosas erinevate lepingutüüpide juures. Deliktiline nõue aegub 3 aasta jooksul deliktist teadasaamisest, hiljemalt aga 10 aasta jooksul delikti toimepanemisest. Kui sama sisuga nõue tuleneb nii tehingust kui ka seadusest, siis kehtivad tehingutest tulenevate nõuete aegumistähtajad.

5. LEPINGU SÕLMIMINE

5.1. Dispositiivsuse ja lepinguvabaduse põhimõtted. Lepingu mõiste

Dispositiivsuse põhimõtte näol on tegemist uue põhimõttega Eesti tsiviilõiguses. VÕS § 5 kohaselt on võlaõiguse sätted reeglina dispositiivsed, st neis sätestatust võib poolte kokkuleppega kõrvale kalduda. Nii võivad pooled näiteks kokku leppida, et kinnisasja müügilepingu koostamise ja tõestamise kulud kannab müüja, ehkki seadus (VÕS § 215 lg 1) jätab need ostja kanda. Kõrvalekaldumine ei ole lubatud, kui see oleks vastuolus seaduse, sätte olemusega, avaliku korra või heade kommetega või rikuks isiku põhiõigusi.

Lepinguvabaduse põhimõte on lepinguõiguse printsiip, mis tugineb privaatautonomia ja vabatahtliku kokkuleppe ideele. Lepinguvabaduse olulisteks aspektideks on võimalus vabalt väljendada oma tahet ning poolte võrdne positsioon kauplemisel.

Lepinguvabaduse elemendid:

- **vabadus otsustada, kas üldse ja kellega lepingut sõlmida;**
- **vabadus valida lepingu sisu;**
- **vabadus valida, millises vormis leping sõlmida.**

Seadusandlusega kehtestatakse lepinguvabaduse piirangud. Riik peab selle abil tagama, et ühiskonnas oleksid garanteeritud ausad ja õiglased suhted, kõigi ühiskonnagruppide kaitse. Sellest tulenevalt seab riik piiranguid nii lepingu sisule kui ka vormivabadusele, samuti õigusele valida lepingu poolt (nii ei ole teatud isikutel õigust keelduda lepingu sõlmimisest, vt näiteks Telekommunikatsiooniseaduse §s 24 sätestatud üldkasutatava telekommunikatsiooniteenuse osutaja kohustus osutada pakutavat üldkasutatavat telekommunikatsiooniteenust). Suur osa seaduses sätestatud lepinguvabaduse piiranguid tuleneb viimastel aastakümnetel kogu maailmas järjest olulisemaks muutunud eesmärgist – tarbijakaitsesest.

Lepingu mõiste. Leping on tehing kahe või enama isiku (pooled) vahel, millega pool kohustub või pooled kohustuvad midagi tegema või tegemata jätma (VÕS § 8 lg 1). Lepingu kehtivuseks on vaja vähemalt kahte tahteavaldust.

Näide: Mari hakkab klaverit õppima, mille all kannatavad kõik naabrid. Nad panevad kokku kohase summa, mille eest Mari on nõus 5 päeval nädalast mitte harjutama ning tegema seda ainult kahel ülejäänul => ta kohustub midagi tegemata jätma. Siin näeme ka seda lepinguvabaduse printsiibi väljendust, mille kohaselt pooled ei ole seotud seaduses etteantud lepingutüüpidega, vaid võivad lepingu sisu oma suva järgi kujundada.

VÕS § 8 lg 2 sätestab juba rooma õigusest pärineva printsiibi, mille kohaselt leping on pooltele täitmiseks kohustuslik (lad. k. *pacta sunt servanda*).

Lepingu sõlmimise klassikaliseks viisiks on **pakkumuse (ehk offerdi)** tegemine ühe poole poolt ja sellele **nõustumuse (ehk aktsepti) andmine** teise poole poolt, seega kahe vastastikuse tahteavalduse tegemine. VÕS § 9 lg 1 lõpuosa, mille kohaselt saab lepingut sõlmida ka muul viisil vastastikuste tahteavalduste vahetamise teel, kui on piisavalt selge, et pooled on saavutanud kokkuleppe, annab võimaluse sõlmida leping mõlema poole poolt **lepinguprojektile heakskiidu andmisega**. Selline regulatsioon vastab väljakujunenud tavadele majanduskäibes, kus pooled annavad samaaegselt allkirja juristide poolt eelnevalt välja töötatud lepingutekstidele.

5.2. Pakkumus

Pakkumuse mõiste. Pakkumus (oferit) on lepingu sõlmimise ettepanek, mis on piisavalt määratletud ja väljendab pakkumuse esitaja (oferendi) tahet olla ettepanekule nõustumuse andmise korral sõlmitava lepinguga õiguslikult seotud. (VÕS § 16).

Seega peab pakkumuse puhul olema täidetud kaks nõuet:

- a) esiteks peab pakkumus olema "*piisavalt määratletud*". Selles peavad kajastuma olulised punktid lepingu sisu suhtes. Pakkumuseks ei ole näiteks ettepanek "sõlmime üürilepingu", kuna ei ole võimalik määratleda, mis oleks üürilepingu esemeks jne. Pakkumus peab olema selline, et teisel poolel oleks võimalik vastata lihtsalt "jah".
- b) Peab eksisteerima pakkumuse teinud poole ehk offerendi tahe olla aktsepti andmise korral sõlmitava lepinguga õiguslikult seotud => *pakkumuse siduvus*.

Eelkõige tulebki eristada pakkumust ning ettepanekut esitada pakkumus (lad. k. *invitatio ad offerendum*). Siin annab VÕS § 16 lg 3 tõlgendamisreegli, mille kohaselt 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 esitada pakkumus, kui seadusest ei tulene teisiti või kui ettepaneku tegija ei ole selgesti väljendanud, et tegemist on pakkumusega.

Ka kaupluses ei ole kauba asetamine vaateaknale või riulile mitte pakkumuseks, vaid ettepanekuks teha pakkumus. Põhjenduseks on siin asjaolu, et poodnikul võib olla huvi lepingu sõlmimisest keelduda, kui ostja on korvi tõstnud näiteks ainult vaateakna dekoratsiooniks mõeldud asja, asja, mida müüakse eripakkumise korras ning igale ostjale ainult teatud koguses jne. Pakkumuseks on sellisel juhul hoopiski ostjapoolne kauba kassasse esitamine, mille müüja hinna kassaaparaati sisestades aktseptib.

5.3. Nõustumus

Nõustumuse mõiste. Nõustumus (aktsept) on otsese tahteavaldusega või mingi teoga väljendatud nõusolek sõlmida leping (VÕS § 20 lg 1).

Leping on sõlmitud, kui teine pool annab pakkumusele nõustumuse (ehk offerdi aktseptib). Nõustumust võib väljendada otsese tahteavaldusega või mingi teoga, näiteks lepingu täitmisele asumisega. Vaikimist ja tegevusetust reeglina nõustumuseks ei loeta, erandid sätestab siin VÕS § 20. Eelkõige on võimalik vaikimise käsitlemine aktseptina pooltevahelisest praktikast või vastava ala äritavadest tulenevalt. Nõustumuse saab anda üksnes kehtivale pakkumusele, hilinenud nõustumuse vastuvõtmine sõltub offerendi tahtest (VÕS § 22 lg 1).

Nõustumus peab pakkumusega sisuliselt kattuma, st nõustumuse andja peab olema kõigi pakkumuses sisaldunud tingimustega nõus. Aktsept, mis sisaldab offerdiga võrreldes olulisi muudatusi, loetakse offerdi tagasilükkamiseks ning uueks offerdiks e. vastuofferdiks.

Näide: A pakub autot müüa 200 000.- EEK eest. B vastab, et on nõus auto ostma, kuid ainult 180 000.- EEK eest. Siin on B teinud uue pakkumuse, mille A võib soovi korral aktseptida.

Pakkumuse ja nõustumuse eristamine lepingueelsetes läbirääkimistes võib olla praktiliselt keeruline ning sellisel juhul saab tugineda VÕS §-le 9 lg 1, mille kohaselt loetakse leping sõlmituks ka siis, kui poolte vastastikuste tahteavalduste vahetuse teel on piisavalt selge, et pooled on saavutanud kokkuleppe.

Eellepingu mõiste. Eelleping on kokkulepe, millega pooled kohustuvad tulevikus sõlmima lepingu eellepingus kokkulepitud tingimustel (VÕS § 33). Kui seaduse kohaselt tuleb leping ühe või mõlema poole kaitse eesmärgil sõlmida kindlas vormis, peab ka eelleping olema sõlmitud samas vormis, kui sätte eesmärgist ei tulene teisiti. See on alati nii notariaalset tõestamist vajavate lepingute puhul: niisiis peab korteri või kinnisasja müügi eelleping olema samuti sõlmitud notariaalses vormis. Kui vorminõuet ei järgita, on tagajärjeks eellepingu tühisus.

5.4. Tüüptingimuste kasutamine lepingu sõlmimisel

5.4.1. Tüüptingimuste tähtsus ning nendega seonduvad ohud

Tüüp- ehk standardtingimuste kasutamine on tänapäeva majanduselus üdlevinud. Nende kasutamine on hädavajalik eelkõige valdkondades, kus sõlmitavate lepingute arv on äärmiselt suur (näiteks pangandus, kindlustus), lihtsustades oluliselt määral tehingute käivet. Samuti aitab tüüptingimuste kasutamine teatud tüüpilist suhet (näiteks liikluskindlustus) lepingus põhjalikult ja detailselt reguleerida.

Teisalt näitab kogemus, et tüüptingimuste kasutamisel kasutab pool, kes antud tüüptingimused välja töötas, ära oma seisundit ning loob antud tingimuste kujundamisega endale seadusest tuleneva regulatsiooniga võrreldes oluliselt soodsama positsiooni. Eriti levinud on see ettevõtjate ja tarbijate vahel sõlmitavate lepingute puhul, kus ettevõtja majanduslik ülekaal ei jäta tarbijale mingit võimalust lepingu sisu kujundamise osas kaasa rääkida. Veel enamgi, sageli on nimetatud tingimused formuleeritud keerukas juriidilises keeles ning vahel ka sihilikult keeruliseks ja segaseks aetud. Tarbija, kellel puudub vastav juriidiline haridus, ei pruugi allkirjutatava lepingu tegelikust sisust täpselt arugi saada ning isegi juhul, kui ta seda mõistab, ei ole tal tema majandusliku allajäämise tõttu võimalik neid tingimusi mõjutada. Seetõttu muutus hädavajalikuks sellise täieliku lepinguvabaduse piiramine.

Tüüptingimuse mõiste. Tüüptingimuseks loetakse lepingutingimust, mis on eelnevalt välja töötatud tüüplepingutes kasutamiseks või mida lepingupooled muul põhjusel ei ole eraldi läbi rääkinud ja mida tüüptingimust kasutav lepingupool (tingimuse kasutaja) kasutab teise lepingupoole suhtes, kes ei ole seepärast võimeline mõjutama tingimuse sisu (VÕS § 35 lg 1). Tõendamiskoormus selle suhtes, et tüüptingimus oli eraldi läbi räägitud, lasub tingimuse kasutajal (lg 2).

5.4.2. Millal muutuvad tüüptingimused lepingu osaks?

Selleks on vaja kolme tingimuse täitmist:

1. tingimuse kasutaja peab enne lepingu sõlmimist või lepingu sõlmimisel neile selgelt viitama;
2. teisel poolel peab olema võimalus tüüptingimuste sisust teada saada;
3. teine pool peab olema tüüptingimuste kasutamisega nõus.

Näide: AS Pesu müüb B-le (tarbija) pesumasina. Järgmisel päeval pesumasinat kohale viies esitatakse B-le ka arve, mille tagaküljele on trükitud tüüptingimused. Siin ei ole nimetatud tüüptingimused on muutnud lepingu osaks, kuna neile ei ole lepingu sõlmimisel viidatud.

Ka juhul, kui ülalnimetatud tingimused on täidetud, ei muutu lepingu osaks nn. *üllatustingimused*, st tingimused, 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. Näiteks ei pea pesumasina ostja ilmtingimata arvestama sellega, et lepingus sisaldub ka masina pikaajalise hoolduse tellimus. Või kui näiteks on lepingust taganemise piirang peidetud pealkirja “Kohtualluvus” alla.

5.4.3. Tüüptingimuste tõlgendamine

Tüüptingimuste tõlgendamisel kehtivad järmised põhireeglid:

- **individuaalkokkuleppe eelistamine** (§ 38): Kui tüüptingimus on sisult vastuolus poolte poolt eraldi kokku lepitud või eraldi läbi räägitud tingimusega, kehtib eraldi kokku lepitud või läbiräägitud tingimus. Tüüplepingus sisalduv säte, mille kohaselt kõik tingimused on eraldi läbi räägitud, on ebamõistlikult kahjustav, kuna sellega pannakse teisele lepingupoolele töendamiskohustus, mis seaduse kohaselt lasub tingimuse kasutajal (§ 42 lg 3 p. 11 ja § 35 lg 2).
- **tõlgendamine mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt ning kasutaja kahjuks.** § 39 lg 1 kohaselt tuleb tüüptingimust tuleb tõlgendada nii, nagu teise lepingupoolega sarnane mõistlik isik neid samadel asjaoludel mõistma pidi. Kahtluse korral tõlgendatakse tüüptingimust tingimuse kasutaja kahjuks ning eelistada tuleb alati teisele poolele kõige soodsamat tõlgendust.
- **kehtivust säilitava tõlgendamise keeld** § 39 lg 2: tühisele tüüptingimusele ei või tõlgendamisega anda sisu, mille kohaselt tingimus kehtib. Selline reegel peaks välistama tingimuste formuleerimise nõ seaduslikkuse piiril.

5.4.4. Tüüptingimuste sisu kontroll

1. Esmalt tuleb kontrollida, ega lepingus sisalduv tüüptingimus ei kuulu nn. **lubamatute tüüptingimuste kataloogi** (§ 42 lg 3). Tarbijalepingute puhul on sellised tingimused ilma pikemata tühised. Majandus- või kutsetegevuses (sh ka riigi ja muude avalikõiguslike juriidiliste isikute poolt) sõlmitud lepingute puhul nimetatud tingimuste ebamõistlikkust ja seega tühisust eeldatakse (§ 44), st teisele poolele jääb võimalus see eeldus ümber lükata, näidates, et antud situatsiooni arvestades ei ole tegemist ebamõistlikult kahjustava sättega.

Klauslid, millega välistatakse tingimuse kasutaja igasugune vastutus, on reeglina puhul lubamatud ja tühised (vt § 42 lg 3 p. 1). Sellist absoluutset vastutuse välistust saab ette näha ainult eraldi kokkuleppega. Sama kehtib ka juhul, kui müüja tüüptingimustes on säte, mille kohaselt on ostjal ainult tootja garantiist tulenevad õigused, müüja vastu ta aga nõudeid esitada ei saa. Lisaks rikuvad sellised igasugust vastutust välistavad klauslid ka põhimõtet, mille kohaselt saab tüüptingimustes välistada vastutuse ainult kerge hooletuse puhul. Sama punktiga vastuolus võivad olla ka tingimused, kus nähakse ette vastutuse summaline ülempiir, vastutuse piiramine ainult teatud kahju liikide peale (otsene varaline kahju, tervisekahjustusest tulenev kahju). Siin kehtib kehtivust säilitava tõlgendamise keeld (ehk üldisi vastutuse välistamise sätteid ei saa tõlgendada nii, et nad ei hõlmaks tahtlust ja rasket hooletust). Vastutuse summaline piiramine on lubatud, kui summa on mõistlik, katmaks ettenähtavaid kahjusid.

2. Sisu kontroll § 42 lõikes 2 sätestatud **hindamiskriteeriumide** järgi. NB! Sisu kontrollile ei allu hinna ja üleantu väärtuse suhe, st tüüptingimust ei saa lugeda ebamõistlikult kahjustavaks seetõttu, et üleantud asi või osutatud teenus oli liiga kallis.
3. Sisu kontroll § 42 lõikes 1 sisalduva **generaalklausli** abil.

Tüüptingimuse tühisuse tagajärjed. Kui tüüptingimus on tühine või kui seda ei loeta lepingu osaks, kehtib leping muus osas, kui tingimuse kasutaja ei tõenda, et ta ei oleks lepingut ilma tühise või lepingu osaks mitteloetud tüüptingimusest sõlminud. Sellise tingimuse asemel kohaldatakse seaduses seda liiki lepingu kohta sätestatud (§ 41).

Seega on nõrgemale poole põhimõtteliselt kaks erinevat võimalust kaitsta end tugevama poole tüüptingimuste eest:

- viidata, et tingimused ei olegi muutunud lepingu osaks või
- väita, et tingimused on ebamõistlikult kahjustavad ning seetõttu tühised.

6. LEPINGU LÕPPEMINE

Juhtumeid, mil leping on algusest peale kehtetu, st tühine, vaatlesime juba tehingute osa all (vt punkt 2.3.4). Need olid juhtumid, mil nõue üldse ei tekkinudki. Aga ka siis, kui leping oli kehtivalt sõlmitud ning seega nõue tekkinud, võib leping hiljem oma kehtivuse kaotada. Seejuures on võimalik, et leping muutub kehtetuks algusest peale (eelkõige lepingu tühistamisel) või ainult suunaga tulevikku (lepingu ülesütlemisel). Loomulikult lõpeb nõue ka lepingu nõuetekohasel täitmisel. Taganemist ja üleütlemit käsitleme hiljem õiguskaitsevahendite osas.

6.1. Tühistamine

Tehingu tegemisel (nt lepingu sõlmimisel) on oluline, et tahteavalduse teinud isik oleks oma tahte kujundanud vabalt ning tegelikke asjaolusid teades. Selline vaba tahe on aga välistatud, kui isikut on tahteavaldust tegema sunnitud (nt ähvardades) või kui ta tegi tahteavalduse tegelikest asjaoludest vale ettekujutust omades (nt pettis teine pool teda müüdava asja omaduste suhtes). Sellistel juhtudel võib olla võimalik tehingu tühistamine, st hilisem kehtetuks muutmine.

Tehingu tühistamist reguleerivad TSÜSi §-d 90-101.

Tühistamise eeldused:

- **tühistamise aluse olemasolu;**
- **tühistamisavalduse tegemine;**
- **tühistamise tähtaja jooksul (§ 99);**
- **tühistatut tehingut ei ole kinnitatud (§ 100).**

Tühistamise alused TSÜS-s:

- **eksimus (§ 92);**
- **pettus (§ 94);**
- **ähvardus või vägivald (§ 96);**
- **raskete asjaolude ärakasutamine (§ 97).**

Tühistamise kord. Tehingu tühistamine toimub avalduse tegemisega teisele poolele, st ühepoolse tahteavaldusega (§ 98). Tühistamiseks ei ole vajalik pöörduda kohtu poole.

Siiski toimib selline tühistamine realselt ainult juhul, kui teine pool on tühistamisega nõus, st nõustub sellega, et tehing tagantjärele tühiseks muutub. Sageli aga teine pool seda ei aktsepteeri, nõuab lepingu täitmist või vastupidi, kehtetu tehingu alusel üleantu tagastamist, ning pöördub lõpuks kohtusse. Sellisel juhul peab kohus kontrollima, kas tühistamine toimus kehtivalt või mitte, kas lepinguline suhe eksisteerib või mitte ning seega selgub lõppastmes tehingu õiguslik saatus sageli ikkagi kohtus.

Tühistamise tagajärjed:

- tühistamisega **muutub tehing** algusest peale **kehtetuks** (TSÜS § 90 lg 1), niisiis omab tühistamine tagasiulatuvat mõju.
- kui pooled on lepingut juba täitnud, **tuleb saadu vastastikku tagastada** alusetu rikastumise sätete kohaselt. Erand: kui tühine ei ole mitte üksnes kohustustehing, vaid ka käsutustehing (seda kindlasti näiteks ähvarduse, sageli ka pettuse korral), siis ei teki mitte alusetust rikastumisest tulenevat tagastamiskohustust, vaid tagajärjeks on, et omand või õigus polegi üle läinud. Sellisel juhul saab vallasasja AÕS § 80 kohaselt tagasi nõuda, kinnisasjade puhul aga nõuda kinnistusraamatu parandamist, AÕS § 65 lg 1.
- tühistajal on samuti õigus **nõuda** teiselt poolelt **kahju hüvitamist**, välja arvatud juhul, kui teine pool eksimusest, pettusest, ähvardusest või vägivaldast ei teadnud ega pidanudki teadma (TSÜS § 101).

Mõlemapoolse eksimuse korral võib ka nõuda lepingu vastavusse viimist sellega, mis oleks kokku lepitud eksimuse puudumise korral (TSÜS § 93 lg 3). Näiteks väärismetallide kokkuostmisega tegelev juvelier ja sõrmuse müüja mõlemad lähtuvad sellest, et sõrmus oli ainult üle kullatud; tegelikult oli aga tegemist täiskullast sõrmusega. Siin võib müüja juveliirilt nõuda täiendava müügihinna tasumist.

6.2. Nõude lõppemine kohase täitmisega

Nõue lõpeb, kui teine pool on oma kohustuse kohaselt täitnud (VÕS § 186 p 1). Seda, mida loetakse kohaseks täitmiseks, sätestab § 76 lg 3, mille kohaselt **kohustus loetakse kohaselt täidetuks, kui see on täidetud:**

- õige isiku poolt;
- õigel ajal;
- õiges kohas;
- õigel viisil;
- täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule.

Kui kasvõi üks nimetatud eeldustest puudub, ei ole kohustus kohaselt täidetud ning võlausaldaja võib sellise täitmise pakkumise tagasi lükata.

6.3. Nõude lõppemine tasaarvestusega

VÕS § 186 p. 2 kohaselt on võlasuhte üheks lõppemise aluseks praktikas olulist tähendust omav tasaarvestus.

Tasaarvestuse eeldused:

- vastastikused nõuded (ei ole nõutav, et põhineksid samal lepingul vms);
- samaliigilised nõuded (eelkõige raha raha vastu);
- tasaarvestav isik saab teiselt poolelt tema kohustuse täitmist nõuda, tema nõue peab olema vaba vastuväidetest;
- tasaarvestav isik võib oma kohustuse täita;
- tasaarvestus ei tohi olla keelatud (vt § 200), selline keeld võib tuleneda ka poolte kokkuleppest (vt aga piirang § 42 lg 3 p. 2).

Tasaarvestuse toimumiseks on vajalik ainult avaldus teisele poolele (VÕS § 198); tasaarvestus ei ole leping. Siiski on võimalik sõlmida ka tasaarvestamise lepinguid, näiteks juhuks, mil nõuded ei ole samaliigilised.

Tasaarvestuse tagajärg: nõuete lõppemine hetkest, mil nad tasaarvestatavateks muutusid, § 197 lg 2 (NB! mitte tasaarvestuse avalduse tegemise hetkest). Sellest hetkest alates ei pea enam maksma intresse. Loomulikult lõppevad nõuded ainult vastastikku kattuvus ulatuses.

