

PIIA KALAMEES

Hinna alandamine
õiguskaitsevahendite süsteemis



PIIA KALAMEES

Hinna alandamine õiguskaitsevahendite
süsteemis

Tartu Ülikooli õigusteaduskond

TÜ õigusteaduskonna nõukogu 22. veebruari 2013 otsusega on Piia Kalamehe väitekirja lubatud kaitsmisele *filosoofiadoktori* (PhD) (õigusteadus) kraadi taotlemiseks TÜ õigusteaduskonna doktorikraadide kaitsmise komisjonis

Juhendajad: dr iur dots. Karin Sein
dr iur dots. Kalev Saare

Oponent: prof Dr Martin Schmidt-Kessel, Bayreuthi ülikool

Kaitsmise aeg: 31. mail 2013 kell 14.15 Iuridicumis Näituse 20 aud. K-03

Väitekirja trükkimist toetas TÜ õigusteaduskond

ISSN 1406–6394
ISBN 978–9949–32–256–5 (trükis)
ISBN 978–9949–32–257–2 (pdf)

Autoriõigus: Piia Kalamees, 2013

Tartu Ülikooli Kirjastus
www.tyk.ee
Tellimus nr. 83

SISUKORD

TÄNUSÕNAD	8
SISSEJUHATUS.....	9
A. Teema aktuaalsus	9
B. Töö eesmärk	11
C. Töö uurimisküsimused	12
D. Töö struktuur	12
E. Metoodika ja võrdlusmaterjali valik.....	13
F. Sama valdkonna teadustööd ja kasutatud allikad	14
1. HINNA ALANDAMISE EESMÄRK JA OLEMUS	16
1.1. Hinna alandamise eesmärk	16
1.1.1. Hinna alandamise eesmärgi saavutamine läbi alandatud hinna leidmise valemi.....	16
1.1.1.1. Alandatud hinna leidmise erinevad meetodid ja nende kasutamise saavutatavad tulemused	16
1.1.1.2. Alandatud hinna leidmise erinevad meetodid ja nende kasutamise saavutatavad tulemused erandjuhtudel	22
1.1.2. Proportsionaalse meetodi probleemid	24
1.1.3. Muutujad alandatud hinna leidmise valemis	26
1.1.3.1. Hind alandatud hinna leidmise valemis	26
1.1.3.2. Kohustuse kohase ja mittekohase täitmise väärtus eseme üleandmisele suunatud lepingute korral	27
1.1.3.3. Kohustuse kohase ja mittekohase täitmise väärtus muude lepingute korral.....	29
1.1.4. Kohase ja mittekohase täitmise väärtuste määramise aeg.....	33
1.1.5. Kohase ja mittekohase täitmise väärtuste arvutamisel arvesse võetav koht	38
1.2. Hinna alandamise olemus.....	40
1.2.1. Hinna alandamine kui kujundusõigus	40
1.2.2. Hinna alandamine kui võlgniku vastutusest sõltumatu õiguskaitsevahend	44
2. HINNA ALANDAMISE EELDUSED JA TEOSTAMINE	46
2.1. Tasuline vastastikune leping ja kohustuse rikkumine.....	46
2.1.1. Tasuline vastastikune leping	46
2.1.2. Tasu maksmise kohustusega vastastikuses seoses oleva kohustuse rikkumine	50
2.1.2.1. Kohustuse rikkumine, mis seisneb kohuste täitmise ebapiisavas kvaliteedis.....	50
2.1.2.1.1. Üldised reeglid kohustuse täitmise kvaliteedi kohta.....	50

2.1.2.1.2. Kohustuse täitmise faktiline ebapiisav kvaliteet.....	51
2.1.2.1.3. Kohustuse täitmise õiguslik ebapiisav kvaliteet.....	55
2.1.2.2. Kohustuse hilineunud täitmine	60
2.2. Mittekohase täitmise vastuvõtmine	66
2.3. Hinna alandamise avaldus	68
2.3.1. Hinna alandamise avaldus kui võlausaldaja tahteavaldus	68
2.3.2. Hinna alandamise avalduse vorm ja sisu.....	73
2.3.3. Hinna alandamise avalduse tegemise tähtaeg	77
3. HINNA ALANDAMISE PIIRITLEMINE TEISTEST ÕIGUSKAITSEVAHENDITEST	84
3.1. Hinna alandamine ja kahju hüvitamine	84
3.1.1. Hinna alandamise ja kahju hüvitamise eelduste võrdlus.....	84
3.1.2. Hinna alandamise ja kahju hüvitamise tagajärgede võrdlus...	89
3.2. Hinna alandamine ja lepingust taganemine või lepingu üles ütlemine	96
3.2.1. Hinna alandamise ja lepingust taganemise ning lepingu üles ütlemise eelduste võrdlus	96
3.2.2. Hinna alandamise ja lepingust taganemise ning lepingu üles ütlemise tagajärgede võrdlus	101
3.3. Hinna alandamine ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine...	106
4. HINNA ALANDAMISE SUHE TEISTE ÜLDISTE ÕIGUSKAITSEVAHENDITEGA.....	110
4.1. Hinna alandamine üldise õiguskaitsevahendina.....	110
4.2. Võimalik õiguskaitsevahendite hierarhia ning hinna alandamise koht selles.....	116
4.2.1. Üldreegel võlausaldaja õiguskaitsevahendite valiku osas.....	116
4.2.2. Hinna alandamise koht võimalikus õiguskaitsevahendite hierarhias.....	119
4.3. Hinna alandamise konkurents teiste õiguskaitsevahenditega	123
4.3.1. Konkurents hinna alandamise õiguse ja kahju hüvitamise nõude vahel	123
4.3.2. Konkurents hinna alandamise õiguse ja kohustuse täitmise nõude vahel	127
4.3.3. Konkurents hinna alandamise ja muude õiguskaitsevahendite vahel	129
5. VÕIMALIKUD ERISUSED HINNA ALANDAMISE JA TEISTE ÜLDISTE ÕIGUSKAITSEVAHENDITE SUHETES	131
5.1. Võimalikud erisused müügi- ja töövõtulepingu korral	131
5.1.1. Võimaliku ostja õiguskaitsevahendite hierarhia allikad	131
5.1.2. Ostja hinna alandamise õigus müügilepingu rikkumisel kasutatavate õiguskaitsevahendite süsteemis	133

5.2. Võimalikud erisused üürilepingu korral.....	138
5.2.1. Üürniku õiguskaitsevahendite võimalik hierarhia üürilepingu eseme puuduse korral ja üüri alandamise koht selles.....	138
5.2.2. Üüri alandamise konkurents teiste üürniku õiguskaitsevahenditega.....	143
5.3. Võimalikud erisused pakettreisilepingu korral	146
5.3.1. Reisija õiguskaitsevahendite võimalik hierarhia ja reisitasu alandamise koht selles.....	146
5.3.2. Reisitasu alandamise konkurents teiste õiguskaitsevahenditega.....	148
KOKKUVÕTE.....	151
SUMMARY	157
TRANSLATION OF TABLE OF CONTENTS OF THE THESIS.....	214
KASUTATUD KIRJANDUSE LOETELU	216
KASUTATUD NORMATIIVAKTIDE JA MUDELSEADUSTE LOETELU	224
KASUTATUD KOHTULAHENDITE LOETELU	225
KASUTATUD LÜHENDID	227
CURRICULUM VITAE	228

TÄNUSÕNAD

Dokoritöö on valminud tänu paljude inimeste abivalmidusele ja kannatlikkusele. Esmalt soovin tänada oma töö juhendajaid dots. Karin Seinä ja dots. Kalev Saaret julgustava suhtumise ja nõuannete eest. Teiseks ei oleks töö valmimine olnud võimalik ilma autorile antud võimaluseta koguda materjali töö kirjutamiseks Osnabrücki Ülikooli raamatukogus. Tööd raamatukogus toetas Euroopa Sotsiaalfond programmi DoRa raames, mida viib ellu Sihtasutus Archimedes. Kolmandaks kuulub tänu minu perele ja sõpradele, kes mind kannatlikult kogu töö valmimise aja toetasid ja innustasid. Suur tänu ka kolleegidele, kellega olen korduvalt töö temaatikaga seonduvaid küsimusi arutanud. Töö inglisekeelse kokkuvõtte valmimisse andsid märkimisväärse panuse pr Kristiina Alas ja hr Martin Ojala. Ka neile kuulub autori tänu. Samuti soovin tänada pr Anne Jakobson.

SISSEJUHATUS

A. Teema aktuaalsus

Rooma õiguses oli hinna alandamine tuntud kui *actio quanti minoris* ja ta oli kasutatav alternatiivina müügilepingust taganemisele ja tagasitaitmisele. Rooma õigusest on hinna alandamine jõudnud ka tänapäevastesse Mandri-Euroopa õiguskordadesse.¹ Nii on hinna alandamine õiguskaitsevahendina tuntud näiteks Saksamaa tsiviilseadustikus² (BGB), Hollandi tsiviilseadustikus³ (BW), Prantsuse tsiviilkoodeksis⁴ (CC),⁵ aga ka Eesti võlaõigusseaduses⁶ (VÕS).⁷ Seevastu on hinna alandamise instituut märkimisväärselt vähem tuntud Anglo-Ameerika õigussüsteemis. Näiteks oli Inglismaal hinna alandamine õiguslikult reguleerimata instituut kuni Euroopa Liidu direktiivi 1999/44/EÜ⁸ (tarbijalemüügi direktiiv) sisseviimiseni Inglise tarbijaõiguse regulatsiooni.⁹ Samuti on hinna alandamise instituut olnud pikka aega tundmatu Iiri õiguses.¹⁰ Seega on tegemist õiguskaitsevahendiga, mis on olnud väga pika aja jooksul tuttav ja sageli kasutatav suure osa riikide õiguskordade jaoks, kuid samas on tegemist pigem tundmatu instituudiga teistes õiguskordades.

Vaatamata asjaolule, et hinna alandamine ei ole ühtemoodi tuntud õiguskaitsevahend kõigis õiguskordades, kuulub ta sageli ka rahvusvahelise iseloomuga või Euroopa Liidu õigusaktide ja mudelseaduste õiguskaitsevahendite süsteemi. Nii näeb hinna alandamise õiguse ette juba eelnevalt mainitud tarbijalemüügi direktiiv. Samuti on hinna alandamise õigus ette nähtud Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni kaupade rahvusvahelise ostu-müügi lepingute Viini konventsioonis¹¹ (CISG), Euroopa ühise müügiõiguse määruse ettepanekus

¹ Basedow/Hopt/Zimmermann/Stier, p 1314.

² Bürgerliches Gesetzbuch (Saksamaa Liitvabariigi tsiviilseadustik), Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Oktober 2012 (BGBl. S.2182 geändert worden ist.

³ Burgerlijk Wetboek, jõustus 01.01.1992. Hollandi tsiviilseadustiku art-i 6:270 kohaselt on saavutatud hinna alandamisega võrreldav tulemus lepingu osalise lõpetamise kaudu ja see on võimalik kõigi vastastikuste lepingute korral.

⁴ Code Civil, vastu võetud 21.03.1804.

⁵ Huber/Basedow/Hopt/Zimmermann/Stier, p 1314.

⁶ Võlaõigusseadus. 26.09.2001.a. – RT I 2001, 81, 487; RT I 08.07.2011, 21.

⁷ VÕS Komm I/Kõve, lk 370.

⁸ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ, 25. mai 1999, tarbekaupade müügi ja nendega seotud garantiide teatavate aspektide kohta. – EÜT L 171, 07.07.1999, lk 12–16.

⁹ Sivesand, p 62, Twigg-Flesner (2012), p 1373.

¹⁰ v Bar/Clive, p 914.

¹¹ Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta. – RT II 1993, 21/22, 52.

(CESL),¹² Euroopa lepinguõiguse printsiipides (PECL)¹³ ja Euroopa tsiviilõiguse ühtse tugiraamistiku eelnõus¹⁴ (DCFR). Seega võib asuda seisukohale, et hinna alandamise näol on tegemist üldiselt ka rahvusvahelisel tasandil tunnustust leidnud õiguskaitsevahendiga. Samas ei ole hinna alandamist õiguskaitsevahendina reguleeritud UNIDROIT rahvusvaheliste kaubanduslepingute printsiipides (PICC).¹⁵

Hinna alandamise õigust ei mõisteta sarnaselt kõigis eespool nimetatud õigusaktides ja mudelseadustes, kus selline õiguskaitsevahend ette nähtud on. Leidub süsteeme, mille puhul on hinna alandamine õiguskaitsevahendina kasutatav vaid teatud liiki lepingute rikkumise korral (nt Saksamaa) ning süsteeme, mis näevad hinna alandamist pigem üldise õiguskaitsevahendina (nt Eesti, PECL, DCFR). Samuti esineb erinevusi alandatud hinna leidmise meetodika ja hinna alandamise teostamise viisi osas. Anglo-Ameerika õigussüsteemides on isegi väljendatud seisukohta, et hinna alandamise järgi eraldiseisva õiguskaitsevahendina ei ole üldse vajadust, kuna sarnane tulemus on saavutatav kahju hüvitamise nõude ja tasanõude tasaarvestamise teel.¹⁶ Ilmselt on samast seisukohast lähtunud ka PICC-i koostamisel. Silmas pidades eespool viidatud Euroopa lepinguõiguse arenguid, mis ilmnevad nii tarbijalemüügi direktiivis, CESL-s, PECL-s kui ka DCFR-s, on hinna alandamine kui õiguskaitsevahend ja selle koht üldises õiguskaitsevahendite süsteemis aktuaalne teema Euroopa kontekstis. Ühest küljest on aktuaalne küsimus, kas hinna alandamise ette nägemine iseseisva õiguskaitsevahendina on põhjendatud ning kui vastus sellele küsimusele on jaatav, siis kas tegemist peaks olema õiguskaitsevahendiga, mille kasutamine oleks võimalik vaid teatud liiki lepingute rikkumise korral või laiemalt. Teisalt ei ole vähem aktuaalne ka temaatika, mis seondub hinna alandamise positsiooniga teiste õiguskaitsevahendite suhtes.

Teemat võib pidada aktuaalseks ka Eesti kontekstis. Nimelt on VÕS-i jõustumisega seoses saanud hinna alandamisest õiguskaitsevahend, mis kuulub üldisesse õiguskaitsevahendite süsteemi (VÕS § 101 lg 1). Varasemalt kehtinud ENSV tsiviilkoodeksis¹⁷ oli hinna alandamine küll reguleeritud, kuid ainult kindlate lepinguliikide juures.¹⁸ Samuti on hinna alandamine senises kohtupraktikas kasutatust leidnud vaid küllaltki kitsa ringi lepingute rikkumise korral.¹⁹ Lisaks on nii Eesti õiguskirjanduses kui ka kohtupraktikas ilmnenu, et hinna

¹² Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on a Common European Sales Law, COM(2011)635final. Kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0635:FIN:EN:PDF> (29.06.2012).

¹³ Lando/Beale.

¹⁴ DCFR.

¹⁵ Vogenauer/Kleinheisterkamp.

¹⁶ Basedow/Hopt/Zimmermann/Stier, p 1314.

¹⁷ Eesti NSV Tsiviilkoodeks. – ENSV ÜT 1964, 25, 115.

¹⁸ VÕS Komm I/Kõve, lk 376.

¹⁹ Vaadates Riigikohtu praktikat, on hinna alandamisega seonduvad vaidlused saanud alguse eelkõige müügi-, töövõtu või üürilepingu rikkumistest võlgniku poolt. Vt <http://www.nc.ee/?id=11&indeks=0,2,10246,10320,10326> (25.01.2011).

alandamise regulatsioonis esineb küsitavusi, mille selgitamiseks on vajalik regulatsiooni põhjalikum analüüs.

B. Töö eesmärk

Eelnevast lähtuvalt on käesoleva töö eesmärgiks kontrollida kolme põhihüpooteesi ning vastata järgnevatele uurimisküsimustele. Väitekirja **esimeseks hüpoteesiks** on, et hinna alandamise sätestamine õiguskaitsevahendina, mille kasutamine on võimalik põhimõtteliselt kõigi lepingute rikkumise korral (nõ üldise õiguskaitsevahendina), on põhjendatud ja vajalik. Nimelt on hinna alandamist erinevates õiguskordades nähtud reeglina õiguskaitsevahendina, mis on kohaldatav vaid teatud tüüpi lepingute rikkumise korral. Põhiliseks kasutusala on seejuures olnud ostja õigus alandada hinda puudustega müügieseme üleandmise korral müüja poolt.²⁰ Seevastu näeb VÕS § 101 lg 1 sarnaselt PECL artikliga 8:101 ja DCFR artikliga III.-3:101 hinna alandamise ette üldise õiguskaitsevahendina, mille kohaldamine on teoreetiliselt võimalik kõigi lepingute rikkumise korral. Dissertatsiooni eesmärgiks on seega näidata, et puudub vajadus piirata hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kasutusvaldkondi vaid teatud tüüpi lepingute rikkumise juhtudega.

Töö **teiseks hüpoteesiks** on, et hinna alandamise reguleerimine iseseisva õiguskaitsevahendina on põhjendatud ja vajalik. Hinna alandamisega saavutatavate eesmärkideni ei ole võimalik jõuda teisi õiguskaitsevahendeid kasutades. Siiski on õiguskirjanduses leitud, et hinna alandamisega saavutatavate eesmärkideni võib võlausaldajal olla võimalik jõuda läbi talle kuuluva mittekohasest täitmisest tuleneva kahju hüvitamise nõude tasaarvestamise võlgniku tasu maksmise nõudega.²¹ Samuti võivad hinna alandamisega saavutatavad tagajärjed teatud situatsioonides sarnaneda lepingust taganemise, lepingu üles ütlemise või omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise tagajärgedega. Seega on töö eesmärgiks näidata läbi hinna alandamise ja nimetatud õiguskaitsevahendite kohaldamise eelduste ja tagajärgede võrdleva analüüsi, et hinna alandamine on eespool nimetatud õiguskaitsevahenditest oluliselt erinev ning vajab seega eraldi reguleerimist.

Väitekirja **kolmanda hüpoteesina** on töö autor püstitanud väite, et hinna alandamine on õiguskaitsevahend, mis ei ole reeglina teiste VÕS §-s 101 lg-s 1 nimetatud õiguskaitsevahenditega hierarhilises suhtes. See tähendab, et võlausaldaja võib võlgnikupoolse kohustuse mittekohase täitmise korral, kui on täidetud kõik VÕS §-s 112 nimetatud hinna alandamise eeldused, hinda alandada. VÕS-i kohaselt ei ole hinna alandamise eelduseks eelnev teiste õiguskaitsevahendite kasutamine (nt kohustuse täitmise nõudmine).

²⁰ v Bar/Clive, p 912.

²¹ Bergstein/Miller, p 255.

C. Töö uurimisküsimused

Töö põhilised uurimisküsimused on järgmised:

- a) millise eesmärgi saavutamisele on suunatud hinna alandamine kui õiguskaitsvahend;
- b) millisel meetodil tuleb leida alandatud hinna suurus, selleks, et saavutataks hinna alandamisega soovitud eesmärk;
- c) kas ja millistel tingimustel saab hinna alandamine olla kasutatav kõiki liiki lepingute rikkumise korral võlgniku poolt;
- d) millised kriteeriumid eristavad hinna alandamist muudest sarnastest õiguskaitsvahenditest (kahju hüvitamine, lepingust taganemine, lepingu üles ütlemine ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine);
- e) kas VÕS-s eksisteerib õiguskaitsvahendite vaheline hierarhia ning juhul, kui selline hierarhia on tuvastatav, siis milline on hinna alandamise koht selles.

D. Töö struktuur

Eespool nimetatud hüpoteesid ja põhilised uurimisküsimused on aluseks doktoritöö struktuurile. Töö **esimeses peatükis** keskendutakse küsimusele, mis on hinna alandamise eesmärk ning olemus. Hinna alandamise eesmärgi tuvastamiseks analüüsitakse alandatud hinna leidmise erinevaid meetodeid ning võrreldakse neid omavahel. Samuti uuritakse, milline ajahetk on põhjendatud alandatud hinna leidmiseks vajalike kohase ja mittekohase täitmise väärtuste kindlaks tegemiseks. Peatükis leiab käsitlemist ka hinna alandamise olemus läbi asjaolu, et tegemist on kujundusõigusega ning õiguskaitsvahendiga, mille kasutamise võimalikkus ei sõltu kohustuse rikkumise vabandatavusest.

Dissertatsiooni **teises peatükis** analüüsitakse hinna alandamise materiaalseid ja formaalseid eeldusi. See on vajalik ennekõike tuvastamiseks, kas on mõeldav hinna alandamine kui õiguskaitsvahendi kasutamine üldise õiguskaitsvahendina või on pigem praktiline piiritleda hinna alandamise õigus vaid konkreetsete lepinguliikide rikkumise juhtumitega. Samuti keskendutakse teises peatükis hinna alandamise kui kujundusõiguse teostamise küsimustele seoses hinna alandamise avalduse tegemisega. Sellisel moel hinna alandamise eeldusi analüüsiv peatükk on vajalik seoses edaspidise hinna alandamise võrdlusega teiste sarnastele tagajärgedele viivate õiguskaitsvahenditega.

Kolmandas peatükis keskendutakse hinna alandamise võrdlusele teiste sarnaste õiguskaitsvahenditega. Hinna alandamist on seejuures võrreldud nende üldiste õiguskaitsvahenditega, mille kasutamisel võib võlausaldaja saavutada hinna alandamise õiguse teostamise olukorrale sarnaneva situatsiooni. Sellest lähtuvalt on hinna alandamise kui õiguskaitsvahendi eeldusi ja tagajärgi võrreldud kahju hüvitamise, lepingust taganemise, lepingu üles ütlemise ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise eelduste ja tagajärgedega. Kolmanda peatüki

koostamise eesmärgiks on uurida, kas esineb vajadus hinna alandamise kui eraldiseisva õiguskaitsevahendi järele või on võlausaldajal teisi õiguskaitsevahendeid kasutades võimalik jõuda sisuliselt hinna alandamise õiguse teostamisega samadele tulemustele.

Neljandas peatükis uuritakse, milline on hinna alandamise koht õiguskaitsevahendite üldises süsteemis. Muuhulgas uuritakse, kas VÕS §-s 101 lg-s 1 nimetatud õiguskaitsevahendid on omavahel hierarhilises suhtes ning kas ja millal on võlausaldajal õigus kasutada hinna alandamist esimese õiguskaitsevahendina. Teiseks keskendutakse dissertatsiooni neljandas peatükis ka konkurentsiküsimustele hinna alandamise ja muude üldiste õiguskaitsevahendite vahel. Hinna alandamine on õiguskaitsevahend, mille kasutamise suhtes on lisaks VÕS-i üldosas sisalduvatele reeglitele sätestatud ka teatavaid erinõudeid VÕS-i eriosas. Erinormid hinna alandamise kohta sisalduvad VÕS-s müügi-, töövõtu-, üüri- ja pakettreisilepingu sätetes. Sellest tulenevalt on dissertatsiooni **viies peatükk** pühendatud ka õiguskaitsevahendite hierarhia ja konkurentsi küsimuste analüüsile nende konkreetsete lepinguliikide raames.

E. Metoodika ja võrdlusmaterjali valik

Doktoritöö koostamisel on kasutatud võrdlevat, dogmaatilist ja ajaloolist meetodit. Põhirõhk on töös olnud dogmaatilisel ja funktsionaalsel võrdleval meetodil.²² Eesti Riigikohus on korduvalt märkinud, et teiste riikide analoogilisi seadusi ja praktikat võib eraõiguse normide korral arvestada võrdlusmaterjalina Eesti seaduse mõtte ja eesmärgi väljaselgitamisel.²³ Eelkõige on asjakohane võrdlusmaterjalina kasutada nende riikide seadusi ja kohtupraktikat, kellega Eestil on üldjoontes sarnane õigussüsteem ja seaduste rakendamise praktika. Eesti hinna alandamise regulatsiooni ja kohtupraktikat on seetõttu käesolevas dissertatsioonis võrreldud VÕS-i asjakohaste sätete koostamisel aluseks olnud õigusaktide ja mudelseadustega. Põhiliseks tööd läbivaks jooneks on Eesti hinna alandamise regulatsiooni võrdlus Saksamaa Liitvabariigi õigusega ning CISG-ga. Seejuures on suur tähtsus ka nimetatud allikate pinnalt tekkinud kohtupraktika analüüsimisel. Väiksemas ulatuses on kasutatud täiendavalt teisi VÕS-i asjakohaste sätete koostamisel aluseks olnud allikate kohta käivat õiguskirjandust ja võimaluse korral ka kohtupraktikat.

Lisaks eelnevale on Eesti õigusega võrdlevalt kasutatud ka tarbijalemüügi direktiivi kohta avaldatud allikaid ning PECL-i ja DCFR-i kommentaare. Esimesed kaks nimetatud allikatest on asjakohased, kuna on sarnaselt eespool nimetatud õigusaktidega olnud aluseks VÕS-i hinna alandamise sätete koostamisel.²⁴ DCFR-i on väitekirjas kasutatud võrdlusmaterjalina lähtuvalt asjaolust,

²² Funktsionaalse võrdleva meetodi kohta vt lähemalt Zweigert/Kötz, S. 33 f.

²³ RKTko 3-2-1-9-03, p 30, 3-2-1-145-04, p 39, 3-2-1-20-08, 3-2-1-103-08, p 20, vt ka Kull/Torga, p 73, Kull (2010), lk 469.

²⁴ VÕS Komm I/Kõve, lk 371.

et nimetatud allika näol on tegemist tekstiga, milles on püütud tuvastada kõigi Euroopa Liidu liikmesriikide õiguste pinnalt Euroopa tsiviilõiguse ühised põhimõtted.²⁵ Seega on aktuaalne uurida, millisel moel on hinna alandamine õiguskaitsevahendina nimetatud mudelseaduses reguleeritud ning millises suunas liiguvad Euroopa tasandil hinna alandamise õigusega seonduvad arengud. Samuti on töös kasutatud CESL-i ja sellealaseid artikleid, kuna tegemist on ühe uusima Euroopa Liidu seadusandliku arenguga, mis puudutab muuhulgas ka hinna alandamist õiguskaitsevahendina. CESL-i ja DCFR-i paralleelne kasutamine on põhjendatud asjaoluga, et kuigi CESL on suures osas koostatud DCFR-i pinnalt, on CESL-i näol tegemist aktiga, mis reguleerib suuresti vaid müügilepinguga seonduvat. Seevastu DCFR-i reguleerimisala on märkimisväärselt laiem.

Väikemas ulatuses on kasutatud võrdluseks ka selliste õigusaktide kohta käivaid materjale, mida ei ole otseselt VÕS-i hinna alandamise regulatsiooni loomisel aluseks võetud. Nii on kohati kasutatud võrdlusmaterjali *common-law* süsteemi õiguskordadest, PICC-st jne.