7. ÕIGUSKAITSEVAHENDID

7.1. Kohustuse rikkumine ning selle eest vastutamine

Õiguskaitsevahendite kasutamise õigus tekib võlausaldajal võlgnikupoolel kohustuse rikkumisel ehk siis, kui võlgnik ei ole kohustust kohaselt täitnud. Järgnevalt käsitleme õiguskaitsevahendite kasutamise üldisi eeldusi ning hiljem eraldi iga konkreetse õiguskaitsevahendi olemust ja sisu.

Kohustuse rikkumine. Nagu eelmises lõigus mainitud, tekib õiguskaitsevahendite kasutamise õigus võlausaldajal siis, kui võlgnik on oma kohustust rikkunud. Et aga vastata küsimusele, millal on kohustust rikutud, peame esmalt selgeks tegema, milline on vastava kohustuse sisu. Lepingulise suhte puhul tuleneb kohustuse sisu eelkõige lepingust enesest (majandus- ja kutsetegevuses sõlmitud lepingute puhul ka tavast, VÕS § 25), vastava lepingulise regulatsiooni puudumisel aga seadusest. Üldregulatsioon kohase täitmise kohta on toodud VÕS 4. peatükis, olulisi erisätteid leiame aga erinevate lepinguliikide juurest (näiteks müügilepingu puhul sätestab § 217, millal müüdüd asi ei vasta lepingutingimustele).

Kohustuse rikkumise mõiste. VÕS § 100 kohaselt loetakse kohustuse rikkumiseks võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine. Õiguskaitsevahendite kasutamise seisukohast on põhimõtteliselt ükskõik, milles kohustuse rikkumine seisnes, kui tähtis oli antud kohustus, kas tegemist oli põhi- või kõrvalkohustusega.

Vastutus lepingu rikkumise eest. VÕSi järgi järgneb vastutus põhimõtteliselt sõltumata sellest, kas võlgnik on rikkumises süüdi või mitte. Võlgnik ei vastuta üksnes juhul, kui rikkumine oli **vabandatav**, st kui võlgnik rikkus kohustust **vääramatu jõu** tõttu. Teisiti võib tuleneda seadusest, eelkõige aga poolte kokkuleppest (§ 104, vt aga piirangud § 106 ja § 42 lg 3 p. 1). Nimetatud piirangute kohaselt ei saa poolte kokkuleppega välistada vastutust tahtliku lepingurikkumise eest, tüüptingimustega ka raskest hooletusest põhjustatud lepingurikkumise eest (§ 42 lg 3 p. 1).

Vastutusest sõltumatud õiguskaitsevahendid. Ka juhul, kui võlgniku kohustuse rikkumise põhjustas vääramatu jõud, on võlausaldajal võimalik kasutada teatud õiguskaitsevahendeid. VÕS § 105 kohaselt võib võlausaldaja sõltumata sellest, kas võlgnik vastutab oma kohustuse rikkumise eest või mitte, õigus alandada hinda, keelduda oma kohustuste täitmisest, lepingust taganeda või lepingu üles öelda. Majandus- või kutsetegevuse raames sõlmitud lepingute puhul saab vabandatavusest sõltumata esitada ka viivise nõude (siin käsitletakse viivist kui tasu “võõra raha” kasutamise eest). Nõuda ei või aga kahju hüvitamist või leppetrahvi maksmist.

Vastutuse välistatus võlausaldaja põhjustatud kohustuse rikkumise korral. Võlgnik ei vastuta kohustuse rikkumise eest ning võlausaldaja ei saa tema suhtes kasutada õiguskaitsevahendeid, kui võlgniku kohustuse rikkumise põhjustas võlausaldaja enda tegu või temast tulenev asjaolu või sündmus, mille toimumise riisikot ta kannab (101 lg 3).

Vastutus kolmandate isikute tegevuse eest. Lisaks enda käitumisest tulenevale kohustuse rikkumisele vastutab isik kohustuse rikkumise eest ka siis, kui selle põhjustas tema töötaja, alltöövõtja või muu isik, keda ta kasutas oma kohustuse täitmisel (TSÜS § 132 lõiked 1 ja 2). TSÜS 132 kohaselt vastutab lepingupool selliste kolmandate isikute käitumise ja neist tulenevate asjaolude eest nagu oma käitumise ja temast endast tulenevate asjaolude eest. Kolmanda isiku tegevuse omistamisel tuleb seega esitada teoreetiline küsimus, et kui isik oleks ise käitunud nii, nagu käitus tema kaasatud kolmas isik, siis kas ta vastutaks sellise käitumise eest või mitte.

Näide: A sõlmis firmaga B lepingu maja ehitamiseks. B sõlmis siseviimistlustööde tegemiseks lepingu vastavat teenust pakkuva firmaga C. Firma C maalrid ei olnud pärast palgapäeva kahe päeva jooksul võimelised tööd tegema ning lõppkokkuvõtteks venis maja üleandmine 2 nädalat. A-l on õigus nõuda B-lt viivitamisest tulenenud kahju hüvitamist.

Niisiis tuleb õiguskaitsevahendite kasutamise võimaluse kontrollimisel esmalt kindlaks teha:

- kehtiva lepingu olemasolu,
- kohustuse rikkumine;
- et rikkumine ei ole vabandatav, kusjuures ka vabandatavuse korral saab kasutada osasid õiguskaitsevahendeid.

7.2. Kohustuse rikkumisel kasutatavad õiguskaitsevahendid

VÕS § 101 annab kohustuse rikkumisel kasutatavate **õiguskaitsevahendite loetelu**. Siinjuures tuleb tähele panna, et tegemist on eelkõige näidisloeteluga ning vastava nõude täpsed eeldused tulenevad muudest paragrahvidest (näiteks taganemise korral §-st 116, kusjuures taganemise tagajärjed on omakorda reguleeritud §-des 188 jj). Äärmiselt palju erinevaid esineb ka eriosas vastavate lepingutüüpide juures, mistõttu konkreetse kaasuse lahendamisel tuleb alati esmalt kontrollida vastava tüübi kohta sätestatud.

Õiguskaitsevahendite kumulatiivsus (§ 101 lg 2). Põhimõtteliselt on võimalik kasutada mitmeid õiguskaitsevahendeid korraga, kui seda ei välista seadus, leping või õiguskaitsevahendite omavaheline kokkusobimatus (nii näiteks ei saa korraga lepingust taganeda ja nõuda kohustuse täitmist). Eelkõige jääb kahjustatud isikule muude õiguskaitsevahendite kasutamise korral lisaks õigus nõuda kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist.

7.2.1. Täitmise nõue

Rahalise kohustuse puhul saab täitmist nõuda alati (VÕS § 108 lg 1). Rahalise kohustuse täitmine ei saa kunagi olla õiguslikus mõttes võimatu.

Mitterahalise kohustuse täitmist saab nõuda juhul, kui

- kohustuse täitmine ei ole võimatu;
- kohustuse täitmine ei ole võlgnikule ebamõistlikult koormav või kulukas;
- võlausaldaja ei saa mõistlikult saavutada kohustuse täitmisega taotletavat tulemust muust allikast;
- kohustuse täitmine ei seisne isikliku iseloomuga teenuse osutamises või töö tegemises.

Üheks põhiliseks täitmisenõude puudumise aluseks on täitmise võimatus. Näiteks: lepingu esemeks olev asi hävib pärast lepingu sõlmimist, seda ei olnud juba algusest peale olemas või on see vahepeal läinud teise isiku omandisse. Samamoodi ei saa nõuda isikliku iseloomuga kohustuse täitmist (näiteks loengu pidamine, kontserdi andmine, raamatu kirjutamine), kuivõrd sellise nõude kohtutäituri kaudu täitmisele pööramine ei oleks hästi ettekujutatav ega ka efektiivne. Loomulikult ei tähenda see seda, et selline võlgnik oma kohustuse rikkumise eest ei vastutaks: võlausaldaja saab siin võlgniku suhtes kasutada muid õiguskaitsevahendeid, eelkõige lepingust taganeda ning nõuda kahju hüvitamist.

Täitmise nõue ei sõltu ka kohustuse rikkumise vabandatavusest: kui täitmine on võimalik, ei ole võlgnikule ebamõistlikult koormav või kulukas jne, võib võlausaldaja nõuda täitmist ka juhul, kui võlgniku kohustuse rikkumise põhjustas väärmatu jõud.

Täitmisnõue hõlmab ka parandamise või asendamise nõuet, näiteks puudustega asja või töö korral, siin on aga oluline tähele panna erisätteid VÕS eriosas.

7.2.2. Võlgnitava kohustuse täitmisest keeldumine

Võlgnitava kohustuse täitmisest keeldumise õigus põhineb ideel, et kui üks pool oma kohustust ei täida, ei pea seda tegema ka teine pool. Seega peavad pooled üldreeglina täitma oma kohustused vastastikku ja üheaegselt. Sageli on aga lepingust või seadusest tulenevalt ühel poolel ettesooritamiskohustus, st ta saab teiselt poolelt täitmist nõuda alles siis, kui ta oma kohustuse juba täitnud on (näiteks toimub lepingu kohaselt maksmine alles pärast kauba tarnimist ja arve esitamist). Täpsem regulatsioon, kas ja millistel tingimustel on võlausaldajal õigus oma kohustuse täitmisest keelduda (näiteks kas ta võib oma kohustuse täitmisest keelduda ka siis, kui teine pool on talle võlgu hoopis mõne muu varasema lepingu alusel), on toodud §-des 110 ja 111.

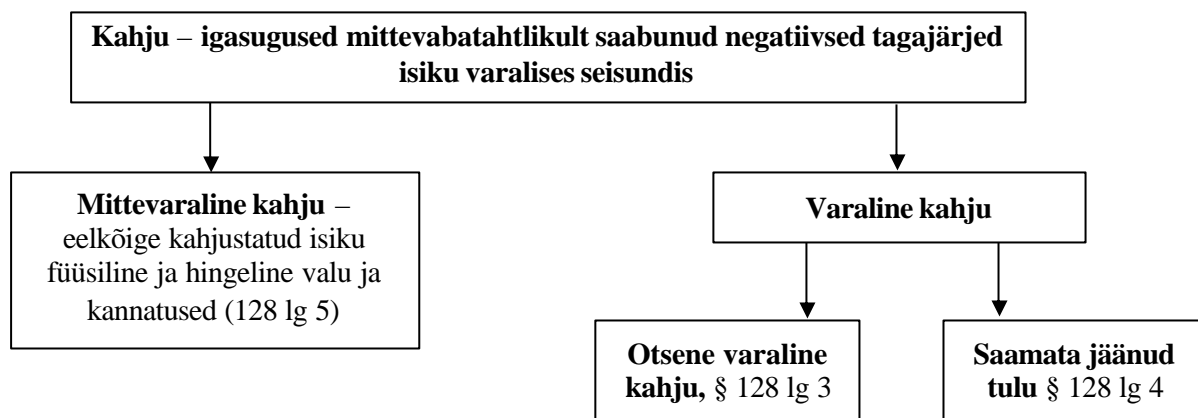
7.2.3. Kahju hüvitamise nõue

Eeldused:

- kehtiv leping;
- kohustuse rikkumine;
- rikkumine ei ole vabandatav;
- kahju olemasolu;
- põhjuslik seos.

Kahju hüvitamise nõude alus. Ainuüksi kahju olemasolu ei anna isikule veel kahju hüvitamise nõudeõigust. Et isik saaks kahju hüvitamist nõuda, peavad olema täidetud vastava nõude eeldused. Kohustuse (sh lepingu) rikkumisest tuleneva kahju hüvitamise nõude eeldused on sätestatud §-s 115, deliktalise nõude eeldused §-s 1043. **Paragrahvid 127 jj** aga **ei kujuta endast nõude alust, vaid käsitlevad üksnes kahjunõude ulatust ja sisu** ning on kohaldatavad kõigile kahju hüvitamise juhtudele, sõltumata sellest, kas kahju hüvitamise kohustus tuleneb lepingust, deliktist, lepingueelsetest läbirääkimistest vms. Seega ei saa üksnes §-de 127 jj alusel otsustada, kas kahju hüvitamise nõue on üldse tekkinud.

7.2.3.1. Kahju liigid ning kahjunõude ulatus



Kahju ei ole mitte ainult aktiva vähenemine, vaid ka kohustuste tekkimine või suurenemine (näiteks peab pool, kellele võlgnetakse raha, võtma oma muude kohustuste täitmiseks laenu ning maksuma selle eest intresse). Samuti tuleb arvesse kahju, mida isik sai seetõttu, et ta ei saanud kasutada majandus- või kutsetegevuseks vajalikke asju (näiteks peab avarii põhjustanud isik tasuma ka kahjustatud isiku kulud auto remondisoleku ajaks asendusauto rentimiseks, § 132 lg 4).

Mittevaralise kahju hüvitamist (st mõistliku rahasumma maksmist) saab nõuda üksnes seaduses ettenähtud juhtudel, milleks on:

- kehavigastuse või tervisekahjustuse tekitamine (§ 130 lg 2);
- isiku surma põhjustamine või talle raske kehavigastuse või tervisekahjustuse tekitamine, millega kaasnevad selle isiku lähedaste suured hingelised kannatused (§ 134 lg 3);
- vabaduse võtmine ja muude isikuõiguste rikkumine, eelkõige au teotamine (134 lg 2);
- erandlikel juhtudel ka nt isiklik u mälestusvärtusega asja hävimine või kaotsimine (§ 134 lg 4);
- muud seaduses sätestatud juhud, eelkõige pakettreisilepingu puhul hüvitis kasutult kulutatud puhkuseaja eest (§ 877 lg 2).

NB! Lepingulise kohustuse rikkumise puhul mittevvaralise kahju hüvitamist reeglina nõuda ei saa, va juhul, kui kohustus oli suunatud mittevvaralise huvi järgimisele ning sõltuvalt lepingu sõlmimise või kohustuse rikkumise asjaoludest sai võlgnik aru või pidi aru saama, et kohustuse rikkumine võib põhjustada mittevvaralise kahju (§ 134 lg 1).

Totaalrestitutsiooni põhimõte – põhimõtteliselt tuleb hüvitada kogu tekitatud kahju ning seda sõltumata nt sellest, kas kahju tekitaja tegutses tahtlikult või üksnes ettevaatamatusest.

Kahju hüvitamise eesmärk – asetada kahjustatu võimalikult samasse olukorda, milles ta oleks olnud, kui kahju ei oleks tekitatud (§ 127 lg 1). Eesmärgiks pole kahju tekitaja karistamine, vaid üksnes kahjustatud isikule tema kahjude hüvitamine.

Kumulatsioon teiste õiguskaitsvahenditega – kahju hüvitamist saab nõuda koos näiteks ülesütlemise või taganemisega, viivise tasumisega, lepingu täitmisega. Sageli on poolel võimalik otsustada, kas võtta täitmine vastu ning nõuda täiendavat kahju hüvitamist mittekohase täitmise tõttu või loobuda täitmisest ning nõuda selle asemel kahju hüvitamist (viimane aga eeldab olulist lepingurikkumist või täitmiseks täiendava tähtaja määramist, § 106 lg 2).

7.2.3.2. Kahju arvutamine: lähtepunktiks diferentsihüpotees

Diferentsihüpotees. Kahjuhüvitise suuruse leidmiseks võrreldakse isiku varalist seisut pärast kahju tekitanud sündmust selle seisuga, mis see oleks olnud, kui kahju tekitanud sündmust poleks toimunud. Vahe = kahju. Kahju suuruse otsustab kohus asjaolusid hinnates, ta võib otsustamise ka edasi lükata.

Põhjuslik seos ehk kausaalsus. Hüvitamisele kuulub üksnes see kahju, mis on kohustuse rikkumisega põhjuslikus seoses. § 127 lg 4 sätestab üldreeglina nn *condicio sine qua non* printsiibi, mille kohaselt peab isik kahju hüvitama üksnes juhul, kui asjaolu, millel tema vastutus põhineb, on kahju tekkimisega sellises seoses, et tekkinud kahju on selle asjaolu tagajärg. Selline reegel viib aga sageli liiga laiaulatusliku kahju

hüvitamise kohustuseni, mistõttu tuleb hüvitatava kahju ulatust ühel või teisel viisil piirata. Sellisteks piiranguteks on lepinguliste kahjuhüvitusnõuete puhul eelkõige:

- kahju ettenähtavus, § 127 lg 3;
- rikutava normi eesmärk, § 127 lg 2.

Kahju ettenähtavus. § 127 lg 3 kohaselt kuulub lepingurikkumise korral hüvitamisele üksnes kahju, mida kohustust rikkunud isik nägi rikkumise võimaliku tagajärjena ette või pidi ette nägema lepingu sõlmimise ajal. Selline põhimõte võimaldab pooltel tehinguga seonduvat riski ette näha ning kalkuleerida, kui palju läheb tema võimalik lepingurikkumine maksma. Ning, kas ta antud hinna eest on nõus sellist vastutuse riski kandma. Seetõttu saab ülisuurte riskide puhul riski ülevõtmist eeldada ainult siis, kui pool lepingu sõlmimisel sellele konkreetselt viitas ning andis teisele poolele võimaluse seda kas hinna määramisel arvestada või selles osas vastutusest keelduda – see kehtib põhimõtteliselt ka siis, kui see kahju iseenesest ettenähtav oli.

Seega peab isik kohustuse rikkumise korral arvestama sellise kahju hüvitamise kohustusega, mida tavaliselt selline kohustuse rikkumine kaasa toob (majanduselus on ettenähtav teise poole saamatajäänud tulu selle mõistlikus ulatuses, samuti kahju, mida teine pool kannab nt seeläbi, et peab oma lepingupartneritele tasuma käibes tavalist viivist või leppetrahvi).

Teise poole kasu mahaarvamine. § 127 lg 5 kohaselt tuleb kahjuhüvitisest maha arvata igasugune kasu, mida kahjustatud isik sai kahju tekitamise tagajärjel, eelkõige tema säästetud kulud, välja arvatud juhul, kui see oleks vastuolus kahju hüvitamise eesmärgiga. Näiteks ei saa reeglina kahjuhüvitisest maha arvata Haigekassalt või kindlustusandjalt saadud summasid, kui võrd nende hüvitiste eesmärk on üksnes kannatanu olukorra kergendamine, mitte aga kahju tekitaja kahju hüvitamise kohustusest vabastamine. Vastupidi, seadus näeb sellistel puhkudel reeglina ette kindlustusandja regressinõude kahju tekitanud isiku vastu (vt LKS § 48, VÕS § 492, RaviKS § 26).

Kahju suuruse kindlaksmääramine asendustehingu korral. Asendustehing – tehing, millega saavutatakse sama eesmärk. Algse ja asendustehingu vahe = kahju miinimumsumma (§ 135 lg 1 ja lg 3).

Näide: Laevadoki omanik A kohustus hoidma B laeva parandustööde tegemiseks kuivdokis alates 1. juulist. Parandustööde lepingujärgseks maksumuseks oli 500 000\$. 1. juunil saab B teada, et dokk vabaneb alles 1. augustil. B taganeb lepingust ja sõlmib pärast pikki ja kulukaid läbirääkimisi teise laevadoki omaniku C-ga samasuguse lepingu 700 000\$ eest. B-l on õigus A-lt nõuda lisaks 200 000\$-le ka muud A lepingurikkumisest tulenevad kulutused, samuti kahju, mis tekkis seetõttu, et laeva ei olnud võimalik pikema perioodi vältel kasutada.

Oluline, et asendustehing tehtaks mõistlikul viisil ja eelkõige mõistliku aja jooksul, vastasel korral seda kahju kindlaksmääramisel aluseks ei võeta.

Kui asendustehingut ei tehtud, aga asjal olemas **turuhind**, on kahju miinimumsummaks algse tehingu hinna ja turuhinna vahe (§ 135 lg 2).

Kahjustatud isiku osa kahju tekkimises. Kui kahju tekkimise põhjustasid osaliselt kahjustatud isikust endast tulenevad asjaolud või oht, vähendatakse kahjunõuet vastavas ulatuses (§ 139).

Näide: Jalakäija astub kolmesest grupist möödumiseks kõnniteelt sõiduteele. Sõiduteel saab ta löögi mööduvalt autolt. Milliseid asjaolusid tuleb kahjuhüvitise kindlaksmääramisel silmas pidada?

Kahjuhüvitist vähendatakse analoogselt ka juhul, kui kahjustatud pool oleks pidanud võtma kasutusele mõistlikud abinõud kahju tekkimise või suurenemise ärahoidmiseks (väga sageli on mõistlik näiteks asendustehingu tegemine, näiteks mittetarnitud tooraine asemele uue tooraine tellimine). Mõistlikud kahju vähendamiseks tehtud kulutused tuleb võlgnikul hüvitada (§ 128 lg 3).

Kahju hüvitamise viis. Reeglina toimub kahju hüvitamine **rahas** ning täpsemalt ühekordselt makstava summana, kehavigastuse tekitamise või tervise kahjustamise korral aga perioodiliste maksetena. Need reeglid ei kehti juhul, kui vastupidine on kahju iseloomust tulenevalt mõistlik (§ 136).

Seaduses või lepingus võib ette näha ka kahju hüvitamise **muul viisil** (§ 136 lg 5). Näiteks sätestab § 1047 lg 4, et ebaõigete andmete avaldamise korral saab kannatanu andmete avaldamise eest vastutavalt isikult nõuda andmete ümberlükkamist või paranduse avaldamist avaldaja kulul.

7.2.4. Hinna alandamine

Hinna alandamine toimub analoogselt lepingust taganemise või lepingu ülesütlemisega, st hinna alandamiseks piisab võlausaldaja avaldusest teisele poolele (§ 112 lg 2).

Hinna alandamise valem:

$$\text{alandatud hind} = \frac{\text{kokkulepitud hind} - \text{mittekohase täitmise väärtus}}{\text{kohase täitmise väärtus}}$$

Kuivõrd hinna alandamist kui õiguskaitsevahendit saab kasutada ka sõltumata võlgniku kohustuse rikkumise vabandatavusest (§ 105), jääb hinna alandamine vääramatust jõust tingitud kohustuse rikkumise korral võlausaldaja ainsaks poolte vastastikuste soorituste tasakaalu taastamise võimaluseks (kahju hüvitamise nõue on kohustuse rikkumise vabandatavuse tõttu välistatud).

Kui tekkinud kahju on suurem kui antud vahemi järgi saadav hinnaalandus, võib kahju hüvitamise nõude eelduste olemasolul lisaks nõuda kahju hüvitamist (õiguskaitsevahendite kumulatiivsus).

7.2.5. Viivise nõue

VÕS 113 lg 1 kohaselt võib rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivist alates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni.

Eeldused:

- kehtiv leping;
- rahaline kohustus (sh kahju või kulutuste hüvitamise kohustus);
- kohustuse rikkumine – täitmisega viivitamine;
- kohustuse rikkumine ei tohi olla vabandatav, v.a juhul kui mõlemad lepingu pooled tegutsevad oma majandus- või kutsetegevuses.

Viivise suurus (määr) tuleneb:

a) lepingust;

b) vastava lepingulise regulatsiooni puudumisel seadusest – vt VÕS § 94 ja § 113 lg 1.

Viivise määraks loetakse poolaasta kaupa Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuari ja 1. juulit (vt § 94), millele lisandub 7% aastas. Kui lepinguga on ette nähtud kõrgem intressimäär, loetakse viivise määraks lepinguga ettenähtud intressimäär, millele lisandub 7% aastas.

Kui realselt tekkinud kahju on viivisest suurem, võib ka selle hüvitamist nõuda (§ 113 lg 5). Seda aga ainult juhul, kui täidetud on kõik kahju hüvitamise nõude eeldused, eelkõige ei tohi rikkumine olla vabandatav (§ 103) ning kahju peab olema realselt tekkinud. Ebamõistlikult suure viivise puhul on kohtul võlgniku nõudmisel õigus viivist vähendada (§ 113 lg 8).

Näide: Kuna G ei tasunud A-le õigeks ajaks oma võlga (intressiga 10%), pidi G võtma oma rahaliste kohustuste täitmiseks uut laenu, mille intressiks oli 14%. Viivist 10% ulatuses saab G igal juhul nõuda. Ka intresside vahe saab G A-lt sisse nõuda, kui ta näitab ära oma uue laenu võtmise ning selle intressimäära (tekkinud kahju).

7.2.6. Leppetrahv

Leppetrahvi mõiste. Leppetrahv on lepingus ettenähtud lepingut rikkunud lepingupoole kohustus maksta kahjustatud lepingupoolele lepingus määratud rahasumma (VÕS § 158 lg 1). Leppetrahvi võib kahjustatud pool nõuda lepingu rikkumise korral sõltumata tegelikust kahjust (§ 161 lg 1) – see ongi leppetrahvi peamine eelis: õigustatud pool ei pea kahju tekkimist ja suurust tõendama. Leppetrahvi saab nõuda üksnes juhul, kui selles oli lepingus kokku lepitud.

Leppetrahvi, nagu kahju hüvitamistki, ei saa nõuda juhul, kui võlgniku kohustuse rikkumine on vabandatav (VÕS § 160). Teatud seaduses sätestatud juhtudel on leppetrahvi lubamine üleüldse välistatud. Näiteks ei saa eluruumi üürilepingus kokku leppida, et üürnik kohustub kohustuse rikkumise korral tasuma leppetrahvi (§ 287). Ka tarbijalepingutes sisalduv kokkulepe, millega taganemine seotakse käsiraha või leppetrahvi maksmisega, on tühine (§ 194 lõiked 3 ja 9).

Kui leppetrahv on ebamõistlikult suur, võib kohus poole taotluse alusel leppetrahvi vähendada. Samuti võib kahjustatud pool, kui tema kahju oli suurem kui leppetrahvi summa, nõuda täiendava kahju hüvitamist, kui ta suudab selle ulatuse tõendada.

7.2.7. Taganemine

Nii ülesütlemine kui taganemine toob kaasa kohustuse lõppemise. Siiski on taganemise ja ülesütlemise tagajärjed ühes punktis oluliselt erinevad: taganemine omab osaliselt tagasiulatuvat mõju, ülesütlemine aga lõpetab kohustuse suunaga tulevikku. Ülesütlemine on õiguskaitsevahendiks kestvuslepingute, st püsiva kohustuse või korduvate kohustuste täitmisele suunatud lepingute puhul.

Kestvuslepinguteks on eelkõige rent, üür, tasuta kasutamine, tööleping, seltsinguleping, hoiuleping. Aga näiteks ka müügileping, kus restoran kohustub karastusjoogitehaselt ostma aasta jooksul oma tegevuseks vajaminevad kogused karastusjooke, kusjuures tarded tehakse jooksvalt vastavalt vajadusele.

Erinevalt näiteks kahju hüvitamisest, mida võlausaldaja saab kohustuse rikkumise puhul põhimõtteliselt alati nõuda, **eeldab taganemisõiguse kasutamine võlgnikupoolset olulist lepingurikkumist** (§ 116 lg 1). Sellise vahetegemise tagamõtteks on asjaolu, et taganemise korral toimub sisuliselt lepingu tagasitäitmine, st mõlemad pooled peavad tagastama lepingu järgi saadu ning selline “asjadele tagasikäigu andmine” võib olla seotud väga suurte kulutustega (tagastatava asja transport jne). Taganemine peaks seetõttu võimalik olema alles juhul, kui teisel poolel lepingurikkumise tõttu enam lepingu edasikestvuse suhtes huvi ei ole.

Mida loetakse oluliseks lepingurikkumiseks, defineerib VÕS § 116 lg 2. Antud sätte järgi on **olulise lepingurikkumisega tegemist eelkõige juhul, kui:**

- kohustuse rikkumise tõttu jääb kahjustatud pool olulisel määral ilma sellest, mida ta õigustatult lepingust lootis, 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;
- rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt teise lepingupoole huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu;
- kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu;
- kohustuse rikkumine annab kahjustatud lepingupoolele mõistliku põhjuse eeldada, et teine pool ei täida kohustusi ka edaspidi;
- teine lepingupool ei täida oma ükskõik millist kohustust täitmiseks antud täiendava tähtaja jooksul või teatab, et ta selle tähtaja jooksul kohustust ei täida.

Lisaks sisaldavad eriosa erinevate lepinguliikide regulatsioonid täiendavaid olulise lepingurikkumise koosseise. Näiteks sätestab § 223 lg 2, et tarbijalemüügi korral loetakse oluliseks lepingurikkumiseks ka asja parandamise või asendamisega ostjale põhjendamatute ebamugavuste tekitamine.

Oluline on tähele panna punktis 5 antud võimalust lugeda oluliseks lepingurikkumiseks ükskõik milline (st ka mitteoluline) lepingurikkumine, kui pool annab teisele poolele täitmiseks mõistliku tähtaja ning selle tähtaja jooksul täitmist ei järgne.

Näide: Müüja A teatab tarnetähtaja saabudes, et ta ei loe kokkulepitud tähtaega siduvaks ning palub 2 kuud tarnetähtaja pikendust. Ostja vaidleb sellele otsekohe vastu ning määrab 4 nädalase – antud juhtumil mõistliku – täiendava tähtaja. Pärast nimetatud tähtaja möödumist võib ostja lepingust taganema, ilma et ta peaks tõendama, kas ja miks ta enam täitmisest huvitatud ei ole. Vajalik ei ole ka müüja süü olemasolu.

Samas võib ette tulla situatsioone, kus juba enne kohustuse täitmise tähtaja saabumist on selge, et teine pool ei ole võimeline või ei soovi oma lepingulisi kohustusi kohaselt täita. Kui selline eeldatav rikkumine kujutaks endast olulist lepingurikkumist, ei oleks mõistlik sundida võlausaldajat ootama täitmise tähtaja saabumiseni ning alles seejärel anda talle võimalus lepingust taganeda. Õiglane oleks, kui võlausaldaja saaks juba tulevases olulisest lepingurikkumisest teadasaamisel lepingust vabaneda ning leida endale vajaliku asja või teenuse hankimiseks uus lepingupartner. Seetõttu sätestab § 117, et taganeda saab ka enne kohustuse sissenõutavaks muutumist, kui on selge, et teine pool paneb toime olulise kohustuse rikkumise, eelkõige kui ta teatab, et ei kavatse oma kohustusi täita.

Oluline on tähele panna, et taganemine ja ülesütlemine on võimalikud ka siis, kui võlgnik oma kohustuse rikkumise eest ei vastuta, st kui kohustuse rikkumine oli vabandatav (VÕS § 105).

Taganemine on võimalik üksnes mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumisest teada saamist või täiendavalt täitmiseks määratud tähtaja möödumist (§ 118). Sellise regulatsiooni eesmärgiks on vältida segaseid ja ebakindlaid suhteid, kus kohustust rikkunud pool ei tea, kas teine pool soovib lepingut jätkata või mitte.

Taganemise kord. Taganemine toimub taganemisavalduse tegemisega teisele poolele, st ühepoolse tahteavaldusega (§ 188 lg 1). Taganemise kohtulik maksmapanek ega teise poole nõusolek ei ole vajalik.

Taganemise tagajärjed. Taganemise esimeseks peamiseks tagajärjeks on see, et pooled ei pea enam täitma oma lepingujärgseid kohustusi, § 188 lg 2. Siiski ei muuda taganemine lepingut algusest peale kehtetuks nagu tühistamine, vaid muudab lepingulise suhte nn. taganemisevõlasuhteks. See tähendab, et püsima jäävad näiteks kohtualluvuskokkulepped, juba tekkinud kahju hüvitamise või leppetrahvi nõuded, vt § 188 lõiked 2 ja 3. Teiseks taganemise tagajärjeks on, et kumbki lepingupool võib nõuda tema poolt lepingu järgi üleantu tagastamist ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmist, kui ta tagastab kõik temale üleantu (§ 189 lg 1). Kui tagastamisele kuuluv ese ei ole enam alles või ei ole väljaandmine muudel põhjustel võimalik, peab võlgnik teatud juhtudel hüvitama selle väärtuse rahas (vt täpsemalt §-d 189 ja 190).

Taganemise tagajärjed:

- lepinguliste kohustuste lõppemine;
- kohustus lepingu alusel üleantu vastastikku tagastada.

Taganemise eriliigid koduukselepingute, sidevahendite abil sõlmitud lepingute, *time-sharingu* ja tarbijakrediidi puhul. Nimetatud juhtudel muutub tarbija tehtud tahteavaldus kehtivaks alles siis, kui ta teatud aja jooksul sellest ei tagane. Tarbijale on siin antud järelemõtlemisaeg.

7.2.8. Ülesütlemine

Kestvuslepingute (näiteks üürileping) puhul on taganemine välistatud, kuivõrd kõigi tehtud soorituste vastastikune tagastamine ei oleks lihtsalt võimalik. Seetõttu tuleb kõne alla ainult lepingu lõpetamine suunaga tulevikku, st juba tekkinud õigused ja kohustused jäävad kehtima ning võlasuhet ei kujundata tagasiulatuvalt ümber, kuid ülesütlemisest alates ei ole pooled enam lepinguga seotud. Oluline ongi ülesütlemise mõju etteulatus (toime *ex nunc*), mis tähendab muuhulgas ka seda, et kõik enne ülesütlemist tulenevad nõuded, isegi kui nad ei ole veel täidetud, jäävad kehtima ning need tuleb täita. Näiteks kui töötajale öeldi töökoht üles juunist alates, tuleb maikuu eest tasumata jäänud töötasu tagantjärei ikkagi ära maksta. Ülesütlemist puudutavad üldpõhimõtted on toodud VÕS §-des 195-196, praktikas olulised erinormid leiame üürilepingu, rendilepingu ja laenulepingu juurest. Ka ülesütlemine toimub avalduse tegemisega teisele poolele (§ 195 lg 1).

Eristatakse korralist ja erakorralist ülesütlemist.

Korraline ülesütlemine (§ 195 lg 3) tuleb kõne alla ainult määramata tähtajaga kestvuslepingute (nt tööleping, rendileping) puhul. Põhimõtteliselt on selliste lepingute puhul korraline ülesütlemine alati võimalik, kuid ülesütlemine on seotud etteteatamistähtaegadega (näiteks rendilepingu puhul 6 kuud, § 353 lg 1). Korraline ülesütlemine peab määramata tähtajaga lepingute puhul olema võimalik seetõttu, et pooltelt ei saa eeldada lepingulise suhte igavesti jätkamist; samas peab teisele poolele jääma aega uue olukorraga kohanemiseks ning oma suhete ümberkorraldamiseks (näiteks uue töökoha otsimiseks, uute ruumide rentimiseks).

Erakorraline ülesütlemine (§ 196 lg 1) on võimalik nii määratud kui ka määramata tähtajaks sõlmitud kestvuslepingute puhul. Erakorraline ülesütlemine ei ole reeglina seotud mingite tähtaegadega ning on võimalik ainult *mõjuva põhjuse* olemasolul. Reeglina on selleks mõjuvaks põhjuseks teise poole oluline kohustuse rikkumine, mistõttu ei saa pooltelt enam eeldada lepingu jätkamist (vt nt § 316).

8. VÕÖRANDAMISLEPINGUD

Võõrandamislepingute esemeks on esemete tasuline või tasuta üleandmine ühelt isikult teisele. Põhilisteks lepinguliikideks on siin **müügileping** ja **vahetusleping** kui tasulised võõrandamislepingud ning **kinkeleping** kui tasuta võõrandamisleping.

8.1. Müügileping

Müügilepingu mõiste. Asja müügilepinguga kohustub müüja andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või müüja poolt tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu (VÕS § 208 lg 1).

Müügi kohta sätestatud kohaldatakse vastavalt **õiguste ja muude esemete müügile**, muu hulgas energia, vee ja soojuse müügile ühendusvõrgu kaudu.

8.1.1. Müügilepingu poolte kohustused

Müüja põhikohustused:

- anda asi ostjale üle;
- teha võimalikuks omandi üleminek ostjale.

Müüja kohustus asi üle anda. Üleandmise all ei tule siin mõista mitte ainult asja füüsilist üleandmist, vaid teatud juhtudel loetakse üleandmise kohus täidetuks ka siis, kui asi veel reaalselt ostja kätte antud ei ole. Vastava detailse regulatsiooni annab VÕS § 209. Üleandmisega kaasnevaks tagajärjeks on eelkõige juhusliku hävimise riisiko üleminek.

Omandi üleandmine: selle kohustuse täidab müüja vajalike asjaõiguslike käsutustehingute tegemise teel. Näiteks omandi üleminekuks vallasasjale on AÕS § 92 kohaselt vajalik kokkulepe omandi ülemineku kohta ja asja üleandmine (või üleandmissurrogaat, vt AÕS § 93-94); kinnisasja omandi üleminekuks on vajalik asjaõigusleping ning kande tegemine kinnistusraamatusse (AÕS § 64¹).

Müüja muud kohustused: anda üle müügieseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid, asi pakkida jne. Need kõrvalkohustused võivad olla spetsiaalselt lepingus sätestatud, võivad aga tuleneda ka seadusest või vastava lepingu olemusest.

Ostja põhikohustused:

- maksta ostuhind,
- võtta asi vastu.

Ostja muud kohustused: majandus- ja kutsetegevuse sõlmitud lepingute puhul asja viivitamatu ülevaatamise ja puudustest teatamise kohustus, vastasel korral õiguskaitsevahendite kaotus (VÕS § 219, 220). Ostuhinna tasumise kohustust ei teki ostjal enne, kui tal on olnud võimalus asi üle vaadata (§ 213 lg 3).

8.1.2. Juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko üleminek

Juhusliku hävimise või kahjustumisega on tegemist juhul, kui müüdav ese hävis või kahjustus mingi asjaolu tõttu, mis ei tulene kummagi poole mõjusfäärist, st et hävimine või kahjustumine ei ole põhjustatud ei müüja ega ka ostja poolt. **Juhusliku hävimise riisiko ülemineku tagajärjeks on, et ostja peab tasuma ostuhinna ka siis, kui asi hävib või kahjustub juhuse tõttu (VÕS § 210 lg 1).**

Asja juhusliku hävimise riisiko läheb üle:

- reeglina asja üleandmisega;
- samuti hetkest, mil võlausaldaja vastuvõtuviivituses;
- vedamisele kuuluvate asjade puhul alatest asja üleandmisest esimesele vedajale;
- erand: tarbijamüügi puhul siiski alles tarbijale üleandmisega.

8.1.3. Asja vastavus lepingutingimustele

Ilmselt kõige enam vaidlusi tekitavaid küsimusi müügilepingu puhul on müüdava asja kvaliteet. Seetõttu käsitleme müügilepingu juures just eelkõige ostja õiguskaitsevahendeid asja lepingutingimustele mittevastavuse korral. Enne seda aga peatume asja lepingutingimustele vastavuse mõistel.

VÕS § 217 sätestab, et ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimustele, eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. Põhikriteerium lepingutingimustele vastavuse kindlaksmääramisel on loomulikult poolte poolt kokkulepitu. **Vastava kokkuleppe puudumisel loetakse asi lepingutingimustele mittevastavaks, kui:**

- kokkuleppe puudumisel asja omaduste kohta 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 teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse;
- asja kasutamist takistavad õigusakti sätted, mida müüja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma;
- kolmandal isikul on asja suhtes nõue või muu õigus, mida ta võib esitada;
- vallasasi ei ole pakitud seda liiki asjadele tavaliselt omasel viisil, sellise viisi puudumisel aga asja säilimiseks ja kaitseks vajalikul viisil;
- tarbijalemüügi puhul ei ole asi seda liiki asjadele tavaliselt omase kvaliteediga, mida ostja võis mõistlikult eeldada, lähtudes asja olemusest ja arvestades asja müüja, tootja, varasema müüja või muu vahendaja poolt asja teatud omaduste suhtes avalikult tehtud avaldusi, eelkõige asja reklaamimisel või etiketidel.

Need puudused peavad olemas (kuid mitte veel ilmnenu) olema riisiko ülemineku hetkel ning nende olemasolu peab vaidluse korral tõendama ostja. Erandiks on siin juhtumid, kui lepingutingimustele mittevastavus tekib müüja kohustuste rikkumise tõttu või kui müüja on andnud müügigarantii või muu sarnase lubaduse, millega ta on kohustunud tagama, et lepingu ese jääb teatud ajaks sobivaks tavaliseks või määratud otstarbeks või sellel säiluvad teatud omadused või tunnused.

Tarbijamüügi korral kergendab ostja situatsiooni oluliselt § 218 lg 2, kus eeldatakse, et kui puudus ilmnes 6 kuu jooksul pärast eseme üleandmist, siis oli see puudus olemas ka juba üleandmise hetkel ning vastupidise tõendamise koormist kannab müüja.

Müüja vastutuse välistatus. Müüja ei vastuta asja puuduste eest, kui ostja lepingu sõlmimisel seda teadis või pidi teadma (§ 218 lg 4). Samuti on müüjal võimalus oma vastutust välistada või piirata lepingu sõlmimisel, kuid siin tuleb arvestada § 106 ning tüüptingimuste regulatsioonist tulenevate piirangutega.

8.1.4. Ostja õiguskaitsevahendid asja lepingutingimustele mittevastavuse korral

Ostja saab kasutada kõiki VÕS §-s 100 nimetatud õiguskaitsevahendeid järgmiste erisustega:

- **täitmise, st asja parandamise või asendamise nõue** (§ 222):

Kui asi ei vasta lepingutingimustele, **võib ostja nõuda müüjalt asja parandamist või asendamist**, kui see on võimalik ja sellega ei põhjustata müüjale ebamõistlikke kulusid või põhjendamatu ebamugavusi, arvestades muu hulgas asja väärtust, lepingutingimustele mittevastavuse olulisust ning ostja võimalust saada lepingutingimustele vastav asi oluliste ebamugavusteta mujalt. Muu kui tarbijalemüügi lepingu puhul võib ostja asja lepingutingimustele mittevastavuse puhul nõuda asja asendamist üksnes siis, kui asja lepingutingimustele mittevastavuse näol on tegemist olulise lepingurikkumisega. Müüja võib parandamise asemel asendada asja lepingutingimustele vastava asjaga.

Kui ostja nõuab õigustatult asja parandamist ja müüja ei tee seda mõistliku aja jooksul, võib ostja asja ise parandada või lasta seda teha ning nõuda müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist.

NB! Kui asja parandamine või asendamine ei ole võimalik või ebaõnnestub või kui müüja keeldub õigustamatult asja parandamast või asendamast või ei tee seda mõistliku aja jooksul pärast talle lepingutingimustele mittevastavusest teatamist, loetakse see oluliseks lepingurikkumiseks müüja poolt, mis annab ostjale muuhulgas õiguse lepingust taganeda (§ 223 lg 1).

- **kahju hüvitamise nõue**: selleks vajalikud VÕS üldosas (§ 115) nõutavate tingimuste olemasolu, muuhulgas see, et kohustuse rikkumine ei oleks vabandatav. Erinormiks hüvitamisele kuuluva kahju kohta on VÕS § 225.

- **lepingust taganemine**: taganemine on võimalik §-s 116 nimetatud tingimustel, st vajalik on olulise lepingurikkumise olemasolu. Täiendavad olulise lepingurikkumise koosseisud sätestavad müügi- lepingu puhul § 223 lg 1 ja § 209 lg 5. Ka juba makstud ostuhinda saab tagasi nõuda ainult lepingust taganemise (muidugi ka lepingu tühistamise) korral.
- **hinna alandamine**: hinda saab alandada üldistel §-s 112 toodud tingimustel. Erinorm: § 224.

Ostja kohustus asi üle vaadata ning puudustest teatada. Oluline on tähele panna, et kui ostja tegutseb oma majandus- või kutsetegevuse raames, peab ta ostetud asja koheselt üle vaatama või üle vaadata laskma (§ 219), puudustest mõistliku aja jooksul müüjale teatama ning puuduseid piisavalt täpselt kirjeldama. Kui ta seda ei tee, siis ei saa ta asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda, va §-s 221 toodud juhtudel. Kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, säilitab ostja siiski 2 õiguskaitsevahendit: ta võib alandada ostuhinda või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu (§ 220 lg 3).

Müügigarantii on igasugune müüja, varasema müüja või tootja (müügigarantii andja) lubadus müüdüd asi garantiis ettenähtud tingimustel tasuta või tasu eest välja vahetada, parandada või tagada muul viisil asja vastavus garantiis ettenähtud tingimustele, millega antakse ostjale seaduses sätestatud soodsam seisund (§ 230). Sisuliselt loobub müüja garantiis teatud ajaks kõigist võimalikest vastuväidetest ostja vastu (va juhuks, kui asja puudus tekkis pärast asja üleandmist garantiilandjast sõltumatute tegurite tagajärjel). Oluline on, et garantii kõrval jäävad ostjale alles ka kõik muud õiguskaitsevahendid (§ 230 lg 5), st et ka näiteks pärast 1-aastase garantiitähtaja möödumist saab ostja esitada asja lepingule mittevastavusest tuleneva nõude ning seda kuni nõude aegumiseni (reeglina 3 aastat). Seega ei lõpe müüja vastutus põhimõtteliselt garantiitähtaja lõppemisega, kuid hiljem on ostjal oma nõudeid raskem maksma panna, kuna ta peab tõendama puuduse olemasolu riisiko ülemineku hetkel.

8.2. Kinkeleping

Kinkelepingu mõiste. Kinkelepinguga kohustab üks isik (kinkija) tasuta teisele isikule (kingisaaja) üle andma talle kuuluva eseme ja tegema võimalikuks omandi ülemineku kingisaajale või tasuta varalisest õigusest kingisaaja kasuks loobuma või muul viisil kingisaajat rikastama (VÕS § 259). Kinkeleping on **tasuta leping**. Sellest tuleneb kinkija **vastutuse piirang** kingitud eseme puuduste eest §-s 264.

Kinkelepingu vorm. Kinkija avaldus endale kinkelepingust tulenevate kohustuste võtmiseks peab olema tehtud kirjalikult, kui seadusest ei tulene teisiti (näiteks kinnisasjade puhul vajalik notariaalne tõestamine, AÕS § 119). Vorminõude järgimatajätmise ei too kaasa kinkelepingu tühisust, kui leping täidetakse, st kink üle antakse ning ka omand üle kantakse.

8.3. Vahetusleping

Vahetuslepingu mõiste. Vahetuslepinguga kohustuvad lepingupooled vastastikku teineteisele üle andma eseme ja tegema võimalikuks eseme omandi või muu esemele käsutusõigust andva õiguse ülemineku (VÕS § 254).