Teiseks põhiliseks kasutatavaks meetodiks on dogmaatiline meetod. Nagu nähtub püstitatud eesmärkidest ja dissertatsiooni ülesehitusest, moodustab tööst olulise osa hinna alandamise positsiooni uurimine VÕS-i õiguskaitsevahendite süsteemis. Mõistmaks hinna alandamise kohta ja seost teiste õiguskaitsevahenditega VÕS-s, on nimetatud meetod enim asjakohane.

F. Sama valdkonna teadustööd ja kasutatud allikad

Dissertatsiooni teemal ei ole Eestis senini ilmunud doktoriväitekirja tasemel uurimusi. 2007. aastal on Helen Uustalu kirjutanud teadusmagistritöö teemal „Hinna alandamine õiguskaitsevahendina”,²⁶ kuid käesolevas doktoritöös analüüsitavatel küsimustel pole selles töös põhjalikumalt peatunud. Nimetatud väitekirja autor on küll muuhulgas püstitanud küsimuse selle kohta, kui võrd on hinna alandamine õiguskaitsevahendina kasutatav ka väljaspool selle traditsioonilist kasutusala (ennekõike müügi-, töövõtu- ja üürilepingu rikkumise korral), kuid analüüsinud nimetatud küsimust vaid konkreetsete näidislepinguliikide (liisingu- ja käsundusleping) raames. Samuti on magistritöö autor analüüsinud hinna alandamise ja kahju hüvitamise omavahelise konkurentsiga seonduvaid küsimusi, kuid pole keskendunud hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi positsiooni välja selgitamisele õiguskaitsevahendite süsteemis ega selle olemusele võrreldes teiste analoogseid tagajärgi kaasa toovate õiguskaitsevahenditega. Ka ei ole nimetatud töös püstitatud küsimuste uurimisel kasutatud võrdlusmaterjalina saksakeelseid asjakohaseid allikaid, vaid on võrreldud VÕS-i hinna alandamise regulatsiooni Soome müügilepingute regulatsiooniga.

²⁵ Volens, lk 14.

²⁶ Uustalu.

Rohkem hinna alandamisele keskenduvaid töid Eesti õigusteadlaste poolt avaldatud ei ole. Piirnevatest valdkondadest tuleb nimetada Karin Seina doktoritööd teemal „Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitise piiramise alused”,²⁷ Ave Hussari teadusmagistritööd teemal „Lepingu täitmine õiguskaitsevahendina”²⁸ ja Villu Kõve teadusmagistritööd „Lepingu ühepoolse lõpetamise võimalused Eesti õiguses (võrdlev käsitlus)”.²⁹

Võõrkeeles ilmunud uurimustest on käesoleva dissertatsiooni teemale kõige lähedasemad M. Hirneri doktoritöö „Der Rechtsbehelf der Minderung nach dem UN-Kaufrecht (CISG)”,³⁰ milles on uuritud hinna alandamist CISG-s ja Ulrich Korthi doktoritöö teemal „Minderung beim Kauf”.³¹ Mõlema töö puhul on autorid keskendunud vaid hinna alandamise regulatsiooni uurimisele müügilepingu rikkumise korral müüja poolt.

Samuti on doktoritöö kirjutamisel kasutatud eespool viidatud riikide õiguse ja mudelseaduste alast õiguskirjandust ning kohtupraktikat. Lisaks eelnevale on kasutatud väitekirja koostamisel nii eesti- kui võõrkeelseid asjakohaseid teadusartikleid. Samuti on kasutatud kogu doktoritöö teemaga seonduvat Riigikohtu praktikat ning seda on arvesse võetud seisuga 10. detsember 2012.

²⁷ Sein (2007).

²⁸ Hussar.

²⁹ Kõve (2003).

³⁰ Hirner.

³¹ Korth.

I. HINNA ALANDAMISE EESMÄRK JA OLEMUS

I.1. Hinna alandamise eesmärk

I.1.1. Hinna alandamise eesmärgi saavutamine läbi alandatud hinna leidmise valemi

I.1.1.1. Alandatud hinna leidmise erinevad meetodid ja nende kasutamisega saavutatavad tulemused

Hinna alandamise kui iseseisva õiguskaitsevahendi olemasolu üldises õiguskaitsevahendite süsteemis saab põhjendada sellega saavutatava eesmärgi erinevusega teiste õiguskaitsevahenditega saavutatavatest eesmärkidest. Kui võlausaldaajal oleks võimalik saavutada hinna alandamise läbi sama tulemus nagu muude õiguskaitsevahendite kasutamise eest, ei oleks põhjust hinna alandamist eraldi õiguskaitsevahendina reguleerida. Seega on oluline kindlaks teha, millist eesmärki hinna alandamine õiguskaitsevahendina endas kannab.

Euroopas muutus hinna alandamise eesmärgi küsimus eriliselt aktuaalseks seoses tarbijalemüügi direktiivi jõustumisega, mis muutis kõigi Euroopa Liidu liikmesriikide jaoks kohustuslikuks direktiivis sätestatud miinimumnõuete sisseviimise tarbijalemüügi korral. Direktiivi artikkel 3 nimetab hinna alandamist ühena õiguskaitsevahenditest, mida peab tarbijast ostjal olema võimalik majandus- või kutsetegevuses tegutseva müüja vastu kasutada. Seejuures ei täpsusta direktiiv, mida hinna alandamine endast olemuslikult kujutab või millist eesmärki täidab ning puudub viide ka alandatud hinna leidmise metoodikale.³² Märgitud on vaid, et teatud juhtudel peab tarbija jaoks sellise õiguskaitsevahendi kasutamine võimalik olema. Sellest lähtuvalt on ka liikmesriigid direktiivi enda siseriiklikusse õigusesse sisse viinud, kuid teinud seda küllaltki erinevalt. Nagu järgnevalt näidatud, toob erinevate alandatud hinna leidmise meetodite kasutamine teatud juhtudel endaga kaasa erinevaid tulemusi ning teenib seeläbi erinevaid eesmärke. Tuvastamaks hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi eesmärki, tuleb seega hinnata alandatud hinna leidmise meetoditega saavutatavaid tulemusi. Seejärel on võimalik võtta seisukoht küsimuses, kas hinna alandamise eesmärgiks on võlausaldaaja muude huvide kui teiste õiguskaitsevahenditega kaitstavate huvide kaitse.

Euroopa riikides on valdavalt kasutusel kaks alandatud hinna leidmise meetodit. Neist esimese kohaselt kujuneb alandatud hind lahutustehte tulemusena (absoluutne meetod) ning teise meetodi kohaselt alandatakse hinda proportsionaalselt puudustega täitmise väärtusega (proportsionaalne meetod).³³ Võib öelda, et nimetatud meetoditest on levinumaks alandatud hinna leidmine läbi kohase ja mittekohase täitmise väärtuste suhte võrdlemise lepingupoolte

³² Loos (2010a), p 39, Krüger, S. 161.

³³ Schulte-Nölke/Twigg-Flesner/Ebers, p 409, 436. Vt ka Huber/Mullis, p 251.

vahel kokku lepitud hinnaga ehk proportsionaalne meetod.³⁴ Sedasi tuleb alandatud hind leida mitte ainult VÕS § 112 lg 2 kohaselt, vaid näiteks ka BGB § 441 ja 638, CISG art 50, PECL 8:101 ning DCFR art III.-3:601 kohaselt. Samas on hinna alandamiseks kasutatud ka lahutustehtel põhinevaid meetodeid³⁵ ning nende kasutuselevõttu on samuti kaalutud õiguskordades, kus seni on kasutatud alandatud hinna leidmiseks proportsionaalset meetodit.³⁶

Meetod, mida kasutatakse alandatud hinna leidmiseks, defineerib hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kasutamisega taotletava eesmärgi. Seeläbi on võimalik otsustada, kas hinna alandamisega soovitakse näiteks taastada pooltevaheliste kohustuste tasakaalu või kompenseerida võlausaldajale kohustuse täitmise väiksem väärtus.³⁷ Vaatamata alandatud hinna leidmise meetodile on hinna alandamisega saavutatavaks tulemuseks igal juhul võlausaldajale rahalise kompensatsiooni andmine võlgnikupoolse kohustuse rikkumise korral ilma lepingut lõpetamata.³⁸ Järgnevalt on vaadeldud ning omavahel võrreldud alandatud hinna leidmise proportsionaalse ning absoluutse meetodiga saavutatavaid tulemusi.

Proportsionaalse meetodi puhul lähtutakse üldiselt järgmisest valemist:

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

Sellest tulenevalt kujuneb alandatud hinna leidmiseks kasutatav valem järgmiseks:

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

Proportsionaalset meetodit kasutades, saab kahjustatud lepingupool hinda alandada summas, mis peegeldab lepinguobjekti väärtuse vähenemist tulenevalt lepingutingimuste mittevastavusest, kusjuures võetakse arvesse ka poolte vahel eelnevalt kokku lepitud hind.³⁹ Selle meetodi puhul arvestatakse hinna alandamisel asjaoluga, et puudustega kohustuse täitmise korral ei oleks võlausaldaja olnud nõus tasuma sama hinna nagu puudusteta lepingu täitmise korral.⁴⁰ Seega võib öelda, et läbi hinna alandamise peaks olema võimalik

³⁴ Basedow/Hopt/Zimmermann/Stier, p 1315, Sivesand, p 66.

³⁵ Nt Prantsusmaal. Vt Schwartz, S. 233.

³⁶ Nt Saksamaal. Vt Canaris, S. 335, Holm, S. 457.

³⁷ Schwartz, S. 228.

³⁸ Basedow/Hopt/Zimmermann/Stier, p 1314.

³⁹ Zamir, p 476.

⁴⁰ Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 771.

asetada võlausaldaja olukorda, milles ta oluks, kui ta oleks algusest peale soovinud sõlmida lepingu väiksema väärtusega (esialgse lepingu mõttes mittekohase) soorituse suhtes.⁴¹ Riigikohtu tsiviilkolleegium on nimetatud küsimuses asunud seisukohale, et hinna alandamise eesmärgiks on mittekohase täitmisega rikutud pooltevaheliste kohustuste tasakaalu taastamine olukorras, kus ostja on mittekohase täitmise vastu võtnud ja ei soovi lepingust taganeda.⁴² See tähendab muuhulgas ka seda, et kirjeldatud viisil alandatud hinna leidmisel peab olema tagatud tehingu kasumlikkuse määra säilimine võlausaldaja jaoks.⁴³

Proportsionaalse meetodi puhul esinevad erinevate riikide õigusaktide ja mudelseaduste regulatsioonides küll mõningad erinevused,⁴⁴ kuid alandatud hinna leidmise meetodika on üldjoontes kõigis ühesugune. Proportsionaalset meetodit kasutades leitakse alandatud hinna suurus nii Saksamaal ja Eestis kui ka CISG-i, PECL-i, DCFR-i ning CESL-i kohaselt. Samuti leitakse alandatud hind proportsionaalset meetodit kasutades ka Rootsis ja Soomes.⁴⁵

Absoluutse meetodi korral on olukord märkimisväärselt mitmekesisem. Õiguskirjanduses on nimetatud kahte erinevat absoluutset meetodit. **Esimese absoluutse meetodi** kohaselt lahutatakse alandatud hinna leidmiseks esialgsest hinnast kohase ja mittekohase täitmise väärtuste vahe.⁴⁶ **Teise absoluutse meetodina** alandatud hinna leidmiseks on pakutud, et alandatud hind võiks võrduda kohustuse mittekohase täitmise väärtusega.⁴⁷ Näiteks kaaluti sellise alandatud hinna leidmise meetodi kasutuselevõttu CISG-i hinna alandamise regulatsiooni puhul.⁴⁸ Praktikas kasutatakse absoluutset meetodit hinna alandamisel näiteks Prantsusmaal.⁴⁹ Kirjeldatud alandatud hinna leidmise absoluutseid meetodeid on kritiseeritud eelkõige seetõttu, et nad ei võimalda saavutada hinna alandamisega pooltevaheliste kohustuste tasakaalu taastamist,⁵⁰ vaid on pigem kahjuhüvitusliku iseloomuga.⁵¹ Järgnevalt analüüsitaksegi, milline eesmärk nimetatud meetoditega saavutatakse.

Illustreerivaks näiteks sobib siinkohal eespool viidatud Riigikohtu tsiviilkolleegiumi poolt 30. novembril 2005 lahendatud vaidlus,⁵² milles kohus võttis seisukoha hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi eesmärgi osas. Kaasuse asjaolude kohaselt ei vastanud müügilepingu ese lepingutingimustele ja ostja

⁴¹ Flechtner, p 174.

⁴² RKTko 3-2-1-131-05, 3-2-1-156-11, p 23, 3-2-1-17-12, p 12.

⁴³ MüKo/Westermann, § 441, Rn 12.

⁴⁴ Nt on erinev aeg, millal määratakse kindlaks kohase ja mittekohase täitmise väärtused. Vrdl. nt. VÕS § 112 ja BGB § 441.

⁴⁵ Sivesand, p 61.

⁴⁶ Rabel, S. 232.

⁴⁷ Hirner, S. 314.

⁴⁸ Bianca/Bonell/Will, p 370.

⁴⁹ Schwartze, S. 233.

⁵⁰ Canaris, S. 335.

⁵¹ Hirner, S. 314.

⁵² RKTko 3-2-1-131-05.

soovis sellest tulenevalt müüjalt nõuda kahju hüvitamist, kuid otsustas hiljem hagi täpsustades kasutada õiguskaitsevahendina hoopis hinna alandamist.

Müügilepingu objektiks olnud kinnisasja hinnaks oli 920 000 krooni ning kinnisasja suhtes ekspertiisi läbi viinud eksperdi hinnangul oli lepingutingimustele mittevastava lepingueseme tegelik väärtus 20% võrra müügihinnast madalam. Seega oli lepingu mittekohase täitmise väärtuseks 736 000 krooni. Kui kirjeldatud juhul eeldada, et puudusteta asja väärtus oli võrdne poolte poolt kokku lepitud müügihinnaga, siis saaksime ühesuguse tulemuse ükskõik millist ülalkirjeldatud hinna alandamise meetodit kasutades. Alandatud hinna leidmise proportsionaalse meetodi puhul kujuneks alandatud hinnaks 736 000 krooni ($736\,000 * 920\,000 / 920\,000 = 736\,000$). Seega peaks müüja ostjale tagastama 184 000 krooni ($920\,000 - 736\,000 = 184\,000$). Alandatud hinna leidmise absoluutse meetodi esimese variandi korral kujuneks alandatud hinnaks $920\,000 - (920\,000 - 736\,000) = 736\,000$ krooni ning seega peaks müüja jällegi ostjale tagastama 184 000 krooni. Ka teise absoluutse meetodi korral oleks tulemus sama (alandatud hind = mittekohase täitmise väärtus): $920\,000 - 736\,000 = 184\,000$. Seega juhul, kui kohase täitmise eest kokkulepitud hind on võrdne kohase täitmise väärtusega, jõutakse nii absoluutset kui ka proportsionaalset meetodit kasutades samale tulemusele.⁵³

Kirjeldatud kaasuses leidis müüja aga, et tegelikult oli müügilepingu objekti väärtus kõrgem kui poolte vahel kokku lepitud müügihind, ehk täpsemalt 1 020 000 krooni. Seega oli ostja teinud enda jaoks kasumliku tehingu. Sellisel juhul oleksid erinevate arvutusmeetodite kasutamisel saadavad tulemused aga märkimisväärselt erinevad. Proportsionaalset meetodit kasutades kujuneks alandatud hind 663 846,13 krooni suuruseks ($736\,000 * 920\,000 / 1\,020\,000 = 663\,846,13$) ning ostjal tekiks VÕS § 112 lg 3 alusel müüja vastu 256 156,87 krooni ($920\,000 - 663\,846,13 = 256\,156,87$) suurune nõue. Alandatud hinna leidmise absoluutsete meetodite korral oleks tulemused olnud järgnevad. Esimese meetodi puhul kujuneks alandatud hinnaks 636 000 krooni ($920\,000 - (1\,020\,000 - 736\,000) = 636\,000$) ning ostja saaks müüjalt tagasi nõuda 284 000 krooni ($920\,000 - 636\,000 = 284\,000$). Teise absoluutse meetodi korral oleks alandatud hinnaks mittekohase täitmise väärtus (736 000 krooni) ja sellest tulenevalt peaks müüja ostjale tagastama 184 000 krooni ($920\,000 - 736\,000 = 184\,000$).

Nagu toodud tulemustest näha, siis alandatud hinna leidmise proportsionaalse meetodi korral peab ostja müüjale ostuhinnana tasuma ka pärast hinna alandamist vähem kui kaup tegelikult väärt oli (sellise hinna ja väärtuse suhtega oli ta arvestanud ka lepingu sõlmimisel). Seega saab väita, et ostja säilitab enda jaoks selle tehingu kasumlikkuse.⁵⁴ Algselt oli ta valmis maksma kauba eest 90% selle väärtusest ning ka pärast puudustega asja saamist kohustub ta müüjale maksma 90% kauba väärtusest. Seevastu esimest absoluutset meetodit

⁵³ Hirner, S. 315.

⁵⁴ Twigg-Flesner (2000), Markesinis/Unberath/Johnston, p 510.

alandatud hinna leidmiseks kasutades ei säili sellist tasakaalu ostja ja müüja kohustuste vahel. Nimelt kohustub antud kaasuses ostja pärast hinna alandamist tasuma müüjale 86% kauba tegelikust väärtusest. Tehing säilitab tema jaoks küll kasumlikkuse, kuid pärast hinna alandamist on tehing veelgi kasulikumaks muutunud. Siin ei saa rääkida pooltevaheliste kohustuste tasakaalu säilimisest, kuna müüja peab ostjale üle andma väärtuslikuma asja väiksema hinna eest, kui ta alguses ostjaga kokku leppinud oli. Seevastu teise absoluutse alandatud hinna leidmise meetodi korral peab ostja müüjale tasuma täpselt nii palju vähem, kui võrd väiksem oli kauba väärtus. Niisiis peaks ostja müüjale tasuma 100% puudustega kauba väärtusest. Kui võrd algselt oli ostja nõus tasuma kauba eest selle tegelikust väärtusest vähem, siis pärast teise absoluutse meetodi kohast hinna alandamist sellist suhet ostja ja müüja kohustuste vahel ei säili ja tehing muutub müüjale kasulikumaks.

Kirjeldatud olukord ei ole teistsugune ka siis, kui ostja oleks teinud endale kahjuliku tehingu. Kujutlegem toodud näite puhul ette, et puudusteta kinnisasja väärtus oluks lepingu täitmise hetkel 820 000 krooni. Hind, mille ostja aga müüjale tasuma soostus, oluks ikkagi 920 000 krooni. Proportsionaalset meetodit kasutades kujuneks sellisel juhul alandatud hinnaks 825 756 krooni ($920\,000 \times 736\,000 / 820\,000 = 825\,756$) ning ostja oleks kohustatud müüjale 94 244 krooni ($920\,000 - 825\,756 = 94\,244$) vähem maksma. Kui lepingu sõlmimisel oli ostja valmis lepingutingimustele vastava kauba eest maksma 12% enam, kui oli kauba tegelik väärtus, siis ka pärast puudustega asja saamist ja hinna alandamist jääb tehtud tehing tema jaoks samal määral kahjulikuks. Esimese absoluutse meetodi korral kujuneks alandatud hinnaks aga 836 000 krooni ($920\,000 - (820\,000 - 736\,000) = 836\,000$) ning ostja peaks seega müüjale tasuma 84 000 krooni ($920\,000 - 836\,000 = 84\,000$) vähem. Niisiis peaks ostja maksma müüjale 113,5% puudustega asja väärtusest. Nagu näha, siis pooltevaheliste kohustuste tasakaal ei säili ning tehtud tehing muutub ostja jaoks esialgselt kahjulikumaks. Teise absoluutse meetodi korral oleks alandatud hind 820 000 krooni ning ostja peaks müüjale tasuma 100 000 krooni vähem. Alandatud hind vastaks niisiis puudustega asja väärtusele ehk ostja peaks tasuma müüjale täpselt puudustega asja väärtusega võrdse summa. Seejuures saaks rikutud pooltevaheliste kohustuste tasakaal ning ostja jaoks muutuks tehing pärast hinna alandamist pigem soodsamaks.

Eelneva pinnalt tuleb asuda seisukohale, et ainsaks meetodiks, mis võimaldab poolte kohustuste vahelise tasakaalu taastamist ka olukorras, kus pooled on hinnana kokku leppinud kohase täitmise väärtusest erinevas summas, on alandatud hinna leidmise proportsionaalne meetod.⁵⁵ Nagu näidatud, säilib selle meetodi kasutamisel tehingu kasumlikkus mõlema lepingupoole jaoks. Esimese absoluutse hinna alandamise meetodi korral kompenseeritakse lepingueseme väärtuse vähenemisest tulenev vahe, kuid seejuures ei võeta arvesse kummagi

⁵⁵ Canaris, S. 335.

poole kohustuse täitmise omavahelist suhet.⁵⁶ Viidates toodud näidetele võib öelda, et seda alandatud hinna leidmise meetodit kasutades nihkub pooltevaheliste kohustuste tasakaal pigem veelgi rohkem paigast. See on tingitud asjaolust, et nimetatud meetodi korral ei võeta alandatud hinna leidmisel arvesse, kas lepingut sõlmides tegid pooled enda jaoks kasuliku või kahjuliku tehingu. Selle meetodi kasutamise tulemusel tekib pigem olukord, mis sarnaneb kahju hüvitamisel saavutatavaga.⁵⁷ Teise absoluutse alandatud hinna leidmise meetodi korral ei võeta lisaks pooltevaheliste kohustuste omavahelisele suhtele arvesse ka kohustuse kohase täitmise väärtust. Tulemuseks on, et ostjal tekib pärast hinna alandamist kohustus tasuda müüjale puudustega täidetud kohustuse täpne väärtus ning tehingu kasumlikkus/kahjumlikkus pärast hinna alandamist ei säili. Pigem sarnaneb ka selle meetodi puhul saavutatav tulemus kahju hüvitamisel saadavaga. Sellisel juhul ei taastata mitte pooltevaheliste kohustuste tasakaalu, vaid kaitstakse ostja täitmishuvi.⁵⁸ Seega ei võimalda ka nimetatud meetod poolte kohustuste vahelist tasakaalu taastada. Kirjeldatud absoluutseid alandatud hinna leidmise meetodeid kasutades saavutatakse seega pigem kahju hüvitamise kasutamise sarnased tulemused.

Eelnev erinevate alandatud hinna leidmise absoluutsete meetoditega saavutatavate tulemuste analüüs võimaldab väita, et nimetatud meetodeid kasutades ei taastu pooltevaheliste kohustuste vaheline tasakaal. Pigem kompenseeritakse võlausaldajale täitmise väiksem väärtus sarnaselt kahju hüvitamise olukorraga. Samas ei tohiks olla hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi eesmärgiks hüvitada võlausaldajale tekkinud kahju.⁵⁹ Nimelt peaksid autori arvates erinevad õiguskaitsevahendid võimaldama võlausaldajale erinevate eesmärkide saavutamist, vastasel juhul ei saaks hinna alandamise puhul rääkida iseseisvast õiguskaitsevahendist, vaid kahju hüvitamise erijuhust. Tekiks hübridid, kus hinna alandamise materiaalsete eelduste täitmise korral oleks sisuliselt võimalik nõuda kahju hüvitamist.⁶⁰ Sellisele seisukohale on ilmselt asunud ka VÕS-i, CISG-i, BGB, DCFR-i ja CESL-i koostajad, kuna kõik nimetatud allikad näevad alandatud hinna leidmiseks ette proportsionaalse meetodi kasutamise. Ka tarbijale müügi direktiivis ette nähtud tarbija hinna alandamise õiguse osas on väljendatud seisukohta, et alandatud hind tuleks leida proportsionaalset meetodit kasutades.⁶¹

Alandatud hinna leidmiseks ei sobi ka meetod, mille puhul lahutatakse kokku lepitud hinnast mittekohaselt täidetud kohustuse parandamiseks tehtud kulutused.⁶² Seisukohta, et alandatud hinda ei saa tulenevalt VÕS § 112 lg 1 sõnastusest leida nii, et see võrduks puuduste kõrvaldamisele kuluva summaga,

⁵⁶ Hirner, S. 317.

⁵⁷ Hirner, S. 313.

⁵⁸ Gaier, S. 338.

⁵⁹ Bianca/Bonell/Will, p 370.

⁶⁰ Gaier, S. 339.

⁶¹ Grabitz/Hilf/Nettesheim/Magnus, art 3, Rn 71.

⁶² Liu.

on väljendanud ka Riigikohus.⁶³ Esiteks ei võeta sel juhul arvesse poolte kohustuste omavahelist tasakaalu lepingu sõlmimisel ega püüta seda taastada ka pärast võlgniku kohustuse rikkumist. Teiseks ei oleks võimalik selle meetodi kohaselt hinda alandada juhtumitel, kus mittekohase täitmise parandamise kulud ületaksid poolte poolt kokku lepitud hinda. Jällegi on tegemist tehtega, millega saavutatakse pigem kahju hüvitamisele sarnanev olukord.

1.1.1.2. Alandatud hinna leidmise erinevad meetodid ja nende kasutamisega saavutatavad tulemused erandjuhtudel

Lisaks eelnevale on proportsionaalse alandatud hinna leidmise meetodi valimine põhjendatud seetõttu, et see võimaldab säilitada pooltevaheliste kohustuste tasakaalu ka erandlikel juhtudel. Seevastu kirjeldatud absoluutsete meetodite kasutamine võib teatud piirsituatsioonides viia absurdsete tulemusteni. Näiteks on selliseks juhuks olukord, kus mittekohase täitmise väärtus ületab märkimisväärselt poolte poolt kokku lepitud hinda. Tuues näite jällegi müügilepingu valdkonnast, kujutagem ette, et ostja ja müüja on leppinud kokku asja hinnana 100€. Kohustuse täitmise väärtus selle täitmise hetkel oleks aga 200€. Seega on ostja teinud enda jaoks ülimalt soodsa tehingu. Paraku selgub, et kohustus on täidetud puudustega ning selle täitmise väärtus on tegelikult 120€. Kui ostja soovib kirjeldatud juhul hinda alandada, siis kujuneb alandatud hinnaks proportsionaalset meetodit kasutades 60€ ($100 \times 120 / 200$). Seega saab ostja müüjale kokkulepitud hinnast 40€ vähem maksta. Vaatamata asjaolule, et ostja saab jätkuvalt endale suurema väärtusega asja kui on ostuhind, on tal ikkagi õigus hinda alandada ja seeläbi säilitada tehingus algusest peale valitsenud tasakaal: algselt lootis ta tehinguga saada 60% kasu ja samaväärse kasu saab ta ka mittekohase täitmise puhul hinda alandades. Ülkirjeldatud absoluutsete alandatud hinna leidmise meetodite kasutamisel selline tasakaalu saavutamine võimalik ei oleks.⁶⁴ Teise absoluutse meetodi korral tekiks isegi olukord, kus ostja peaks hinna alandamisel veel müüjale täiendava summa tasuma, kuna mittekohase täitmise väärtus on esialgselt kokku lepitud hinnast kõrgem ($100 - 120 = -20$). See näitab, et teine absoluutne alandatud hinna leidmise meetod on hinna alandamisel kasutamiseks ebasobiv, kuna näitena toodud juhul poleks hinna alandamine sisuliselt üldse võimalik. Esimese absoluutse meetodi korral aga muutuks tehing ostja jaoks veelgi kasulikumaks kui esialgu, sest alandatud hinna suuruseks kujuneks vaid 20€ ($100 - (200 - 120) = 20$). Nii aga ei säiliks pooltevaheliste kohustuste vaheline tasakaal, vaid ostjale kompenseeritaks saadud asja oodatust väiksem väärtus.