Vahetuslepingu puhul käsitletakse kumbagi lepingupoolt tema poolt lubatud eseme suhtes müüjana ja talle lubatud eseme suhtes ostjana ning vahetuslepingule kohaldatakse seega müügilepingu kohta käivaid norme. Praktikaks on vahetuslepinguteks eelkõige nn. bartertehingud, kus kauba eest ei tasuta mitte rahas, vaid muu kaubaga (see asjaolu eristabki vahetuslepingut müügilepingust).

9. KASUTUSLEPINGUD

Kasutuslepingute ühiseks tunnuseks on ühele isikule kuuluvate esemete kasutusse andmine teisele isikule, kusjuures see võib toimuda nii tasuliselt kui ka tasuta.

Tähtsamateks lepinguliikideks on siin **üüri-, rendi-, litsentsi-, liisingu-, tasuta kasutamise ning laenuleping.**

9.1. Üürileping

Mõiste. Üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri) (VÕS § 271).

Üürilepingu ese. Üüri- ja rendilepingu eristamine. VÕS eristab üüri ja renti mitte lepingu esemest, vaid lepingu sisust ehk siis poolte õiguste ja kohustuste tagajärgedest lähtuvalt:

- **üüriga** on tegemist juhul, kui üks pool kohustub lihtsalt asja tasu eest teise poole kasutusse andma;
- **rendiga** seevastu on tegemist siis, kui lisaks kasutusse andmise kohustusele tuleb teisele poolele võimaldada ka asjast saadavad viljad.

Näide: kui A annab B-le üürile hinnalise tõukoera, siis saab B lihtsalt seda koera kasutada, st pidada, koera rentimise korral jäävad aga B-le ka vahepeal sündinud kutsikad.

Seega saavadki **rendilepingu esemeks olla vilju ja kasu andvad asjad**, eelkõige põllumajandusmaa või käitis. Rendile kohalduvad põhimõtteliselt üürilepingu kohta käivad sätted, erisused on toodud §-des 339 jj.

Üürilepingu esemeks võib olla põhimõtteliselt ükskõik milline asi või ka osa sellest (näiteks üks tuba kogu majast). **Üürilepinguga on tegelikult tegemist** ka siis, kui me kõnekeeles räägime näiteks laenutusest (slaalomsuuskade või videokassettide laenutus) või rendist (näiteks auto või töstuki rentimine) – ühesõnaga **alati siis, kui üks isik annab asja tasu eest teise isiku kasutusse**. Ka sõidukile firma reklaami kandmisel on reeglina tegemist üürilepinguga. Seevastu juhul, kus asi antakse teise isiku kasutusse tasuta (näiteks tuttavalt muruniiduki laenamine), on juriidilises mõttes tegemist mitte laenu, vaid tasuta kasutamise lepinguga (§-d 389-395).

VÕS kehtestab hulgaliselt **erireegleid eluruumide üürile**. Eluruumiks loetakse elamut või korterit, mis on kasutatav alaliseks elamiseks. Nende erisätete eesmärgiks on üürniku kui üürisuhte nõrgema poole kaitse ning seetõttu sätestab VÕS § 275, et **eluruumi üüri puudutavad sätted on imperatiivsed**, st et pooled ei saa lepinguga nendest üürniku kahjuks kõrvale kalduda.

Üürilepingu vorm. Põhimõtteliselt võib üürilepingu sõlmida ükskõik millises vormis. Erandina peab eluruumi üürileping tähtajaga üle 1 aasta olema sõlmitud kirjalikus vormis, vastasel korral loetakse see sõlmituks tähtajatult (§ 274).

9.1.1. Poolte kohustused

Üürileandja kohustused:

- lepingutingimustele vastava asja kasutusse andmine,
- lepingu kehtivuse ajal ilmnevate puuduste kõrvaldamine, kui puuduste eest ei vastuta üürnik ning tegu pole pisipuudustega.

Üürniku kohustused:

- üüritasu maksmine (vt § 292 jj);
- üürieseme sihtotstarbekohane ja hoolikas kasutamine;
- üürieseme puudustest teatamine, remondi talumise kohustus, pisiremondi tegemise kohustus;
- asja tagastamine üüriaja lõpus lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisus.

Üüritasu maksmisest keeldumise õigus ja üüritasu alandamine: üürnik ei pea tasuma üüri aja eest, mille vältel ta ei saanud üüritud asja sihtotstarbeliselt kasutada seetõttu, et üürileandja ei andnud asja talle üle või et asjal oli puudus. Kui asja saab puudusest hoolimata edasi kasutada, võib üürnik vastava aja eest vähendada üüritasu puudusele vastavas määras (§ 296). Vastupidiselt aga, kui üürnik ise asja ei kasutanud, ehkki oleks saanud (näiteks viibis pikal välisreisil), siis säilib tal ka selle aja eest üüri tasumise kohustus.

Õigus nõuda üüritud asja puuduse kõrvaldamist – see õigus on üürnikul sõltumata sellest, kas puudus oli olemas juba üürieseme üleandmise ajal või see tekkis hiljem, eeldusel, et üürnik selle puuduse tekkimise eest ei vastuta ning ta ei ole seadusest või lepingust tulenevalt ka selle puuduse kõrvaldamiseks kohustatud. Kui üürileandja vaatamata üürniku nõudmisele seda ei tee, võib üürnik puudused ise kõrvaldada ning nõuda selleks tehtud vajalikud kulutused üürileandjalt sisse (kusjuures ta võib neid ka üüritasuga tasaarvestada, järgides §-s 297 toodud piiranguid => teatades sellest 1 kuu ette). Üürnik võib üüriasjale muudatusi või uuendusi teha ainult üürileandja kirjalikult taasesitatavas vormis antud nõusolekul. Need parendused (näiteks boiler, 2tariifne elektriarvesti, veemõõtja) võib üürnik lepingu lõppedes üürieset kahjustamata jälle ära võtta, kui üürileandja ei hüvita talle tehtud kulutusi.

9.1.2. Üürileandja õiguskaitsevahendite erisused

Eluruumi üürilepingu puhul ei saa leppida kokku üürniku **leppetrahvi** tasumise kohustuses (§ 287), küll aga saab üürnikult nõuda viivist, kui ta üüri õigeaks ajaks ei tasu.

Üürilepingust taganemine ja selle ülesütlemine on eluruumi üürilepingu puhul võimalik ainult seadusest tulenevate piirangute (tähtaegade ja aluste) järgmisel. Eristatakse korralist ülesütlemist (§ 311, 312) ning erakorralist ülesütlemist. Erakorraline ülesütlemine on võimalik ainult §-des 313-319 nimetatud alustel (nt üürnik ei saa asja kasutada või kui üüritud ruum on tervisele ohtlik, kui üürnik kasutab asja lepinguvastaselst või viivitab üüritasu maksmisega).

Suurt praktilist tähendust omab § 291, mis sätestab printsiibi, et kinnisasja üürniku õigused üürieseme omaniku vahetudes ei muutu, st üürileping jääb kehtima ka uue omaniku suhtes. Siiski võib uus omanik üürilepingu seadusjärgset etteteatamistähtaega järgides üles öelda (§ 323). Selle vastu saab üürnik end kaitsta §-s 324 toodud võimalust kasutades, st lastes kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke sisse kanda. Selline mäрге tagab, et iga uus omanik peab lubama üürnikul kinnisasja vastavalt üürilepingule kasutada ja uuel omanikul ei ole ülesütlemisõigust.

Allüürile andmine on lubatud ainult üürileandja nõusolekul, kusjuures reeglina ei saa üürileandja nõusoleku andmisest keelduda (§ 288).

Erinevalt varemkehtinud Elamuseadusest ei näe VÕS enam ette **tööandja eluruumi** eriregulatsiooni. Ainsaks töötaja ja tööandja vahel sõlmitud üürilepingu erisuseks on see, et niisuguse lepingu puhul ei ole üürnikul ülalnimetatud õigust lepingu ülesütlemist vaidlustada ega nõuda lepingu pikendamist, kui töösuhe on lõppenud üürnikust tuleneval põhjusel või kui tööandja vajab tungivalt eluruumi teise töötaja või teenistuja jaoks (§ 333).

Üürivaidluste lahendamiseks on loodud kohtueelse instantsina kohalike omavalitsuste juures tegutsevad **üürikomisjonid**. Selline kohtueelne vaidluste lahendamise vorm oli senini tuntud töövaidluskomisjonide näol. Üürikomisjonide eesmärgiks on kohtute koormuse vähendamine, samuti peaks nende eeliseks olema kiirus, menetluse odavus ning asju läbivaatavate inimeste spetsialiseerumine antud valdkonnale. Loomulikult ei välista selliste komisjonide olemasolu kohtu poole pöördumist nii kohe üürivaidluse tekkides kui ka pärast komisjonipoolse otsuse tegemist. Üürikomisjoni kohta täpsema info leiab Üürivaidluse lahendamise seadusest.

9.2. Rendileping

Rendilepingu mõiste. Rendilepinguga kohustub üks isik (rendileandja) andma teisele isikule (rentnik) kasutamiseks rendilepingu eseme ning võimaldama talle rendilepingu esemest korrapärase majandamise reeglite järgi saadava vilja. Rentnik on kohustatud maksma selle eest tasu (renti) (VÕS § 399).

Seaduses reguleeritakse eelkõige põllumajandusliku kinnisasja (nt põllumaa) ning põllumajanduslikuks tootmiseks määratud ettevõtte (nt talu) rentimisega seonduvat. Rendilepingule kohaldatakse täiendavalt ka üürilepingu sätteid, kui see ei ole vastuolus rendilepingu kohta käiva regulatsiooniga.

9.3. Liisinguleping

Liisingulepingu mõiste. Liisingulepinguga kohustub liisinguandja omandama liisinguvõtja poolt määratud müüjalt teatud eseme (liisinguese) ja andma selle liisinguvõtja kasutusse, liisinguvõtja kohustub aga maksma liisinguese kasutamise eest tasu (VÕS § 361).

Liisingu laialdase kasutamise põhjuseks on eelkõige sellega seonduvad maksueelised. Liisinguleping on võimalik kujundada erinevalt, vastavalt sellele, kas liisinguvõtja peab lepingu lõppedes asja tagastama või omandab ta selle liisinguaja lõpuks. Liisingulepinguid võib sõlmida lühikeseks ajaks, st üks liisitav ese võib olla järjestikku mitme erineva liisinguvõtja kasutuses. Sageli aga tegemist nn finantseerimisliisinguga, kus leping sõlmitakse pikemaks ajaks ning liisinguvõtja maksed katavad kogu eseme ostuhinna, intressid, kõrvalkulutused, samuti liisinguandja kasumi. Sealjuures võib lepingu lõppedes liisinguvõtjal olla nn ostuoptsioon, st tal võib olla õigus teatud summa eest liisitav ese omandada.

Eraõiguslikust aspektist on liisingulepingu puhul kõige olulisemaks normiks § 365, mis lubab liisinguvõtjal liisitud eseme puuduse korral esitada oma nõuded otse müüja vastu, kellega tal tegelikult lepingulisi suhteid ei ole.

Liisingulepingu puhul tuleb eristada 3 osapoolt:

- liisitava eseme müüja;
- liisinguandja, kes ostab müüjalt liisitava eseme;
- liisinguvõtja, kes sõlmib liisinguandjaga liisingulepingu.

ning kaht eraldi lepingut:

- müügileping müüja ja liisinguandja vahel,
- liisinguleping liisinguandja ja liisinguvõtja vahel.

9.4. Litsentsileping

Litsentsilepingu mõiste. Litsentsilepinguga annab üks isik (litsentsiandja) teisele isikule (litsentsisaaja) õiguse teostada intellektuaalsest varast tulenevaid õigusi kokkulepitud ulatuses ja kokkulepitud territooriumil, litsentsisaaja aga kohustub maksma selle eest tasu (litsentsitasu) (VÕS § 368).

Intellektuaalse vara liigid:

- kaubamärgid;
- patendid,
- kasulikud mudelid;
- autoriõigused;
- tööstusdisainilahendused;
- sordid;
- mikrolülituste topoloogia;
- geograafilised tähised.

Tegemist on vaimse tegevuse käigus loodud resultaatidega, mille loojat kaitseb seadus eelkõige seeläbi, et ta annab neile **ainuõiguse** nimetatud vara kasutamiseks – intellektuaalsest varast tulenevad õigused on absoluutsed ehk igäihe suhtes kehtivad õigused.

Kolmandad isikud saavad vastavat vara kasutada ainult selle looja/omaja nõusolekul. See toimubki litsentsilepingu sõlmimisega, kus näiteks kaubamärgi või patendi omaja annab litsentsivõtjale vastava kasutusõiguse. Kõik nimetatud absoluutsed õigused (peale autoriõiguste) vajavad oma tekkeks vastavat registrikannet. Kuidas ja mis tingimustel seadus antud resultaatidele õiguskaitse annab, reguleerivad vastavate intellektuaalse vara liikide kohta käivad eriseadused: Kaubamärgiseadus, Patendiseadus, Autoriõiguse seadus, Kasuliku mudeli seadus jne.

9.5. Laenuleping. Tarbijakrediit

Laenulepingu mõiste. Laenulepinguga kohustub üks isik (laenuandja) andma teisele isikule (laenusaja) rahasumma või asendatava asja (laen), laenusaja aga kohustub tagasi maksma sama rahasumma või tagastama sama liiki asja samas koguses ja sama kvaliteediga (VÕS § 396 lg 1). Erinavalt üürist või rendist läheb laenuesemeks olev raha vms laenusaja omandisse, kes saab seda vabalt kasutada ning tagastada ei tule mitte needsamad rahatähed, vaid lihtsalt vastav summa.

Laenuandja kohustused:

- laenu andmine;
- tarbijakrediidi puhul veel täiendavad informatsiooni andmise kohustused.

Laenusaja kohustused:

- laen tagasi maksta;
- tasuda intressi.

Tarbijakrediidilepingu mõiste. Tarbijakrediidileping on krediidileping, millega oma majandus- või kutsetegevuses tegutsev krediidiandja annab või kohustub andma tarbijale krediiti või laenu (VÕS § 402).

Krediidi andmise mõiste alla kuuluvad kõik laenulepingud, aga ka järelmaksuga lepingud ning liisingulepingud, mille käigus leiab samuti sisuliselt aset krediteerimine. Tarbijakrediidilepingu sätteid kohaldatakse ka **krediidivahenduslepingutele**, st lepingutele, millega üks isik (krediidivahendaja) kohustub oma majandus- või kutsetegevuses vahendama tarbijale tasu eest krediiti või osutama krediidilepingu sõlmimise võimalusele (erisätted veel §-s 403).

Oluline: tarbijakrediidi kaitsenormid kohalduvad ainult tarbijalepingutele.

Antud sätete eesmärgiks on tarbija kui nõrgema lepingupoole kaitse ning nad tulenevad vastavast Euroopa Liidu direktiivist 87/102/EEC. Seetõttu on ka kõik tarbija kahjuks kõrvalekalduvad kokkulepped tühised (§ 421), samuti ei saa nendest kaitsesätetest nõ mööda hiilida, näiteks jagades kogu laenusumma mitme erineva lepingu vahel nii, et ühe lepingu summa jääks alla 200 euro (ca 3200.-), milleni kaitsesätted üldse ei kohaldu.

Äärmiselt oluline ongi tähele panna piiranguid, mille kohaselt §-des 402-421 toodud kaitsesätteid ei kohaldata krediidilepingule ja krediidivahenduslepingule:

- 1) mille puhul krediidi netosumma või krediidi eest omandatava asja või teenuse netohind on väiksem 200 eurole vastavast summast;
- 2) mille järgi peab tarbija krediidi tagasi maksuma kuni kolme kuu jooksul;
- 3) mille tööandja sõlmib töötajaga ja mille intressimäär on madalam tavalisest intressimäärast selliste krediitide andmise puhul krediidiasutustest;
- 4) lepingutele krediidi võtmiseks iseseiva majandus- või kutsetegevuse alustamiseks, mille puhul krediidi netosumma või krediidi eest omandatava asja või teenuse netohind ületab 50 000 eurot;
- 5) paragrahvides 409, 411, 414 ja 417 sätestatud ei kohaldata krediidilepingutele ja krediidilubadustele, mis on tagatud hüpoteegiga ja on sõlmitud sellistele lepingutele tavalistel tingimustel.

Kõige olulisemaks erandiks võiks pidada punkti 5, mille kohaselt hüpoteegiga tagatud laenude puhul tarbijakrediidi kaitsesätted ei kohaldu (hüpoteegiga tagamist nõutakse aga praktiliselt alati eluasemelaenude puhul).

Tarbijat kaitsvad sätted. Tarbijakrediidilepingu puhul on tarbija avaldusele ette nähtud **kirjalik vorm** ning selles peab sisalduma teatud **informatsioon** krediidilepinguga kaasneva majandusliku koormuse kohta (vt täpsemalt § 404, 406). Tihti on krediidilepingus väga raskesti läbinähtav, kui palju ja millistel tingimustel laenuvõtja pangale tema finantseerimise eest maksuma peab. Tavaliselt pööratakse küll tähelepanu laenulepingu protsendile, kuid tihti moodustavad palju olulisema osa tagasimakstavast summast näiteks lepingu sõlmimise tasu, või konto avamise või pidamise tasu jne. Selle vältimiseks tuleb tarbijale teatavaks teha krediidi kulukuse määr aasta kohta (§ 405 lg 1 p. 5).

Nimetatud nõuete järgimatajätmisel on tehing tühine, va kui see on juba laenuandja poolt täidetud. Samuti on tarbijal 7 päeva jooksul õigus lepingust taganeda, kusjuures tähtaeg hakkab kulgema alles hetkest, mil tarbijale selgitati kirjalikult vastavaid õigusi; selle järgimatajätmisel lõpeb **taganemisõigus** siiski hiljemalt 1 aastaga lepingu sõlmimisest (§ 409). Tarbijal on ka õigus laen enneaegselt tagasi maksta, kuid laenuandja võib siiski nõuda kuni 9 kuu intresside tasumist.

10. TEENUSTE OSUTAMISE LEPINGUD

Sellesse lepingute gruppi kuuluvad lepingud, mille eesmärgiks on mingi teenuse osutamine teisele isikule. Üksikuteks lepinguliikideks on siin käsundusleping, maaklerileping, agendileping, komisjonileping, tööleping, arveldusleping, raviteenuse osutamise leping, töövõtuleping, veoleping, speditsoonileping, pakettreisileping ja hoiuleping. Kõik need lepingud on põhimõtteliselt jaotatud kaheks selle alusel, kas lepinguga on kohustus saavutada teatud tulemus või on kohustus lihtsalt teatud töö tegemiseks või teenuse osutamiseks. Töö tegemisele suunatud lepingute jaoks on nn üldlepinguks käsundusleping.

Meie õppeprogrammi raames käsitleme teenuste osutamise lepingutest ainult käsunduslepingut ning töövõtulepingut.

10.1. Käsundusleping

Mõiste. Käsunduslepinguga kohustub üks isik (käsundisaaja) vastavalt lepingule osutama teisele isikule (käsundiandja) teenuseid (täitma käsundi), käsundiandja aga maksma talle selle eest tasu, kui selles on kokku lepitud (VÕS § 619).

Käsunduslepingu kasutusala:

- Käsunduslepinguga on tegemist **juriidilise isiku ning selle juhtorgani liikme vahel sõlmitava lepingu** puhul. Töölepingu seaduse § 7 p. 10 kohaselt ei laiene juhatuse liikmele tööseaduste töötajat kaitsev regulatsioon (nt piirangud töölepingu lõpetamisel jne). Juriidilise isiku juhatuse liikmega sõlmitavas käsunduslepingus määratakse kindlaks poolte vastastikused õigused ja kohustused (eelkõige juhatuse liikme kohustused juriidilise isiku juhtimisel, näiteks kohustus teha teatud tehinguid ainult nõukogu või üldkoosoleku nõusolekul, samuti võib seal olla ette nähtud teatud hüvitis lepingu lõpetamise puhuks, ametiauto kasutamise võimalus, jne).
- Teine praktiline tähendus on käsunduslepingul esinduse puhul, kus ta sageli moodustab **esinduse aluseks oleva sisesuhte** esindatava ja esindaja vahel.
- Ka **advokaadiga sõlmitav leping** (nt kliendi esindamiseks kohtuvaidluses) on oma olemuselt üldreeglina käsundusleping (advokaat ei saa garanteerida tulemust, st kohtuvaidluse tulemit, vaid üksnes kohustuda kliendi huve võimalikult hästi kaitsma).

Käsundisaaja kohustused. Käsundisaaja peab käsundi täitmisel tegutsema käsundajale lojaalselt ja käsundi iseloomust tulenevalt vajaliku hoolsusega. Käsundisaaja peab püüdma täita käsund vastavalt võimetele käsundaja jaoks parima kasuga ning ära hoidma kahju tekkimist käsundaja varale. Käsundi täitmisel peab käsundisaaja põhimõtteliselt järgima käsundaja juhiseid, samuti peab käsundisaaja käsundajat informeerima kõikidest olulistest asjaoludest ning viimase nõudel teavitama teda käsundi täitmisest.

Huvide konflikt. Kui käsundi esemeks on tehingu tegemine või muul viisil käsundajale teenuse osutamine tema asjade ajamisega käsundaja varaliste huvide järgimiseks, võib käsundisaaja olla samaaegselt tema poolt käsundaja jaoks tehtava tehingu teiseks pooleks või tehingu teise poole käsundisaajaks üksnes juhul, kui tehingu sisu on niivõrd selge, et huvide konflikt on välistatud. Antud säte puudutab ainult käsunduslepingu poolte vahelist suhet. Väljapoole, kehtivusega kolmandate isikute suhtes korrespondeerub sellele esindaja huvide konfliktis tehtud tehingu regulatsioon TsÜS-s.

Käsundisaaja väljaandmiskohustus. Käsundisaaja peab käsundajale välja andma või loovutama kõik käsundi täitmiseks saadu, mida ta käsundi täitmiseks ei kasutanud, samuti selle, mis ta seoses käsundi täitmisega saab või loob. Näiteks palute naabril teie äraolekul lilli kasta ning annate talle oma korterivõtmed, mida tahate naastes tagasi saada. Praktikas olulisemad on siin juhtumid, kus käsundiandja annab käsundisaajale ülesande osta/müüa tema nimel mingeid kaupu ning annab talle selleks ka vastava esindusõiguse. Sellisel juhul peab käsundisaaja/esindaja andma käsundiandjale välja asja müügist saadud tulu või kaupade ostmise korral need kaubad.

Näide: A annab B-le ülesande müüa tema auto ning annab talle ka vastava volikirja. Auto müügil peab ta järgima A juhiseid (VÕS § 621) ning müügist saadud raha A-le välja andma (§ 626 lg 1).

Käsundiandja kohustused: eelkõige tasu maksmine, kui selles oli kokku lepitud. Kui käsundi täitmist võib mõistlikult eeldada üksnes tasu eest, eelkõige kui käsundisaaja täitis käsundi oma kutse- või majandustegevuses (näiteks advokaat advokaadilepingut täites), loetakse tasu käsundi täitmise eest vaikimisi kokku lepituks. Kui tasu suurust ei ole kindlaks määratud, kuulub tasumisele vastavalt asjaoludele mõistlik tasu. Samuti peab käsundaja hüvitama käsundisaajale kulutused, mis viimane on teinud käsundi mõistlikuks täitmiseks ja mida ta võis vastavalt asjaoludele vajalikeks pidada ning vabastama käsundisaaja tema poolt käsundi täitmisel võetud kohustustest.

Näide: palute naabril oma äraolekul kassi eest hoolitseda. Naaber teeb kulutusi kassi toidule, samuti viib ta pärast autoõnnetust arsti juurde ning saab arstilt arve. Teie peate maksma kinni kassi mõistlikud toidukulud, samuti tasuma loomaarsti arve.

10.2. Töövõtuleping

10.2.1. Mõiste ja poolte kohustused

Mõiste. Töövõtulepinguga kohustub üks isik (töövõtja) valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamiseks muu kokkulepitud tulemuse (töö), teine isik (tellija) aga maksma selle eest tasu (VÕS § 635 lg 1). Eeldatakse, et töövõtja ei pea täitma lepingust tulenevaid kohustusi isiklikult.

Töövõtuleping on põhiline tulemusele suunatud leping. Töövõtulepinguga kohustub töövõtja saavutama mingi tulemuse, näiteks valmistama juubelitordi või kingad, ehitama maja jne. Töövõtjal tekib tasu saamise õigus alles siis, kui ta on ettenähtud tulemuse saavutanud; ei piisa sellest, et ta on tulemuse nimel lihtsalt hoolikalt tööd teinud (see on üks oluline erinevus töölepingust).

Töövõtulepingu esemeks võivad olla kõige erinevamad tööga saavutatavad tulemused, näiteks: tööd tellija rajatistel (installatsioonid, puhastamine, hooldus) või tellija asjade suhtes (näiteks sõiduauto või kodumasina parandamine), aga ka vaimse tegevusega saavutatavad tulemused nagu ekspertiis, tõlge, turu-uurimus. Samuti näiteks juuksuri või rätsepa teenused. Sageli on aga väga raske eristada, kas lepinguga lubati just mingit tulemust, st kas tegu on töövõtuga või mitte. Näiteks raviteenuse lepinguga ei saa arst garanteerida tulemust, st seda, et tema patsient tõesti terveks saaks, ta saab vaid kohustuda andma endast parim patsiendi ravimiseks. Probleemaatiline on arhitektiga või advokaadiga sõlmitava lepingu liigitamine (esimesel juhul pigem töövõtt, advokaadi puhul seevastu reeglina käsundusleping).

Samuti nagu müügilepingute puhul, kasutatakse ka töövõtulepingute sõlmimisel sageli **tüüpitingimusi**. Seetõttu on seaduse regulatsioon suhteliselt üldine, sobimaks kõigile erinevatele vormidele ning praktikas saavad äärmiselt tähtsat rolli mängima just ühe või teise poolte poolt välja töötatud tüüpitingimused ning nende lubatavuse kontroll.

Töövõtja kohustused. Kui töövõtja valmistab asja tema poolt muretsetud materjalist, peab ta valmistatud asja tellijale üle andma ja võimaldama talle omandi asjale.

Töövõtja poolt muretsetavast materjalist valmistatava tööga tegemist näiteks valmistatava mööbli või pealdistega trükipaberi tellimisel – siin kuuluvad vastavad asjad algselt töövõtjale ning sellest ka omandi üleandmise kohustus.

Kui tööd tehakse tellija asjal (näiteks tema auto või televiisori parandamine, tellija riidest õmmeldav ülikond, aga ka maja ehitamine tellija kinnisasjale), kuulub asi ka töö tegemise ajal edasi tellijale ning seetõttu siin omandi üleandmise kohustus pole.

Tellija põhikohustuseks on maksta kokkulepitud tasu, kusjuures, kui töö valmistamist võib vastavalt asjaoludele oodata üksnes tasu eest, loetakse tasu töövõtjale vaikimisi kokkulepituks ning selle suuruseks on antud töö eest tavaline või vastavalt asjaoludele mõistlik tasu. Tasunõue tekib töö valmimisel, kui aga töö tuleb vastu võtta, siis alates töö vastuvõtmisest või vastuvõetaks lugemisest (§ 637 lg 3, 4). Töö vastuvõtmine kuulub samuti tellija kohustuste hulka.

Sageli peab tellija lepingu kohaselt tegema töövõtjaga olulisel määral kaastööd, näiteks muretsema materjali, tegema projekti, andma mingit informatsiooni või juhiseid, ilmuma proovi jne. See tellijapoolne kohustus võib olla niivõrd oluline, et töövõtjal on ilma tellijapoolse tegevuseta võimatu oma töö valmis teha. Sellisel juhul annab § 652 töövõtjale kahju hüvitamise, olulise lepingurikkumise korral aga teatud juhtudel isegi kogu tasu (va säästetud tööjõuga mujal omandatav summa) nõudmise õiguse.

Töövõtulepingu regulatsioon on mitmetes punktides sarnane müügilepingu omaga. Täpselt nagu ostja ei pea ostuhinda tasuma enne, kui tal on olnud võimalus ostetud asi üle vaadata ning avastada selles võimalikud puudused, ei pea ka töövõtulepingu puhul tellija töö eest tasuma enne, kui tal on olnud võimalus asi üle vaadata. Majandus- või kutsetegevuse käigus sõlmitud töövõtulepingute puhul on tellija töö ülevaatamiseks ning puudustest teatamiseks kohustatud (§ 643, 644), vastaselt juhul kaotab ta oma õiguskaitsevahendite kasutamise õiguse. Samuti on õiguskaitsevahendite regulatsioon maksimaalselt ühtlustatud müügilepingu vastavate sätetega, et vähendada konkreetse lepingu kvalifitseerimisest tulenevate tagajärgede erinevust (nii on valmis maja võõrandamisel tegemist müügilepinguga, kui maja aga alles hakatakse ehitama, siis töövõtuga; ostja/tellija õigused ei tohiks oluliselt erineda lihtsalt seetõttu, et lepingu sõlmimise hetk oli erinev).

Riisiko üleminek. Töövõtja kannab juhusliku hävimise riisikut kuni töö valmimiseni (§ 640). Kui kokku on lepitud töö vastuvõtmine või kui see on tavaline, kannab töövõtja riisikut kuni töö vastuvõtmiseni või vastuvõetaks lugemiseni: § 638 2. lause kohaselt loetakse töö vastuvõetaks, kui tellija alusetult ei võta valmistatud tööd vastu talle selleks töövõtja poolt antud mõistliku tähtaja jooksul. Riisiko ülemineku tagajärjeks on, et tellija peab töövõtjale töö eest tasuma ka juhul, kui töö hävib või kahjustub pärast riski üleminekut tellija le. Ning vastupidi, kui töö hävib enne riisiko üleminekut, siis töövõtjal tasunõuet ei ole, vaid ta peab selleks töö uuesti tegema.

10.2.2. Töö vastavus lepingutingimustele

Ka töövõtulepingu puhul tekitab eelkõige probleeme just tehtud töö mittevastavus tellija ootustele, st olukord, kus töö on puudustega. Tegemaks kindlaks, kas töövõtja on töö kvaliteedi osas oma kohustusi rikkunud, tuleb jällegi tugineda eelkõige lepingus kokkulepitule, vastava regulatsiooni puudumisel aga §-s 641 sätestatule.

Töövõtja ei vastuta töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tulenes tellija juhustest, tellija poolt muretsed materjali puudustest või kolmanda isiku eeltöödest, kui töövõtja juhiseid, materjali või eeltöid piisavalt kontrollis. Rõhuasetus on siinkohal just töövõtja, kes on reeglina vastava ala professionaal, kontrollimiskohustustel. Nii ei saa näiteks vannitoa plaatija, kui plaadid sobimatu liimi tõttu nädala aja pärast seina pealt maha tulid, tugineda sellele, et liimi muretses korteriomanik. Plaatija, kes erinevalt korteriomanikust peab olema kursis erinevate materjalide omaduste ja kvaliteediga, peab eelnevalt kontrollima, kas talle antud liim (aga ka aluspind või plaadid ise) sobivad vastava töö tegemiseks.

Töövõtja vastutab töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis on olemas riisiko ülemineku ajal tellijale, isegi kui lepingutingimustele mittevastavus ilmneb alles pärast seda (§ 642). Tarbijatöövõtu korral eeldatakse kuue kuu jooksul töö tellijale üleandmisest ilmnenu puuduste puhul, et need on tekkinud juba enne töö üleandmist, välja arvatud juhul, kui selline eeldus oleks vastuolus töö või puuduse olemusega.

10.2.3. Tellija õiguskaitsevahendid töö lepingutingimustele mittevastavuse korral

Tellija saab kasutada kõiki VÕS §-s 100 nimetatud õiguskaitsevahendeid järgmiste erisustega:

- **täitmise, st töö parandamise või uue töö tegemise nõue** (§ 646)

See nõue on tellijal juhul, sellega ei põhjustata töövõtjale ebamõistlikke kulusid või põhjendamatuid ebamugavusi, arvestades muu hulgas asja väärtust ja lepingutingimustele mittevastavuse olulisust. Muu kui tarbijatöövõtu puhul saab uue töö tegemist nõuda ainult juhul, kui tegemist on olulise lepingurikkumisega. Sealjuures loetakse oluliseks lepingurikkumiseks (lisaks §-s 116 loetletud asjaoludele) ka parandamise või uue töö tegemise ebaõnnestumisest või sellest alusetult keeldumist (§ 647). Oluline on, et kõik töö puuduse kõrvaldamise või uue töö tegemisega seotud kulutused, eelkõige veo-, töö-, reisi- ja materjalikulud kannab töövõtja.

- **tellija ülesüttele misõigus** (§ 116 lg 6, § 647 ja 655)

Tellija võib töövõtulepingu põhimõtteliselt igal ajal üles öelda (§ 655). Pärast ülesütlemist on aga töövõtjal õigus nõuda kokkulepitud tasu, millest on maha arvatud see, mille ta lepingu ülesütlemise tõttu kokku hoidis või mille ta oma tööjõu teistsuguse kasutamisega omandas või oleks võinud mõistlikult omandada.

Samuti on tellijal õigus lepingust taganeda (kestvuslepingu puhul leping üles öelda) töövõtjapoolse olulise lepingurikkumise korral. Täiendavad olulise lepingurikkumise juhud lisaks §-s 116 toodule sätestab töövõtulepingu puhul § 647.

- **kahju hüvitamise nõue** (§ 115)

Erisuse sätestab töövõtulepingu puhul § 649.

- **hinna alandamine** (§ 112)

Piirangud sätestab § 648.

Oluline on meeles pidada, et **tarbijatöövõtulepingute** (§ 635 lg 4) puhul on õiguskaitsevahendite osas seaduses sätestatuga võrreldes tarbija kahjuks kõrvalekalduvad kokkulepped tühised (§ 657 lg 1).

Küsimus:

Millise lepinguga on tegemist, kui:

- *Maksuamet sõlmib advokaat A-ga lepingu riigi esindamiseks kohtulikus maksuvaidluses.*
- *Mittetulundusühing Eesti Naabrivalve sõlmib X-ga juhatuse liikme lepingu, mille kohaselt makstakse X-le igakuist tasu 6000.-.*
- *Politseiamet tellib IT-firmalt elektroonilisel teel inimesel juhiloa olemasolu kontrolli võimaldava tarkvara.*
- *Sisekaitseakadeemia sõlmib lepingu eraõiguse loengukursuse pidamiseks õppejõuga B.*

10.3. Kõrvalepõige: käendus ja garantii

10.3.1. Käenduse mõiste ning olemus

Käenduse mõiste: käenduslepinguga kohustub käendaja kolmanda isiku (põhivõlgnik) võlausaldaja ees vastutama põhivõlgniku kohustuse täitmise eest (VÕS § 142 lg 1).

Käendusleping sõlmitakse reeglina käendaja ning võlausaldaja vahel. Näide: laenulepingu tagamiseks sõlmitakse käendusleping käendaja ja panga vahel. Kolmandaks osaliseks antud suhetekompleksis on põhivõlgnik, antud näite puhul niisiis laenuvõtja, kes ka lõppastmes kohustuse täitmise eest vastutab. Tema ja käendaja vaheline suhe ehk nn. sisesuhe ei mõjuta käenduslepingu kehtivust (§ 142 lg 4, seetõttu ei ole käenduslepingu kehtivuseks vajalik ka põhivõlgniku nõusolek). Selliseks sisesuhteks on tavaliselt käsundusleping, st leping, millega põhivõlgnik kohustab käendajat käenduslepingut sõlmima.

Käenduslepingu vorm. VÕS sätestab kirjaliku vormi nõude üksnes tarbijakäenduslepingu puhul ning üksnes käendaja avaldusele (144 lg 2). Majandus- ja kutsetegevuses antud käenduste puhul võib vorminõue siiski tuleneda VÕS § 11 lõikest 2. Antud säte ütleb põhimõtteliselt seda, et kui põhilepingule on ette nähtud kindel vorm, peavad samas vormis olema sõlmitud ka kokkulepped kõrvalkohustuste (st ka käenduse) kohta.

Käenduskohustus on tagatavast kohustusest sõltuv oma **sisu ehk vastutuse ulatuse** osas. Põhimõtteliselt määrab põhivõla ulatus ära ka käendaja vastutuse ulatuse (§ 145 lg 2). Käendaja ei vastuta mitte ainult võlasumma kui sellise eest, vaid ka põhivõlgniku kohustuse rikkumisest tulenevate kohustuste, eelkõige leppetrahvide ning intresside, samuti tekitatud kahju hüvitamise eest. Loomulikult on käenduslepingut võimalik sõlmida teatud summa peale või piirata seda ajaliselt või mõne tingimusega (§ 142 lg 3).

Käendaja vastutus tekib § 145 lg 1 kohaselt hetkel, mil põhivõlgnik rikub oma kohustust (näiteks viivitab laenu tagasi maksmisega). Sama sätte kohaselt **vastutavad käendaja ja põhivõlgnik** teistsuguse kokkuleppe puudumisel **solidaarselt**, st võlausaldaja võib täitmist nõuda põhimõtteliselt ükskõik kummalt või ka neilt ühiselt (vt VÕS § 65). Seega ei pea võlausaldaja kohustuse rikkumise korral esmalt pöörduma põhivõlgniku poole, vaid ta võib nõude esitada otse käendaja vastu. Käendaja positsiooni tugevdab siiski §-s 149 lg 5 sätestatud *käendaja keeldumisõigus*: kui käendatava kohustuse tagamiseks on põhivõlgniku varale seatud pandiõigus (näiteks hüpoteek) või kui võlausaldaja võib põhivõlgniku vara suhtes teostada seadusest tulenevat pandiõigust (nt üürileandja pandiõigus, § 305), siis võib käendaja tasumisest keelduda ning nõuda, et nõue rahuldataks pandi arvel. Sellist õigust ei saa ka poolte kokkuleppega välistada, kuivõrd kõik käendajat kaitsvad normid on § 142 lg 6 kohaselt imperatiivse iseloomuga.

Käendaja saab kasutada võlausaldaja vastu neidsamu vastuväiteid (aegumine, võlausaldaja poolse kohustuse mittetäitmine jne), **mida põhivõlgnikki** (VÕS § 149 lg 1, piiravalt aga lg 2).

Käendaja tagasinõudeõigus. Käenduse eesmärgiks on ainult võlausaldajale täiendava tagatise andmine, mitte aga võlgniku tema kohustusest vabastamine. Seetõttu näeb § 152 lg 1 ette, et põhivõlgniku kohustuse täitnud käendajale läheb rahuldatud ulatuses üle võlausaldaja nõue põhivõlgniku vastu.

10.3.2. Garantii

Garantii mõiste. Garantii on isiku majandus- või kutsetegevuses lepinguga võlausaldaja ees võetav kohustus täita võlausaldaja nõudel garantiist tulenev kohustus (VÕS § 155 lg 1).

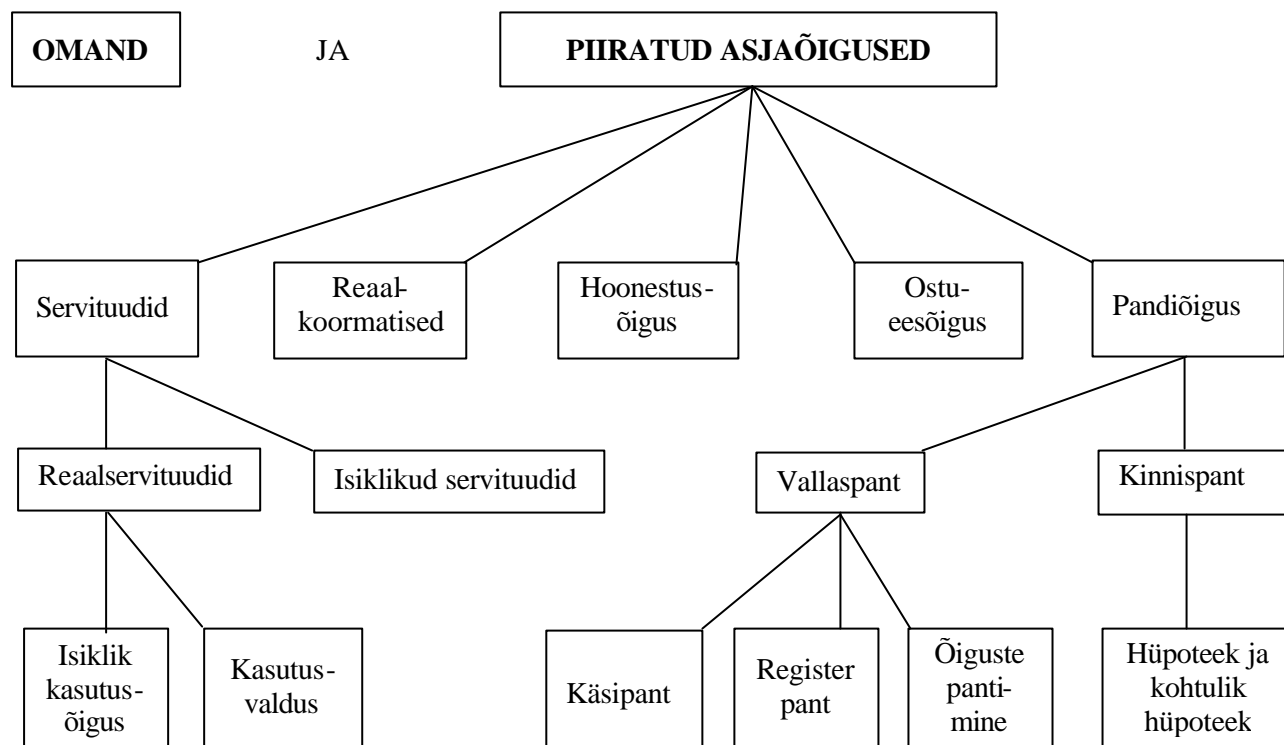
Erinevused käendusest:

- garantiid ei saa anda tarbija (§ 155 lg 1);
- garantii andja saab võlausaldaja vastu esitada üksnes garantiist tulenevaid vastuväiteid (§ 155 lg 3);
- garantiile ei rakendu käenduslepingut reguleerivad imperatiivsed sätted (vorminõue, käendaja keeldumisõigus jne);
- garantii puhul tekib garantiilandjal võlgniku vastu tagasinõudeõigus ainult juhul, kui see oli nende vahel kokku lepitud (§ 155 lg 3).

Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadusega lisatakse Eesti Vabariigile välislaenu võtmise ja välislaenulepingutele riigigarantiide andmise seadusesse säte, mille kohaselt kohaldatakse riigigarantiile käenduse kohta sätestatud, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Niisiis on terminist hoolimata riigigarantiide näol tegelikult tegemist käendusega, mis tähendab kõigi käendajat kaitsvate imperatiivsete sätete kohaldumist. Eesti Vabariik saab lepinguga siiski sellisest kaitsest loobuda ning sellisel juhul on riigi poolt antava tagatise näol tegemist “ehtsa” garantiiga.

11. ASJAÕIGUS

Asjaõigustest annab ülevaate järgmine skeem:



Kordamiseks :

- **asjaõigused on absoluutsed õigused**, st et nad kehtivad igäihe, iga isiku suhtes. Näiteks kui Mari on auto omanik, siis peavad tema omandit respekteerima absoluutselt kõik isikud.
- **võlaõigused on relatiivsed õigused**, st nad kehtivad ainult võlasuhte (eelkõige lepingu, aga mitte ainult) poolte vahel. Näiteks kui Mari lubas mulle järgmisel kuul autot laenata, müüs aga auto enne seda maha, siis ei pea auto uus omanik seda lubadust täitma, kuna temal min uga lepingut ei ole.

11.1. Asjad, nende osad ning päraldised

Asja mõistet ning asjade jagunemist kinnisasjadeks ja vallasasjadeks käsitlesime juba päris loengusarja alguses, kuid kordamiseks ning õpitu paremaks seostamiseks tuletame need põhimõtted uuesti meelde:

Asja mõiste: asi on kehaline ese (TSÜS § 49 lg 1).

Just see kehalisus, asja ruumilisus ning haaratavus eristab teda muudest esemetest, eelkõige õigustest. Ning just seetõttu on valdus, st tegelik võim millegi üle, võimalik ainult asjade puhul; õigusi ning muid esemeid (elektrit, soojust) ei ole võimalik haarata, oma võimu all hoida ning seega ei saa neid ka vallata. Teiseks annab meile asja mõiste määratlemine Asjaõigusseaduse kohaldamisala piirid: AÕS-i kohaldatakse ainult asjadele. Erandina näeb seadus paiguti ette, et ka teatud õigustele (näiteks hoonestusõigus, hüpoteek jne) kohaldatakse asjade kohta käivaid sätteid.

Asjad jagunevad kinnisasjadeks ja vallasasjadeks. Kinnisasjaks on TSÜS § 50 lg 1 kohaselt maapinna piiritletud osa (maatükk). Kõik muud asjad on vallasasjad. Kinnisasja ning vallasasja eristamise vajaduse tingib neile kohalduvate režiimide erinevus AÕS ning Täitemenetluse seadustiku järgi, samuti mängib asja kuuluvus valla- või kinnisasjade hulka rolli ka mõningates võlaõiguslikes suhetes (näiteks erisätted kinnisasja üürile jne).

TSÜS lubab teatud juhtudel kohaldada kinnisasja regulatsiooni ka vallasasjadele, mille tähtsaimaks näiteks on laevade tsiviilkäive läbi laevakinnistusraamatu. St ehkki laev on definitsiooni poolest vallasasi, toimub tema omandamine ja koormamine läbi laevakinnistusraamatu, samamoodi nagu see on kinnisasjade puhulgi.