Ka juhul, kui kohustuse täitmise väärtus langeb puuduste korral 0-ni, võimaldab proportsionaalne alandatud hinna leidmise meetod poolte kohustuste vahelist tasakaalu säilitada. Lähtugem eelmises näites toodud lähteandmetest,

⁶³ RKTko 3-2-1-71-07, p 15.

⁶⁴ Hirner, S. 314.

kuid kujutagem ette, et kohustus täidetakse niivõrd tõsiste puudustega, et selle väärtus on 0€. Proportsionaalse meetodi kasutamise korral kujuneb sel juhul alandatud hinnaks 0€. Arvestades, et ostja saab kirjeldatud juhul täiesti väärtusetu asja, ei ole ka enam oluline, mil määral oleks esialgselt plaanitud tehing ostjale kasulik olnud.⁶⁵ Esimese absoluutse hinna alandamise meetodi kasutamine viiks toodud näite puhul olukorrani, kus ostja peaks väärtusetule kaubale peale maksma. Nimelt kujuneks alandatud hinnaks sellisel juhul $-100€$ ($100 - (200 - 0) = -100$). Lahutades selle esialgselt kokku lepitud hinnast, peaks ostja müüjale pärast hinna alandamist tasuma 200€. Tulemus on täiesti absurdne. Ostja saab selle tulemusena endale täielikult väärtusetu kauba, mille eest ta peab maksma 100% suurema summa, kui seda oli esialgselt kokku lepitud ostuhind. Teise absoluutse meetodi korral oleks hinna alandamise tulemus samavõrd ebaloogiline. Nimelt peaks ostja pärast hinna alandamist müüjale tasuma jätkuvalt sama hinna, mis esialgu kokku lepitud ehk 100€ ($100 - 0 = 100$). Seega ei sobi kirjeldatud piirjuhtumil hinna alandamiseks kumbki absoluutne alandatud hinna leidmise meetod, kuna mõlemal juhul tuleks ostjal müüjale täielikult väärtuse kaotanud asja saamisel ikkagi tasuda hind, mis lepingus kokku lepitud või isegi topeelthind. Ilmselgelt ei saa sellisel juhul rääkida võimaldajale kuuluvast õigusest kasutada õiguskaitsevahendit, mille kasutamise eesmärgiks peaks olema kohustuse rikkumise negatiivsete tagajärgede kõrvaldamine.⁶⁶

Lisaks juba kirjeldatud juhtumitele on võimalikud ka erandlikud olukorrad, mille puhul mittekohase täitmise väärtus on kohase täitmise väärtusega võrdne või isegi ületab seda.⁶⁷ Näiteks tulenevalt VÕS § 217 lg-st 1 peab asi vastama lepingutingimustele eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. Seega juhul, kui müüja annab ostjale üle suurema koguse või parema kvaliteediga kauba, kui lepingus kokku lepitud, on tegemist müüjapoolse lepingurikkumisega. Näiteks kujutagem ette, et lepingu kohaselt peab müüja ostjale üle andma teatud koguse laminaatparketti, mille eest ostja kohustub talle tasuma 100€. Kohase täitmise korral oleks seejuures parketi väärtuseks 90€. Tegelikult annab müüja ostjale üle aga sama koguse täispuitparketti, mille väärtus on 200€. Kasutades hinna alandamise proportsionaalset meetodit oleks siinkohal alandatud hinna suuruseks 222€. Seega ületaks alandatud hind algselt kohustuse täitmise eest kokku lepitud hinda ning sisuliselt ei oleks ostjal põhjust hinna alandamist õiguskaitsevahendina kasutada, kuna see tooks tema jaoks kaasa kahjuliku tagajärje.

Absoluutsete alandatud hinna leidmise meetodite korral oleks hinna alandamise tulemused juhul, kui mittekohase täitmise väärtus ületab kohase täitmise väärtuse, järgnevad. Esimese absoluutse meetodi puhul kujuneks alandatud hinnaks 210€ ($100 - (90 - 200)$) ja teise meetodi puhul oleks alandatud hind

⁶⁵ Hirner, S. 322.

⁶⁶ VÕS komm I/ Kõve, lk 315.

⁶⁷ Heilmann, S. 449.

200€. Seega sarnaselt alandatud hinna leidmise proportsionaalse meetodi puhul saadavate tulemustega ei oleks hinna alandamisel antud juhtumil õiguskaitsevahendina ostja jaoks praktilist väärtust. Niisiis saab hinna alandamise läbi poolte kohustuste vahelise tasakaalu taastamine kõne alla tulla vaid juhul, kui kohase täitmise väärtus on mittekohase täitmise väärtusest kõrgem⁶⁸ ja seda sõltumata sellest, millist alandatud hinna leidmise meetodit kasutatakse.

Eelnevatest näidetest lähtuvalt võib väita, et poolte lepinguliste kohustuste tasakaalustamiseks sobib ka äärmuslikel juhtudel enim hinna alandamise proportsionaalne meetod. Juhtudel, kui kohustuse kohase täitmise väärtus on võrdne poolte poolt kokku lepitud hinnaga, viib pooltevaheliste kohustuste tasakaalustamiseni ka mõlema kirjeldatud absoluutse meetodi kasutamine.⁶⁹ Siiski esineb absoluutsete meetodite kasutamisel olukordi, mille puhul on hinna alandamise tulemus absurdne ning samuti ei aita kumbki kirjeldatud meetoditest sisuliselt taastada pooltevaheliste kohustuste tasakaalu. Proportsionaalse meetodi kasutamisel seevastu austab seadusandja lepingupoolte vabadust oma lepingulisi suhteid ise kujundada, ilma et muutuksid kummagi poole kohustuste proportsioonid.⁷⁰

Niisiis saab väita, et kui hinna alandamist soovitakse käsitleda iseseisva õiguskaitsevahendina, sobib selleks vaid alandatud hinna leidmise proportsionaalne meetod. Vaid sel moel on hinna alandamise näol tegemist õiguskaitsevahendiga, mille kasutamine loob igal juhul tasakaalu poolte vahel kokku lepitud hinna ja võlausaldaja poolt saadud väärtuse vahel. Seeläbi on õiglaselt jaotatud ka lepingupoolte riskid.⁷¹ Seda eelkõige asjaolu tõttu, et poolte poolt kokku lepitud hind peaks kajastama poolte huvide, kulude ja kasu jaotumist konkreetsetes tehingus.⁷² Muude käesolevas peatükis kirjeldatud alandatud hinna leidmise meetodite korral oleks hinna alandamise näol tegemist pigem kahju hüvitamise eriliigiga (vt ka ptk 3.1.2.) ja sedagi mitte absoluutselt kõigi juhtumite korral, sest piirsituatsioonides viiks selliste meetodite kasutamine mõnikord vastuvõetamatute tulemusteni.

1.1.2. Proportsionaalse meetodi probleemid

Vaatamata sellele, et alandatud hinna leidmise proportsionaalne meetod on hinna alandamiseks kõigist eelmises alapeatükis vaadeldud meetoditest sobivaim, kaasnevad selle kasutamisega siiski teatud probleemid. Põhiliselt on hinna alandamise proportsionaalsele meetodile ette heidetud selle liigset keerulisust.⁷³ Ühest küljest on mõnikord raske kindlaks määrata mittekohase

⁶⁸ Hirner, S. 177

⁶⁹ Eichel, S. 1066.

⁷⁰ Gaier, S. 339.

⁷¹ Bianca/Bonell/Will, p 371.

⁷² Zamir, p 477.

⁷³ Peters, S. 1951, Sivesand, p 67.

täitmise väärtust, kuna pole tehinguid, millega konkreetset tehingut võrrelda. Enamasti ei sõlmita lepinguid, mille eesmärgiks oleks ebakvaliteetne täitmine. Arvestades tõsiasja, et sageli soovitakse hinda alandada kohustuse täitmise mitteoluliste puuduste korral, võib ka eksperdi palkamine ebaproportsionaalselt kalliks osutuda.⁷⁴ Teisalt võib veelgi keerulisemaks osutuda kohase täitmise väärtuse määramine kohustuse täitmise hetke seisuga. Nimelt on sellisel juhul tegemist täitmisega, mida realselt kunagi ei toimunud. Seega tuleb kohase täitmise väärtuse kindlaks määramiseks oletada, milline olnuks kohane kohustuse täitmine ning seejärel küsida selle väärtuse kohta.⁷⁵

Kirjeldatud probleem kohase ja mittekohase täitmise väärtuse määramisel on mõneti väiksem, kui kohustuse täitmise eest tasutav hind on võrdne kohustuse kohase täitmise väärtusega. Sellisel juhul peab alandatud hinna leidmiseks olema võimalik kindlaks määrata vaid mittekohase täitmise väärtus ja poolte poolt kokku lepitud hind.⁷⁶ Kirjeldatud olukorrad on praktikas küllaltki sagedased ning seega piisab summa, mille tasumisest võlausaldaja keelduda võib või mida ta tagasi nõuda saab, leidmiseks vaid kokku lepitud hinnast mittekohase täitmise väärtuse lahutamisest.⁷⁷ Sisuliselt pole seega vahet, millist alandatud hinna leidmise valemit kasutatakse, kuna kõigi puhul jõutakse sama tulemuseni.⁷⁸ Nagu ülal kirjeldatud, võib mittekohase täitmise väärtuse leidmine siiski teatud raskusi valmistada. Samas tuleb mittekohase täitmise väärtus kindlaks määrata nii proportsionaalse kui absoluutsete alandatud hinna leidmise meetodite korral ühtemoodi. Küll aga on tõsi see, et samale tulemusele jõudmiseks peab proportsionaalse meetodi ja esimese absoluutse meetodi puhul kindlaks tegema nii kohase kui mittekohase täitmise väärtuse, teise absoluutse meetodi korral aga vaid mittekohase täitmise väärtuse.

Seega ei saa alandatud hinna leidmise esimest absoluutset meetodit pidada endaga vähem raskusi kaasa toovaks kui proportsionaalset meetodit. Kui vajalikud kohustuste täitmise väärtused ja hind on teada, siis on sama lihtne teha nii jagamistehe kui lahutustehe.⁷⁹ Seega oleks alandatud hinna leidmine kõige lihtsam, kasutades teist absoluutset meetodit, või lähtudes kohustuse täitmise parandamise kuludest, kuid nagu eelmises peatükis selgus, siis sisuliselt need meetodid hinna alandamiseks siiski sobilikud ei ole.

Lisaks on töö autori arvates asjakohatu rääkida hinna alandamise valemi liigest keerukusest, kuna täpselt samad probleemid väärtuste määramisega tekiksid ka kahju hüvitamise nõude korral.⁸⁰ Selleks, et nõuda näiteks kahju hüvitamist seoses kohustuse täitmise kokkulepitust väiksema väärtusega, tuleks

⁷⁴ Peters, S. 1952.

⁷⁵ Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 10.

⁷⁶ Hirner, S. 339.

⁷⁷ Kötz, S. 396, Rn 975.

⁷⁸ Vt ptk 1.1.1.

⁷⁹ Hirner, S. 339.

⁸⁰ Samal seisukohal on Sivesand, p 67.

samuti kindlaks teha kohase ja mittekohase täitmise väärtused.⁸¹ Lisaks eelnevale ei saa alahinnata asjaolu, et proportsionaalset meetodit on hinna alandamiseks kasutatud juba sadu aastaid.⁸² Kui probleemid väärtuste määramisel oleksid ületamatult keerulised, siis poleks proportsionaalse meetodi kasutamise kasuks otsustatud rahvusvaheliselt kasutusel oleva CISG-i puhul ega ka näiteks DCFR-s. Seega ei ole teatud olukordades alandatud hinna leidmisega tekkivad probleemid autori arvates niivõrd ulatuslikud, et pelgalt neile tuginedes tuleks kahelda hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi väärtuses.

1.1.3. Muutujad alandatud hinna leidmise valemis

1.1.3.1. Hind alandatud hinna leidmise valemis

Nagu eelnevast nähtub, on hinna alandamisel proportsionaalse meetodi kohaselt oluline tähtsusega kohase ja mittekohase täitmise väärtuse määramine ning kohustuse täitmise eest võlgnetav hind. Nimetatud muutujatest sõltub, milliseks kujuneb alandatud hinna suurus.

Kolmest muutujast valmistab kõige vähem probleeme kohustuse täitmise eest võlgnetava hinna kindlaks määramine. Reeglina on pooled lepingus hinna osas kokku leppinud. Kui selline kokkulepe puudub, näeb VÕS § 28 lg 2 ette reegli, mille alusel saab määrata kohase hinna. VÕS § 28 lg 2 sätestab, et kui hinda ei ole määratud ega hinna määramise viisi ette nähtud ja hind ega hinna määramise viis ei tulene lepingu olemusest ega muudest asjaoludest, tuleb maksta lepingu sõlmimise ajal lepingu täitmise kohas seda liiki lepinguliste kohustuste täitmise eest tavaliselt tasutav hind, selle puudumisel aga vastavalt asjaoludele mõistlik hind. Samuti sisaldub VÕS-i eriosas erinevate lepinguliikide regulatsioonis sätteid, mis täpsustavad tasu maksmisega seonduvat. Näiteks töövõtulepingu puhul sätestab VÕS § 637 lg 1, et kui töövõtulepinguga ei ole tasus või selle suuruses kokku lepitud, kuulub maksmisele tavaline tasu, selle puudumisel aga vastavalt asjaoludele mõistlik tasu.⁸³ Käsunduslepingu puhul näeb VÕS § 627 lg 2 ette, et kui tasu suurust ei ole kindlaks määratud, tuleb maksta vastavalt asjaoludele mõistlik tasu, seda aga vaid juhul, kui käsunduslepingu täitmist võib eeldada üksnes tasu eest (VÕS § 627 lg 1). Laenulepingu puhul näeb VÕS § 397 lg 2 intressimäära osas ette, et intressimäär on harilik intressimäär, mis on tavaline sama liiki laenude puhul ajal ja kohas, millal ja kus laen saadi, hariliku määra puudumisel aga VÕS §-s 94 sätestatud määr. Sarnaseid reegleid tasu osas leidub ka teiste VÕS-s reguleeritud lepingute puhul. Seega võib kohustuse täitmise eest võlgnetava hinna kindlaks tegemine valmistada hinna alandamise puhul mõningaid raskusi, kuid need on ületatavad VÕS-i regulatsioonile tuginedes.

⁸¹ VÕS Komm I/Sein, lk 443.

⁸² Gaier, S. 338.

⁸³ Vt ka RKTko 3-2-1-72-11, p 12.

1.1.3.2. Kohustuse kohase ja mittekohase täitmise väärtus eseme üleandmisele suunatud lepingute korral

Keerulisem on olukord alandatud hinna leidmise valemi kahe ülejäänud muutujaga. VÕS § 112 lg 1 lauses 2 on ette nähtud, et kohase ja mittekohase täitmise väärtused tuleb kindlaks määrata kohustuse täitmise aja seisuga. Samas ei sätesta VÕS § 112 reeglit selles osas, kuidas nimetatud väärtusi määrata. Tõendama peab nii kohase kui mittekohase täitmise väärtuse suuruse aga hinda alandada sooviv pool.⁸⁴ Sarnaselt VÕS-ga ei ole hinna alandamisel vajalike väärtuste määramise meetodikat reguleeritud ka BGB-s, CISG-s, PECL-s, DCFR-s, CESL-s ega tarbijalemüügidirektiivis.

Riigikohus on müügilepingut puudutavates vaidlustes asunud seisukohale, et alandatud hind on seotud asja turuhinnaga, kui pooled pole lepingus teisti kokku leppinud.⁸⁵ Nimetatud seos tuleneb kohtu seisukoha järgi asjaolust, et alandatud hinna leidmiseks on vaja teada nii kohustuse kohase kui ka mittekohase täitmise väärtust. Täitmise väärtuseks, kui tegemist on eseme üleandmisele suunatud tehinguga ja pooled ei ole kokku leppinud teisti, on Tsiviilseadustiku üldosa seaduse⁸⁶ (TsÜS) § 65 kohaselt eseme harilik väärtus. Esemeharilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). Eraldi on Riigikohus kohustuse mittekohase täitmise väärtuse osas rõhutanud, et VÕS § 112 lg 1 järgi ei ole nimetatud väärtus müügilepingu puhul kindlaks tehtav asja kokkulepitud hinnast või kohase täitmise väärtusest asja kokkulepitud seisukorda viimiseks vajalike kulutuste väärtuse lahutamise teel.⁸⁷ Samuti ei saa lugeda näiteks müüdüd osa väärtuseks osaühingu vara bilansilist väärtust.⁸⁸ Sellisele seisukohale lubab asuda TsÜS §-s 65 sisalduv eseme väärtuse mõiste definitsioon. Müügilepingu eseme hariliku väärtuse määramisel tuleb seejuures arvesse võtta kogu müüdüd asja väärtust. Näiteks juhul, kui on müüdüd kinnisasi, millel asub 40% ulatuses kahjustatud hoone, siis ei tohi väärtuse määramisel asuda koheiselt seisukohale, et lisaks maatüki väärtusele tuleb lugeda kohustuse täitmise väärtuseks ka 60% hoone väärtusest. Nimetatud protsent näitab küll kahjustamata hoone osa, kuid see ei anna alust määrata säilinud hoone väärtust.⁸⁹

Seisukohale, et müüja kohustuse täitmise väärtuseks on reeglina selle turuväärtus (objektiivne väärtus), on asutud ka Saksamaal.⁹⁰ See tähendab, et nii kohase kui ka mittekohase täitmise väärtuse määramisel ei võeta arvesse näiteks võlausaldaja poolt puuduste kõrvaldamiseks tehtud kulutusi,⁹¹ puudustest

⁸⁴ RKTko 3-2-1-17-12, p 20.

⁸⁵ Vt nt RKTko 3-2-1-131-05, p 22, 3-2-1-59-06, p 12, 3-2-1-17-12, p 20.

⁸⁶ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216; RT I 06.12.2010, 12.

⁸⁷ RKTko 3-2-1-71-07, p 15.

⁸⁸ RKTko 3-2-1-17-12, p 20.

⁸⁹ Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-07-28714.

⁹⁰ MüKo/Westermann, § 441, Rn. 13, 14, Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 9, Staudinger/Mateusche-Beckmann, § 441, Rn. 17, MüKo/Busche, § 638, Rn 9.

⁹¹ Staudinger/Mateusche-Beckmann, § 441, Rn 22, MüKo/Westermann, § 441, Rn 13.

tingitud saamata jäänud tulu⁹² ning subjektiivset kohustuse täitmise väärtust⁹³ võlausaldaja jaoks. Selline väärtuste määramine hinna alandamise korral toob kaasa olukorra, kus võlgniku kohustuse rikkumisele tuginedes ei ole võlausaldajal võimalik hinda alandada juhul, kui nimetatud kohustuse rikkumisega ei kaasne kohustuse täitmise turuväärtuse vähenemine. Näiteks juhul, kui töövõtja peab värvima maja fassaadi õrnrohelineks, kuid värvib selle hoopis kahvatu-kollaseks, siis on ilmselt kohase täitmise turuhind ehk objektiivne väärtus sama, mis mittekohase täitmise väärtus ning tellija ei saa hinda alandada. Seda, et soovitud õrnrohelist värvil oli tellija jaoks suurem väärtus kui helekollasel, ei saa TsÜS §-st 65 lähtuvalt väärtuste määramisel arvesse võtta, kui seaduse või lepinguga pole ette nähtud teisti. Seega saab asuda seisukohale, et reeglina nende lepingute korral, mille puhul võlgniku kohustuse täitmine on seotud mõne esemega (TsÜS § 48 tähenduses), ei kaitsta läbi hinna alandamise võlausaldaja subjektiivseid huvisid, vaid ainult objektiivseid. Kui toodud näite puhul oli õrnroheline fassaad eelduseks sellele, et tellija saaks maja konkreetsele ostjale müüa (viimane eelistab just seda värvitooni), siis saab tellija hinna alandamise asemel nõuda kahju hüvitamist saamata jäänud tulu näol (VÕS § 115 lg 1), nõuda enne maja müümist töövõtjalt kohustuse täitmist (fassaadi ülevärvimist, VÕS § 646 lg 1) või siis töövõtja keeldumise korral ise fassaadi üle värvida ja nõuda tehtud kulutuste hüvitamist (VÕS § 646 lg 5). Seega on võlausaldajal võimalik kohustuse oodatust väiksema subjektiivse väärtuse korral reeglina kasutada muid õiguskaitselahendusi kui hinna alandamine.

Saksa õiguskirjanduses on asutud seisukohale, et asja objektiivse väärtuse määramisel võib teatud juhtudel arvesse võtta ka selle sentimentaalset väärtust. Näiteks võib see kõne alla tulla konkreetse kasutatud auto mudeli korral.⁹⁴ See on iseenesest mõistetav, kui lähtutakse sellest sentimentaalsest väärtusest, mis on müüdaaval asjal kõigi võimalike ostjate jaoks, mitte vaid konkreetse ostja jaoks: sellisel juhul on asja nõ sentimentaalne väärtus sisuliselt sama, mis asja turuväärtus.⁹⁵ Ka on väljendatud seisukohta, et täitmise väärtuse määramisel tuleb siiski teatud tingimustel arvesse võtta ka tulu, mida võlausaldaja täitmiselt saada lootis. Näiteks on see nii üürimajade ja ettevõtte müügi korral.⁹⁶ Kirjelatud juhul tuleb aga asjast loodetud tulu väärtuse määramisel arvesse võtta vaid siis, kui lepingus on konkreetset tulu saamises kokku lepitud.⁹⁷ Kui poolte vahel on kokkulepe selle kohta, millist tulu ostja müügiesemelt saada peaks, siis on mõlema poole jaoks ka selge, milles kohustuse täitmise väärtus seisneb. Senikaua, kui võlgnikul ei ole võimalust teada kohustuse täitmise turuväärtusest erinevast väärtusest, ei tohiks teda panna kandma riisikot täitmise väärtuse võimaliku muutumise eest.

⁹² ErfKo, § 441, Rn 13.

⁹³ Hirner, S. 350.

⁹⁴ Staudinger/Mateusche-Beckmann, § 441, Rn 17.

⁹⁵ Hirner, S. 348.

⁹⁶ Staudinger/Mateusche-Beckmann, § 441, Rn 21.

⁹⁷ Staudinger/Mateusche-Beckmann, § 441, Rn 21.

Kuigi CISG-s puudub väärtuse määramise regulatsioon, on kirjanduses asunud seisukohale, et kohase ja mittekohase täitmise väärtuse kindlaks tegemisel tuleb lähtuda täitmise objektiivsest väärtusest.⁹⁸ Ka PECL-is ja DCFR-is puudub sarnaselt BGB ja CISG-i regulatsiooniga säte, mis näeks ette väärtuse määramise reeglid. Samuti ei vasta kummagi allika kommentaarid küsimusele, kuidas tuleks kohase ja mittekohase täitmise väärtused hinna alandamiseks leida.⁹⁹ Seega on põhimõtteliselt võimalik, et PECL-i ja DCFR-i alusel oleks võimalik kohase ja mittekohase täitmise väärtuse leidmisel arvesse võtta ka täitmise subjektiivset väärtust. Samuti on lahtine küsimus, millised täitmise väärtusi arvesse võttes tuleks leida alandatud hind tarbijalemüügi direktiivi kohaselt.¹⁰⁰

Töö autor on seisukohal, et eseme üleandmisele suunatud lepingu puhul tuleb reeglina täitmise (nii kohase kui mittekohase) objektiivsest väärtusest lähtumist pidada põhjendatuks. Objektiivne väärtus on nimelt see väärtus, millest mõlemad lepingupooled hinnas kokku leppides lähtuda võivad. Võlgniku jaoks on ilma konkreetse kokkuleppeta pea võimatu teada, milline on kohustuse täitmise subjektiivne väärtus võlausaldaja jaoks ja vastupidi. Läbi kohustuse täitmise objektiivsest väärtusest lähtumise on piisavalt kaitstud nii võlgniku kui ka võlausaldaja huvid.

1.1.3.3. Kohustuse kohase ja mittekohase täitmise väärtus muude lepingute korral

Muude kui eseme üleandmisele suunatud lepingute puhul pole kohase ja mittekohase täitmise väärtuse määramisega seonduv niivõrd selge. Nimelt näeb TsÜS § 65 ette reegli vaid eseme väärtuse määramiseks. TsÜS § 48 kohaselt on esemeks asjad, õigused ja muud hüved, mis võivad olla õiguse objektiks. TsÜS kommentaari kohaselt võib esemena käsitleda hüve, mis võib alluda õiguslikule valitsemisele isiku poolt. Esemeks on kõik see, mida subjektid saavad omada ja omandada, st käsutada. Õiguse esemeks ei ole aga näiteks sooritus.¹⁰¹ Seega on olemas hulk lepinguid, mille korral ei saa kohase ja mittekohase täitmise väärtuse määramisel otseselt TsÜS §-le 65 tugineda.

Nii on töövõtjale makstava tasu vähendamisel võimalik kohase ja mittekohase täitmise väärtust määrata TsÜS § 65 kohaselt kindlaks vaid juhtudel, kui töövõtulepingu esemeks on asja valmistamine või muutmine. Näiteks juhul, kui töövõtja valmistab tellijale mingi seadme, siis on selle näol tegemist asjaga ning on võimalik selle väärtuse määramine tuginedes TsÜS §-le 65. Töövõtulepingu puhul on aga ka võimalik, et leping on suunatud muu tulemuse saavutamisele.

⁹⁸ Bianca/Bonell/Will, p 370, Hirner, S. 348.

⁹⁹ Lando/Beale, p 431, von Bar/Clive, p 911.

¹⁰⁰ Samuti on tarbijalemüügi direktiivi puhul lahtine, millist valemit alandatud hinna leidmiseks kasutada tuleks. Vt. Grabitz/Hilf/Nettesheim/Magnus, art 3, Rn 71.

¹⁰¹ TsÜS Komm/Paal, lk 190.