Asjadel on olulised ja mitteolulised osad:

- olulised osad on sellised koostisosad, mida ei saa asja küljest eraldada, ilma et asi või eraldatav osa häviks või olemuselt muutuks. Näiteks: maja seinad, kapi ukсед, auto kere. Seevastu ei ole näiteks soojus- või vee-ettevõtte torud, juhtmed, liinid jne mitte maatüki olulisteks osadeks, vaid vastava ettevõtte kinnisasja päraldisteks.
- mitteolulised osad on kõik muud osad. Näiteks auto kaitseraud, pildi raam jne.

Selline liigitamine on vajalik, kuna seadus näeb ette sellega seonduva õigusliku tagajärje: **asi ja tema olulised osad ei või olla erinevate asjaõiguste esemeks (nt erinevate isikute omandis), kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.**

See tähendab, et kui asjaga liidetakse mõni teine asi, siis asjaõigused liidetavale asjale reeglina lõpevad ning liidetav asi läheb üle peasja omaniku omandisse. Praktiliselt tähendab selline õigusliku saatuse jagamine muuhulgas seda, et kui panditakse asi, siis laieneb pant ka asja olulisele osale; ei ole võimalik, et asi ja selle oluline osa (näiteks maja ja selle sein) kuuluksid erinevatele omanikele; et täitemenetlust viidaks läbi asja, kuid mitte tema olulise osa suhtes jne.

TSÜS annab ka mõned pidepunktid, mida lugeda oluliseks osaks:

- **kinnisasja olulised osad** on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili (§ 54 lg 1). Seega on maja (ehitis) mitte iseseisev asi, vaid kinnisasja (maatüki) oluline osa ning tulenevalt eespoolöeldust saavad nad asjaõiguste esemeks olla ainult koos – põhimõtteliselt saab ehitist võõrandada ja koormata ainult koos maaga ning vastupidi; ehitis ja maa peavad kuuluma samale omanikule. Käibe vajadustest tulenevalt annab seadus siin olulise kõrvalekaldumise võimaluse, sätestades, et kinnisasja osaks ei ole võõrale maale asjaõiguse alusel ja maaga püsivalt ühendatud ehitis. Tähtsaim asjaõigus, mis annab ehitise omanikule õiguse omada ehitist võõral maal, on **hoonestusõigus** (AÕS §-d 241-255).

Teiseks tuleneb ehitise ja sellealuse maa eraldi käibes olemise võimalus praegusest ümberkorraldamise situatsioonist Eesti riigis. Mitmendat aastat kestev maareform ei ole tänaseks veel lõpule jõudnud, kaugelki mitte kogu maa ei ole kantud kinnistusraamatusse, mis on eelduseks maa kui kinnisasja käibe. Tuleb ette olukordi, kus maa ei ole erastatud, st ehitisealune maa kuulub ühele omanikule (riigile), sellel asuv ehitis aga teisele isikule. Sellisel kinnistusraamatusse kandmata maal asuv ehitis ei ole kinnisasja oluline osa ning need ehitised osalevad tsiviilkäibes vallasasjadena. See tähendab, et selliseid ehitisi on võimalik müüa maast eraldi, neid on võimalik koormata ehitise pandiga (registreeritakse ehitisregistris) ning mitte hüpoteegiga.

- **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 (§ 55 lg 1). Näiteks ehitismaterjal, aknad, ukсед jne.

11.2. Valduse mõiste ja funktsioonid

Valduse mõiste. Valdus on tegelik võim asja üle (AÕS § 32).

Valdaja on see, kelle võimu all asi tegelikult on. Valduse olemasolu ei ole seotud selle õigustatusega: ka varas on varastatud asja valdaja, kuigi ebaseaduslik valdaja. Seetõttu tuleb valdust ja omandit rangelt eristada, kuigi praktikas esinevad nad valdavatel juhtudel koos. Otsustamiseks, kas kellelgi on võim mingi asja üle, lähtutakse käibearusaamadest. Näiteks on auto valdajaks isik, kellel on auto võtmed, ehkki auto ise seisab eemal parklas.

Otsene valdus: tegelik võim. Otsene valdus omandatakse tegeliku võimu saamisega asja üle või abinõude üle, mis võimaldavad tegelikku võimu asja üle (näiteks maja võtmete saamine).

Kaudne valdus tekib juhul, kui isik annab asja valduse näiteks rendi-, üüri-, hoiu-, tasuta kasutamise või mõne muu sellise õigussuhte alusel teisele isikule üle. Sellisel juhul nimetatakse isikut, kelle käes asi tegelikult on (üürnik, rentnik jne) otseseks valdajaks, valduse üleandnud isikut kaudseks valdajaks. Oluline on, et teise isiku valdusõigus oleks eelpoolnimetatud õigussuhtest tulenevalt ajutine: omandi üleminekul ei jää võõrandaja kaudseks valdajaks.

Valdajaks, ka mitte kaudseks valdajaks ei loeta **valduse teenijat** (AÕS § 33 lg 3), st isikut, kes teostab tegelikku võimu asja üle teise isiku korralduste kohaselt tema majapidamises või ettevõttes (nt majateenija, vabrikutööline, aga ka riigiametnik). Valduse teenija oluliseks tunnuseks on tema sotsiaalne sõltuvus, ta peab

järgima valdaja poolt antud korraldusi ning tal puudub isiklik huvi asja vastu. Valduse teenija võib olla ka esindaja (valduse korral ei saa me rääkida esindusest, kuna valdus ei ole tehing¹).

Näide: A esindaja B sõlmib C-ga lepingu auto ostmiseks. Võlaõigusliku müügilepingu ning asjaõigusliku omandi ülemineku kokkuleppe sõlmib ta esindajana (kuna mõlema kokkuleppe näol on tegemist tehinguga), auto võtab ta vastu valduse teenijana ning tema teenija poolt asja üle tegeliku võimu saamine või kaotamine omistatakse korraldusi andvale isikule ehk A-le. Selle tagajärjeks on, et nii auto omandi kui ka valduse saab A, mitte B.

11.2.1. Valduse funktsioonid

Valdusel on kaks tähtsamat funktsiooni:

- publitsiteedifunktsioon, ehk märkuandmise funktsioon;
- kaitsefunktsioon.

Publitsiteedifunktsioon. Valduse publitsiteedifunktsioon on oluline vallasasjade puhul; kinnisasjade puhul täidab sama ülesannet kinnistusraamat. Valdus mängib olulist rolli vallasasjade omandi ülekandmises ning käsipandi tekkes. Valdus teenib võõrandaja legitimatsiooni õiguskäibes. See väljendub eelkõige põhimõttes, mille kohaselt eeldatakse, et asja valdaja on ka selle omanik (AÕS § 90). Ta loob õigusnäilisuse, millele omandaja võib toetuda. Eelkõige mängib see olulist rolli asja heausksel omandamisel: heauskne omandaja saab tugineda sellele, et ta uskus asja valdaja olevat ka asja omaniku ning seega käsutusõigusliku isiku.

Sama ideed väljendab nõue, mille kohaselt omandi saamiseks on lisaks kokkuleppele vajalik ka asja valduse üleandmine (AÕS § 92 lg 1): muutus omandisuhetes peab olema väljaspoole äratuntav, kolmandate isikute jaoks nähtav. Samamoodi peab käsipandi tekkimiseks pantija andma pandipidajale panditava asja valduse (AÕS § 282 lg 1).

Kaitsefunktsioon. Seadus kaitseb valdust kui õiguspositsiooni, selle eesmärgiks on eelkõige korra tagamine, õigusrahu säilitamine ning “tugevama õiguse” välistamine. Tsiviliseeritud maade õiguskordades ei ole mõeldav oma õiguse maksmapanek vägivalda kasutades, vaid selleks tuleb kasutada õiguskaitseorganite abi. Seetõttu peab seadusega olema kaitstud tegelik olukord ning seda ka siis, kui see ei ole õiguspärane: ehk teisisõnu peab seadus kaitsma asja valdajat ka siis, kui see valdus ei ole saadud seaduslikul teel ning kui asja valdust tahab jõudu kasutades taastada asja tegelik omanik. Vägivalla ehk omaabi kasutamine valduse rikkuja vastu on lubatud üksnes seaduses toodud erijuhtudel (vt AÕS § 41).

11.2.2. Valdaja õigus kasutada omaabi

AÕS § 41 annab valdajale õiguse oma valdust omavoli vastu jõuga kaitsta, ületamata seejuures hädakaitse piire. Siin ongi tegemist hädakaitse erijuhuga. Kui vallasasi võetakse valdajalt ära omavoliliselt salaja või vägivallaga, on valdajal või ka valduse teenijal õigus teolt tabatud või jälitatud omavoli tarvitajalt vallasasi kohe ära võtta. Niisiis võib sellist omaabi kasutada ainult juhul, kui valduse rikkumine ja omaabi on üksteise suhtes vahetus ajalises seoses.

Näide: A näeb poe aknast, kuidas varas tema ukse taha jäetud jalgratta ära viib. A võib talle järgi joosta ning ratta ära võtta, seejuures siiski hädakaitse piire mitte ületades (eelkõige tuleb valida kõige leebem võimalik vahend, mitte varast kohe maha lasta). Sellist õigust A-l ei ole, kui ta oma varastatud ratast alles 2 nädala pärast kellegi käes näeb.

Samamoodi võib kinnisasja valdaja tema valduse rikkuja kinnisasjalt eemaldada ja kinnisasja oma võimu alla tagasi võtta (§ 41 lg 3).

11.2.3. Valduse rikkumisest tulenev nõue. Valduse äravõtmisest tulenev nõue

- **Valduse rikkumisel on valdajal õigus nõuda rikkumise kõrvaldamist ning edasise rikkumise ärahoidmist (§ 44).**
- **Valduse äravõtmisel on valdajal õigus nõuda valduse taastamist isikult, kes on nõudja suhtes omavoliline valdaja (§ 45).**

Sellistele nõuetele saab tugineda näiteks asja üürnik või rentnik, kes ei ole omanik ning kes seetõttu ei saa esitada omandi rikkumise kõrvaldamise või väljaandmise nõuet. AÕS § 44 alusel saab nt kinnisasja üürnik esitada hagi lärmakate naabrite või õue prügi mahapanevate isikute vastu: mõlemal juhul on tegemist tema valduse rikkumisega.

¹ Meenutuseks: esindus on tehingute tegemine teise isiku nimel.

Lihtsustatud omandikaitse. Valdaja omandi eeldamine (AÕS § 90) tähendab muuhulgas ka seda, et mingis õigusvaidluses ei pea asja valdaja hakkama tõendama, et ta on asja omanik, vaid tema omanikuks olekut eeldatakse (tõendamise lihtsustamine). Valduse kaitse regulatsiooni üheks eesmärgiks ongi see, et tagada isikule oma õiguste lihtsustatud kaitse – valduse kaitse nõuete maksmapanemiseks pruugib isikul tõendada ainult oma valdus. Selleks piisab tavaliselt ainult tunnistajate ütlustest, seevastu omandi tõestamine on sageli palju keerukam.

Nagu juba ülalpool öeldud, ei sõltu valdajaks olek sellest, kas valdus on seaduslik või ebaseaduslik. Täpselt samamoodi ei sõltu sellest ka valduse kaitse. Valduse kaitse eesmärgiks on tagada nn välise rahu, faktilise olukorra säilitamine. Seda tuleb kaitsta isegi õigustatud isiku rünnete vastu, kuna muidu võtaks riigis maad omavoli. Näiteks ei tohi üürileandja üürniku pärast üürilepingu lõppemist iseseisvalt välja visata, vaid peab selleks kohtu poole pöörduma. Siin ei ole üürniku valduse kaitse nõudel küll väga suurt praktilist tähtsust, kuna kostja (üürileandja) saab esitada vastuhagi ning väita, et ta on näiteks asja omanik ning valdajal ei ole tegelikult valdamiseks õigust (üürileping on juba ammu lõppenud).

Omavolilise valdaja õiguste kaitse on siiski piiratud, mida näitavad §-de 44 ja 45 2. lõiked.

11.3. Omand. Omandi saamine

Omand on kõige ulatuslikum õiguslik positsioon mingi asja suhtes. AÕS § 68 kohaselt on **omand isiku täielik õiguslik võim asja üle, mis muuhulgas annab talle õiguse asja vallata, kasutada ja käsutada** (näiteks koormata või edasi võõrandada). Omaniku õigused ei ole aga piiramatud.

Omandi piirangud tulenevad eelkõige

- seadusest (näiteks ei tohi muinsuskaitse alla kuuluva maja omanik seda oma suva järgi maha lõhkuda ning sinna uut modernset elamut ehitada);
- teiste isikute õigustest (vt näiteks kinnisomandi kitsendused AÕS §-des 140-172, aga ka servituudid, kasutusvaldus).

Me oleme juba põgusalt maininud, et omandi saamine ei toimu võlaõigusliku tehingu alusel, vaid selleks on vajalik ka asjaõiguslik käsutus (kokkulepe omandi ülekandmise kohta, millega peab kaasnema asja üleandmine või selle surrogaat). Seega ei saa asja ostja omanikuks mitte müügilepingu sõlmimise hetkest, vaid talle tuleb asi ka üle anda (AÕS § 92 lg 1) või leppida kokku üleandmise surrogaadis (§-d 93-94 AÕS).

Omandi saamisel tuleb eristada vallas- ja kinnisasja omandamist.

11.3.1. Vallasasja omandamine

Vallasomandi tekkeks annab Asjaõigusseadus mitmeid erinevaid võimalusi.

Vallasasja omandamise viisid:

- vallasasja omandamine kokkuleppe ning asja üleandmisega (§ 92-95);
- ühendamine, segamine, ümbertöötamine (§ 106-107);
- leid ja peitvara (§ 98-105);
- hõivamine (§ 96);
- igamine (§ 110-114¹).

Käesolevas konspektil käsitleme üksnes **vallasasja omandamist kokkuleppe ning asja üleandmisega** (§ 92 lg 1).

Vallasomand tekib vallasasja üleandmisega, kui võõrandaja annab asja valduse üle omandajale ja nad on kokku leppinud, et omand läheb üle omandajale (AÕS § 92 lg 1).

Vallasasja tehingulise omandamise eeldused AÕS § 92 lg 1:

- **kokkulepe omandi ülemineku kohta;**
- **asja valduse üleandmine;**
- **võõrandaja peab olema selleks õigustatud (vastasel korral teatud tingimustel võimalik heauskne omandamine).**

Asja valduse üleandmise võib asendada:

- kui asi on juba omandaja valduses (näiteks üürnik ostab tema käes oleva korteri ära, liisinguvõtja ostab ära liisitud auto) – siis piisab pelgast kokkuleppesest omandi ülemineku kohta, § 92 lg 2.
- väljanõude loovutamise (§ 93, näiteks kui asi ei ole võõrandaja, vaid tema venna käes ning võõrandaja ja omandaja lepivad kokku, et omandaja saab selle asja venna käest välja nõuda. Siin saab omandaja omanikuks juba väljaandmisnõude loovutamise hetkel).
- asja jätmisega võõrandaja valdusesse, kui lepitakse kokku õigussuhtes, mille alusel võõrandaja jääb otseseks valdajaks ning omandaja kaudseks valdajaks (§ 94). Seda kasutatakse eelkõige tagatisomandamise korral.

Vallasasja heauskne omandamine. Vallasasja heauskne omandamine tuleb kõne alla siis, kui võõrandaja ei olnud omandi üleandmiseks õigustatud (eelkõige juhul, kui ta võõrandab õigustamatult teisele isikule kuuluvat asja). Sellisel juhul on AÕS §-s 95 nimetatud eelduste olemasolul võimalik asja heauskne omandamine.

Kõigepealt tuleb meeles pidada, et heauskne omandamine ei ole üldse võimalik, kui asi on omaniku valdusest välja läinud tema tahte vastaselt, eelkõige, kui see asi on temalt varastatud (§ 95 lg 3). Siin on seadusandja teinud õiguspoliitilise otsuse asja tegeliku omaniku kaitseks. Heauskne omandamine ei ole võimalik sõltumata sellest, mitu korda seda asja pärast varastamist edasi võõrandatakse. Seega ka juhul, kui heauskne ostja müüb selle edasi teisele heausksele ostjale, see omakorda kolmandale jne, jääb heauskne omandamine võimatuks. See kõik ei kehti aga varastatud vms raha, esitajaväärtpaberite ning avalikul enampakkumisel omandatud asja suhtes; neid äärmiselt käibevoimelisi esemeid on alati võimalik heauskselt omandada.

Seega, kuivõrd varastatud jms asjade heauskset omandamist põhimõtteliselt ei toimu, võib nende tegelik omanik alati sellised asjad valdaja käest AÕS § 80 alusel välja nõuda, tõendades oma omandiõiguse ning selle, et see asi on temalt varastatud või muul viisil tema tahte vastaselt tema valdusest välja läinud.

Siiski tekitaks selline ajalisel piiramatul vindikatsioonioigus õiguslikku ebakindlust ning seetõttu on ka **varastatud vms vallasasja võimalik omandada igamisega** (§-d 110-114). Vallasasjade puhul on igamis-tähtajaks 5 a, st et kui isik on vallasasja 5 aasta jooksul heauskselt ja katkematult vallanud (uskudes, et just tema on asja omanik), siis saab ta 5 a möödudes ka tegelikult asja omanikuks.

Jäta meelde: varastatud, kadunud vms vallasasja ei saa heauskselt omandada, küll aga saab neid omandada igamisega (tähtaeg 5 aastat).

Seega on heauskne omandamine võimalik ainult selliste vallasasjade puhul, mis läksid omaniku otsesest valdusest välja tema vabal tahtel. Näiteks: omanik andis asja üürile või hoiule, rentis selle, andis tasuta kasutusse, pantis vms ning see üürnik, rentnik jne võõrandas talle tegelikult mittek kuuluva asja edasi kolmandale heausksele isikule. See, et omaniku üürnik, rentnik jne selliselt käitub, on siin omaniku enda risk, kuna ta andis asja oma valdusest välja vabatahtlikult. Kolmanda isiku heausksuse korral on tema õigused kaitstud ning omandatud asja tema käest välja nõuda ei saa. Loomulikult aga säilib siin omanikul kahju hüvitamise nõue tema asja võõrandanud rentniku, üürniku jne vastu (kahju hüvitamise nõue tuleneb üüri-, rendi- vms lepingu rikkumisest).

Omandaja heausksus. Heauskseks omandamiseks on vajalik, et omandav kolmas isik oleks heauskne. Nagu juba öeldud, kehtib eeldus, et kes asja valdab, on ka selle omanik ning sellele eeldusele saabki kolmas isik tugineda. Heausksus on aga välistatud, kui omandaja teadis või pidi teadma, et asja võõrandaja ei ole omandi üleandmiseks õigustatud: sellisel juhul on omandaja pahauskne. Mida tähendab “pidi teadma” – näiteks auto ostmisel peab ostja kontrollima auto tehnilises passis seisvat nime.

Pahauskne kolmas isik ei saa kunagi omanikuks, tema käest saab omanik asja AÕS § 80 alusel alati välja nõuda. Heausksust aga eeldatakse (TSÜS § 139), omandaja pahauskust peab hageja kohtus tõendama.

Vallasasja heauskse omandamise eeldused AÕS § 95:

- **vallasasi;**
- **võõrandaja pole omandi üleandmiseks õigustatud;**
- **asi pole varastatud ega omaniku otsesest valdusest välja läinud tema tahte vastaselt (varastamise puhul on võimalik asja omandamine igamisega);**
- **asja omandaja on heauskne.**

11.3.2. Kinnisasja omandamine

Eestis toimub kinnisasjade käive kinnistusraamatu kaudu, st et kinnisasjade võõrandamiseks, omandamiseks ning koormamiseks on vajalik vastava kande tegemine kinnistusraamatusse. Praegusel reformiperioodil see siiski täies ulatuses nii ei ole – mitte kogu maa ei ole kinnistusraamatusse kantud. See ei tähenda loomulikult, et sellel maal omanik puuduks: maa omanikuks on reformiseaduste kohaselt riik, teatud juhtudel ka kohalik omavalitsus. Ka maa erastamisel on viimaseks ning omandi tekkimise seisukohalt määravaks sammuks maa kandmine kinnistusraamatusse erastaja nimele.

Läbi kinnistusraamatu toimub ka korteriomandite omandamine ja võõrandamine, samuti kantakse kinnistusraamatusse hoonestusõigus, mis loetakse kinnisajaks ning mis annab hoonestusõiguse omajale (hoonestajale) õiguse omada võõral maal teatud aja jooksul ehitist.

Kinnisasja omandamiseks on AÕS § 64¹ järgi vajalik:

- notariaalselt tõestatud asjaõigusleping;
- kanne kinnistusraamatus.

Notariaalselt tõestatud peab olema ka kinnisasja omandamise aluseks olev võlaõiguslik tehing (näiteks müügileping, kinkeleping, AÕS § 119). Reeglina sisalduvad nii võlaõiguslik tehing kui ka asjaõigusleping ühes dokumendis, kuid see ei pruugi alati nii olla, näiteks kui üks pool peab eelnevalt tegema mingeid tegusid (tasuma ostuhinna, kolima välja vms) või peab saabuma teatud tingimus.

Kinnistamisel tuleb tasuda riigilõivu vastavalt riigilõivuseadusele, samuti võtab notar lepingute tõestamise tasu notari tasu seaduse alusel. Samas saavad pooled nõuda, et notar esindaks neid kinnistamisel kinnistusametis.

Asjaõiguslepingut ning kinnistusraamatu kannet vajavad AÕS § 64¹ kohaselt oma tekkeks ka piiratud asjaõigused (näiteks hoonestusõigus, hüpoteek jne).

Teatud juhtudel on siiski võimalik, et kinnisomand tekib ka ilma kinnistusraamatu kandeta. Sellisteks juhtudeks on eelkõige pärimisõigusest, aga ka äriühinguõigusest tulenev õigusjärglus, samuti abikaasade ühisvararežiim. Kui näiteks üks abikaasadest ostab kinnisasja, muutub kinnisasi mõlema abikaasa ühisvaraks (Perekonnaseaduse § 14 lg 1) ning seda ka juhul, kui teist abikaasat kinnistusraamatusse ei kantud. Sellisel juhul on kinnistusraamatu kanne ebaõige ning teine abikaasa saab nõuda selle parandamist: AÕS § 65 kohaselt võib isik, kelle asjaõigust (sh loomulikult ka omandit) on ebaõige kandega rikutud, nõuda ebaõige kande muutmist või kustutamist. Abikaasade puhul on see veel eraldi sätestatud PerekS §-s 17 lg 5. Kande parandamine toimub Kinnistusraamatu seaduses sätestatud korras.

Kinnistusraamatu kande tähendus. Kinnisasja heauskne omandamine. Kinnistusraamatust nähtub iga kinnisasja omanik ning kinnisajale seatud piiratud asjaõigused (nt hüpoteek). AÕS § 55 lg 1 annab igale isikule õiguse kinnistusraamatuga tutvumiseks ning sellest ära kirjade saamiseks. Nii saab näiteks pank laenu andmist kaaludes kontrollida, kas antud kinnisasja on juba koormatud ning mitmenda järjekoha tema kasuks seatav hüpoteek sissekandmisel saaks. See võimaldab pangal otsustada, kas ta on valmis antud tagatise vastu laenu andma; samas on tagatud võimalike varasemate hüpoteegipidajate kinnistusraamatust nähtuvad õigused. Samamoodi saab isik, kes soovib mingit kinnisasja omandada, kinnistusraamatust teada, kas antud maatükki on koormatud näiteks väljavaateservituudi või ostueesõigusega. Kui ta seda ei kontrolli, siis toimib ta omal riisikol: AÕS § 55 lg 2 ütleb, et mitte keegi ei või ennast vabandada kinnistusraamatu andmete mitteteadmiselega. Praktikas siiski iga isik ise kinnistusametisse minema ei pea: kuna kõik kinnistusraamatu kanded tehakse notariaalselt koostatud dokumentide alusel, on notari ülesanne kinnistusraamatu seis kindlaks teha ning pooli sellest teavitada.