Saksa õiguses on töövõtjale makstava tasu alandamise osas asunud seisukohale, et kohustuse täitmise väärtuste määramisel tuleb lähtuda asja objektiivsest väärtusest.¹⁰² Puuduvad aga viited sellele, kuidas tuleks nimetatud väärtusi määrata juhul, kui töövõtulepingu esemeks ei ole asja valmistamine. Näiteks sünkroon-tõlgi töö tulemuseks ei ole TsÜS §-s 48 nimetatud asi, õigus ega muu hüve, vaid sooritus. Nagu eespool näidatud, siis lähtudes TsÜS-i sätetest ja kommentaarist, ei ole soorituse väärtuse määramine kirjeldatud juhul TsÜS § 65 alusel otseselt võimalik. Samuti puudub asjakohane Riigikohtu praktika.

Ka üüri alandamiseks on vaja kindlaks määrata üürileandja kohase ja mitte-kohase kohustuse täitmise väärtused.¹⁰³ Üürilepingu puhul tundub esmapilgul, et üürileandja nimetatud väärtuste määramiseks on eespool kirjeldatud TsÜS § 65 kohaldatav. Nimelt saab üürilepingu esemeks olla vaid asi (VÕS § 271). Samas on aga üüri alandamiseks vajalik hinnata üürileandja kohustuse täitmise väärtust. Üürileandja kohustuseks, mille rikkumise tagajärjel üürnik hinda alandada saab, on reeglina VÕS § 276 lg-s 1 sisalduva asja lepingujärgses seisundis hoidmise kohustuse rikkumine. Seega ei tule alati üüri alandamisel lähtuda vaid üüritud asja väärtusest, vaid ka üürileandja asja lepingujärgses seisundis hoidmise kohustuse väärtusest (väärtusest, mille üürnik saab asja kasutades). Selle kohustuse näol on aga tegemist pigem soorituse tegemisele suunatud kohustuse kui eseme üleandmisele suunatud kohustusega. Lähtudes sõna-sõnalt TsÜS §-i 65 sõnastusest ei saa seega jällegi võlgniku kohase ja mittekohase kohustuse täitmise väärtust antud sätte alusel kindlaks määrata. Ka VÕS-i kommentaari kohaselt tuleb üüri alandamisel lähtuda sellest, kui suures ulatuses asja kasutamine takistatud oli.¹⁰⁴

Riigikohus on nimetatud küsimust puudutavas lahendis¹⁰⁵ märkinud, et VÕS § 296 lg-s 2 märgitud puudusele vastava määra leidmiseks tuleb üüri alandamisel hinnata olukorda, milles pooled lepingus kokku leppisid, ning tegelikku üürilepingu eseme olukorda. Samas ei ole täpsustatud, milliseid asjaolusid tuleks täpsemalt täitmise väärtuse määramisel arvesse võtta. Teises lahendis¹⁰⁶ on Riigikohus asunud seisukohale, et arvestades asjal esinevaid puudusi, on põhjendatud üüri alandamine, kuid ei ole näidanud, millistest kohase ja mittekohase täitmise väärtustest on otsust tehes lähtutud. Seega ei anna ka Riigikohtu praktika vastust küsimusele, milliseid väärtusi tuleks alandatud üüri leidmiseks arvestada.

Saksa õiguse kohta on asunud seisukohale, et üüri alandamisel (BGB § 536) tuleb võtta arvesse kasutusväärtuse vähenemist.¹⁰⁷ Seejuures lähtutakse näiteks sellest, kui tõsised on üürilepingu esemel esinevad puudused ja kui kaua need

¹⁰² Bamberger/Roth/Voit, § 638, Rn. 7, MüKo/Busche, § 638, Rn 9.

¹⁰³ VÕS II Komm/Paal, lk 202.

¹⁰⁴ VÕS II Komm/Paal, lk 201.

¹⁰⁵ RKTko 3-2-1-84-05, p 13 ja 16.

¹⁰⁶ RKTko 3-2-1-82-06, p 14.

¹⁰⁷ Bamberger/Roth/Ehlert, § 536, Rn 14, Blank/Börstinghaus/Blank, § 536, Rn 82.

kestavad.¹⁰⁸ Väljendatud on ka seisukohta, et kasutusväärtuse hindamisel tuleb arvesse võtta muuhulgas ka üürieseme kasutusväärtust konkreetse üürniku jaoks (subjektiivne väärtus).¹⁰⁹ Näiteks on eluruumi liigne niiskus ilmselt reumahaige üürniku jaoks enam korteri kasutusväärtust vähendav asjaolu kui täie tervise juures oleva üürniku jaoks. On leitud, et seega tuleks kohustuse täitmise väärtuse määramisel üürilepingu puhul arvesse võtma ka asja kasutusväärtust konkreetse üürniku jaoks.¹¹⁰ Üldiselt ollakse siiski seisukohal, et arvesse tuleb võtta vaid kohustuse täitmise objektiivset väärtust.¹¹¹

Sarnaselt eespool kirjeldatud juhtumitega ei saa kohase ja mittekohase täitmise väärtuse määramisel otseselt lähtuda TsÜS §-s 65 sätestatust ka pakettreisi eest tasutavat hinda alandades. Ka pakettreisilepingu kohaselt ei ole reisi- korraldaja kohustuseks mitte eseme üleandmine, vaid teatud teenuste osutamine¹¹² ehk soorituse tegemine. VÕS-i kommentaari kohaselt tuleb mittekohase soorituse väärtuse kindlakstegemiseks lähtuda sellest, mis oleks samasuguse reisi väärtus, kui selle kohta sõlmitud lepingus sisalduksid reaalselt esinenud puudused. Arvesse tuleb võtta ka seda, kui kaua lepingu rikkumine kestis.¹¹³ Samas ei ole jällegi täpsustatud, kas väärtuse määramisel tuleb lähtuda reisi- korraldaja vastava soorituse turuväärtusest või väärtusest konkreetse reisija jaoks, st subjektiivsest väärtusest.

Ka BGB § 651d (reisitasu alandamine) kohaselt tuleb reisitasu vähendamisel arvesse võtta kohase ja mittekohase täitmise väärtuste suhet reisi hinnaga. See- juures tuleb BGB kommentaaride kohaselt arvesse võtta reeglina kohustuse täitmise objektiivset väärtust.¹¹⁴ Samas ei ole ka kohustuse täitmise objektiivse väärtuse leidmine lihtne, kuna reisi turuväärtus võib olla poolte vahel kokku lepitud hinnast erinev. Pakettreiside puhul võib olla hind kujunenud eripakku- mise tulemusena ning samuti ei leidu turuhinda puudustega reisile, sest selliseid lihtsalt turul ei pakuta.¹¹⁵ Erandina on võimalik, et reisitasu alandamisel arves- tatakse ka kohustuse täitmise subjektiivse väärtusega, seda aga vaid juhul, kui reisikorraldaja teadis reisija erilisest huvist reisi vastu juba broneeringu tege- mise hetkel.¹¹⁶ Seega on Saksa õiguses pakettreisi reisitasu alandamisel või- malik lähtuda nii kohustuste täitmise objektiivsest kui erandjuhul ka subjek- tiivsest väärtusest, eeldusel, et see oli võlgnikule lepingu sõlmimisel ettenähtav. Sarnased probleemid alandatud hinna leidmiseks vajaliku kohase ja mittekohase täitmise väärtuse leidmisel tekivad ka muude lepingute puhul, mille objektiks ei ole eseme üleandmine.

¹⁰⁸ Bamberger/Roth/Ehlert, § 536, Rn 14.

¹⁰⁹ Börstinghaus, S. 585.

¹¹⁰ Derleder (2002), S. 678.

¹¹¹ MüKo/Häublein, § 536, Rn 29.

¹¹² VÕS Komm III/Volens, lk 442.

¹¹³ VÕS III Komm/Volens, lk 478.

¹¹⁴ MüKo/Tonner, § 651d, Rn 14, 18.

¹¹⁵ MüKo/Tonner, § 651d, Rn 14.

¹¹⁶ MüKo/Tonner, § 651d, Rn 18.

Autori arvates tuleks ka soorituse tegemisele suunatud lepingute korral täitmise väärtuse määramisel lähtuda analoogia alusel TsÜS §-s 65 sisalduvast reeglist. Sarnane lähenemine on kasutusel ka Saksa õiguses. Nimelt on kohustuse täitmise turuväärtus see, millest mõlemad lepingupooled saavad hinna määramisel lähtuda.

TsÜS § 65 regulatsiooni kohaldamine kõigil kohustuse täitmise väärtuse määramise juhtudel ei tähenda aga, et erandjuhtudel ei võiks lähtuda kohustuse täitmise subjektiivsest väärtusest võlausaldaja jaoks. Nimelt näeb TsÜS § 65 ette võimaluse, et teistsugune väärtuse määramine võib tuleneda seadusest või olla poolte vahel kokku lepitud. Seega on võimalik olukord, kus lepingupooled sätestavad lepingus ise kohase ja mittekohase täitmise väärtuse või vähemalt meetodi nende väärtuste leidmiseks. Nii saab võlausaldaja teha enda jaoks võimalikuks hinna alandamise ka kohustuse täitmise subjektiivsele väärtusele tuginedes. Nagu näha eespool kirjeldatud BGB kommentaaridest (eelkõige pakettreisilepingu kohta), on vaatamata üldreeglile, mille kohaselt arvestatakse hinna alandamisel vaid kohustuse täitmise objektiivse väärtusega, erandjuhtudel võimalik arvesse võtta ka kohustuse täitmise subjektiivset väärtust.

Vaatamata sellele, kas kohase ja mittekohase täitmise väärtused leitakse lähtudes täitmise objektiivsest või subjektiivsest väärtusest, võib teatud juhtudel olla keeruline konkreetset täitmise (nii kohase kui mittekohase) väärtust kindlaks teha.¹¹⁷ Väärtuste määramise võimatus ei too aga endaga tingimata kaasa hinna alandamise võimatust. Nii on VÕS § 112 lg 1 viimases lauses ette nähtud, et kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha, otsustab väärtuste suuruse asjaolusid arvestades kohus. Seejuures on Riigikohus ühes lahendis väljendanud seisukohta, et hinda alandada soovinud pool peab tõendama kohase ja mittekohase täitmise väärtuste kindlaks tegemise võimatust.¹¹⁸ Tuleb märkida, et viidatud lahendi korral oleks VÕS-i regulatsioon märkimisväärselt rangem selle aluseks olnud BGB § 441 lg 3 lauses 2 ettenähtust. Viimase kohaselt tuleb hinna alandamise suurus leida hinnanguliselt, kui selleks on vajadus. Oluline on, et hinda alandada sooviv pool ei pea tõendama väärtuste kindlaks tegemise täielikku võimatust, vaid piisab ka sellest, kui ta näitab ära, et väärtuste kindlaks tegemine on seotud suurte raskustega.¹¹⁹ Seevastu viidatud lahendi kohaselt on vajalik, et pool tõendaks väärtuste kindlaks tegemise võimatuse. Sel viisil on võlausaldajale pandud suurem tõendamiskoormus kui Saksa analoogse sätte puhul. Väärtuse kindlaks tegemise võimatuse tõendamine võib võlausaldajale olla küllaltki keeruline. Ilmselt on VÕS § 112 lg 1 viimase lause regulatsiooni mõtteks siiski kergendada võlausaldajal lasuvat tõendamise kohustust¹²⁰ ning viidatud lahendi valguses ei saa asuda seisukohale, et sellise eesmärgi saavutamine oleks täielikult õnnestunud. Seega tuleks ka Eesti õiguse

¹¹⁷ Vt ptk 1.1.2.

¹¹⁸ RKTko 3-2-1-111-07, p 12, vt ka Lillsaar, lk 11.

¹¹⁹ Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 13.

¹²⁰ VÕS Komm I/Kõve, lk 374.

¹²¹ RKTko 3-2-1-129-12 p 31.

kohaselt kohtul kindlaks määrata täitmise väärtused isegi juhul, kui pool ei ole võimeline tõendama, et väärtuste kindlaks tegemine on võimatu. Sellisele võimalusele on Riigikohus ka oma hilisemas lahendis viidanud.¹²¹ Vastupidisel juhul tooks ülalkirjeldatud tõendamiskoormise jagunemine Eesti õiguse kohaselt kaasa olukorra, kus praktikas oleks hinna alandamist õiguskaitsevahendina sageli raske kasutada, st hinna alandamine ei oleks õiguskaitsevahendina efektiivne.

I.1.4. Kohase ja mittekohase täitmise väärtuste määramise aeg

Eelnevastnähtub, et hinna alandamine teenib pooltevaheliste kohustuste tasakaalu taastamise eesmärki pärast mittekohase täitmise vastu võtmist võlausaldaja poolt. Mõningal määral tekitab aga küsimusi kohase ja mittekohase väärtuse leidmise ajahetke määramine. Nimelt nii VÕS § 112 lg 1, CISG art 50 kui ka DCFR art III.-3:601 lg 1 näevad ette, et väärtused tuleb määrata kindlaks täitmise aja seisuga. Seevastu näiteks BGB § 441 lg 3 kohaselt tuleb kohase ja mittekohase täitmise väärtused määrata kindlaks lepingu sõlmimise hetke seisuga. On väidetud, et kohase ja mittekohase täitmise väärtuste määramine kohustuse täitmise ajahetkel kaotab hinna alandamise kui pooltevaheliste kohustuste tasakaalu taastamise võimaluse.¹²² Sellest tulenevalt vajab põhjalikumat analüüsi küsimus, millise ajahetke seisuga tuleks kohase ja mittekohase täitmise väärtused määrata selleks, et läbi hinna alandamise säiliks pooltevaheliste kohustuste tasakaal. Üldine konsensus valitseb selles osas, et kohase ja mittekohase väärtuse määramine peaks toimuma samal ajahetkel.¹²³

Muutusi alandatud hinna suuruses toob kohase ja mittekohase väärtuse määramine erineval hetkel (kas kohustuse täitmise või lepingu sõlmimise hetkel) kaasa vaid siis, kui nimetatud väärtused muutuvad teineteise suhtes ebaproportsionaalselt. Juhul, kui kohase ja mittekohase täitmise väärtused muutuvad proportsionaalselt (näiteks tõusevad või langevad 20%), jääb alandatud hind samaks, sõltumata väärtuste määramise ajahetkest.¹²⁴ Näiteks sobib siinkohal juhtum, kus kohase täitmise väärtus on lepingu sõlmimise hetkel 500€, mittekohase täitmise väärtus oleks 300€ ja pooled lepivad kokku hinnas 400€. Kui kohase ja mittekohase täitmise väärtused leida lepingu sõlmimise ajahetkel, kujuneks alandatud hinnaks 240€ ($400 \times 300 / 500 = 240$). Kui nii kohase kui mittekohase täitmise väärtused tõuseks lepingu sõlmimise ja sellest tuleneva kohustuse täitmise vahelisel ajal 20% ja kohustuse täitmise väärtused tuleks kindlaks määrata kohustuse täitmise hetke seisuga, oleks olukord järgmine. Kohase täitmise väärtus oleks 600€ ja mittekohase täitmise väärtus 360€. See

¹²¹ RKTko 3-2-1-129-12 p 31.

¹²² Hirner, S. 346.

¹²³ Legislative History, art 46, nr 23, Peters, S. 1954.

¹²⁴ Bianca/Bonell/Will, p 370.

tähendab, et alandatud hinnaks kujuneks samuti 240€ ($400 \times 360 / 600 = 240$). Alandatud hind jääks samaks ka juhul, kui kohustuse täitmise väärtused samas proportsioonis väheneksid.

Nagu mainitud, kujuneb olukord teistsuguseks siis, kui kohustuse kohase ja mittekohase täitmise väärtused ei muutu lepingu sõlmimise ja selle täitmise vahelisel perioodil proportsionaalselt. Näiteks kujutagem ette, et toodud näite puhul tõuseb kohase täitmise väärtus 600€ (20%) ja mittekohase täitmise väärtus 400€ (33%). Kui kohase ja mittekohase täitmise väärtused määratakse kindlaks lepingu sõlmimise ajahetkel, oleks alandatud hinnaks jätkuvalt 240€. Seevastu kohustuste väärtuste määramisel selle täitmise ajahetkel kujuneb alandatud hinnaks ligikaudu 267€ ($400 \times 400 / 600 = 266,6$). Kuna kohustuste täitmise väärtused on tõusnud, peab võlausaldaja kohustuse täitmise eest rohkem tasuma. Kohustuse kohase ja mittekohase täitmise väärtuste eba-proportsionaalse langemise korral erineks alandatud hind samuti alandatud hinnast, mis leitaks kohustuste väärtuste määramisel lepingu sõlmimise hetke seisuga.¹²⁵ Näiteks, kui kohase täitmise väärtus oleks kohustuse täitmise hetkel 400€ (väärtus on langenud 20%) ja mittekohase täitmise väärtus 200€ (väärtus on langenud 33%), siis oleks alandatud hinnaks 200€ ($400 \times 200 / 400 = 200$). Võrreldes väärtuste määramisega lepingu sõlmimise ajahetkel, peab võlausaldaja võlgnikule kohustuse täitmise eest vähem tasuma. Seega näiteks toodud juhtumite korral osutuks võlausaldajale kohustuse täitmise väärtuste kindlaks määramine kohustuse täitmise ajahetkel võrreldes väärtuste kindlaks määramisega lepingu sõlmimise hetkel kasulikuks juhul, kui kohustuste väärtus on eba-proportsionaalselt langenud. Seevastu oleks olukord kasulik võlgnikule siis, kui kohustuse täitmise väärtused on eba-proportsionaalselt tõusnud.¹²⁶ Väärtuste määramisel lepingu sõlmimise hetke seisuga oleks võlausaldaja aga toodud näidete puhul täpselt vastupidises olukorras. Erinevad tagajärjed seoses kohustuse täitmise väärtuste määramise hetkega kaasnevad lepingupooltele ka siis, kui võlausaldaja on teinud enda jaoks kahjuliku tehingu (nõustunud kohustuse täitmise eest maksma rohkem, kui selle kohase täitmise väärtus). Seega nii juhul, kui kohase ja mittekohase täitmise väärtus määratakse kindlaks lepingu sõlmimise seisuga, kui ka juhul, kui nimetatud väärtused määratakse kindlaks kohustuse täitmise seisuga, on võlausaldajal võimalik väärtuste muutumisest kas kasu lõigata või kahju saada.

Samasugune on olukord ka siis, kui kohase ja mittekohase täitmise väärtused muutuvad vastassuunaliselt. Jäädes toodud näite juurde, kujutagem ette, et kohase täitmise väärtus tõuseb pärast lepingu sõlmimist 20% (seega on kohase täitmise väärtuseks 600€) ja mittekohase täitmise väärtus langeb 30% (selle väärtus on 210€). Kui kirjeldatud juhul leida alandatud hind kohustuse täitmise seisuga, kujuneks alandatud hinnaks 140€. Seega tuleks kohustuse täitmise eest märkimisväärselt vähem tasuda (vaid 35%), kui juhul, mil täitmiste väärtused

¹²⁵ Bianca/Bonell/Will, p 370.

¹²⁶ Schlechtriem, p 79.

määratakse kindlaks lepingu sõlmimise hetkel. Vastupidisel juhul, kui kohase täitmise väärtus langeks 20% (400€) ja mittekohase täitmise väärtus oleks tõusnud 30% (390€), kujuneks alandatud hinnaks 390€. Võlausaldaja peab seega tasuma võlgnikule kohustuse täitmise eest 162,5% rohkem kui juhul, mil kohustuse täitmise väärtused määratakse kindlaks lepingu sõlmimise ajahetkel. Ka sellise kohustuse täitmise väärtuste ebaproportsionaalse erisuunalise muutumise korral on võlausaldaja jaoks olukord ühel või teisel juhul kasulikum, sõltuvalt sellest, millises suunas kohustuse täitmise väärtused muutuvad.

Eelnevast on selge, et kohase ja mittekohase täitmise väärtuste määramine erineval ajahetkel toob teatud juhtudel endaga kaasa märkimisväärseid erinevusi alandatud hinna suurusel.

Väärtuste määramise kasuks kohustuse täitmise hetke seisuga räägib asjaolu, et alles sel ajahetkel saab selgeks, millise väärtusega on kohustuse täitmine reaalselt.¹²⁷ Kui võlausaldaja saab võlgniku puuduliku kohustuse täitmise tulemusena asja või teenuse, mille väärtus on vahepeal tõusnud sama kõrgeks kui oli lepingu sõlmimise hetkel kohase täitmise väärtus, siis on loogiline, et ta peab selle eest tasuma lepingus kokkulepituga võrdse hinna. Näiteks müüglepingu korral tekib ostjal sellisel juhul võimalus puudustega kõrge väärtusega asi edasi müüa ning teenida peaaegu samaväärset kasumit, kui ta lootis teenida kohase täitmise korral lepingu sõlmimise hetkel.¹²⁸ Seevastu juhul, kui on aset leidnud mittekohase täitmise väärtuse ebaproportsionaalne langemine, peaks ostja tasuma müüjale samal põhjendusel ka väiksema ostuhinna. Tema võimalus kauba edasimüümiselt kasu teenida on nimelt võrreldes kohustuse täitmise väärtusega lepingu sõlmimise hetkel vastavalt vähenenud.¹²⁹ Seetõttu on väidetud, et kohustuse täitmise hetk kohase ja mittekohase täitmise väärtuste määramise ajahetkena on praktilisem kui lepingu sõlmimise ajahetk. Lisaks eelnevale on oluline ka see, et teatud juhtudel võib nii kohase kui mittekohase kohustuse täitmise väärtuse määramine lepingu sõlmimise ajahetkel olla samahästi kui võimatu, kuna näiteks müügilepingu puhul ei pruukinud müüdavat eset sel hetkel olemaski olla.¹³⁰ See probleem on veelgi sagedasem asja valmistamiseks sõlmitud töövõtulepingu korral.

Väärtuste määramise kasuks lepingu sõlmimise ajahetkel räägib see, et kumbki lepingupool ei saa lepingu sõlmimise hetkel reeglina kindel olla, milliseks kujuneb kohase või mittekohase täitmise väärtus lepingu täitmise hetkel. Seda muidugi juhul, kui lepingu sõlmimine ja täitmine ei toimu üheaegselt. Samas on reeglina kohase täitmise väärtus lepingu sõlmimise hetkel poolte jaoks teada. Probleemiks võib aga väärtuste määramisel lepingu sõlmimise seisuga kujuneda see, et hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kohaldamise kohta võtab võlausaldaja otsuse vastu alles siis, kui kohustus on täidetud. Täitmise hinna osas kokku leppides võis mõlemal lepingupoolel olla küllaltki

¹²⁷ Hirner, S. 369.

¹²⁸ Bianca/Bonell/ Will, p 371.

¹²⁹ Bianca/Bonell/ Will, p 371.

¹³⁰ Vt ka ptk 1.1.2.

hea ettekujutus hetke turuhindadest, kuid pärast kohustuse mittekohast täitmist võivad võlausaldajal tekkida tõendamisprobleemid, näitamaks, milline ikkagi oli kohase täitmise väärtus lepingu sõlmimise hetkel. Veel keerulisemaks kujuneb tõenäoliselt tagantjärele mittekohase täitmise väärtuse kindlaks tegemine lepingu sõlmimise hetkel.¹³¹ Näitlikustamaks tekkida võivaid raskusi võib ette kujutada olukorda, kus Eesti kinnisvarabuumi tippajal on sõlmitud leping kinnisasja müümiseks ning mõni aeg pärast majanduslangust selgub, et müüdüd kinnisasjal on puudused, mille tõttu sooviks ostja hinda alandada. Teha tagasiulatuvalt kindlaks, palju oli lepingutingimustele vastava kinnisasja väärtus lepingu sõlmimise hetkel on juba küllaltki keerukas. Puudustega kinnisasja väärtuse tuvastamist võib pidada ülimalt keerukaks, kui mitte päris võimatuks.

Kuna hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi olemuseks on lepingu ümberkujundamine,¹³² siis oleks mõne autori arvates kohatu kohandada poolte poolt kokku lepitud hinda, pidades silmas kohustuse täitmise väärtusi hilisemal ajahetkel, kui seda on lepingu sõlmimine.¹³³ Lepingut sõlmides fikseerivad pooled enda jaoks lepingu sõlmimisel selle täitmise väärtuse suhte.¹³⁴ Ilmselt oleksid pooled kohustuse täitmise puudustest teades lepingu teistel tingimustel sõlminud, kuid seejuures oleksid nad seda tehes ikkagi arvesse võtnud mittekohase ja kohase täitmise väärtusi lepingu sõlmimise hetkel.

Õiguskirjanduses on juhitud tähelepanu mõneti ebaõiglastele tagajärgedele, mis võivad saabuda, kui kohase ja mittekohase täitmise väärtused määratakse kindlaks kohustuse täitmise ajahetkega. Näiteks ostab ostja müüjalt kauba, mille väärtus on lepingu sõlmimise hetkel 120€ ning kokku lepitakse hinnas 120€. Lepingu sõlmimise ja täitmise vahelisel ajal aga langeb kohase täitmise väärtus 100 euronile ning tegelikult annab müüja ostajale üle hoopis puudustega asja, mille väärtus on 80€. Puudustega asja väärtus pole lepingu sõlmimise ja selle täitmise vahele jäänud aja jooksul muutunud.¹³⁵ Kui kirjeldatud juhul määrata täitmise väärtused kindlaks lepingu täitmise seisuga, tekib olukord, kus ostja saab endale kokkulepitust väiksema väärtusega kauba, kuid peab selle eest tasuma rohkem, kui asi väärt on (alandatud hind on 96). Kusjuures algselt on ostja soovinud osta asja selle turuhinnaga, pärast kirjeldatud viisil hinna alandamist peab ta aga tasuma puudustega kauba eest rohkem, kui see väärt on. Seega ei säilitata kirjeldatud juhul sisuliselt poolte kohustuste vahelist tasakaalu, mille nad olid lepingu sõlmimisel ette näinud. Väärtuste leidmise korral lepingu sõlmimise ajahetkel oleks aga alandatud hinnaks 80, mis tähendab, et ostja on kohustatud kauba eest tasuma ikkagi täpselt selle turuhinna ehk säilib selline tasakaal kohustuste vahel nagu algselt lepingus ette nähtud. On autoreid, kelle meelest on arusaamatu, miks peaks pärast lepingu sõlmimist muutunud kohustuse täitmise väärtus mõjutama alandatud hinna suurust, kui kohase täitmise

¹³¹ Tacheva, S. 203.

¹³² Vt ptk 1.2.1.

¹³³ Hirner, S. 371.

¹³⁴ Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 12.