Nagu me asjaõiguse osas juba nägime, vajab tehinguline kinnisasja omandamine lisaks asjaõiguslepingule ka kinnistusraamatu kannet. Niisiis on kinnisomandi tekkimiseks kinnistusraamatu kanne hädavajalik ja vältimatu.

Samamoodi vajavad kinnistusraamatu kannet oma tekkeks ka teised asjaõigused (AÕS § 64¹).

AÕS § 56 lg 1 ütleb, et **kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse**. Selline eeldus toimib kaheviisilisel: esiteks, kui mingi kinnistusraamatusse kantud õigus kustutatakse, siis eeldatakse, et see on lõppenud. Samuti, kui kinnistusraamatusse on mingi õigus sisse kantud, siis eeldatakse, et see õigus on olemas ja kuulub kinnistusraamatus märgitud isikule. Niisiis saab pool õiguslikus vaidluses tugineda kinnistusraamatu kandle; kui teine pool väidab kande vale olevat, siis peab ta seda tõendama.

Kinnisasja avaliku usaldatavuse põhimõte tähendab seda, et kui isik kinnistusraamatu andmetele tuginedes omandab heauskselt kinnisasja või piiratud asjaõiguse, siis jäävad tema heauskselt omandatud õigused kehtima (AÕS § 56 lg 3). Seega isegi juhul, kui kinnistusraamat oli vale (näiteks oli omanikuna sisse kantud vale isik), võib heauskne isik kinnistusraamatu kannet usaldada: mitteõigustatud isiku ja tema vaheline tehing loetakse kehtivaks.

Näide: V on kantud kinnistusraamatusse omanikuna. Tegelik omanik on aga E. V võõrandab kinnisasja heausksele K-le. Siin saab K kinnistusraamatu avaliku usaldatavuse tõttu omanikuks samamoodi nagu siis, kui ta oleks omandanud õigustatud isikult (ehk teis isõnu toimub kinnisasja heauskne omandamine).

Kindlasti aga peab olema tegemist **heauskse isikuga**, st isikuga kes ei teadnud ega pidanudki teadma, et kinnistusraamat on vale. Isik peab olema heauskne kuni kinnistusraamatusse kande tegemise hetkeni (RK lahend nr 3-2-1-19-04). Pahauskne isik kinnistusraamatu ebaõigele kandelegi tugineda ei saa: kui isik teadis või pidi teadma, et kinnistusraamatusse kantud isik ei ole tegelik omanik, ei saa ta ka sellelt isikult kinnisasja omandada. Ka siin kehtib põhimõte, et isiku heausksust eeldatakse ning pahausksust peab tõendama teine pool.

11.4. Omandist tulenevad nõuded

11.4.1. Väljaandmisnõue

Kõige tähtsam omandist tulenev nõue on omaniku **väljaandmisnõue** temale kuuluva asja ebaseadusliku valdaja vastu (AÕS § 80).

Väljaandmisnõude eeldused AÕS § 80 järgi:

- hageja on asja omanik;
- kostja on asja valdaja;
- kostja valdab asja ilma õigusliku aluseta.

AÕS § 80 alusel saab asja omanik selle välja nõuda näiteks varga või asja leidja käest. Omanik saab oma asja alati välja nõuda, kui valdajal ei ole selle valdamiseks õigust või kui see õigus (näiteks üüri- või rendileping) on lõppenud.

Näide: A on andnud oma maja aastaks B-le üürile. 9 kuu pärast vajab A seda maja ise ning nõuab, et B maja vabastaks. A on omanik, B valdaja. Kuid siin saab B A väljaandmisnõudele vastu vaielda, kuna tal on õigus maja vallata üürilepingu alusel.

Sageli eksisteerib väljaandmisnõudega paralleelselt ka lepingust tulenev nõue. Näiteks on üürnik üürilepingu järgi kohustatud lepingu lõppedes asja üürileandjale tagastama (VÕS § 334 lg 1), sama kohustus on rentnikul rendilepingu järgi, tasuta kasutajal tasuta kasutamise lepingu järgi jne. Need mõlemad nõuded on suunatud samale eesmärgile: omanik tahab saada oma asja ebaseadusliku valdaja käest tagasi. Siin saab asja omanik valida, kas ta nõuab asja tagasi asjaõiguslikule väljaandmisnõudele tuginedes või tema ja asja kasutaja vahelise lepingu järgi.

11.4.2. Omandi rikkumisest tulenev nõue

Omandi rikkumisest tulenev nõue on sätestatud AÕS §-s 89. Selle sätte kohaselt on omanikul õigus nõuda omandiõiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei olnud seotud valduse kaotamisega. Kui on karta sellise rikkumise kordumist, võib omanik nõuda ka sellisest rikkumisest hoidumist. Selle nõude korral ei ole oluline, et rikkuja oleks rikkumises süüdi: kui teiselt kinnisasjalt kukub tormi ajal puu teie tee peale, saate te naaberkinnisasja omanikult nõuda puu kõrvaldamist sõltumata sellest, et ta puu langemises süüdi ei olnud.

Nõuet ei rahuldata, kui omanik on kohustatud tema omandiõiguse rikkumist taluma. Eelkõige võivad sellised talumiskohustused tuleneda kinnisomandi kitsendustest (näiteks on piiramata või tähistamata erametsas igalühel õigus marju ja seeni korjata, kui sellega ei tekitata omanikule ülemäärast kahju; veekogu kaldaomanik peab jätma veekogu äärde kaldariba kallasrajana kasutamiseks; kinnisasja omanikul ei ole õigust keelata suitsu, lõhna müra vms teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist oma kinnisasjale, kui see ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist ning ei ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega, jne), lepingutest või servituutidest (näiteks karjatamisservituut, üleehitamisservituut vms).

Olulisemad omandist tulenevad nõuded on:

- **väljaandmisnõue, AÕS § 80;**
- **omandi rikkumisest tulenev nõue, AÕS § 89.**

11.5. Hüpotek

11.5.1. Hüpoteeği mõiste ja selle seadmine

Hüpotek on Eestis põhiline kinnispandi ning ilmselt ka kõige levinum esemelise tagatise liik. Hüpoteeği mõiste annab AÕS § 325 lg 1: “kinnisasja võib hüpoteeğiga koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hüpotek on seatud (hüpoteeğipidajal), on õigus hüpoteeğiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel”.

Niisiis tuleb hüpoteeği seadmisel eristada kolme isikut:

1. **Kinnisasja omanik, st isik kelle kinnisasja hüpoteeğiga koormatakse;**
2. **Isik, kelle kohustust tagatakse (sageli on selleks kinnisasja omanik ise, kuid mitte alati)**
3. **Hüpoteeğipidaja, st isik, kelle nõude tagamiseks hüpotek seatakse.**

Näide: Äsja ülikooli lõpetanud A tahab endale korterit osta. Selleks peab ta saama pangalt laenu. Pank seab laenuandmise tingimuseks loomulikult tagatiste olemasolu. Kuna A soovitatav korter on lihtsalt erastatud, kuid tegemist ei ole korteriomandiga, on pank pigem huvitatud hüpoteeği seadmisest A vanemate 1 miljoni väärtusega majale. Vanemad nõustuvadki selle ettepanekuga.

Selles juhtumis ongi hästi eristatavad kõik kolm osalist: 1) koormatava kinnisasja omanikeks on A vanemad; 2) põhivõlgnikuks, kelle laenukohustust tagatakse, on A; ning 3) hüpoteeğipidajaks on A-le laenu andnud pank. Sageli langevad põhivõlgniku ning koormatava kinnisasja omaniku isikud siiski kokku.

Oluline on veel meeles pidada, et hüpoteeği seadmine ei kohusta koormatud kinnisasja omanikku tagatava kohustuse täitmiseks. Hüpoteeği seadmisega kohustub koormatud kinnisasja omanik ainult taluma hüpoteeğipidaja nõude rahuldamist tema kinnisasja arvel – ta kohustub taluma seda, et võla tasumatajätmisel müüakse tema maatükk sundtäitmise korras maha ning hüpoteeğipidaja saab saadud summa arvel oma nõude rahuldatud. Kohustus võla tasumiseks tuleneb ainuüksi võlaõiguslikust lepingust võlgniku ja võlausaldaja vahel (väga sageli laenulepingust).

Näide: M võtab pangalt S laenu ning laseb selle tagamiseks oma kinnisasjale hüpoteeği seada. Siin tuleb eristada: M kohustus võla tagasimaksmiseks tuleneb tema ja panga vahelisest laenulepingust, see jääb püsima ka siis, kui hüpoteeği seadmine millegi tõttu kehtetu on või kui nõude rahuldamine koormatud kinnisasja arvel ei õnnestu. See on M kui laenuvõtja kohustus panga kui laenuandja suhtes. Seevastu M kui koormatud kinnisasja omaniku kohustus panga kui hüpoteeğipidaja suhtes on ainult taluda laenu tagasimaksmata jätmise korral sundtäitmist.

Viimases näites langevad mõlema suhte osapooled kokku: M on nii laenuvõtja kui ka koormatud kinnisasja omanik. Meie eelmises kaasuses see aga nii ei olnud: A vanematel kui koormatud kinnisasja omanikel oli ainult sundtäitmise talumise kohustus, mitte aga laenu tagasimaksmise kohustus, st pank ei saa neilt laenu tasumist nõuda. *Tagasimaksmise kohustust* ei tohi aga ära segada *tagasimaksmise õigusega*: loomulikult on A vanematel õigus A poolt tasumata jäänud laenu tagasi maksta, kuna vastasel korral jääksid nad oma kinnisomandist ilma; sellisel juhul läheb nõue A vastu neile üle (AÕS § 349 lg 3).

Hüpoteeği saab seada ainult kinnisasjadele, st kinnistusraamatusse kantud maatükkidele, kusjuures hüpotek laieneb ka nende olulistele osadele (eelkõige ehitistele). Seega ei saa seada üht hüpoteeği maale ning teist hüpoteeği majale, kuna maja näol on tegemist maatüki olulise osaga ning need, nagu juba ülalpool mainitud, ei saa olla erinevate asjaõiguste esemeks. Samuti saab hüpoteeği seada korteriomandile (korteriomandit reguleerib korteriomandiseadus) ning hoonestusõigusele, kuna ka neile kohaldatakse kinnisasjade suhtes kehtivaid sätteid.

Vahemärkus: Kuna käesoleval hetkel ei ole kogu maa kinnistusraamatusse kantud ning on võimalik ehitise kui vallasasja käive (st ehitist käsutatakse nagu vallasasja asjaõigusseaduse rakendamise seadusest tulenevate erisustega), siis tuntakse praegu ka sellist tagatise liiki nagu ehitise pandiõigust (Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 13²), mis tekib notariaalselt tõestatud pandilepingu alusel ning kantakse riiklikusse ehitisregistrisse.

Hüpoteeği seadmiseks on AÕS § 326 ja § 64¹ kohaselt vajalik:

- notariaalselt tõestatud asjaõigusleping;
- kanne kinnistusraamatusse.

Hüpoteeğiga tagatakse rahaliselt hinnatavaid nõudeid, reeglina laenulepingust tulenevaid nõudeid. Hüpoteeği kui tagatise tähendus seisneb selles, et kui võlgnik ei tasu hüpoteeğiga tagatud nõuet, saab hüpoteeğipidaja nõuda koormatud kinnisasja sundmüüki ning rahuldada oma nõude müügist saadud summa arvel (AÕS § 352 ja 353).

Nagu juba öeldud, **koormab hüpoteek kinnisasja tervikuna**. See tähendab, et lisaks maale on panditud ka maatüki osad (eelkõige ehitised, mets, koristamata vili) ning päraldised (põllumajandusliku kinnisasja puhul näiteks inventar, tööriistad, loomad) – seega on tagatise väärtus palju suurem kui see oleks lihtsalt maa pantimisel. Kui kinnisasjale lisandub osi või päraldisi hiljem (näiteks ehitatakse maale uus hoone, ostetakse uued traktorid vms), laieneb hüpoteek ka neile. Samuti laieneb hüpoteek kinnisasja kindlustushüvise nõudele (§ 345).

Näide: A maale on seatud hüpoteek. Maal asuv elamu on kindlustatud 200 000.- kroonile. Maja saab pikselöögi ning põleb täielikult maha. On selge, et hüpoteegipidaja tagatis on põlengu läbi oluliselt vähenud. Kuna aga maja oli kindlustatud, laieneb hüpoteek ka kindlustushüvise nõudele ning selle summa saab omanikule välja maksta ainult hüpoteegipidaja nõusolekul (§ 345 lg 3). Kui A oli juba laenu tagasimaksmisega viivituses, saab hüpoteegipidaja nõuda, et tema nõue rahuldataks kindlustushüvise arvel. Täitemenetluse seadustiku § 64¹² järgi toimub see selliselt, et kindlustusandjale saadetakse teade, milles kohustatakse teda hüvist kinnisasja omanikule mitte maksma. Selle asemel peab kindlustusandja maksma hüvise täiturile, kes annab vajaliku osa hüpoteegipidaja nõude rahuldamiseks ning kui hüvis on nõudest suurem, siis läheb ülejäänud kinnisasja omanikule.

11.5.2. Kinnisasja omaniku ning hüpoteegipidaja vahelised suhted

Kinnisasja hüpoteegiga koormamine ei tähenda loomulikult, et kinnisasja omanik enam oma omandit käsutada ei saaks. Põhimõtteliselt jäävad talle kõik tema omanikuõigused alles (AÕS § 333), see tähendab eelkõige seda, et ka hüpoteegiga koormatud kinnisasja saab võõrandada (sellisel juhul jääb hüpoteek loomulikult püsima), samuti saab omanik sellele seada täiendavat hüpoteeki, seda kinnisasja saab rentida jne. Ka kokkulepe, millega omanik loobub õigusest kinnisasja võõrandada või täiendavalt koormata, on kehtetu (§ 337 AÕS).

Lubatud on üksnes omaniku vastav võlaõiguslik kohustus, mille tagajärjeks on aga ainuüksi kahju hüvitamise kohustuse teke teise lepingupoole, st hüpoteegipidaja suhtes, mitte aga kinnisasja võõrandamise või täiendava koormamise kehtetus.

Siiski peab kinnisasja omanik tegutsema selliselt, et kinnisasja, st ühtlasi ka hüpoteegipidaja tagatise väärtus ei väheneks ning hüpoteegipidaja õigused muul viisil kahjustatud ei saaks. Sellist käitumist saab hüpoteegipidaja kohtulikult nõuda, samuti saab ta ise väärtuse vähenemise vältimiseks vajalikke tegusid teha ning vastavad kulud hiljem kinnisasja omanikult välja nõuda (§ 334).

Näide: A, kes on lasknud oma kinnisasja panga B kasuks hüpoteegiga koormata, ähvardab maal asuva hoone kättemaksuks maha põletada, kuna panga nõutav intress on tema väitel röövellik. Pank võib antud hoone kindlustada lasta, et end võimalik põlengu vastu kaitsta (meenutagem: hüpoteek laieneb ka kindlustushüvisele) ning kindlustusmaksed A-lt sisse nõuda.

11.5.3. Nõude rahuldamine hüpoteegiga koormatud kinnisasja arvel

Nagu me juba teame, annab hüpoteek hüpoteegipidajale õiguse nõuda sissenõutava, kuid mittetäidetud nõude rahuldamist koormatud kinnisasja arvel. Kinnisasja omanik, ükskõik kas ta on ühtlasi ka võlgnik või mitte, peab seda taluma. Kui ta ei ole võlgnik, võib ta sundtäitmist vältida, tasudes võlausaldajale/hüpoteegipidajale võlgnetava summa ning nõudes selle hiljem tegeliku võlgniku käest sisse (AÕS § 349).

Millises ulatuses on nõue hüpoteegiga tagatud, määrab ära § 346. Lisaks põhinõudele on hüpoteegiga tagatud ka viimase 3 a intressid, viivis, samuti võla sissenõudmise kulutused ning muud kõrvalnõuded.

Nõude rahuldamine toimub sundtäitmise teel. Üldreeglina seisneb sundtäitmine sundenampakkumises (st et koormatud kinnisasi müüakse kohtu otsuse alusel sundenampakkumisel maha), mille läbiviimise korra leiame Täitemenetluse seadustikust (TMS §-d 64³³-64⁴⁸). Sundenampakkumise korral rahuldatakse nõue kinnisasja enampakkumisel saadud rahast. Sisuliselt toimub avalik enampakkumine, mis kuulutatakse välja “Ametlikes Teadaannetes” ning mille viib läbi täitur.

Sundtäitmine toimub kohtuotsuse alusel. Siiski on TMS § 1 lg 1 p. 14 kohaselt võimalik sõlmida notariaalselt tõestatud kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja igakordse omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele teatud hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks; sellise kokkuleppe kohta peab olema tehtud märge kinnistusraamatusse. Kui kinnisasja omanik kirjalikke vastuväiteid ei esita, saab sundtäitmise läbi viia sellesama kokkuleppe alusel ning eraldi kohtuotsust pole vaja ning seetõttu on hüpoteegipidajad sellise **koohesele sundtäitmisele allutamise kokkuleppe** sõlmimisest äärmiselt huvitatud.

Sundtäitmise korral muutuvad tähtsaks hüpoteekide **järjekohad**. Järjekoha saab hüpoteek kinnistusraamatu kande tegemisel (AÕS § 59). Kinnisasja sundtäimisest saadud rahast rahuldatakse hüpoteegipidajate nõuded, mille rahuldamiseks sundtäitmine läbi viidi, vastavalt hüpoteekide järjekohtadele. Järgneval

järjekohal asuv nõue rahuldatakse alles pärast eelneval järjekohal asuva nõude rahuldamist; ühel ja samal järjekohal asuvad nõuded rahuldatakse võrdeliselt nõuete suurusega (§ 353 AÕS).

Näide: 1. järjekohaga hüpoteegi summa on 200 000.- Teisel järjekohal asub 2 hüpoteeki: summades 100 000 ja 300 000.- Kinnisasja sundenampakkumisel saadakse müügisummana (pärast täitekulude mahaarvamist) ainult 400 000 krooni. Sellest rahuldatakse esmalt 200 000.- suurune nõue. Ülejäänud 200 000-st saavad 2. järjekoha hüpoteegipidajad vastavalt 50 000 ja 150 000.-. Loomulikult säilivad 2. järjekohaga hüpoteegipidajatel nõuded võlgniku vastu ulatuses, milles sundtäitmine nõudeid ei rahuldanud ning seda vastavate võlaõiguslike lepingute/või muude õigussuhete alusel. Kuid sellised nõuded ei ole enam hüpoteegiga tagatud, mistõttu nende reaalne rahuldamine võib problemaatiliseks osutada (võlgnikul lihtsalt pole enam vara).

Eelmise näite korral lähtusime eeldusest, et kõik hüpoteegiga tagatud nõuded olid juba sissenõutavad, st nende tasumise tähtaeg oli saabunud. Kui see nii ei ole, siis müüakse kinnisasi koos eespool asuvate hüpoteekidega, mille võrra loomulikult väheneb kinnisasja hind. Tagapool asuvad hüpoteegid lõpevad (TMS § 64²⁰ lg 1) ning sellisel juhul rahuldatakse nende hüpoteekidega tagatud nõuded sundtäitmise tulemi arvel vastavalt hüpoteekide järjekohtadele (eeldusel, et neile üldse midagi üle jääb).

12. KAHJU ÕIGUSVASTASELT TEKITAMINE

17-aastane Mart kiirustab mopeediga ristmikku ületama, ehkki fooris põleb juba punane tuli. Ta sõidab otsa jalakäijale Karlile, kes saab vigastada ning lebab kaks nädalat haiglas. Samuti said kannatada jalakäija riided, eriti tema 10 000.- maksnud kasukas. Millised nõuded on Karlil Mardi vastu?

Õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamist ehk deliktulist vastutust reguleerib Võlaõigusseaduse 53. peatükk.² VÕS § 1043 kohaselt peab teisele isikule (kannatanu) õigusvastaselt kahju tekitanud isik (kahju tekitaja) kahju hüvitama, kui ta on kahju tekitamises süüdi või vastutab kahju tekitamise eest vastavalt seadusele. Antud regulatsiooni eesmärgiks on kaitsta kolmandaid isikuid õigusvastaselt tekitatud kahjude eest seaduse alusel tekkiva kahju hüvitamise kohustuse läbi. Siiski oleks piiramatut kahju hüvitamise kohustus kaasaegse konkurentsil põhineva majanduse puhul mõeldamatu, kuna hirm vastutuse ees ei lubaks isikutel riske võtta ning sellest tulenevalt pidurduks ka majanduslik areng. Samuti tähendab konkurentsi olemasolu juba iseenesest, et kui ühel läheb hästi, siis jääb teistel vastav kasu saamata. Seetõttu tekib kahju hüvitamise kohustus ainult juhul, kui tegemist on **õigusvastase** kahju tekitamisega.

12.1. Kahju tekitamise õigusvastasus

VÕS § 1045 kohaselt loetakse kahju tekitamine õigusvastaseks eelkõige juhul, kui kahju tekitati:

- kannatanu surma põhjustamisega;
- kannatanule kehavigastuse või tervisekahjustuse tekitamisega;
- kannatanult vabaduse võtmisega;
- kannatanu isikliku õiguse rikkumisega;
- kannatanu omandi või sellega sarnase õiguse või valduse rikkumisega;
- isiku majandus- või kutsetegevusse sekkumisega;
- seadusest tulenevat kohustust rikkuva käitumisega³;
- heade kommete vastase tahtliku käitumisega.

² NB! Tsiviilõiguslikku vastutust, st kahju hüvitamise kohustust ei tohi ära segada kriminaalvastutusega. Tsiviilõigusliku vastutuse eesmärgiks on ainult kannatanule tema kahjude korvamine, mitte aga kahju tekitaja karistamine. Seevastu kriminaalvastutuse korral karistab riik rikkujat trahvi, vabadusekaotuse vms näol, eesmärgiks on õiguskorra kaitse tervikuna rikkuja teo avaliku hukkamõistu läbi. Erinevad vastutuse liigid võivad esineda ka kõrvti. Nii on meie sissejuhatavas kaasuses lisaks deliktile tegemist ka väärteoga, kuna Mart rikkus liikluseeskirju.