¹³⁵ Hirner, S. 370.

väärtuse muutumine pärast lepingu sõlmimist ei muuda kuidagi poolte kokkulepet kohustuse täitmise hinna osas.¹³⁶

Kohase ja mittekohase täitmise väärtuse määramise ajahetke sätestamisel on seega otsustava tähtsusega, milliseid poolte kohustusi tasakaalustada soovitakse – kas neid, milles pooled ise lepingus kokku leppisid, või tegelikult täidetud kohustusi. Kui määrata kohustuse täitmise väärtused kindlaks lepingu sõlmimise hetke seisuga, tasakaalustatakse läbi hinna alandamise nende pooltevaheliste kohustuste tasakaal, milles pooled lepingus kokku leppisid ja millega nad lepingu sõlmimise hetkel arvestasid. Kui määrata vastavad väärtused kindlaks nende täitmise seisuga, tasakaalustatakse poolte realselt tekkinud kohustuste vaheline tasakaal.

Tuleb nõustuda seisukohaga, et silmas pidades hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi olemust (pooltevahelise lepingu ümberkujundamine vastavalt muutunud oludele), oleks asjakohasem leida kohase ja mittekohase täitmise väärtused lepingu sõlmimise seisuga. See on hetk, millal pooled said veel mõjutada lepingus kokku lepitud hinna suurust ning said seejuures arvesse võtta kohase täitmise väärtust. Teisalt, silmas pidades kirjeldatud raskusi seoses kohase ja mittekohase täitmise väärtuse kindlaks tegemisega lepingu sõlmimise hetkel, tuleb nimetatud väärtuste määramist kohustuse täitmise ajahetkel pidada praktilisemaks. Kuigi sellisel juhul võib saada moonutatud poolte poolt lepingu sõlmimisel silmas peetud kohustustevaheline tasakaal ning risk kohustuse täitmise puuduste eest nihkub rohkem võlausaldajale,¹³⁷ kaalub lihtsam väärtuste kindlaks tegemise võimalus tekkida võiva pooltevaheliste kohustuste tasakaalu moonutamise üles. Samuti räägib kohustuse täitmise hetkel väärtuste kindlaksmääramise kasuks asjaolu, et olukordi, kus kohase ja mittekohase täitmise väärtused muutuvad pärast lepingu sõlmimist ebaproportsionaalselt, tuleb ilmselt ette harvemini kui olukordi, kus nimetatud väärtused muutuvad proportsionaalselt.¹³⁸ Nagu eespool näidatud, ei sõltu väärtuste proportsionaalse muutumise korral alandatud hinna suurus sellest, millisel ajahetkel kohase ja mittekohase täitmise väärtused kindlaks määratakse. Veelgi harvemad on ilmselt juhtumid, kus väärtuste muutumine oleks niivõrd märkimisväärne, et see tooks endaga kaasa ilmselgelt ebaõiglasi tulemusi hinna alandamise osas.

Hinna alandamine on õiguskaitsevahend, mida saab kasutada mittekohase täitmise puhul ning alles siis, kui kohustus on täidetud, saab otsustada, kas see on täidetud mittekohaselt või kohaselt ning millist õiguskaitsevahendit võlausaldaja kasutada soovib. Seejuures on võlausaldaja edaspidise käitumise üle otsustamisel oluline täitmise hetke väärtus, mitte selle väärtus lepingu sõlmimisel.¹³⁹ Seega peaks olema ka kohustuse täitmise väärtuse määramise ajahetk seotud nimelt kohustuse täitmise hetke, mitte lepingu sõlmimise hetkega.

¹³⁶ Hirner, S. 374.

¹³⁷ Verweyen, S. 196.

¹³⁸ Hirner, S. 376.

¹³⁹ Bianca/Bonell/Will, p 371.

I.1.5. Kohase ja mittekohase täitmise väärtuste arutamisel arvesse võetav koht

Lisaks sellele, kuidas kohase ja mittekohase täitmise väärtused kindlaks teha ja millisel ajal seda teha, on oluline ka see, millist kohta silmas pidades tuleks väärtused määrata. Ilmselt ei ole kohase ja mittekohase täitmise väärtuse määramise kohal erilist tähtsust pelgalt Eesti piires aset leidvate tehingute korral. Reeglina ei tohiks nende tehingute puhul kohustuste täitmise väärtused sõltuvalt kohustuse täitmise kohast märkimisväärselt erinevad olla.¹⁴⁰ Seevastu rahvusvaheliste tehingute puhul võivad kohustuse täitmise väärtused suuresti sõltuda sellest, kus nad kindlaks määratakse. Näiteks rahvusvaheliste müügitehingute korral võib kauba väärtus ühes riigis oluliselt erineda selle sama kauba väärtusest teises riigis. Sellisel juhul on ka alandatud hinna suurus sõltuvuses sellest, kus täitmise väärtus kindlaks tehakse. Kui kaupade väärtused on mõlemas riigis samad, ei ole hinna alandamise seisukohalt vahet, millises kohas kohustuse täitmise väärtused kindlaks määratakse.¹⁴¹

Väärtuste kindlaks tegemise kohta hinna alandamisel ei reguleeri ükski eespool nimetatud õigusakt ega mudelseadus. Ilmselge on vaid see, et nii kohase kui mittekohase täitmise väärtus tuleb kindlaks teha silmas pidades mõlemaid väärtusi samas kohas.¹⁴² Eesti õiguses tuleb väärtuste määramisel lähtuda TsÜS §-st 65.¹⁴³ Nagu eelnevalt märgitud, on kohustuse täitmise väärtuseks selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). Tulenevalt hinna alandamise regulatsioonist VÕS § 112 lg-s 1 tuleb seega turuhind leida kohustuse täitmise ajal. Kuid ka TsÜS-i regulatsioonist ei selgu, milline on täpsemalt koht, kus väärtused määrata. Küsimus seisneb selles, mida mõista sõna „kohalik” all. Selles osas on Riigikohus ühes oma liisingulepingut puudutavatest lahenditest märkinud, et sõna „kohalik” ei välista eseme väärtuse määramisel keskmise müügihinna arvestamist ka Eesti piirest väljaspool.¹⁴⁴ Samas ilmneb sellest lahendist, et eseme väärtuse määramisel tuleb lähtuda reeglina kohast, kus kohustus täideti (konkreetses kaasuses puhul liisingueseme tagastamise kohustus). Liisingulepingu osas on kohus asunud seisukohale, et kohalik tähendab kohta, kus mõistlik majanduskäibes osaleja liisingueset müügiks pakuks, arvestades sealjuures sellega kaasnevate müügikuludega. Üldiselt tulebki asuda seisukohale, et kohaliku keskmise turuhinna leidmisel tuleb lähtuda sellest, kui suurel turul mõistlik käibeosaline konkreetset eset müüks.¹⁴⁵ Kui tegemist ei ole võõrandamistehinguga, siis tuleks autori arvates väärtuse määramisel analoogselt aluseks võtta koht, kus mõistlik võlgnik konkreetse kohustuse täidaks.

¹⁴⁰ Mõningate teenuste puhul võivad aga ka Eestisisest esineda märkimisväärsed erinevused väärtuse osas.

¹⁴¹ Hirner, S. 393.

¹⁴² Bianca/Bonell/Will, p 374.

¹⁴³ Vt ptk 1.1.3.2.

¹⁴⁴ RKTko 3-2-1-77-08, p 15.

¹⁴⁵ TsÜS Komm/Paal, lk 213.

Ilmselt saab hinna alandamise puhul asuda seisukohale, et nii kohase kui mittekohase kohustuse täitmise väärtuste kindlaks tegemine on reeglina mõistlik selles kohas, kus kohustus täideti. Seda eelkõige põhjusel, et kuna väärtuste kindlaks tegemise aeg on määratud kohustuse täitmise seisuga, siis on otstarbekas, kui ka kohustuse täitmise koha osas kehtib sama reegel.¹⁴⁶ Kui hinnata kohustuse täitmise väärtust küll täitmise seisuga, kuid muus kohas kui täitmise koht, toob see endaga kaasa täiendavaid raskusi väärtuste kindlaks tegemisel. Arvestades, et kohase ja mittekohase täitmise väärtuse kindlaks tegemine on hinna alandamise korral niigi võlausaldaja jaoks üks koormavamaid etappe, ei ole põhjendatud selle veelgi keerulisemaks muutmine võlausaldaja jaoks.

Teatavad probleemid võivad kohustuse täitmise väärtuse määramisega kohustuse täitmise kohas siiski kaasneda näiteks müügi- ja töövõtulepingu korral. Nimelt on müügilepingu puhul ostja jaoks sageli oluline, kui palju on kaubad väärt selles kohas, kus nad lõplikult ostja käsutusse antakse.¹⁴⁷ Kui palju olid kaubad väärt näiteks kohas, kus nad ostjale üleandmiseks valmis pandi (täideti üleandmiskohustus), ei pruugi piisavalt täpselt kajastada kauba väärtust ostja jaoks. Selle kohta on toodud näitena olukord, kus teatud sõidukite väärtus Saksamaal oli äärmiselt väike, kuid samade autode väärtus Hong Kongis seevastu väga kõrge.¹⁴⁸ See tähendab, et puudustega auto saamisel sattus ostja erinevasse olukorda sõltuvalt sellest, kas müüjal oli Saksamaal vaid kauba valmispaneku või hoopis kättetoimetamiskohustus. Esimesel juhul on müüja kohustuse täitmise kohaks Saksamaa, teisel juhul Hong Kong. Alandatud hinna suurus võib sellest tulenevalt märkimisväärselt erineda. On leitud, et sellisel juhul oleks äärmiselt ebaõiglane, et hinna alandamise ulatus sõltuks pelgalt poolte poolt kokku lepitud üleandmisviisist.¹⁴⁹ Samas tuleb silmas pidada, et pooled on lepingus vabad kokku leppima seaduses ette nähtust erineva kohustuse täitmise väärtuse määramise aja ja/või koha. Seega saavad pooled end võimalike väärtuse erinevuste vastu kaitsta, sõlmides vastava kokkuleppe. Eespool märgitud põhjustel on siiski asjakohasem lähtuda väärtuste määramise koha osas ka kohustuse täitmise kohast. Autori arvates sobitub väärtuse määramine kohustuse täitmise kohas paremini kokku ka tõsiasjaga, et kohustuse täitmise väärtuse määramisel ei saa reeglina arvesse võtta selle subjektiivset väärtust võlausaldaja jaoks.¹⁵⁰ Seega ei ole õiglane panna võimaliku väärtuste erinevuse riisikot kandma võlgnik, kes ei pruugi teada ega peagi teadma, millise väärtusega on kohustuse täitmine ostja tegevuskohas (kauba lõplikus sihtkohas).

¹⁴⁶ Samal seisukohal Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 777.

¹⁴⁷ Hirner, S. 394.

¹⁴⁸ Hirner, S. 396.

¹⁴⁹ Hirner, S. 396.

¹⁵⁰ Vt ptk 1.1.3.

I.2. Hinna alandamise olemus

I.2.1. Hinna alandamine kui kujundusõigus

Modernsele lepinguõigusele on iseloomulik hinna alandamise käsitlemine kujundusõigusena.¹⁵¹ VÕS § 112 lg 1 kohaselt võib mittekohase kohustuse täitmise vastu võtnud lepingupool alandada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Lg 2 kohaselt toimub hinna alandamine avalduse tegemisega teisele lepingupoolele. Seega on hinna alandamine VÕS-s ette nähtud kujundusõigusena. Ka VÕS § 112 koostamisel eeskujuks olnud¹⁵² CISG art 50¹⁵³ ja BGB § 441¹⁵⁴ sätestavad hinna alandamise kujundusõigusena. Samal seisukohal on VÕS §-s 112 sätestatud hinna alandamise suhtes olnud ka Riigikohus.¹⁵⁵

Samas tuleb siiski märkida, et hinna alandamine ei ole mitte kõigis õigus-kordades ja alati reguleeritud kujundusõigusena. Nii näeb näiteks kehtiv BGB regulatsioon üüri ja reistasu alandamise korral ette, et hinna alandamine leiab aset automaatselt seaduse alusel ning kujundusõigusele omast hinna alandamise avaldust võlausaldaja tegema ei pea (BGB § 536 ja § 651d). Samuti on hinna alandamine automaatselt võimalik BGB § 326 lg 1 kohaselt. Teisalt on ka võimalik, et hinna alandamine on reguleeritud nõudeõigusena nagu see oli BGB kohaselt enne võlaõiguse reformi.¹⁵⁶

Kui hinna alandamine on reguleeritud kujundusõigusena, peab võlgnik kujundusõigusele omaselt taluma võlausaldaja tungimist tema õigussfääri ning ei saa seda takistada.¹⁵⁷ Kujundusõiguse oluliseks tunnuseks ongi selle „ühe-poolsus”. Hinna alandamine kujundusõigusena annab võlausaldajale õiguse omapoolse tahteavaldusega olemasolevat õiguslikku olukorda muuta.¹⁵⁸ Lähtuvalt VÕS § 112 lg 2 sõnastusest piisab seega vaid võlausaldaja hinna alanda-mise avalduse tegemisest selleks, et leping eelmises alapeatükis mainitud viisil ümber kujundada. Erinevalt nõudeõigustest ei ole kujundusõiguse korral võlgniku koostöö võlausaldajaga vajalik. Selle õiguse teostamiseks ei ole vaja võlgnikupoolset kaasaaitamist ega tema nõusolekut. Nimelt toimub kujundus-õiguse teostamine kohustuse rikkumise korral reeglina vastu võlgniku tahet.¹⁵⁹ Seevastu näiteks kahju hüvitamisel peab võlgnik võlausaldajale reaalselt tekkinud kahju hüvitama ja aktiivselt käituma.¹⁶⁰ Hinna alandamise korral piisab vaid

¹⁵¹ Basedow/Hopt/Zimmermann/Stier, p 1315, Adar/Gelbard, p 405.

¹⁵² VÕS Komm I/Köve, lk 371.

¹⁵³ Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 770.

¹⁵⁴ Staudinger/Mateusche-Beckmann, § 441, Rn 1.

¹⁵⁵ RRTKo 3-2-1-13-04, p 26, 3-2-1-156-11, p 21, 3-2-1-17-12, p 11.

¹⁵⁶ Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 1.

¹⁵⁷ Scholz, S. 59.

¹⁵⁸ Schwab/Löhnig, S. 88, Markesinis/Unberath/Johnston, p 509.

¹⁵⁹ Staudinger/Rieble, § 315, Rn 94.

¹⁶⁰ Schürmbrand, S. 179.

võlausaldaja ühepoolsest tahteavaldusest selleks, et saavutada õiguskaitsevahendiga soovitud eesmärk. Seda muidugi juhul, kui on täidetud hinna alandamise eeldused ning kohustuse täitmise eest võlgneta hind on tasumata. Kui kohustuse täitmise eest võlgneta hind on juba tasutud, tekib võlausaldajal hinna alandamise tagajärjel võlgniku vastu enammakstu tagastamise nõudeõigus (VÕS § 112 lg 3).¹⁶¹ Sisuliselt on hinna alandamise puhul tegemist olukorraga, kus võlausaldaja muudab lepingu ühepoolset oma tahteavaldusega selliseks, nagu oleks leping algusest peale sõlmitud mittekohast täitmist silmas pidades. Majanduslikust vaatenurgast on hinna alandamise näol tegemist võlausaldaja otsusega leppida mittekohase täitmisega ja selle eest vastavalt vähem maksta.¹⁶²

Ehkki hinna alandamine toob endaga kaasa lepingu muutmise, ei ole töö autori arvates siiski tegemist lepingu muutmise TsÜS § 77 lg 3 ja VÕS § 13 mõttes. Nimetatud sätetest esimene näeb ette tehingu muutmise vormi reeglid üldiselt¹⁶³ ning teine kehtestab eriregulatsiooni lepingu muutmise puhuks, kui leping on sõlmitud poolte poolt kokku lepitud vormis (VÕS § 13 lg 2).¹⁶⁴ Autor on seisukohal, et mainitud lepingu muutmise normi reeglid ei kohaldu juhul, kui võlausaldaja soovib hinda alandada ning seeläbi pooltevahelise lepingu ümber kujundada, st seda muuta.

Sellist seisukohta toetab Eesti õiguskirjandus, mille kohaselt ei pea hinna alandamise avaldus olema tehtud mingis kindlas vormis.¹⁶⁵ Samuti on Riigikohus korduvalt oma lahendites asunud seisukohale, et hinna alandamise avaldus võib olla tehtud ükskõik millises vormis, isegi juhul, kui lepingule, millest võlausaldaja hinna alandamise õigus tuleneb, kehtib vorminõue.¹⁶⁶ Kuna TsÜS § 77 lg 3 sätestab, et seadusega ettenähtud vormis tehtud tehingut saab muuta üksnes samas vormis, milles tehing on tehtud, kui seaduses ei ole sätestatud teisti, siis peaks juhul, kui selles sättes oleks silmas peetud ka lepingu muutmist läbi hinna alandamise õiguse teostamist, kehtima ka hinna alandamise avaldusele vorminõue. VÕS aga hinna alandamise avaldusele vorminõude osas eraldi reegleid ei sätesta.¹⁶⁷ Seega peaks juhul, kui hinna alandamise avalduse näol oleks tegemist lepingu muutmise TsÜS § 77 lg 3 mõttes, olema nimetatud avaldus tehtud seadusjärgselt kindlas vormis tehtud tehinguga samas vormis.

TsÜS § 77 lg 3 teise lause kohaselt saab poolte kokkuleppega ettenähtud vormis tehtud tehingut muuta muus vormis ainult siis, kui pooled on selles

¹⁶¹ VÕS Komm I/Kõve, lk 375.

¹⁶² Eichel, S. 1064, vt ka Adar/Gelbard, p 424.

¹⁶³ Seadusega ettenähtud vormis tehtud tehingut saab muuta üksnes samas vormis, milles tehing on tehtud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Poolte kokkuleppega ettenähtud vormis tehtud tehingut saab muuta muus vormis üksnes siis, kui pooled on selles kokku leppinud.

¹⁶⁴ Kui leping on lepingupoolte kokkuleppel sõlmitud teatud vormis, ei pea seda vormi lepingu muutmisel või lõpetamisel järgima, kui lepingust ei tulene teisiti.

¹⁶⁵ VÕS Komm I/Kõve, lk 373.

¹⁶⁶ Vt nt RKTko 3-2-1-59-06, p 16, 3-2-1-140-07, p 35, 3-2-1-31-08, p 15.

¹⁶⁷ VÕS Komm I/Kõve, lk 373.

kokku leppinud. Selle sätte suhtes eriregulatsioon sisaldub aga VÕS § 13 lg-s 2, mille kohaselt ei pea pooled nimetatud juhul reeglina kokku lepitud vorminõuet lepingu muutmisel või lõpetamisel järgima. Samas on võimalik ka teistsugune kokkulepe poolte vahel. Teisisõnu võivad VÕS § 13 lg 2 kohaselt pooled lepingus kokku leppida, et lepingut võib muuta või lõpetada vaid teatud kindlas vormis. Näiteks on pooled kokku leppinud, et lepingut on võimalik muuta ainult kirjalikus vormis. Kui üks lepingupool oma kohustuse mittekohaselt täidab ja teine pool rikkumisele tuginedes suuliselt hinda alandab, siis lähtudes VÕS § 13 lg 2 sõnastusest ja poolte kokkulepest, tekiks olukord, kus hinda tegelikult alandatud ei oleks.¹⁶⁸ Seisukohta, et hinna alandamise avaldus peaks olema tehtud tehinguga samas vormis, on toetatud ka Eesti õiguskirjanduses.¹⁶⁹ Samas ei ühti selle arvamusega Riigikohtu ning VÕS-i kommentaaride seisukohad.¹⁷⁰

Autor nõustub seisukohaga, et hinna alandamise avaldusega küll sisuliselt muudetakse lepingut, kuid seejuures pole tegemist sellise lepingu muutmisega, mida on silmas peetud TsÜS § 77 lg-s 3 ja VÕS §-s 13. Eespool viidatud kohtupraktika hinna alandamise, taganemise¹⁷¹ ja lepingu ülesütlemise¹⁷² kui kujundusõiguste osas viitab sellele, et kujundusõigustest õiguskaitsevahendite kasutamisel ei tule võlausaldajal kinni pidada TsÜS § 77 lg-s 3 ja VÕS § 13 lg-s 2 sätestatud reeglitest. Sellest tulenevalt oleks terminoloogiliselt kohasem hinna alandamise puhul rääkida lepingu ümberkujundamisest või ühepoolsest muutmisest, mitte üldiselt lepingu muutmisest, vältimaks tekkida võivat segadust seoses lepingu muutmisele kohalduvate vorminõuetega. Samuti ei ole hinna alandamise avaldusele, millega sisuliselt lepingut muudetakse, vorminõuet ette nähtud ka CISG-i¹⁷³ ega BGB¹⁷⁴ kohaselt.

Hinna alandamine on seega oma olemuselt kujundusõigus, mis võimaldab võlausaldajal lepingu asjakohaste eelduste olemasolu korral seaduses ette nähtud viisil ilma vorminõudeid järgimata ümber kujundada. Selleks peab võlausaldaja tegema vastava tahteavalduse (hinna alandamise avaldus). Olemuslikult on hinna alandamine ühepoolne tehing TsÜS § 67 lg 2 lause 2 mõttes.¹⁷⁵ Nimelt on TsÜS § 67 lg 1 kohaselt tehing toiming või toimingute kogum, milles sisaldub kindla õigusliku tagajärje kaasatoomisele suunatud tahteavaldus. Hinna alandamise avaldus on suunatud sellele, et vähendada lepingujärgselt maksamisele kuuluva tasu suurust. Seega on tegemist tehinguga. Ühepoolse tehinguga on tegemist siis, kui tehingu tegemiseks on vajalik vaid ühe poole tahteavaldus

¹⁶⁸ Hinna alandamise vormi osas vt lähemalt ptk 2.3.2.

¹⁶⁹ Uustalu, lk 63. Taganemisavalduse kohta vt Kull/Käerdi/Kõve, lk 302–303.

¹⁷⁰ RKTko 3-2-1-59-06, p 16, 3-2-1-140-07, p 35, 3-2-1-31-08, p 15, VÕS Komm I/Kõve, lk 373, vt ka Sein (2010), lk 511.

¹⁷¹ RKTko 3-2-1-50-05, p 23.

¹⁷² RKTko 3-2-1-29-06, p 20.

¹⁷³ Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 772.

¹⁷⁴ Jauernig/Berger, § 441, Rn 5, MüKo/Westermann, § 441, Rn 4.

¹⁷⁵ TsÜS Komm/Varul, lk 218. Sama on märkinud Riigikohus ka lepingu üles ütlemise avalduse kohta RKTko 3-2-1-3-06, p 12.

(TsÜS § 67 lg 2 lause 2). Nagu eelnevalt märgitud, piisab juhul, kui VÕS § 112 lg-s 1 toodud eeldused on täidetud, hinna alandamise teostamiseks vaid võlausaldaja vastavast avaldusest. Niisiis on hinna alandamine läbi vastava avalduse tegemise olemuslikult ühepoolne tehing.

Kuna hinna alandamine on kujundusõigus, mida teostatakse ühe poole tahteavalduse tegemisega teisele poolele, siis kohaldatakse hinna alandamise avaldusele TsÜS § 69 ja järgnevates sätetes sisalduvaid reegleid. Ennekõike tähendab see, et hinna alandamise avaldus muutub kehtivaks siis, kui isik, kellele see suunatud on (lepingu teine pool), on vastava avalduse kätte saanud.¹⁷⁶ See omakorda tähendab, et alates hetkest, kui võlausaldaja on hinna alandamise avalduse teinud ja lepingu teine pool selle kätte saanud, ei saa ta enam valitud õiguskaitsevahendit muuta.¹⁷⁷ TsÜS § 72 kohaselt on võlausaldajal võimalus tehtud tahteavaldus tagasi võtta vaid juhul, kui enne esialgse tahteavalduse adressaadini jõudmist või sellega üheaegselt jõuab lepingu teise pooleni tahteavaldust tagasi võttev tahteavaldus. Seega on hinna alandamise avaldus põhimõtteliselt tagasivõetamatu,¹⁷⁸ sest kehtib tahteavalduste ühepoolse tagasivõetamise põhimõte.¹⁷⁹ Niipea, kui hinna alandamise avaldus jõuab võlgnikuni, on võlausaldaja enda hinna alandamise avaldusega seotud ning ei saa mõne muu õiguskaitsevahendi (mida ei ole võimalikult olemuslikult koos hinna alandamisega kasutada) kasutamise kasuks otsustada.

Hinna alandamise olemuse kohta on lisaks eelnevale oluline märkida, et hinna alandamise õigust ei ole võimalik loovutada VÕS § 164 kohaselt,¹⁸⁰ kuid ilmselt saab anda nõusoleku, et hinna alandamist võiks selleks õigustatud isiku nimel teha muu isik. VÕS § 164 reeglid kehtivad vaid nõuete loovutamise juhtumitel. Kuna hinna alandamine on kujundusõigus, on selle üleandmine kolmandale isikule võimalik vaid VÕS §-s 179 sätestatud lepingu ülevõtmise korras. See tähendab, et hinna alandamise õiguse üleandamiseks peab olemas olema muuhulgas ka võlgniku nõusolek. Seevastu VÕS § 112 lg 3 alusel tekkinud nõudeõigus võlgniku vastu on loovutatav VÕS § 164 kohaselt.

Seega on hinna alandamise näol tegemist kujundusõigusega, mille teostamise kaudu kujundatakse leping ümber nii nagu oleks see algusest peale sõlmitud mittekohast täitmist silmas pidades. Hinna alandamise avalduse tegemisega tehakse ühepoolne tehing, mille tulemusel on võlausaldaja tehtud avaldusega seotud alates hetkest, kui vastav avaldus võlgnikuni jõudis. Avalduse tagasivõtmine pärast selle jõudmist võlgnikuni ei ole võimalik. Kuna hinna alandamine on olemuslikult kujundusõigus, siis ei ole võimalik ka selle loovutamine.

¹⁷⁶ TsÜS Komm/Varul, lk 227, RKTko 3-2-1-55-09, p 12.

¹⁷⁷ Kull/Käerdi/Kõve, lk 215.

¹⁷⁸ VÕS Komm I/Kõve, lk 318.

¹⁷⁹ RKTko 3-2-1-129-05, p 37.

¹⁸⁰ RKTko 3-2-1-55-09, p 10.

I.2.2. Hinna alandamine kui võlgniku vastutusest sõltumatu õiguskaitsevahend

Hinna alandamine on õiguskaitsevahend, mida võlausaldaja võib kasutada ka juhul, kui võlgniku kohustuse rikkumine on vabandata. Nimelt näeb VÕS § 103 lg 1 ette, et reeglina võlgnik vastutab kohustuse rikkumise eest. Vastutus on välistatud vaid juhul, kui kohustuse rikkumine oli vabandata. Kohustuse rikkumine on vabandata, kui võlgnik rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõu mõiste sisaldub VÕS § 103 lg 2 teises lauses ja selle kohaselt on vääramatu jõud selline asjaolu, mida võlgnik ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks. Kirjeldatud regulatsiooniga on väljendatud seega üldine põhimõte, mille kohaselt saab oma kohustust rikkunud võlgniku vastu reeglina alati rakendada õiguskaitsevahendeid, välja arvatud juhtumitel, kui kohustuse rikkumise on põhjustanud vääramatu jõud.¹⁸¹ Seega on VÕS-s ette nähtud võlgniku vastutuse määr küllalt kõrge. Teatud õiguskaitsevahendite korral ei ole siiski VÕS § 105 regulatsioonist tulenevalt ka kohustuse rikkumise vabandatavus (VÕS § 103 lg 2) õiguskaitsevahendi kasutamist välistavaks asjaoluks. Üheks selliseks õiguskaitsevahendiks on ka hinna alandamine.¹⁸²

Sarnaselt Eesti õigusega võib võlausaldaja võlgniku vabandata kohustuse rikkumise korral hinda alandada ka CISG art 79,¹⁸³ BGB¹⁸⁴, CESL art 106 lg-te 1 ja 4 ning DCFR art III.-3:101 lg 2¹⁸⁵ kohaselt. Selline regulatsioon peaks ennekõike tasakaalustama kohustuse rikkumisega kaasnevat pooltevahelist riskijaotust.¹⁸⁶ On äärmiselt ebaõiglane, kui mittekohase täitmise vastu võtnud võlausaldaja peaks selle eest tasuma kogu kokkulepitud hinna,¹⁸⁷ kui tasus kokku leppides olid mõlemad lepingupooled silmas pidanud puudusteta kohustuse täitmist. Kui hinna alandamise õigus oleks võlgniku kohustuse rikkumise vabandatavus korral välistatud, tekiks situatsioon, milles võlgnik satuks oma kohustuse rikkumise läbi kohustuse kohase täitmisega võrreldes soodsamasse olukorda. Tal oleks võimalus kohustust täita madalama kvaliteediga, kuid nõuda selle eest kohase täitmise eest ette nähtud tasu. Seega saab öelda, et hinna alandamine pakub võlausaldajale miinimumkaitse võlgniku kohustuse rikkumise puhuks.¹⁸⁸ Hinna alandamise sõltumatus võlgniku kohustuse rikkumise vabandatavus on ka üheks oluliseks tunnusjooneks, mis eristab hinna

¹⁸¹ VÕS Komm I/Kõve, lk 325.

¹⁸² VÕS Komm I/Kõve, lk 373.

¹⁸³ Schlechtriem/Schwenzer/Schwenzer, p 1085.

¹⁸⁴ BGB puhul on hinna alandamine võlgniku süüst sõltumatu õiguskaitsevahend. Vt Zimmermann (2005), p 114, Markesinis/Unberath/ Johnston, p 388.

¹⁸⁵ von Bar/Clive, p 911.

¹⁸⁶ VÕS Komm I/Kõve, lk 335.

¹⁸⁷ Hirner, S. 180.

¹⁸⁸ Heilmann, S. 442.

alandamist kahju hüvitamisest.¹⁸⁹ Samas on Eesti Riigikohus pidanud võimalikuks, et asja/töö puudustest tulenev kahjunõue on võlausaldajal võimalik esitada ka siis, kui puudus oli tingitud vääramatust jõust.¹⁹⁰ Selline lähenemine vähendab aga hinna alandamise erinevust kahju hüvitamise nõudest, kuna kirjeldatud kujul ei ole kahe nimetatud õiguskaitsevahendi eeldused enam kuigi erinevad. Seega Eesti õiguses, lähtudes senisest kohtupraktikast, on hinna alandamise eelis müügi- või töövõtulepingu korral kahju hüvitamise ees väiksem kui näiteks CISG-i, BGB, CESL-i või DCFR-i kohaselt, kus ostja müügi- eseme puudustest tuleneva kahju hüvitamise nõue on müüja kohustuse rikkumise vabandatavuse korral välistatud.

¹⁸⁹ Vt ptk 3.1.1.

¹⁹⁰ RKTko 3-2-1-80-08, p 22, 3-2-1-156-11, p 19, 3-2-1-5-12, p 31. Vt ka VÕS Komm II/Käerdi, lk 33, VÕS Komm III/Käerdi, lk 62.

2. HINNA ALANDAMISE EELDUSED JA TEOSTAMINE

2.1. Tasuline vastastikune leping ja kohustuse rikkumine

2.1.1. Tasuline vastastikune leping

Hinna alandamine on õiguskaitsevahend, mida võlausaldaja saab kasutada siis, kui ta võtab vastu võlgniku kohustuse mittekohase täitmise. Nii sätestab VÕS § 112 lg 1, et kui lepingupool võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Nimeetatud sättes on esmajärjekorras väljendatud põhimõtte, et hinna alandamist õiguskaitsevahendina saab võlausaldaja kasutada vaid võlgniku lepingulise kohustuse rikkumise korral. Teine oluline põhimõtte, mis VÕS § 112 lg-st 1 tuleneb, on, et hinna alandamine ei ole võimalik ükskõik millise võlgnikupoolse kohustuse rikkumise korral, vaid ainult selliste kohustuste rikkumiste puhul, mille eest on lepingupooled kokku leppinud hinna (sellele viitab VÕS § 112 lg-s 1 sisalduv väljend „selle eest”). Seega on hinna alandamine võimalik vaid siis, kui võlgnik rikub võlausaldaja tasu maksmise kohustusega sünallagmaatilises¹⁹¹ suhtes olevat kohustust. Sellest tulenevalt on selge, et hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kohaldamise eelduseks VÕS § 112 lg 1 kohaselt on vastastikuse lepingu olemasolu.¹⁹² Ka on Riigikohus märkinud, et hinda saab alandada üksnes siis, kui kohustuse rikkumine on hinna maksmisega vastastikusel seoses.¹⁹³ Käesolevas peatükis ongi keskendutud küsimusele, milliste lepingute ja milliste lepingust tulenevate poolte kohustuse korral saab rääkida tasulisest vastastikusest lepingust ehk lepingust, mille rikkumise korral on võimalik hinna alandamist õiguskaitsevahendina kasutada.

Vastastikuse lepingu mõiste sisaldub VÕS § 111 lg-s 1. Selle kohaselt on vastastikuse lepinguga tegemist siis, kui lepingupoolel on lepingust tulenevad vastastikused kohustused. Poolte kohustused on vastastikused, kui ühe poole kohustuse täitmine sõltub teise poole kohustuse täitmisest¹⁹⁴ ehk kohustus tuleb täita vaid siis, kui täidetakse ka sellega seotud vastastikune kohustus. Teisiti öeldes, on üks pool nõus võtma endale kohustuse, sest teine lepingupool on endale vastava kohustuse võtnud.¹⁹⁵ Eelkõige on vastastikusteks lepinguteks lepingud, mille põhikohustuse täitmise eest on pooled lepingus tasu kokku

¹⁹¹ VÕS Komm I/Kõve, lk 365.

¹⁹² VÕS Komm I/Kõve, lk 372.

¹⁹³ RKTko 3-2-1-135-07, p 12. Müügilepingu rikkumise korral on Riigikohus märkinud, et hinna alandamise eelduseks on kehtiva müügilepingu olemasolu. Vt RKTko 3-2-1-156-11, p 18, 3-2-1-17-12, p 11 ja 3-2-1-129-12, p 14.

¹⁹⁴ VÕS Komm I/Varul, lk 255, Schlechtriem/Schmidt-Kessel (2007), Rn. 168.

¹⁹⁵ Medicus (2005), S. 173.

leppinud.¹⁹⁶ Tüüpilised vastastikused lepingud on näiteks müügi-, vahetus-, töövõtu-, üüri-, rendi-, käsundus-, töövõtu-, töö- ja pakettreisileping,¹⁹⁷ aga ka laenuleping, kui laenu kasutamise eest on tasu kokku lepitud.¹⁹⁸ Seevastu näiteks kinkeleping ja seltsinguleping¹⁹⁹ pole vastastikused lepingud. Kinkelepingu puhul on reeglina tegemist vaid ühekülgsest kohustava lepinguga,²⁰⁰ millest tulenevalt ei saa rääkida lepingupoolte vastastikustest kohustustest. Seltsingulepingu puhul on küll kõigil lepingupooltel kohustused, kuid kuna seltsingulaste tahe on suunatud ühise eesmärgi saavutamisele, siis ei ole lepingust tulenevad poolte kohustused vastastikused.²⁰¹ Vastastikused pole ka näiteks laenulepingu puhul laenu andmise ja selle tagasi maksmise kohustus, üürniku remondikohustus jm sellised kohustused, millel ei ole vastukohustusi, mis tuleks täita selle konkreetse kohustuse vastu.²⁰²

Eespool nimetatud vastastikuste lepingute korral on vastastikused poolte põhikohustused,²⁰³ näiteks müügilepingu korral müüja lepingutingimustele vastava asja üleandmise kohustus ja ostja tasu maksmise kohustus.²⁰⁴ Seega juhul, kui müüja annab ostjale üle lepingutingimustele mittevastava asja, on ta rikkunud ostja tasu maksmisega vastastikusel seoses olevat kohustust ning ostja võib selle eest tasuvat hinda alandada.

Keerulisem on aga küsimus sellest, kas võlausaldajal on võimalik hinda alandada ka siis, kui võlgnik rikub mõnda enda kõrval- või kaitsekohustust. Kõrval- ja kaitsekohustuste osas on asutud seisukohale, et nende puhul ei saa üldjuhul kohustuste vastastikususest kõnelda.²⁰⁵ Samuti on Riigikohus töövõtulepingut puudutavas lahendis märkinud, et VÕS § 637 järgi ei sõltu töövõtja tasunõue asjaolust, kas ta on täitnud ehitise dokumenteerimiskohustuse ja esitanud nõuetekohased dokumendid tellijale. Kui pooled pole ka lepingus vastavate kohustuste vastastikususes kokku leppinud, ei ole dokumenteerimis- ja tasu maksmise kohustus vastastikused.²⁰⁶ Autori arvates võib Riigikohtu seisukohast ja VÕS-i kommentaaridest lähtuvalt asuda seisukohale, et reeglina ei ole vastastikusteks kohustusteks põhi- ja kõrvalkohustus.²⁰⁷

Küll võivad aga vastastikused olla kõrvalkohustused ning erandina võivad olla võimalikud ka juhtumid, kus vastastikused on põhi- ja kõrvalkohustus.²⁰⁸ Näiteks eelnevalt viidatud Riigikohtu lahendi tekst ei välista võimalust, et juhul

¹⁹⁶ Bamberger/Roth/Groethe, § 320, Rn 4.

¹⁹⁷ Bamberger/Roth/Groethe, § 320, Rn 7.

¹⁹⁸ Medicus (1996), Rn. 214.

¹⁹⁹ RKTko 3-2-1-52-10, p 15.

²⁰⁰ VÕS Komm II/Kull, lk 121.

²⁰¹ VÕS Komm II/Saare, lk 639.

²⁰² VÕS Komm I/Varul, lk 255.

²⁰³ Schulze, § 320, Rn 3.

²⁰⁴ VÕS Komm II/Käerdi, lk 3.

²⁰⁵ VÕS Komm I/Kõve, lk 365.

²⁰⁶ RKTko 3-2-1-18-04, p-d 12 ja 13.

²⁰⁷ Vt ka Koll, lk 56 ja Kull/Käerdi/Kõve, lk 34.

²⁰⁸ Kull/Käerdi/Kõve, lk 35, Schwarze, S 128.

kui ehitise dokumenteerimine oleks olnud tasu maksmise eelduseks, siis saanuks lugeda nimetatud kohustusi vastastikusteks.²⁰⁹ Lepingupooled võivad dispositiivsuse põhimõttest lähtuvalt eelkõige ise lepingus määratleda, millised kohustused on raha maksmise kohustusega vastastikuses seoses.²¹⁰ Tegemaks kindlaks kohustuste vastastikusust ongi oluline teada saada lepingupoolte vastav tahe.²¹¹ Juhul, kui on kokku lepitud tasu maksmine just konkreetse võlgniku kohustuse täitmise eest, on tegemist vastastikuste kohustustega, mille rikkumise korral on võlausaldajal õigus kohustuse täitmise eest kokku lepitud hinda alandada isegi siis, kui tegemist pole põhikohustuse rikkumisega.

Ilmselt kõige levinumaks situatsiooniks, kus hinna alandamine kõne alla tuleb, on olukord, kus üks lepingupool kohustub teise poole kohustuse täitmise eest maksuma teatud rahasumma, näiteks müügilepingu puhul tasuma ostuhinna või üürilepingu puhul tasuma asja kasutamise eest üüri. Samas on aga pooltel võimalik sõlmida ka lepinguid, milles vastastikusteks kohustusteks ei ole ühe poole mingi soorituse tegemine ning teise poole raha tasumise kohustus. Näiteks vahetuslepingu (VÕS § 254) kohaselt kohustuvad lepingupooled vastastikku teineteisele üle andma eseme ja tegema võimalikuks selle omandi või muu esemele käsutusõigust andva õiguse ülemineku. Pooltel on seega vastastikused kohustused, kuid kummagi poole kohustus ei pruugi seisneda raha tasumises teisele poolele. Vahetuslepingu näol on sisuliselt tegemist eritüübilise müügilepinguga, milles lepingu esemeks oleva asja üleandmise eest vastutasuna makstava ostuhinna tasumise kohustus on asendatud asja üleandmise kohustusega.²¹² Vaatamata asjaolule, et pooltel ei ole kohustust maksta tasu rahana, on tal siiski ka sellise lepingu korral õigus hinda alandada.²¹³ Ka muude tasuliste lepingute korral on võimalik, et pooled on kokku leppinud tasu maksmises teisele lepingupooltele tema kohustuse täitmise eest muul moel kui rahaliselt. Sellised kokkulepped ei ole küll praktikas väga levinud, kuid ka juhul, kui on kokku lepitud muul moel kui rahas tasumises, peaks olema võlausaldajal võimalik hinda (tasu) alandada, sest leping on vastastikune. Sellise võimaluse näeb sõnaselgelt ette näiteks DCFR art III.-3:601 lg 4, mis sätestab, et nimetatud hinna alandamist reguleerivat sätet kohaldatakse vastavalt ka muudele vastastikustele lepingutele kui need, mille kohaselt võlausaldajal on kohustus tasuda hind. Juhul, kui võlausaldaja peab tasuma võlgnikule kohustuse täitmise eest muul moel kui raha maksmisega, muudab olukorra keeruliseks küsimus, mil moel hinda sisuliselt alandada,²¹⁴ kuid võimalus selleks on olemas. Võimaluse hinda alandada ka selliste müügilepingute puhul, mille hinda ei tule tasuda rahas, vaid näiteks asjades, näeb ette ka BGB § 441.²¹⁵ Eesti õiguses

²⁰⁹ RKTko 3-2-1-18-04, p 13.

²¹⁰ Bamberger/Roth/Grothe, § 320, Rn 7, MüKo/Emmerich, § 320, Rn 31.

²¹¹ Schulze, § 320, Rn 3.

²¹² VÕS komm II/Käerdi, lk 113.

²¹³ VÕS komm II/Käerdi, lk 114.

²¹⁴ Faust, p 21.

²¹⁵ Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 24.

tähendab see, et hinda on teatud juhtudel võimalik alandada näiteks ka siis, kui võlgnik täidab puudustega vahetuslepingu (VÕS § 254 lg 1).

Eeldust, et hinna alandamine on võimalik vaid vastastikuse tasulise lepingu puhul, ei sisaldu erinevalt VÕS-st ei CISG-s, CESL-s ega BGB-s. CISG-i ja CESL-i puhul on sellise regulatsiooni põhjenduseks asjaolu, et nimetatud allikates on reguleeritud vaid müügilepinguga seotud küsimusi. CESL-ga seoses tuleb siiski märkida, et selle art 107 välistab selgesõnaliselt hinna alandamise võimaluse juhul, kui digitaalse infosisu eest ei tasuta hinda. Müügilepingu puhul on aga kindlasti tegemist vastastikuse lepinguga,²¹⁶ nii et vastastikuse lepingu olemasolu eraldi eeldusena väljatoomine ei annaks konventsiooni art-le 50 lisaväärtust. BGB puhul on hinna alandamine õiguskaitsevahendina ette nähtud samuti vaid konkreetsete lepinguliikide puhul: müügileping (BGB § 441), üürileping (BGB § 536), töövõtuleping (BGB § 638) ja pakettreisileping (BGB § 651d). Nimetatud BGB paragrahvidest ei sätesta ükski hinna alandamise eeldusena vastastikuse lepingu olemasolu. Sarnaselt CISG-ga on selle põhjenduseks ilmselt aga asjaolu, et nimetatud õiguskaitsevahend ongi ette nähtud vaid vastastikuste lepingute puhul.

Samas ei näe vastastikuse lepingu olemasolu selgesõnaliselt hinna alandamise eeldusena ette ka DCFR, mis artiklis III.-3:601 sätestab, et võlausaldaja, kes võtab vastu mittekohase kohustuse täitmise, võib alandada hinda. Seega erinevalt VÕS-i hinna alandamist ette nägevast sättest on DCFR artikli III.-3:601 kohaselt hinna alandamine võimalik vastastikuse kohustuse, mitte vaid vastastikuse lepingu ja sellest tulenevate vastastikuste kohustuste olemasolul. Selles osas on DCFR-i koostajad eemaldanud PECL art 9:401 lg-s 1 sätestatud põhimõttest, mille kohaselt oli hinna alandamine ette nähtud vaid lepingulise kohustuse rikkumise korral.

DCFR-s on vastastikuse kohustuse mõiste defineeritud art III.-1:102 lg-s 4. Selle kohaselt on tegemist vastastikuste kohustustega, kui: (a) kohustus tuleb täita vastutasuna teise kohustuse täitmise eest; (b) tegemist on kohustusega teise poole kohustusele kaasa aidata või see vastu võtta, või (c) kohustus on selgelt seotud teise kohustusega või selle kohustuse sisu saab mõistlikult teisest kohustusest sõltuvaks lugeda. Seejuures on DCFR-i kommentaarid märgitud, et üldjoontes pole vahet, kas tegemist on lepinguliste või lepinguväliste kohustustega. Vastastikused võivad olla nii samast lepingust tulenevad kohustused, erinevatest lepingutest tulenevad kohustused, lepinguline ja lepinguväliline kohustus kui ka kaks lepinguvälist kohustust.²¹⁷ Lähtudes asjaolust, et DCFR-i asjakohane säte näeb hinna alandamise eeldusena ette kohustuste vastastikuse, tuleb seega asuda seisukohale, et erinevalt VÕS-ist on DCFR-i alusel hinna alandamine mitte vaid lepinguline õiguskaitsevahend, vaid kohaldatav teatud juhtudel ka lepinguväliste võlasuhete korral. Näiteks võib kõne alla tulla juhtum, kus võlausaldaja saab hinda alandada siis, kui vastastikused kohustused

²¹⁶ VÕS Komm I/Köve, lk 372.

²¹⁷ von Bar/Clive, p 673.

tulenevad hoopis lepinguvälisest võlasuhetest. Eesti õiguses sarnase lahenduse järgi vajadus puudub, kuna VÕS-i lepinguväliseid võlasuhteid puudutavas osas on võlasuhte poolte huvimid tasakaalustavad meetmed detailselt reguleeritud.

Seega on hinna alandamine õiguskaitsevahend, mille kasutamine saab reeglina kõne alla tulla vaid tasuliste vastastikuste lepingute põhikohustuse rikkumise korral. Samas ei ole välistatud võimalus, et vastastikused on ka poolte kõrval- või kaitsekohustused ning samuti võivad erandkorras vastastikused olla ka põhi- ja kõrvalkohustused. Eelkõige on see võimalik juhtumitel, kus pooled on ise lepingus kohustuste vastastikkuses kokku leppinud. Hinna alandamise õiguse osas tähendab see, et hinna alandamine võib olla võimalik ka juhul, kui võlgnik on rikkunud enda kõrvalkohustusi. Pidades silmas hinna alandamise eesmärki, milleks on poolte kohustuste vahelise tasakaalus taastamine olukorras, kus üks lepingupool on oma kohustuse mittekohaselt täitnud, võib VÕS-i regulatsiooni pidada asjakohaseks. Olukorras, kus üks lepingupool on võtnud endale kohustuse eesmärgiga saada selle eest tasu, on kohane, et teisel poolel on võimalik tasu vähendada juhul, kui kohustust ei täideta nõuetekohaselt. Seejuures pole oluline, kas tasu maksmine oli kokku lepitud põhi-, kõrval- või kaitsekohustuse täitmise eest.

2.1.2. Tasu maksmise kohustusega vastastikuses seoses oleva kohustuse rikkumine

2.1.2.1. Kohustuse rikkumine, mis seisneb kohuste täitmise ebaõnnestumises

2.1.2.1.1. Üldised reeglid kohustuse täitmise kvaliteedi kohta

Selleks, et võlausaldaja saaks ükskõik millist õiguskaitsevahendit kasutada, peab võlgnik olema oma kohustust rikkunud. VÕS § 101 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja võlgniku kohustuse rikkumise korral kasutada p-des 1 kuni 6 nimetatud õiguskaitsevahendeid, sh alandada hinda (p 5). Seega on hinna alandamine kui õiguskaitsevahendi kohaldamise eelduseks võlgnikupoolne kohustuse rikkumine. Kohustuse rikkumise mõiste on antud VÕS §-s 100. Selle kohaselt on kohustuse rikkumine võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmise või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine. Sarnase kohustuse rikkumise mõiste näeb ette ka DCFR artiklis III.-1:102 lg-s 3. Selle kohaselt on kohustuse rikkumine igasugune kohustuse täitmise ebaõnnestumine sh kohustuse täitmisega viivitamine ja muu kohustuse täitmine, mis ei vasta lepingu tingimustele.

VÕS § 112 lg 1 kohaselt võib lepingupool alandada hinda siis, kui ta võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise.²¹⁸ Samasugune on ka DCFR art III.-3:601

²¹⁸ Müügilepingu puhul on Riigikohus nimetatud hinna alandamise eeldusena asjaolu, et müüja on täitnud oma kohustuse mittekohaselt, eelkõige andnud üle lepingutingimustele mittevastava asja. Vt RKTko 3-2-1-156-11, p 18 ja 3-2-1-17-12, p 11.

sisalduv hinna alandamise regulatsioon. Seega on hinna alandamise kui õiguskaitsvahendi kasutamine välistatud juhtumitel, kui võlgnik oma kohustust üldse ei täida.²¹⁹ Niisiis on võimalik hinna alandamist õiguskaitsvahendina kasutada vaid nendel juhtudel, kus võlgnik on oma kohustuse mittekohaselt täitnud. Levinuimaks juhtumiks, millal hinna alandamist kasutatakse, on olukord, kus võlgniku kohustuse rikkumine seisneb kohustuse täitmise ebapiisavas kvaliteedis. Käesolevas alapeatükis on analüüsitud erinevaid viise kohustuse täitmise kvaliteedi kindlaks tegemiseks.

Kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele (VÕS § 76 lg 1). VÕS § 77 lg 1 täpsustab kohustuse täitmise kvaliteediga seonduvat sätestades, et võlgnik peab kohustuse täitma lepingule või seadusele vastava kvaliteediga. VÕS §-s 5 sätestatud seaduse dispositiivsuse põhimõtte kohaselt tuleb juhul, kui pooled on lepingus kokku leppinud seaduse regulatsioonist erinevalt, lähtuda poolte tahtest, mitte seadusest.²²⁰ See tähendab, et täitmise kvaliteeti tuleb eelkõige hinnata lähtudes poolte poolt lepingus kokku lepitud. Kui pooled ei ole lepingus täitmise kvaliteedis kokku leppinud, tuleb kohaldada VÕS § 77 lg 1 teises lauses sätestatud reegleid kohustuse täitmise kvaliteeti kohta. Selle kohaselt tuleb eelkõige lähtuda seaduses sätestatud kvaliteedinõuetest. Kui ka sellised nõuded puuduvad, peab võlgnik kohustuse täitma asjaolusid arvestades vähemalt keskmise kvaliteediga.

Seega on kõige lihtsam võlausaldajal hinda alandada, kui lepingu täitmise kvaliteedis on lepingus selgelt kokku lepitud ja võlgnik pole oma kohustust kokkuleppe kohaselt täitnud. Selleks on vajalik kõrvutada hüpoteetiline olukord, mis oleks aset leidnud siis, kui võlgnik oleks oma kohustusi nõutava kvaliteediga täitnud, olukorraga, mis tegelikult aset leidis. Kui tegelik olukord erineb kokkulepitust, on võlgnik oma kohustuse mittekohaselt täitnud ning hinna alandamise eeldus on täidetud.

Kui lepingus pole kohustuse täitmise kvaliteedi kohta ammendavat kokkulepet, tuleb hinnata kohustuse täitmise kvaliteeti lähtudes seaduses sätestatud nõuetest. Seejuures on erinevate lepingute korral VÕS-s kohustuse täitmise kvaliteeti puudutav sätestus küllaltki erineva mahu ja detailsusega.

2.1.2.1.2. Kohustuse täitmise faktiline ebapiisav kvaliteet

Kõige lihtsam on kohustuse täitmise kvaliteedi üle otsustada lepingute puhul, mis on suunatud asja üleandmisele (nt müügileping, töövõtuleping, üürileping jne) või on muul moel seotud asja füüsilise seisundiga. Nimetatud lepingute puhul on tihti juba vastavas lepingus küllaltki täpselt ette nähtud, milliste füüsiliste omadustega kohustuse täitmiseks kasutatav lepinguese olema peab. Juhul, kui kvaliteedi osas lepingulisi kokkuleppeid ei ole, on nimetatud lepingute korral reeglina võimalik kohustuse rikkumine kindlaks teha tuginedes vastava lepinguliigi asjakohastele sätetele või VÕS-i üldosa §-le 77.

²¹⁹ VÕS Komm I/Kõve, lk 372.

²²⁰ VÕS Komm I/Varul, lk 20.

Kõige üksikasjalikumalt on seejuures sätestatud nõuded müügilepingu puhul. CISG-i ja tarbijalemüügi direktiivi mõjul on üle Euroopa välja kujunenud küllaltki ühtne asja lepingutingimuste mittevastavuse mõiste. Selle kohaselt ei vasta asi lepingutingimustele, kui tal ei ole kokkulepitud omadusi või kvaliteeti.²²¹ Ka VÕS § 217 lg 1 kohaselt peab ostjale üleantav asi vastama lepingutingimustele, eelkõige koguse, kvaliteedi, liigi, kirjelduse ja pakendi osas. Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid. Sama paragrahvi lõikes 2 on toodud näidisloetelu olukordadest, millal asi ei vasta lepingutingimustele. Seejuures on ka müügilepingu puhul esmaseks asja lepingutingimustele vastavuse mõõdupuuks lepingupoolte poolt kokku lepitud asja omadused (p 1) ning mitte seaduse poolt ette nähtud objektiivsed standardid. Samasugune on ka CISG art 35 lg 1, DCFR art IV.A.-2:301, CESL art 99 ja BGB § 434 lg 1 sätestus. Niisiis on esmajoones võimalik hinnata asja kvaliteeti, lähtudes poolte vahel lepingus kokku lepitust. Selles osas on kõige kergem asja lepingutingimustele vastavuse üle otsustada juhul, kui asja soovitavaid omadusi, kasutusviisi vms on lepingus selgelt kirjeldatud. Kui tegelik müüja kohustuse täitmine erineb lepingus kokku lepitust, võib asuda seisukohale, et asi ei vasta lepingutingimustele. Samas on võimalik, et kokkulepped asja nõutavate omaduste kohta võivad tuleneda ka lepingu sõlmimise asjaoludest, müüja poolt lepingu ettevalmistamise käigus tulevasele ostjale esitatud müügiobjekti või selle omadusi kirjeldavast informatsioonist ning müüja ühepoolsetest tahteavaldustest müüdü asja omaduste kohta.²²² Samuti võib kokkulepe asja omaduste kohta tuleneda näiteks müüja poolt reklaamis avaldatud informatsioonist asja kohta.²²³ Kui kokkulepe ostja ja müüja vahel on tuvas-tatav, siis piisab kokku lepitu ja reaalselt üle antud asja võrdlemisest ning erinevuse esinemisel on müüdü asi puudusega.