³ Seadusest tulenevateks kohustusteks, mille rikkumine on õigusvastane § 1045 lg 1 p. 7 mõttes, on eelkõige suur osa Karistus- seadustiku sätteid, samuti liikluseeskirjad jne. Oluline on, et rikutava kohustuse eesmärgiks oleks kannatanu kaitse vastava kahju eest. Näiteks on KarS § 209 (kelmus) eesmärgiks petetud isiku varaliste huvide kaitse, mitte aga politseinike tööga koormamise (ning sellest tulenevate võimalike tervisekahjustuste) vältimine.

Meie sissejuhatavas kaasuses tekitati jalakäijale kahju kehavigastuse tekitamisega, samuti omandi (riietuse) rikkumisega. Seega on täidetud 1. kahju hüvitamise nõude eeldus: selle õigusvastasus.

Õigusvastase käitumise muud juhud on ära toodud VÕS §-des 1046-1049.

Õigusvastasus võib teatud juhtudel ka välistatud olla. Nii ei saa lugeda kahju tekitamist õigusvastaseks (ning seega ei teki ka kahju hüvitamise kohustust) juhul, kui näiteks kehavigastus tekitati hädakaitseisundis.

Õigusvastasust välistavad asjaolud on loetletud § 1045 lg-s 2 ning nendeks on juhud, kui:

- kahju tekitamise õigus tuleneb seadusest;
- kannatanu nõustus kahju tekitamisega, välja arvatud juhul, kui nõusoleku andmine on vastuolus seaduse või heade kommetega;
- kahju tekitaja tegutses hädakaitse- või hädaseisundis;
- kahju tekitaja kasutas oma õiguse teostamiseks või kaitseks õigustatult omaabi.

Oluline on teada, et Kriminaalmenetluse koodeks lubab tsiviilkahju väljanõudmist kriminaalmenetluse raames: KrMK § 41 lg 1 kohaselt on kuriteo läbi varalist kahju kandnud isikul õigus kriminaalasja menetluse kestel esitada süüdistatava või tema tegude eest varalist vastutust kandvate isikute vastu tsiviilhagi, mis vaadatakse kohtus läbi koos kriminaalasjaga.

12.2. Põhjuslik seos

Teiseks kahju hüvitamise kohustuse tekkimise eelduseks on **põhjusliku seose** ehk kausaaliteedi (VÕS § 127 lg 4) olemasolu. §-s 1045-1049 loetletud õigushüvede rikkumine peab olema tagasisiviidav kahju tekitaja tegevusele, samuti peab õigushüve rikkumise tagajärjel tekkima **kahju**.

Meie kaasuses tekkisid Karli kehavigastused ning riiete kahjustus (õigushüve rikkumine) just nimelt Mardi tegevuse tagajärjel. Samuti sai Karl nende õigushüvede rikkumise tõttu kahju: haiglakulud ning uute riiete muretsemise kulud. Seega on olemas deliktilise nõude 2. eeldus: põhjuslik seos.

12.3. Süü

Kahju hüvitamise kohustus tekib ainult kahju tekitaja **süülike** käitumise korral (erandiks on vastutus suurema ohu allikaga tekitatud kahju eest, kus vastutus järgneb kahju tekitaja süüst sõltumata). Isiku süü võib esineda mitmetes vormides: tahtluses, raskes hooletuses või hooletuses. Süü erinevate vormide definitsioonid on toodud VÕS §-s 104. Oluline on meelde jätta, et erinevalt kriminaalvastutusest ei sõltu kahju hüvitamise kohustuse tekkimine reeglina süü astmest ehk sellest, kas kahju tekitaja käitus tahtlikult või lihtsalt hooletult.

Kannatanu olukorda lihtsustab märgatavalt asjaolu, et **kahju tekitaja süüd eeldatakse**⁴. § 1050 lg 1 kohaselt peab kahju tekitaja oma vastutuse vältimiseks tõendama, et ta ei ole kahju tekkimises süüdi.

Süü küsimusest tuleb eristada küsimust, kas antud isik tekitatud kahju eest vastutab. Nii sätestab VÕS § 1052 lg 2, et isik ei vastuta enda tekitatud kahju eest, kui kahju on tekitatud seisundis, milles isik ei võinud mõista oma tegude tähendust või neid juhtida. Samuti ei vastuta tekitatud kahju eest alla 14-aastased isikud ning nende poolt õigusvastaselt tekitatud kahju peavad hüvitama vanemad (§ 1052 lg 1, § 1053 lg 1). Ka 14-18-aastase isiku poolt tekitatud kahju peavad hüvitama tema vanemad, kui nad ei tõenda, et nad on teinud kõik, mida saab mõistlikult oodata, et ära hoida kahju tekitamist.

Meie kaasuses peavad Mardi vanemad tõendama, et nad on Marti korralikult kasvatanud (muuhulgas saatnud ta juhtimiskursustele jne) ning tema üle piisavat järelevalvet teostanud. Loomulikult tuleb arvesse võtta, et 17-aastane isik vajab suuremat vabadust kui 14-aastane ning peab oma käitumise eest ka rohkem vastutama. Kui Mardi vanemad suudavad oma järelevalvekohustuse täitmist tõendada, siis vastutab kahju eest ainult Mart ise.

Deliktilise nõude eeldused:

- kahju olemasolu;
- õigusvastasus;
- süü;
- põhjuslik seos.

⁴ Jällegi ei tohi ära segada kriminaal- ning tsiviilõiguslikku vastutust. Karistusõigusest tuttav süütuse presumptsioon tsiviilõiguses ei kehti.

Meie kaasuses on kõik nimetatud eeldused täidetud ning seega on Karlil Mardi vastu kahju hüvitamise nõue VÕS § 1043 alusel. Et mopeedi jaoks tuleb sõlmida liikluskindlustuse leping, siis saab kannatanu lepingu olemasolu korral pöörduda nõudega otse kindlustusandja poole (Liikluskindlustuse seaduse § 27 lg 5). Kui kindlustuslepingut pole sõlmitud, siis võib kannatanu pöörduda Liikluskindlustuse Fondi poole (LKS § 12 lg 7, § 27 lg 6). Liikluskindlustuse Fondil ning teatud juhtudel ka kindlustusandjal tekib aga tagasinõudeõigus kahju tekitaja vastu (LKS § 38).

12.4. Vastutus kolmandate isikute poolt tekitatud kahju eest

Juba esinduse juures puutusime kokku nn. omistusnormidega, st normidega, mis omistavad ühe isiku tehingud või käitumise teisele isikule. Ka kahju tekitamise juures on võimalik, et kahju ei tekita mitte isik ise, vaid keegi teine, kes tema jaoks tegutseb. Kui isik laiendab oma tegevusvälja ning seega kasu saamise võimalust teiste isikute kaasamisega (töötajad, alltöövõtjad), peab ta vastutama ka nende isikute poolt tekitatud kahju eest.

VÕS § 1054 lg 1 sätestab, et kui isik kasutab teist isikut pidevalt oma majandus- või kutsetegevuses, vastutab ta selle isiku poolt õigusvastaselt tekitatud kahju eest nagu enda tekitatud kahju eest, kui kahju tekitamine oli seotud selle majandus- või kutsetegevusega. Samuti vastutab isik muu isiku poolt õigusvastaselt tekitatud kahju eest, keda ta kasutab oma kohustuse täitmisel, kui kahju tekitati seoses kohustuse täitmisega või kui kahju tekitamine sai võimalikuks seoses selle kohustuse täitmisega. Nimetatud sätete kohaselt vastutab tööandjal töötaja, peatöövõtja alltöövõtja poolt tekitatud kahju eest. Seevastu riigi vastutus riigiametnike või -teenistujate tekitatud kahju eest tuleneb Riigivastutuse seaduse § 12 lg 2.

12.5. Vastutus suurema ohu allikaga tekitatud kahju eest

VÕS §-d 1056-1060 reguleerivad vastutust suurema ohu allikaga tekitatud kahju eest ehk nn riskivastutust. § 1056 lg 1 sätestab, et kahju põhjustamise korral eriti ohtlikule asjale või tegevusele iseloomuliku ohu tagajärjel vastutab kahju tekitamise eest, sõltumata oma süüst, ohu allikat valitsenud isik. Sellisteks suurema ohu allikateks võivad olla kõikvõimalikud kõrgendatud ohtlikkusega seadmed ja süsteemid (näiteks tuumaelektrijaam, gaasitorud, relvad), ohtlikud ained (näiteks gaasid, mürgid, lõhkeaine), eelkõige aga mootorsõidukid (autod, lennukid, rongid, laevad, lumesaanid jne). Suurema ohu allikate asjade kasutamise on seotud kõrge riskitase ning tekkida võiva kahju ulatus on suur. Siiski aktsepteerib ühiskond nende kasutamist ühel või teisel põhjusel (ei saa ära keelata autodega sõitmist põhjusel, et nendega juhtub väga palju raskeid õnnetusi). Kuid nende kasutajad peavad tekitatud kahju eest vastutama ka siis, kui nad toimised kasutamisel täiesti õiguspäraselt ja ilma süüta.

Mootorsõiduki valdaja vastutus. Kõige sagedasemaks riskivastutuse juhuks on mootorsõiduki valdaja vastutus (VÕS § 1057). Mootorsõiduki valdaja vastutab põhimõtteliselt kõigi sõiduki käitamise tulemusena tekkinud kahjude eest, kui kahju tekkimise kaudu realiseerub spetsiifiline mootorsõiduki pidamisega seotud risk ning seda sõltumata sellest, kas ta oli kahju tekkimises süüdi või mitte. Ta ei vastuta vaid § 1057 lg 1 punktides 1-5 tood juhtudel (eelkõige juhud, kui kahju põhjustas vääramatu jõud või kannatanu enda tahtlik tegu).

Mootorsõiduki valdaja vastutus mootorsõiduki käitamisel tekitatud kahju eest ei sõltu mootorsõiduki valdaja süüist. Seda illustreerib järgmine kaasus:

Politseikonstaabel S sõidab öösel politseiautoga mööda maanteed. Äkitselt tekib auto elektrisüsteemis viga ning auto jääb seisma. S toob ruttu pagasiruumist ohukolmnurga, et valgustamata auto nähtavaks teha. Aga ta jääb hiljaks: enne seda sõidab G Si valgustamata autole tagant sisse ning saab vigastada. Samuti tekib G autole ulatuslik kahju. Kas, kellelt ja millist kahju saab G nõuda?

Lahendus: VÕS § 1157 lg 1 kohaselt vastutab transpordivahendi pidaja transpordivahendi käitamisel tekkinud kahju eest ning seda sõltumata oma süüist. Käitamise all tuleb mõista mitte ainult sõitmist, vaid käitamine hõlmab ka sedasama juhust, kus valgustamata auto jäeti tee äärde seisma ning selle tulemusena sõidab keegi sellele otsa ja saab kahjustada. Seega peab S hüvitama G-le tekitatud varalise kahju (ravikulud, auto remondikulud) ning maksma ka mõistlikku mittevaralise kahju hüvitist füüsiliste kannatuste eest. Iseküsimus on, kas S peab hüvitama kogu tekkinud kahju. Siin tuleb arvestada ka G enda auto käitamisest tulenevat riski, samuti tema enda võimalikku hooletust jne (vt kahjustatud isiku osa kahju tekkimisel, VÕS § 139).

12.6. Kahjunõude ulatus ning kahju hüvitamise viis

Kahjunõude ulatust ning kahju hüvitamise viisi (eelkõige rahasumma maksmise näol) käsitlesime juba lepingu rikkumise juures. Samad **VÕS §-de 127-140 sätted kehtivad ka deliktilise vastutuse puhul**. Muuhulgas on siin oluline § 139 – kahjustatud isiku osa kahju tekkimises või suurenemises.

Eraldi kahju hüvitamise kord ning ulatus nähakse ette Liikluskindlustuse seaduses, mis käsitleb kohustuliku liikluskindlustuslepingu sõlmi mist ning liikluskahju hüvitamist kindlustusandja poolt (kindlustamata sõidukite puhul Liikluskindlustuse Fondi poolt).

Kahju tekitamine mitme isiku poolt: solidaarne vastutus. VÕS § 137 lg 1 ütleb, et kui kahju tekitamise eest vastutab mitu isikut, vastutavad nad hüvituse maksmise eest **solidaarselt**. § 65 lg 1 sätestab, et kui mitu isikut peab täitma kohustuse solidaarselt (solidaarvõlgnikud), võib võlausaldaja nõuda kohustuse täielikku või osalist täitmist kõigilt võlgnikelt ühiselt või igäühelt või mõnel neist eraldi.

Lepingulise ja deliktilise nõude konkurents. Üldreeglina on välistatud lepinguliste ja deliktiliste nõuete kõrvuti eksisteerimine (VÕS § 1044 lg 2): kui lepinguline nõue on olemas, siis deliktilist ei eksisteeri. Erandiks on tervise kahjustamise või surma põhjustamise juhud, mil nõudeid saab esitada mõlemal alusel (näiteks põhjustab takso raske liiklusõnnetuse: sõitja võib taksofirma vastu esitada nõudeid nii veolepingust kui ka riskivastutusest tulenevalt).

12.7. Avalikõiguslike juriidiliste isikute vastutus avalike funktsioonide täitmisel tekitatud kahju eest

Kui kahju tekitab avalikõiguslik juriidiline isik (nt riik), siis tekib küsimus, kas konkreetsel juhul järgneb vastutus Riigivastutuse seaduse või Võlaõigusseaduse alusel. Sellele küsimusele vastamiseks kehtivad järgmised üldpõhimõtted:

- 1) Avaliku võimu volituste rakendamisel ja muude avalike ülesannete täitmisel tekitatud kahju hüvitatakse Riigivastutuse seaduse alusel (RVS § 1).
- 2) Kui riik või muu avalikõiguslik juriidiline isik tekitab kahju eraõiguslikus suhtes, siis hüvitatakse see Võlaõigusseaduse alusel.
- 3) Kahju hüvitatakse Võlaõigusseaduse alusel ka:
 - võlaõigussuhtest tuleneva kohustuse rikkumisel, sh eraõiguslikus vormis veo-, ravi- või muu teenuse osutamisel;
 - kinnisasja, tee, veekogu või muu asja omanikuna oma kohustusi, va liiklusseaduse §-s 45 sätestatud kohustusi, rikkudes;
 - liikluses osalemisel või ohtliku seadme kasutamisel või aine valdamisel, kasutamata avaliku võimu kandja eriõigusi.

Punktis 3 toodud juhtudel järgneb vastutus üldistel VÕS-s sätestatud alustel, muuhulgas tulevad kohaldamisele riskivastutuse sätted (näiteks politseiautoga teenistussõidul liiklusavarii tekitamise korral). Raviteenuse korral kohalduvad eelkõige raviteenuse osutamise sätted VÕS §-d 848-861; reisijate vedamisel veolepingu sätted; kui riik jättis täitmata näiteks tema asutuste turvalisuse tagamise nõuded, vastutab ta üldiste õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamise sätete alusel jne.

Alusetult vabaduse võtmisega tekitatud kahju hüvitamine. Keegi meist ei ole kaitstud vigade tegemise vastu. Nii võib juhtuda, et isikut peetakse täiesti alusetult kinni, hoitakse eeluurimise ajal alusetult kinnipidamiskohas või isegi mõistetakse alusetult süüdi. Sellisel tekitatud kahju hüvitamise alused, ulatuse ja korra kehtestab Riigi poolt isikule alusetult vabaduse võtmisega tekitatud kahju hüvitamise seadus. Hüvitist makstakse 7 päevamäära ulatuses iga ööpäeva eest, kusjuures päevamäär arvutatakse miinimumpalgast (§ 5). Selle hüvitise maksimisega loetakse isikule hüvitatuks alusetult vabaduse võtmise tõttu saamata jäänud tulu ja sellega tekitatud mittevaraline kahju; otsese varalise kahju (nt kinnipidamisel lõhutud riided ja mobiiltelefon) hüvitamist saab ta eraldi nõuda Riigivastutuse seaduse alusel. Hüvitist saab taotleda Rahandusministeeriumi kaudu, viimase keeldumise korral on isikul õigus esitada hagi kohtusse.

13. KOHTULIKUD REGISTRID

13.1. Miks peetakse teatud registreid kohtute juures?

Kohtute juures peetavad registrid on nn tugevad registrid. Nende kanded on avalikud ning neile saab õiguslikes vaidlustes tugineda. Kohtulike registrite põhieesmärgiks ongi õiguskäibesse kindluse toomine teatud oluliste õigussuhete või faktide avalikult kättesaadavaks tegemise kaudu. Nii on kinnisasjade suure väärtuse tõttu äärmiselt oluline, et igal hetkel oleks võimalik kindlaks teha ühe või teise kinnisasja omanik, vältimaks mitteomanike poolt tehtud tehingutest tulenevaid ebameeldivaid tagajärgi. Seetõttu peetakse kinnisasjade kohta riiklikku registrit – kinnistusraamatut. Ka on majanduskäibes hädavajalik teada, kas mingi juriidiline isik eksisteerib või mitte, kes on õigustatud teda esindama, jne. Sellise küsimuse lahendamiseks on võimalik pöörduda äriregistrisse või mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse ning saada vastavat informatsiooni.

Kuid selleks, et anda neile andmetele juriidiline tähendus, tuleb garanteerida nende registriandmete õigsus. Välistatud peavad olema vead kande tegemisel (kande tegemine valede dokumentide alusel või muidu ekslike andmete sissekandmine või õigete andmete sissekandmata jätmine), kuna sellisel juhul kahaneks õiguskäibe kindlus ning saaksid kahjustada isikute õigused. Seetõttu peetaksegi käibe seisukohast olulise tähtsusega registreid kohtute juures, kus kandeid teevad spetsiaalse väljaõppe saanud kohtunikuabid ning kelle tegevuse üle teostavad järelevalvet kohtunikud. Samuti on seaduses detailselt reguleeritud kande tegemise mehhanism, välistamaks võimalikke vigu või kuritarvitusi.

Sama eesmärki teenib ka nõue, mille kohaselt peavad kandeavaldused ning kande tegemise aluseks olevad dokumendid olema notariaalselt kinnitatud või tõestatud. Notar vastutab tema poolt tõestatud dokumentide juriidilise korrektsuse eest: kui ta on teinud vea ning selle tulemusena on tekkinud kahju, peab ta selle hüvitama Notariaadiseaduse § 14 järgi.

13.2. Kohtulikud registrid, nende asend Eesti kohtusüsteemis

Eestis peetakse kohtute juures järgmiseid registreid:

- **Kinnistusraamat** – peetakse maa- ja linnakohtute juures asuvates kinnistusametites;
- **Laevakinnistusraamat**;
- **Äriregister**;
- **Mittetulundusühingute ja sihtasutuste register**;
- **Kommertspandiregister** – neid 4 registrit peetakse maa- ja linnakohtute registriosakondades (Tallina ja Tartu Linnakohtu ning Pärnu ja Lääne-Viru Maakohtu juures);
- **Abieluvararegister** – peetakse maa- ja linnakohtute juures asuvates kinnistusametites.

Detailset informatsiooni erinevate registrite kohta saab Justiitsministeeriumi koduleheküljelt registriosakonna alt. Kohtutes peetava äriregistri, mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri ning kommertspandiregistri arvutiandmed on koondatud elektroonilisse keskäriregistrisse, mille andmeid saab kasutada ka Interneti kaudu aadressil www.eer.ee.

Kohtulikud registrid ei ole näiteks autoregister, riigivara register. Nendes registrites sisalduvatek andmetele ei omista seadus avalikku usaldatavust.

13.3. Milliseid andmeid nendesse registritesse kantakse?

Kinnistusraamat – sinna kantakse kinnisasjad ning nendega seotud asjaõigused. Kinnistusraamatust nähtub kinnisasja omanik ning kinnisasja õiguslik seisund, eelkõige kinnisasja koormamine erinevate asjaõigustega (hüpoteek, ostueesõigus, servituudid, jne). Kinnistusraamatuga seonduvat reguleerivad Asjaõigusseadus ja Kinnistusraamatuseadus.

Laevakinnistusraamat – koosneb laevaregistrist ja ehitatavate laevade registrist ning sinna kantakse laevu, ehitatavaid laevu ja teisaldatavaid ujukeid. Nende tsiviilkäive on reguleeritud analoogselt kinnisasjadega: laevade võõrandamine ja koormamine (eelkõige laevahüpoteegiga) toimub läbi laevakinnistusraamatu. Laevakinnistusraamatuga seonduvat reguleerib Laeva asjaõigusseadus, Laeva lipuõiguse ja laevaregistrite seadus; vastavalt kohaldatakse Kinnistusraamatuseaduse sätteid.

Äriregister – sinna kantakse andmed füüsilisest isikust ettevõtjate, täis-, usaldus- ja osühingute, aktsiaseltside, tulundusühistute ja välismaa äriühingute filiaalide kohta. Iga ettevõtja kohta avatakse omaette registrikaart, kuhu kantakse AS §-s 64 sätestatud andmed – kõige olulisem ettevõtjat puudutav informatsioon (äri nimi, asukoht, õiguslik vorm, esindusõiguslikud isikud, pankroti väljakuulutamise jms). Samuti avatakse registrisse kantud ettevõtja kohta äritoimik, kus säilitatakse muuhulgas asutamislepingut, põhikirja ja majandusaasta aruannet. Nii registrikaartide kui ka äritoimikutega saab tutvuda igal ajal, samuti võib nendest saada (ka tõestatud) ärakirju. Äriregistriga seonduvat reguleerib Äriseadustik, samuti erinevad määrused.

Mittetulundusühingute ja sihtasutuste register – sinna kantakse andmed mittetulundusühingute ja sihtasutuste kohta. Mittetulundusühingute alla kuuluvad ka korteri-, elamu-, garaaži jm mittetulunduslikud ühised, samuti erakonnad ja ametiühingud. Selle registriga seonduvat reguleerib Mittetulundusühingute seadus ja Sihtasutuste seadus.

Kommertspandiregister – sinna kantakse kommertspandid (registerpant ettevõtja vallasvarale). Reguleerib Kommertspandiseadus.

Abieluvararegister – sinna kantakse abikaasade abieluvaralepingus toodud ning seaduses sätestatud juhtudel teised varalised õigused. Perekonnaseaduse § 8 kohaselt võivad abikaasad abieluvaralepinguga kõrvale kalduda perekonnaseaduses sätestatud abieluvararežiimist (ühisvararežiim). Abieluvaralepingust tulenevad abikaasa varalised õigused kehtivad kolmandate isikute suhtes ainult juhul, kui abieluvaralepingu kohta on tehtud registrikanne enne kolmanda isiku nõude tekkimist. Abieluvararegistriga seonduv on reguleeritud Abieluvararegistri seaduses.

SOOVITATAV KIRJANDUS

1. Eraõigus I. Justiitsministeerium, 2001.
2. Eraõigus II. Justiitsministeerium, 2001.
3. H. Köhler. Tsiviilseadustik. Üldosa. AS Juura, 1998.
4. Lepingud. Näidised ja kommentaarid. Käsiraamatute kirjastus, 2002.
5. P. Pärna. Asjaõiguse seadus. Kommenteeritud väljaanne. AS Juura, 2004.
6. P. Schlechtriem. Võlaõigus. AS Juura, 1999.
7. P. Schlechtriem. Võlaõigus. Eriosa. AS Juura, 2000.
8. R. Tiivel. Asjaõigus. Loengukonspekt. AS Juura, 2003.