Asja omaduste kohta kokkuleppe puudumisel, on objektiivsed kriteeriumid, millal asi ei vasta lepingutingimustele, sätestatud VÕS § 217 lg-s 2. Seejuures on tegemist vaid näitliku loeteluga, mis tähendab, et müüja võib olla oma kohustust rikkunud ka juhul, kui asja puudust ei ole nimetatud sättes kirjeldatud.²²⁴ VÕS § 217 lg 2 loetelu sisaldab endas nimekirja nii asja faktilistest kui õiguslikest puudustest. Selle kohaselt on asi lepingutingimustele mittevastav muu hulgas siis, 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 (p 2); vallasasi ei ole pakitud seda liiki asjadele tavaliselt omasel viisil, sellise viisi puudumisel aga asja säilimiseks ja kaitseks vajalikul viisil (p 5) või tarbijalemüügi puhul ei ole asi seda liiki asjadele tavaliselt omase kvaliteediga, mida ostja võis mõistlikult eeldada, lähtudes asja

²²¹ Sivesand, p 8.

²²² VÕS Komm II/Käerdi, lk 42.

²²³ Schlechtriem/Schwenzer/Schwenzer, p 572.

²²⁴ VÕS Komm II/Käerdi, lk 41.

olemusest ja arvestades asja müüja, tootja, varasema müüja või muu vahendaja poolt asja teatud omaduste suhtes avalikult tehtud avaldusi, eelkõige asja reklaamimisel või etikettidel (p 6).

Sarnased loetelud asja lepingutingimustele vastavuse tuvastamiseks on sätestatud ka CISG artiklis 35, DCFR artiklis IV.A.-2:302, tarbijalemüügi direktiivis artiklis 2 ja BGB §-s 434. Seega on kõigi nimetatud allikate korral müügilepingu puhul täpselt ette nähtud kriteeriumid, millele müüdav asi peab vastama. Kuna regulatsioon on niivõrd detailne, on küllaltki lihtne ka juhul, kui poolte vahel puudub kokkulepe asja omaduste suhtes, kindlaks teha, kas müüja on konkreetse asja üleandmisel oma kohustust rikkunud või mitte.

Müügilepinguga sarnaselt on küllaltki detailne ka töö lepingutingimustele mittevastavuse regulatsioon VÕS §-s 641. Sisuliselt on töö faktilisi lepingutingimustele mittevastavusi kirjeldav regulatsioon analoogne vastava müügilepingu regulatsiooni sättega. Ainsa erinevusena ei nähta töö lepingutingimustele mittevastavust ette puuduliku pakkimise korral nagu VÕS § 217 lg 2 p-s 5 müügilepingu korral. Niisiis on ka töövõtulepingu korral töö lepingutingimustele mittevastavuse regulatsioon detailne ning sellest tulenevalt peaks reeglina olema lihtne töövõtja kohustuse mittekohase täitmise tuvastamine, kui töö esinevad faktilised puudused. Erinevuseks müügi- ja töövõtulepingu puhul on asjaolu, et kui VÕS § 217 lg-s 2 on ette nähtud regulatsioon vaid asja lepingutingimustele mittevastavuse tuvastamiseks, siis VÕS § 641 lg 2 sisaldab loetelu töö lepingutingimustele mittevastavuste kohta. Töö kui selline ei pruugi aga seisneda alati asja valmistamises, parandamises või muus asjaga seotud soorituses. Töövõtja peab töövõtulepingu alusel saavutama kokkulepitud tulemuse,²²⁵ mis võib seisneda ka teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse saavutamises (VÕS § 635 lg 1).

Müügi- ja töövõtulepingu regulatsiooniga võrreldes on mõnevõrra keerulisem kohustuse täitmise faktiliste puuduste tuvastamine üürilepingu puhul. Nimelt näeb VÕS § 296 lg 2 ette, et kui asja sihtotstarbele vastava kasutamise võimalus on VÕS §-s 278 nimetatud puuduse või takistuse tõttu üksnes vähenenud, võib üürnik alandada üüri puudusele vastaval määral puudusest teada saamisest kuni puuduse kõrvaldamiseni kestnud ajavahemiku eest. VÕS § 278 kohaselt võib üürnik kasutada erinevaid õiguskaitsevahendeid (sh üüri alandada), kui üüritud asjal tekib lepingu kehtivuse ajal puudus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea oma kulul kõrvaldama, või kui asja lepingujärgne kasutamine on takistatud. Üüritud asja omadustes on lepingupooltel võimalik kokku leppida. Kui sellist kokkulepet pole, loetakse näiteks Saksa õiguses puuduseks asjaolu, mis ei võimalda üüritud asja eesmärgipärast kasutust või kui asi ei ole keskmise kvaliteediga.²²⁶ Puuduseks võib olla näiteks üüritud ruumi

²²⁵ VÕS Komm III/Käerdi, lk 35.

²²⁶ VÕS Komm II/Paal, lk 164.

kõrvalruumidest või naaberehitistest lähtuvad ruumi kasutamise takistused või keskkonnast lähtuvad mõjutused,²²⁷ aga samuti ehitusvead²²⁸ jms.

Nagu näha, ei ole üürilepingu puhul reeglid kohustuse kohase täitmise osas sama detailsed kui müügi- või töövõtulepingu puhul. Samas on Saksa õiguskirjanduses väljendatud seisukohta, mille kohaselt ei tohiks üldiselt olla suuri erinevusi müügi- või töölepingu eseme ja üürilepingu eseme lepingutingimustele vastavuse osas; seejuures tuleb vaid täiendavalt hinnata, mil määral puudus asja sihtotstarbelist kasutamist takistab.²²⁹ Kui vastav puudus on tuvastatud, on järelikult tegemist üürilepingu mittekohase täitmisega ning hinna alandamise üks eeldustest täidetud.

Üldiselt võibki käesoleva töö autori arvates asuda seisukohale, et lepingute korral, mis on seotud asja üleandmisega, võib reeglina kohustuse kohast täitmist hinnata lähtuvalt asja faktilisest seisundist. Seejuures on otstarbekas nimetatud seisundi hindamisel reeglina lähtuda müügilepingu eseme lepingutingimustele vastavuse kriteeriumitest ning lisaks konkreetse lepinguliigi kohta sätestatust.

Eespool kirjeldatud lepinguliikide korral on tegemist lepingutega, mille puhul võlgnik on võtnud endale kohustuse saavutada tulemus (VÕS § 24 lg 1). See tähendab, et võlgniku kohustus ei ole enne täidetud (on seni mittekohaselt täidetud või üldse täitmata), kui kokkulepitud tulemus on saavutatud.²³⁰ Selliste lepingute korral on võrdlemisi lihtne kõrvutada omavahel reaalse kohustuse täitmise omadusi nendega, mida lepingu kohaselt oodati, kasutades selleks võimaluse korral ka müügi- ja töövõtulepingu regulatsiooni juures asja või töö lepingutingimustele mittevastavuse reegleid. Keerulisem on kohustuse kohase täitmise üle otsustada aga nende lepingute korral, mille kohaselt peab võlgnik tegema tulemuse saavutamiseks kõik mõistlikult võimaliku (VÕS § 24 lg 2).²³¹ Nimelt tuleb hinnata kohustuse täitmisel võlgniku hoolsusastet lähtuvalt nii objektiivsetest kui subjektiivsetest asjaoludest. Näiteks tuleb käsunduslepingu puhul käsundisaaja hoolsuskohustus VÕS § 620 lg-st 2. Selle kohaselt peab käsundisaaja täitma käsundi vastavalt oma teadmistele ja võimetele käsundiandja jaoks parima kasuga ning ära hoidma kahju tekkimise käsundiandja varale. Oma majandus- või kutsetegevuses tegutsev käsundisaaja peab lisaks sellele toimima üldiselt tunnustatud kutseoskuste tasemel. Seega hinnatakse isikute hoolsuse määra lähtuvalt erinevatest kriteeriumitest.

Objektiivsete hoolsuskriteeriumite korral on olemas teatud konkreetne mõõdupuu, millega võlgniku sooritust võrreldakse, et kohustuse täitmise kvaliteet kindlaks teha. Seevastu subjektiivsete kriteeriumite korral tuleb lähtuda

²²⁷ Blank/Börstinghaus/Blank, § 536, Rn. 5.

²²⁸ MüKo/Häublein, § 536, Rn 7.

²²⁹ MüKo/Häublein, § 536, Rn 4.

²³⁰ VÕS Komm I/Kull, lk 92.

²³¹ See on olnud ka üheks Saksa õigusteadlaste poolt kasutatavaks argumendiks, miks hinna alandamine ei tohiks olla õiguskaitsevahend, mida saaks kasutada kõigi vastastikuste lepingute korral. Vt Lieb, S. 208.

konkreetses isiku võimetest ja teadmistest.²³² See muudab aga kohustuse kohase või mittekohase täitmise fakti tuvastamise küllaltki keeruliseks, kuid siiski ilmselt mitte võimatuks.

Nagu eelnevast näha, tuleb kõigi lepingute puhul tuvastamiseks kohustuse mittekohast täitmist, mis on hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kasutamise eelduseks, võrrelda reaalse kohustuse täitmise kvaliteeti kohustuse täitmise kvaliteediga, mida lepingut sõlmides silmas peeti. Lihtsam on nimetatud võrdlust läbi viia lepingute puhul, mille kohaselt on võlgnikul tulemuse saavutamise kohustus, sest sellisel juhul on olemas objektiivne kriteerium, mille alusel kohustuse täitmise kvaliteeti hinnata. Kõige lihtsamini teostatav on kohustuse täitmise kvaliteedi hindamine lepingute puhul, mis on seotud asja üleandmisega. Keerulisem, kuid siiski teostatav, on kohustuse mittekohase täitmise tuvastamine lepingute korral, millest tulenev kohustus seisneb tulemuse saavutamiseks mõistlike pingutuste tegemises. Hoolimata mõningatest raskustest, millega võidakse kokku puutuda kohustuse täitmise kvaliteedi üle otsustamisel, tuleb siiski asuda seisukohale, et hinna alandamist on õiguskaitsevahendina võimalik kasutada nii VÕS § 24 lg-s 1 kui 2 nimetatud lepingute rikkumise korral.

2.1.2.1.3. Kohustuse täitmise õiguslik ebapiisav kvaliteet

Eelmises alapeatükis analüüsiti, kuidas hinnata kohustuse täitmise faktilist kvaliteeti. Käesolevas alapeatükis keskendutakse küsimusele, kuidas tuvastada kohustuse mittekohane täitmine, mis ei seisne kohustuse täitmise faktilises puuduses, vaid õiguslikus puuduses. VÕS-s on faktiliste ja õiguslike puuduste korral kasutatavate õiguskaitsevahendite regulatsioon samasugune. Nii näiteks on müügilepingu puhul tegemist asja lepingutingimustele mittevastavusega juhul, kui asja ei ole võimalik kasutada sel otstarbel, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse (VÕS § 217 lg 2 p 2) ja samuti siis, kui kolmandal isikul on asja suhtes nõue või muu õigus (VÕS § 217 lg 2 p 4). Samasugune on töövõtulepingu vastav regulatsioon, mille § 641 lg-s 2 on ette nähtud nii töö faktilised kui õiguslikud puudused töö lepingutingimustele mittevastavusena. Kirjeldatust erinev on aga VÕS-i koostamisel eeskujuna kasutatud CISG-i ja BGB regulatsioon.

BGB-s on müügilepingu puhul eraldi sätetes ette nähtud asja füüsiliste (*Sachmängel*) ja õiguslike (*Rechtsmängel*) puuduste regulatsioon, vastavalt §-des 434 ja 435. Siiski, vaatamata eristamisele ei kaasne sellega sisulisi erinevusi õiguskaitsevahendite kasutamise osas.²³³ Sarnane on olukord ka töövõtulepingu puhul.²³⁴

Teistsugune on olukord CISG-i kohaselt. Sarnaselt BGB vastava regulatsiooniga on CISG-s kauba õiguslikke ja füüsilisi puudusi käsitlevad põhimõtted sätestatud eraldi normides. Nii näeb CISG art 35 ette nõuded kauba füüsilisele

²³² VÕS Komm I/Kull, lk 92.

²³³ Bamberger/Roth/Faust, § 435, Rn 3, MüKo/Westermann, § 435, Rn 14.

²³⁴ Bamberger/Roth/Voit, § 633, Rn 17.

olemusele. Nimetatud artikli esimese lõike kohaselt peab müüja ostjale üle andma kaubad, mis vastavad lepingus ette nähtud kvaliteedile, kvantiteedile ja kirjeldusele. Sama artikli lõige 2 sisaldab loetelu tingimustest, millal loetakse kaup lepingutingimustele mittevastavaks. Loetelu on olnud aluseks VÕS § 217 lg 2 koostamisel²³⁵ ja sisaldab seega analoogseid reegleid kauba füüsiliste puuduste osas. Erinevalt VÕS § 217 lg 2 regulatsioonist sätestab kauba õigusliku lepingutingimustele mittevastavuse reeglid eraldi CISG art 41. Selle kohaselt peab müüja ostjale üle andma kaubad, mis on vabad kolmandate isikute õigustest ja nõuetest, kui lepinguga ei ole teisti kokku lepitud. Juhul, kui kaubad sellele tingimusele ei vasta, on nad sisuliselt samuti lepingutingimustele mittevastavad.

Kirjeldataud regulatsioonist lähtudes on erinevad autorid jäänud erinevatele seisukohtadele küsimuses, kas hinna alandamist saab CISG alusel õiguskaitsevahendina kasutada ka kauba õigusliku puuduse korral.²³⁶ On autoreid, kes leiavad, et hinna alandamine peaks kauba õiguslike puuduste korral olema lubatud.²³⁷ Selle seisukoha peamiseks põhjenduseks on CISG artiklis 44 sisalduv regulatsioon, mille kohaselt võib võlausaldaja hinna alandada ka juhtumitel, kus ta on jätnud täitamata puudustest teatamise kohustuse, mis on sätestatud artiklites 39 (kauba füüsilistest puudustest teatamise kohustus) ja 43 (õiguslikest puudustest teatamise kohustus). Kuna nimetatud artikkel väljendab selgesõnaliselt võlausaldaja õigust hinna alandada ka juhul, kui õiguslikest puudustest on mõistlikul põhjusel teatamata jäetud, on sellest mõneti loogiline järeldada, et hinna alandamine on võimalik kauba õiguslike puuduste korral.²³⁸

Valitseva seisukoha kohaselt ei ole see CISG art 50 kohaselt siiski võimalik.²³⁹ Nimelt tuleb lähtudes konventsiooni koostamise ajaloost²⁴⁰ ja artiklites 46 lõikes 2 ja 3 sätestatust²⁴¹ asuda seisukohale, et artiklis 50 nimetatud lepingutingimustele vastavus ei hõlma endas õiguslike puudusi.²⁴² Üheks põhjenduseks on seejuures toodud asjaolu, et kauba õiguslike puuduste korral on kohase ja mittekohase täitmise väärtuste välja selgitamine erakordselt raske. Muuhulgas võib tekkida ka küsimusi sellest, kas kauba suhtes üldse on kolmandal isikul õigusi või mitte. See asjaolu tuleb omakorda eraldi kindlaks teha, mis võib olla nii aja- kui töömahukas protsess.²⁴³ Samuti on märgitud, et võla-

²³⁵ VÕS Komm II/Käerdi, lk 41.

²³⁶ Vt nt Bianca/Bonell/Will, p 376, Honnold, p 342, Schlechtriem/Butler, p 152.

²³⁷ Liu.

²³⁸ Honnold, p 341, Bianca/Bonell/Will, p 376.

²³⁹ Honnold, p 342, Huber/Mullis, p 248.

²⁴⁰ Soome ja Norra esindajad tegid ettepaneku selgelt laiendada hinna alandamise regulatsiooni nii, et hinna alandamine oleks võimalik ka asja õiguslike puuduste korral, kuid see ettepanek lükati tagasi. Vt Legislative History, p 50.78.

²⁴¹ Valitsev arvamus on, et art 46 lg-tes 2 ja 3 sätestatud asendamise ja parandamise nõuet ei saa esitada kauba õiguslike puuduste korral. Vt nt Schlechtriem/Schwenzer/ Müller-Chen, p 712, 719.

²⁴² Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 771.

²⁴³ Legislative History, p 50.69.

usaldajale hinna alandamise võimaluse andmine kauba õiguslike puuduste korral ei anna võlausaldajale märkimisväärset lisakaitset, kuna tema õigused on piisavalt kaitstud läbi artiklis 45 lg 1 punktis b ette nähtud kahju hüvitamise nõude esitamise võimaluse.²⁴⁴

Kauba õiguslike puuduste regulatsioon sisaldub CISG-s artiklites 41 ja 42. Nende sätete kohaselt on kaup puudusega, kui kolmandal isikul on selle suhtes mingi õigus või nõue või kui kolmandal isikul on kauba suhtes õigusi või nõudeid, mis tulenevad tööstusomandist või muust intellektuaalse omandi regulatsioonist. Õigusliku puudusega on näiteks tegemist, kui müügilepingu eseme suhtes on kolmandal isikul kasutus-, pandi-, kinnipidamis- vms õigus.²⁴⁵ Mis puudutab kolmandate isikute nõudeid kauba suhtes, siis pole oluline, et vastav nõudeõigus oleks tõepoolest tekkinud. Piisab juba sellest, kui kolmas isik on nimetatud nõude esitanud.²⁴⁶

Õigusliku puuduse esinemise korral on ostjal õigus nõuda müüjalt kahju hüvitamist CISG art 45 lg 1 p b alusel. Nagu eespool viidatud, on küsitav, kas ka hinna alandamine õiguskaitsevahendina võiks kõne alla tulla. Eelkõige peaks siinkohal analüüsima, milliseid eeliseid hinna alandamine kahju hüvitamise võimaluse ees ostjale annab. Hinna alandamise eeliseks on eelkõige, et ta on vabandatavusest sõltumatu õiguskaitsevahend.²⁴⁷ Seega on tema kasutamine praktiline juhul, kui müüja rikkumist saaks pidada vabandatavaks CISG art 79 kohaselt.²⁴⁸ Samas on hinna alandamine võimalik vaid puudustega kauba korral, ning just sellise kohustuse rikkumise puhul ei saa reeglina rikkumise vabandatavusest rääkida.²⁴⁹ Seega ei ole CISG-s reeglina vajadust anda ostjale kauba õiguslike puuduste korral lisaks kahju hüvitamise nõudele ka hinna alandamise võimalus. Lisaks on märgitud, et õiguslikud puudused on oma iseloomult sageli sellised, mis ei võimalda ostjal kaupa endale jätta ja selle kasutamist jätkata.²⁵⁰ See omakorda vähendab vajadust ostjale hinna alandamise võimaluse andmiseks, sest nimetatud õiguskaitsevahendi kasutamise eelduseks on, et ostja võtab mittekohase täitmise vastu. Siiski on autori arvates küsitav, kas esitatud põhjustel on hinna alandamise võimaluse välistamine kauba õiguslike puuduste korral asjakohane. Reeglina kauba õiguslike puuduste korral ostja hinda alandada ei saa või pole see tema jaoks kasulik. Samas ei ole välistatud siiski harva esinevad juhtumid, mille korral oleks hinna alandamise võimaldamine ka kauba õiguslike puuduste korral põhjendatud.²⁵¹ Nii on näiteks mõõndud, et hinna

²⁴⁴ Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 771.

²⁴⁵ Hirner, S. 188.

²⁴⁶ Schlechtriem/Schwenzer/Schwenzer, p 653.

²⁴⁷ CISG art 79 lg 5.

²⁴⁸ Verweyden/Foerster/Toufar, S. 169.

²⁴⁹ Schlechtriem/Schwenzer/Schwenzer, p 1066, Värvi/Karu, p 92.

²⁵⁰ Hirner, S. 214.

²⁵¹ Vt Schlechtriem/Butler, p 152.

alandamise võimaluse andmisel ostjale kauba õiguslike puuduste korral on võib olla eriline väärtus juhul, kui müügilepingu esemeks on kinnisasi.²⁵²

Nii võib Eesti õiguse kohaselt hinna alandamisel õiguskaitsevahendina olla võlausaldaja jaoks täiendav väärtus, kui müüakse kinnisasi, mis on koormatud üürilepinguga. VÕS § 291 lg 1 kohaselt, kui üürileandja võõrandab kinnisasja pärast kinnisasja üürniku valdusse andmist või kui üüritud asja omanik vahetub pärast asja üürniku valdusse andmist asja võõrandamise korral sundtäitmisel või pankrotimenetluses, lähevad üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused üle asja omandajale. Kui kirjeldatud juhul pole müügilepingu pooled kokku leppinud, et müüakse üürilepinguga koormatud kinnisasi ja ostja ka nimetatud puudusest lepingu sõlmimisel ei teadnud, on tegemist õigusliku puudusega kinnisasjaga. Loomulikult on ostjal sellisel juhul reeglina õigus nõuda kahju hüvitamist ning hinna alandamise järele vajadus puudub. Küll aga võib olla hinna alandamine ostja jaoks olulise tähtsusega õiguskaitsevahend näiteks juhul, kui lepingus on kahju hüvitamise võimalus välistatud või on seda piiratud.

Hinna alandamine on kasutatav kauba õiguslike puuduste korral nii VÕS-s kui BGB-s, aga ka CESL-s (art 102, 120) ning samuti ei välista nimetatud võimalust DCFR.²⁵³ Tarbijalemüügi direktiivi osas on erinevad autorid selles küsimuses erinevatel seisukohtadel.²⁵⁴ Seega võib öelda, et hinna alandamist on nähtud õiguskaitsevahendina, mille kasutamise lubamine kohustuse täitmise õiguslike puuduste korral on teatud juhtudel siiski põhjendatud. Eriti kehtib eelmine väide VÕS-i ja DCFR-i puhul, sest nimetatud allikad näevad hinna alandamise ette kõigi lepinguliikide rikkumise korral kasutatava õiguskaitsevahendina. Kui hinna alandamine oleks lubatud vaid kohustuse täitmise faktiliste puuduste korral, tähendaks see VÕS-s näiteks, et nimetatud õiguskaitsevahendi kasutamine ei saaks kõne alla tulla litsentsi- (VÕS § 368) ja frantsiisilepingu (VÕS § 375) korral. Sellisel juhul aga poleks ilmselt põhjust reguleerida hinna alandamist kui üldist õiguskaitsevahendit, vaid võiks olla kohasem selle võimaldamine vaid konkreetsete lepingute puhul. Samas võib aga hinna alandamine olla asjakohane õiguskaitsevahend ka nende lepingute puhul, mille esemeks ongi ainult õiguse andmine.

Siinkohal on sobilik tuua näide litsentsilepingu valdkonnast. Litsentsilepingu mõiste kohaselt (VÕS § 368) on tegemist lepinguga, millega üks isik (litsentsiandja) annab teisele isikule (litsentsisaaja) õiguse teostada intellektuaalsest varast tulenevaid õigusi kokkulepitud ulatuses ja kokkulepitud territooriumil, litsentsisaaja aga kohustub maksma selle eest tasu (litsentsitasu). Seega on litsentsiandja põhikohustuseks litsentsisaajale õiguse andmine, mille alusel litsentsisaaja saab alustada intellektuaalsest varast tulenevate õiguste kasutamist.²⁵⁵ Litsentsisaaja põhikohustuseks on litsentsitasu maksmine õiguse

²⁵² Hirner, S. 215.

²⁵³ von Bar/ Clive, p 910.

²⁵⁴ Vt nt Grabitz/Hilf/Nettesheim/Magnus, art 2, Rn. 17, Grundmann/Bianca, art 3, Rn 38.

²⁵⁵ VÕS Komm II/ Kalvi, lk 338.

saamise eest.²⁵⁶ Seega on tegemist vastastikuse lepinguga, mille puhul on vastastikuses seoses tasu maksmine ja õiguse andmine. On võimalik, et litsentsiandja rikub oma kohustust sellega, et ühel hetkel litsentsilepingu alusel antud õigus ei ole enam kehtiv kogu kokkulepitud territooriumil, küll aga osal sellest. Tegemist on oma kohustuse mittekohase täitmisega ja litsentsisaaja võib kasutada VÕS §-s 101 nimetatud õiguskaitsevahendeid. Litsentsilepingu peatükk selles osas erisusi ette ei näe. Kujutagem ette, et rikkumise näol pole tegemist olulise rikkumisega, mis oleks mõjuvaks põhjuseks, mille alusel leping VÕS § 196 lg 1 alusel üles öelda või ei jõuaks ta ülesütlemisavaldust teha VÕS § 196 lg-s 3 nõutud mõistliku aja jooksul. See jätab litsentsisaajale võimaluse esitada litsentsiandja vastu VÕS-i kohaselt nii kahju hüvitamise nõude kui alandada hinda. Sama olukord on ka siis, kui litsentsisaaja soovib vaatamata kohustuse rikkumisele õiguse kasutamist jätkata. Muidugi on litsentsisaajal võimalus nõuda ka kohustuse täitmist VÕS § 108 lg 2 alusel, kuid juhul, kui see on mõnel lõikest 2 tuleneval põhjusel välistatud, piirdub tema võimalus vaid kahju hüvitise nõude või hinna alandamisega. Seejuures saab oluliseks asjaolu, et kahju hüvitamine on võlgniku vastustusest sõltuv õiguskaitsevahend (VÕS § 115 lg 1). Seega juhul, kui litsentsiandja kohustuse rikkumine on vabandatav, ei ole tema vastu kahju hüvitamise nõude esitamine võimalik. Kui asuda seisukohale, et hinna alandamine on õiguskaitsevahend, mida ei tohiks olla võimalik kasutada kohustuse täitmise õiguslike puuduste korral, tähendaks see, et kirjeldatud olukorras jääks litsentsisaaja õigusliku kaitseta.

Eelnevast lähtudes tuleb seega asuda seisukohale, et hinna alandamine kui õiguskaitsevahend ei peaks olema välistatud õigusliku puuduse korral. Selline eristamine ei oleks asjakohane, arvestades, et nii võib mõnede lepingute puhul tekkida olukord, kus teatud situatsioonis ei ole võlausaldajal võlgniku kohustuse rikkumise korral võimalik kasutada ühtegi õiguskaitsevahendit.

Eraldi tuleb ära märkida, et asja õigusliku puudusega ei ole tegemist siis, kui müügilepingu korral ei ole võimalik üle anda asja omandit,²⁵⁷ näiteks kui müüja müüb mitte talle kuuluvat asja ning sellest tulenevalt ei ole tal võimalik omandi üleminekut ostjale võimaldada (võimatu on see ka heauskse omandamise sätete alusel AÕS²⁵⁸ § 95 kohaselt). Kirjeldatud olukorras on müüja ühe enda põhikohustustest (asja omandi ülemineku võimaldamise kohustus – VÕS § 208 lg 1) täielikult täitmata jätnud ning tegemist ei ole lihtsalt VÕS § 217 lg 2 p 4 kohaselt asja lepingutingimustele mittevastavusega.

²⁵⁶ VÕS Komm II/ Kalvi, lk 338.

²⁵⁷ VÕS Komm II/Käerdi, lk 4, Bamberger/Roth/ Faus, § 435, Rn. 15, MüKo/ Westermann, § 435, Rn. 1. Vastupidisele seisukohale on asunud Riigikohus liisingulepingut puudutavas vaidluses RKTko 3-2-1-12-12, p 11.

²⁵⁸ Asjaõigusseadus. – RT I 1993, 39, 590; RT I 23.04.2012, 1.

2.1.2.2. Kohustuse hilinenud täitmine

Hinna alandamise õigus on võlausaldajal VÕS § 112 lg 1 kohaselt siis, kui võlgnik on oma kohustuse mittekohaselt täitnud. Nagu eespool näidatud, ei tekita seejuures kahtlusi võlausaldaja õigus hinda alandada juhul, kui kohustus on täidetud puuduliku kvaliteediga. Küsitav on, kas hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kasutamine peaks olema võimalik ka juhul, kui võlgnik on oma kohustuse täitnud, kuid teinud seda viivitusega.

Kui lähtuda VÕS § 112 lg 1 sõnastusest VÕS §-ga 100 suhtes, peaks hinna alandamine ka kohustuse täitmisega viivituse korral võimalik olema. Nimelt on VÕS § 100 kohaselt viivitus üks mittekohase täitmise liike. Samas on Eesti õiguskirjanduses valdavalt asutud seisukohale, et hinna alandamine võlgniku viivituse korral on võimatu.²⁵⁹ Seejuures on viidatud VÕS § 112 lg 1 lause 2 sõnastusele, mis näeb ette, et hinna alandamisel määratakse kohase ja mittekohase täitmise väärtused kindlaks kohustuse täitmise aja seisuga.²⁶⁰ Samas on vastupidiseid seisukohti, mille kohaselt peaks hinna alandamine olema võimalik ka kohustuse täitmisega viivitamise korral.²⁶¹

Autor toetab seisukohta, et VÕS § 112 lg 1 lause 2 sõnastus välistab reeglina hinna alandamise võimaluse kohustuse täitmisega viivitusse sattumise korral. VÕS § 112 lg 1 lause 2 kohaselt tuleb kohase ja mittekohase täitmise väärtused kindlaks määrata kohustuse täitmise aja seisuga. Seejuures tehakse kohase ja mittekohase täitmise väärtused kindlaks vastavalt TsÜS §-s 65 sätestatud reeglile, silmas pidades kohustuse objektiivset (turu-) väärtust. Reeglina, kui kohustus täidetakse nõutava kvaliteediga, kuid kohustuse täitmisega hilinetakse, ei too see endaga kaasa kohustuse täitmise objektiivse väärtuse (turuhind) vähenemist²⁶² ja hinna alandamine õiguskaitsevahendina ei saa kõne alla tulla. Juhul, kui ostja ostab sõiduauto, mis lubatakse talle kindlal kuupäeval üle anda, kuid üleandmine viibib kuu aega, siis ei ole tõepoolest seoses viivitusega muutunud auto objektiivne väärtus (turuhind) ning sellest tulenevalt ostja hinda alandada ei saa.

Siiski on võimalikud ka juhtumid, mille korral kohustuse täitmisega viivitamine võib kaasa tuua kohustuse täitmise objektiivse väärtuse vähenemise võrreldes väärtusega, mis oli müügilepingu esemel lepingu sõlmimise hetkel.²⁶³ Selline kohustuse täitmise väärtuse muutumine võib kõne alla tulla juhul, kui müüakse kaupu, mille turuhind on kõikuv. Näiteks sobib siinkohal tuua jällegi sõiduautode müügiga seonduv olukord. Võib ette kujutada olukorda, kus Eestis kasutatud autode müügiga tegelev isik sõlmis teise isikuga lepingu, mille kohaselt pidi viimane tarnima talle Saksamaalt kasutatud autosid. Ostja lootis

²⁵⁹ VÕS Komm I/Kõve, lk 372. Samal seisukohal ollakse ka CISG-i hinna alandamise õiguse osas. Huber/Mullis, p 247.

²⁶⁰ VÕS Komm I/Kõve, lk 372.

²⁶¹ Uustalu, lk 31.

²⁶² Hirner, S. 178.

²⁶³ Vt ka Lillsaar, lk 8.

autod Eesti turul kasumlikult müüa. Oletame, et pooled leppisid kokku, et müüja pidi autod ostjale üle andma 2008. aasta septembris, kuid tegelikult sai ostja autod kätte alles 2009. aasta jaanuaris. Arvestades vahepeal majanduskeskkonnas toimunud muutusi, oli tarnitud autode turuväärtus nende ostjani jõudmise hetkeks ilmselt tugevalt langenud. Sellega seoses oleks ilmselt ostja sooviks, tulenevalt väärtuse vähenemisest, hinda alandada. Hinna alandamine ei ole aga kirjeldatud juhul õiguskaitsevahendina kasutatav. Kuna VÕS § 112 lg 1 lause 2 kohaselt määratakse kohustuse täitmise hetke seisuga kindlaks nii kohase kui mittekohase täitmise väärtused, siis kohustuse täitmisega hilinemise puhul on nimetatud väärtused võrdsed. Hilinenult üle antud auto, millel ei esine muid lepingutingimustele mittevastavusi, on väärt täpselt sama palju kui samal hetkel õigeaegselt üle antud auto. See on tingitud asjaolust, et TsÜS § 65 kohaselt on eseme väärtuseks selle harilik väärtus, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti.²⁶⁴ Seega, kui pooled pole lepingus teisti kokku leppinud, loetakse nii kohase kui ka mittekohase täitmise väärtuseks vastavate esemete turuhind autode ostjale üleandmise hetkel (VÕS § 209). Pidades silmas VÕS § 112 lg-s 2 sätestatud alandatud hinna arvutamise valemite, oleks alandatud hind sellisel juhul võrdne algselt poolte poolt lepingus kokku lepitud hinnaga ning sisuliselt poleks hinna alandamine võimalik. Kui kohustuse täitmisel ei esine puudusi peale hilinenud täitmise, on kohase ja mittekohase täitmise objektiivsed väärtused võrdsed. Teatud juhtudel on küll võimalik, et viivitusest tulenevalt on vähenenud asja väärtus subjektiivselt (konkreetses võlausaldaja jaoks), kuid objektiivselt on ka hilinenud täitmise tulemusena üle antud ese sama väärtusega nagu õigeaegselt üle antud ese. Seega tuleb asuda seisukohale, et hinna alandamine kohustuse täitmisega viivitamise korral ei ole VÕS § 112 lg 1 kohaselt reeglina võimalik. Erandlikult võib see siiski kõne alla tulla juhul, kui pooled on lepingus kohustuse täitmise väärtuse määramises või väärtuses endas TsÜS § 65 regulatsioonist erinevalt kokku leppinud.

Erinev pole olukord ka lepingute puhul, mis ei ole suunatud eseme üleandmisele. Ka nende lepingute puhul tuleb reeglina kohase ja mittekohase täitmise väärtuse määramisel analoogia alusel lähtuda TsÜS §-s 65 sätestatud reeglist.²⁶⁵ See tähendab, et ka selliste lepingute puhul tuleb arvesse võtta kohustuse kohase ja mittekohase täitmise objektiivset (turu-) väärtust ning sellest tulenevalt ei saa kohustuse täitmisega viivitamise korral hinna alandamine reeglina kõne alla tulla.

Kui vaadata VÕS § 112 lg 1 koostamisel allikatena kasutatud sätteid, siis PECL artikkel 9:401 kohaselt on hinna alandamine võimalik ükskõik millise võlgniku kohustuse rikkumise, sh ka viivituse, korral.²⁶⁶ Samasugune on ka DCFR-i²⁶⁷ ning CESL-i²⁶⁸ regulatsioon. Nii PECL-i art 9:401 kui ka DCFR-i art

²⁶⁴ Vt ptk 1.1.3.2.

²⁶⁵ Vt ptk 1.1.3.3.

²⁶⁶ Lando/Beale, p 430.

²⁶⁷ von Bar/Clive, p 910, Faust, p 20.

²⁶⁸ Piltz, p 133.

III.-3:601 lg 1 näevad ette, et alandatud hind leitakse proportsionaalset meetodit kasutades.²⁶⁹ Analooone on ka CESL artikli 120 regulatsioon. Kohase ja mittekohase täitmise väärtused tehakse nimetatud allikate korral kindlaks samal ajahetkel, st kohustuse täitmise hetkel.²⁷⁰ BGB § 441 kohaselt on hinna alandamine võimalik asja õiguslike ja faktiliste puuduste korral, kuid mitte kohustuse täitmisega hilinemise juhtumitel.²⁷¹ Ka CISG artikkel 50 kohaselt ei ole hinna alandamine kohustuse täitmisega viivitamise korral võimalik, kuna hinna alandamine on võimalik vaid kauba faktiliste puuduste korral.²⁷²

Seega näevad kõik nimetatud instrumendid võlausaldajale võlgnikupoolse kohustuse mittekohase täitmise korral ette võimaluse alandada hinda samadel tingimustel mis VÕS § 112 lg 1. Samas on nii PECL-i kui DCFR-i kommentaari kohaselt võimalik hinda alandada ka kohustuse täitmisega viivitamise korral.²⁷³

Tarbijalemüügi direktiiv reguleerib kauba lepingutingimustele vastavuse küsimusi (direktiivi art 2),²⁷⁴ kuid ei reguleeri täitmisega viivitamist. Samas on siiski direktiivi art 3 lg 5 punktis 2 ette nähtud, et tarbija võib hinda alandada, kui müüja ei ole kaupa mõistliku aja jooksul asendanud või parandanud. Sama lõike punkti 3 kohaselt võib tarbija hinda alandada, kui ostja on kauba asendamise või parandamisega talle olulisi ebamugavusi põhjustanud. Oluliseks ebamugavuseks võib olla ka müüja poolt asendamisele või parandamisele kulutatud ebamõistlikult pikk aeg²⁷⁵ ja seda isegi siis, kui asendamine või parandamine on õnnestunud. Seega on tarbijamüügidirektiivi kohaselt võimalik järgmine olukord. Tarbija on ostnud kauba, millel ilmnevad pärast tarbijani jõudmist puudused. Tarbija on pöördunud müüja poole sooviga, et kaup parandataks. Kui müüjal kulub kauba parandamiseks näiteks 3 kuud, tavaliselt kulub selliste kaupade parandamisele aga paar nädalat, siis on ilmselt tegemist olukorraga, mida on silmas peetud direktiivi art 3 lg-s 5 ja tarbija võib kauba eest tasuvat hinda alandada. Niisiis on tarbijalemüügi direktiivis ette nähtud tarbija võimalus teatud juhul hinda alandada ka kohustuse täitmisega viivitamise tõttu. Kuna direktiivis ei ole sätestatud alandatud hinna leidmise meetodit, siis ei pruugi hinna alandamise takistuseks saada asjaolu, et kohase ja mittekohase täitmise väärtused tuleb kindlaks määrata samal ajahetkel või, et seejuures tuleb arvesse võtta kohustuse täitmise objektiivset väärtust. Keeruliseks teeb aga kirjeldatud juhul hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kasutamise asjaolu, et läbi hinna alandamise tuleb kõrvaldada ebamugavused, mis tekkisid tarbijale seoses liiga kaua kestnud kauba parandamisega. Samas on tarbija pärast parandamist saanud siiski lepingutingimustele vastava kauba. Seega peaks hinna alandamine

²⁶⁹ Vt ptk 1.1.1.

²⁷⁰ von Bar/Clive, p 911.

²⁷¹ MüKo/Westermann, § 433, Rn 2.

²⁷² Liu, vt ka ptk 3.1.2.2.3.

²⁷³ von Bar/Clive, p 910, Lando/Beale, p 430.

²⁷⁴ Grabitz/Hilf/Nettesheim/Magnus, art 3, Rn 7.

²⁷⁵ Grabitz/Hilf/Nettesheim/Magnus, art 3, Rn 45, 65.

direktiivi kohaselt kõrvaldama tarbijale tekkinud mitterahalised ebamugavused²⁷⁶ ning arvesse ei saa võtta kauba objektiivset väärtust. Sellisel kujul ei ole hinna alandamise eesmärgiks ka poolte kohustuste vahelise tasakaalu säilitamine, vaid pigem on kirjeldatud juhtumil tegemist tarbijale tekkinud mittevaralise kahju hüvitamisega.²⁷⁷

Hinna alandamine kohustuse täitmisega viivitamise korral ei ole võimalik ka BGB kohaselt.²⁷⁸ Saksamaa õiguse kohaselt on hinna alandamine lubatud vaid juhul, kui asendamine või parandamine on ebaõnnestunud, mitte aga juhul, kui asendamise või parandamisega on asja puudused kõrvaldatud.²⁷⁹ BGB kommentaatorid on leidnud, et BGB § 441 regulatsioon pole kooskõlas tarbijalemüügi direktiiviga²⁸⁰ ja seadusandja saab tekkinud olukorda parandada vaid seadust muutes.²⁸¹ Sarnaselt BGB regulatsiooniga ei ole ka VÕS-i kohaselt hinna alandamine pärast kohustuse rikkumise õnnestunud heastamist võimalik (VÕS § 112 lg 5). See tähendab, et VÕS-i kohaselt ei saa tarbija hinda alandada juhul, kui müüja on talle parandamise või asendamisega olulisi ebamugavusi põhjustanud, sh kohustuse täitmisega viivitanud. Eriti selgelt ilmneb see VÕS-i müügilepingu sätete juures, mille § 224 sätestab selgesõnaliselt, et ostja hinna alandamise õigus on välistatud, kui müüja on kas asja asendanud või parandanud või ostja on keeldunud õigustamatult müüja ettepanekut asja asendamise või parandamise kohta vastu võtmast. Sarnane säte on ka VÕS § 648 töövõtulepingu osas.

Seega ei ole ka VÕS-i regulatsioon tarbijalemüügi direktiiviga kooskõlas. Edasi tekib küsimus, kas regulatsioonide erinevus VÕS-i ja tarbijalemüügi direktiivi vahel on võimalik ületada direktiivikonformse tõlgendamisega. Kui direktiivikonformne tõlgendamine on võimalik, tuleks tekkinud probleem esmajärjekorras lahendada just sellisel viisil.²⁸² Ilmselt on tegemist juhtumiga, mis Eesti siseriiklikus õiguses sarnaneks mittevaralise kahju hüvitamise olukorrale. Seega tuleb kaaluda, kas tarbijalemüügi direktiivi art 3 lg-s 5 taotletav eesmärk on võimalik saavutada läbi mittevaralise kahju hüvitamise tarbijale VÕS § 115 lg 1 ja § 134 alusel. Siinkohal osutub aga takistuseks asjaolu, et VÕS § 134 lg 1 kohaselt võib lepingust tuleneva kohustuse rikkumise eest mittevaralise kahju hüvitamist nõuda üksnes juhul, kui kohustus oli suunatud mittevaralise huvi järgimisele. Reeglina tavaliste käibetingute puhul, milleks tarbijalemüügileping on, ei ole kohustus suunatud mittevaralise huvi järgimisele.²⁸³ Seetõttu ei tule ka tarbijale mittevaralise kahju hüvitamine kõne alla,

²⁷⁶ Grabitz/Hilf/Nettesheim/Magnus, art 3, Rn 67.

²⁷⁷ MüKo/Westermann, § 441, Rn 19.

²⁷⁸ Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 29.

²⁷⁹ Drucksache 14/6040, S. 233, vt ka Gsell, S.70.

²⁸⁰ Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 30.

²⁸¹ MüKo/Westermann, § 441, Rn 19, Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 31.

²⁸² Dashwood/Dougan/Rodger/Wyatt/Spaventa, p 241. RKHKo, 3-3-1-85-07, p 38, RKHKo, 3-3-1-36-10, p 19, RKTko 3-2-1-4-06, p 31.

²⁸³ VÕS Komm I/Sein, lk 473, RKTko 3-2-1-159-09, p 11.

kui müüja kauba asendamise või parandamisega ostjale olulisi ebamugavusi põhjustab. Samuti ei ole ole tuginedes VÕS § 134 lg-le 1 võimalik vastuolu VÕS-i regulatsiooni ja tarbijalemüügi direktiivi vahel kõrvaldada, kuna hinna alandamise ja kahju hüvitamisega saavutatavad eesmärgid on erinevad.²⁸⁴ Seega ei oleks võimalik läbi mittevaralise kahju hüvitamise saavutada hinna alandamisega silmas peetud eesmärki. Seetõttu ei ole võimalik VÕS-i vastuolu tarbijalemüügi direktiiviga kõrvaldada läbi direktiivikonformse tõlgendamise.²⁸⁵

Ainsaks võimaluseks VÕS-i ja tarbijalemüügi direktiivi vahel vastuolu kõrvaldada autori arvates VÕS-i muutmine. Asjakohane oleks VÕS § 224 täiendamine nii, et tarbijalemüügi korral oleks ostjal õigus hinda alandada ka juhul, kui müüja on asja parandanud või asendanud, kuid on seda teinud ebamõistlikult pika aja jooksul või on sellega põhjustanud ostjale olulisi ebamugavusi. Lisaks oleks vajalik VÕS-i täiendamine nii, et eespool kirjeldatud juhutumul ei kohalduks alandatud hinna leidmisele VÕS § 112 lg-s 1 kirjeldatud valem. Säilitamiseks hinna alandamise iseloomu, milleks on pooltevaheliste kohustuste tasakaalustamine pärast ühe poole kohustuse mittekohast täitmist, peaks alandatud hinna suuruse leidmisel arvesse võtma tarbija poolt talutud ebamugavuse või viivituse ulatust võrreldes kauba eest tasutava hinnaga. Samasuguse regulatsiooni kehtestamine oleks vajalik ka töövõtulepingu puhul.

Eespool kirjeldatud allikate kohaselt on hinna alandamine kohustuse täitmisega viivitamise puhul seega teoreetiliselt võimalik, kuid praktikas harva kasutusele tulev. Põhiliseks takistuseks on seejuures asjaolu, et kohase ja mittekohase täitmise väärtused määratakse kindlaks samal ajahetkel ning arvestatakse reeglina täitmise objektiivse väärtusega. Seega on hinna alandamine kohustuse täitmisega viivitamise korral võimalik juhul, kui täitmise väärtuste kindlaks tegemisel lähtutakse hoopis selle subjektiivsest väärtusest. Lepingupool, kes teab, et lepingu täitmine konkreetsel hetkel on tema jaoks äärmiselt oluline, peaks seega lepingus kohustuse täitmise väärtuse määramise reeglites või suisa väärtuses endas kokku leppima. Sellisel moel saab ta säilitada enda jaoks võimaluse nimetatud kohustuse rikkumise korral hinna alandamist õiguskaitsevahendina kasutada.

Tuleb nõustuda, et reeglina ei ole kohustuse täitmisega viivitusse sattumise korral hinna alandamine võlausaldaja jaoks üks eelistatumaid õiguskaitsevahendeid. Samas, teatud asjaolude kokkulangemisel võib see osutada ainsaks õiguskaitsevahendiks, mille kasutamine üldse võlausaldajal võimalik on. Ilmselt oleks võlausaldaja esmaseks eelistuseks kohustuse täitmisega viivitamise juhul lepingust taganemine või selle üles ütlemine, kui kohustuse täitmise aeg on talle äärmiselt oluline. Sellisel juhul ei ole tal ilmselt soovi ega vajadust ka hilinenud täitmise vastu. Pealegi on kohustuse kohane täitmine sellisel juhul võimatu – aeg, millal kohustus täita tuli, on möödas. Seega ei ole ka täitmisenõude esitamine võlgniku vastu võimalik (VÕS § 108 lg 2 p 1). Võlausaldaja taganemis-

²⁸⁴ Vt ptk 3.1.2.

²⁸⁵ Sarnane probleem esineb ka Saksa õiguses. Vt Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 31.

õigus (VÕS § 116 lg 1) võib olla aga omakorda välistatud seetõttu, et taganemisavalduse tegemiseks ette nähtud mõistlik aeg (VÕS § 118 lg 1) on möödunud. Sellisel juhul jääb võlausaldajal üle võimalus nõuda kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamist (VÕS §115 lg 1 II alternatiiv). Selle õiguskaitsevahendi kasutamisel võib aga takistuseks saada asjaolu, et kahju hüvitamine on välistatud juhul, kui võlgnik rikkus kohustust vääramatu jõu (VÕS § 115 lg 1, § 103 lg 1) tõttu. Samuti võib siinkohal saada kahju hüvitamisel takistuseks asjaolu, et pole tekkinud kahju või on seda raske tõendada. Näiteks võib olla tegemist asja müümisega, millel oli ostja jaoks eriline väärtus kuni lepingus kohustuse täitmiseks ette nähtud tähtpäeva saabumiseni. Pärast selle tähtpäeva saabumist ei ole aga asjal ostja jaoks mingit väärtust. Sellisel puhul on asjal aga alles ikkagi objektiivne (turu-) väärtus, millest ka kahju suuruse leidmisel lähtutaks.²⁸⁶ Mittevaralise kahju hüvitamine ei saa reeglina kõne alla tulla eespool mainitud põhjustel. Seega võib teatud juhtudel olla välistatud ka võlausaldaja õigus nõuda kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamist.

VÕS § 101 lg-s 1 loetletud õiguskaitsevahenditest jääb seega peale hinna alandamise võlausaldajale võimalus kasutada veel omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õigust (VÕS § 110, § 111) või nõuda viivist (VÕS § 113). Viimane nimetatutest saab kõne alla tulla vaid siis, kui on rikutud rahalist kohustust (VÕS § 113 lg 1). Samas reeglina hinna alandamine sellisel juhul kohaldatav ei ole. Omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õigus on aga tihtipeale välistatud seeläbi, et võlausaldaja on oma kohustuse täitnud enne, kui on sissenõutavaks muutunud võlgniku kohustus. Niisiis võibki esineda situatsioone, milles hinna alandamine võib olla võlausaldaja ainsaks õiguskaitsevahendiks, mida võlgniku vastu kasutada, juhul kui võlgnik on oma kohustuse täitmisega viivitusse sattunud.

Näitena sellest, et hinna alandamise võimaluse andmine võib teatud juhul olla asjakohane ka hilinevad kohustuse täitmise korral, saab tuua Saksamaa kohtupraktikast. Nimelt on Karlsruhe maakohus leidnud, et hinna alandamine on võimalik ka kohustuse täitmisega hilinemise puhul.²⁸⁷ Selles kaasuses oli poolte vahel sõlmitud leping, mille kohaselt pidi võlgnik osutama võlausaldajale toitlustusteenust. Seejuures tuli toitlustada 50 klienti ning lõunasöök pidi algama kokkulepitud kellaajal. Paraku jäi esimese käigu serveerimine 1,5 tundi hiljaks. Sellele tuginedes tegi võlausaldaja hinna alandamise avalduse. Kohus asus seisukohale, et käesoleval juhul oli võlausaldajal õigus hinna alandamisele tulenevalt asjaolust, et lepingu üles ütlemine oli välistatud tulenevalt hea usu põhimõttest²⁸⁸ ja hinna alandamine on õigustatud tulenevalt mõlema lepingupoole vastastikustest huvidest.²⁸⁹ Seejuures määras kohus ise kindlaks hinna alandamise suuruse (30%) ilma, et võlausaldaja oleks ära näidanud kohase ja mittekohase täitmise objektiivsete väärtuste suurust.

²⁸⁶ VÕS Komm I/Sein, lk 451.

²⁸⁷ Karlsruhe Maakohutu 12.05.1993.a. otsus, NJW 1994, 947.

²⁸⁸ Karlsruhe Maakohutu 12.05.1993.a. otsus, NJW 1994, 947.

²⁸⁹ LG Karlsruhe NJW 1994, 948.

Eesti õiguses saaks kohtu õigus alandatud hinna suuruse osas selline otsus vastu võtta tulla kõne alla vaid juhul, kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei ole võimalik täpselt kindlaks teha (VÕS § 112 lg 1 lause 3). Kui pooled pole lepingus kokku leppinud muud viisi täitmise väärtuse määramiseks, tuleb seejuures hinnata, millised oleksid kohase ja mittekohase täitmise väärtused lähtudes TsÜS §-s 65 sätestatud reeglist. Seega ei ole Eesti kohtutel hetkel kehtivast regulatsioonist tulenevalt võimalik kirjeldatud lahendiga sarnast otsust teha. See võiks kõne alla tulla vaid siis, kui pooled oleksid kokku leppinud, et hinna alandamisel lähtutakse kohustuse täitmise subjektiivsest väärtusest võlausaldaja jaoks ning nimetatud väärtusi ei oleks võimalik täpselt kindlaks teha.

VÕS-i regulatsioon välistab seega üldreeglina hinna alandamise võimaluse kohustuse täitmisega viivitamise korral. Samas, nagu eespool näidatud, võib hinna alandamine olla teatud juhtudel võlausaldaja ainukeseks õiguskaitsevahendiks, mida võlgniku vastu kasutada juhul, kui võlgnik on oma kohustuse täitmisega viivitusse sattunud. Kui seadusandja sooviks oleks võimaldada võlausaldajale hinna alandamine ka kohustuse täitmisega viivitamise korral, peaks selleks kehtestama eraldi reegli kohustuse täitmise väärtuse kindlaks tegemiseks kohustuse täitmisega viivitamise korral. Näiteks on praeguses VÕS-i regulatsioonis hinna alandamine kohustuse täitmisega viivitamise korral võimalik juhul, kui pooled on juba lepingus reguleerinud, kuidas võtta arvesse kohustuse täitmise subjektiivset väärtust võlausaldaja jaoks. Tarbijalemüügi direktiivi kohaselt peab aga hinna alandamise võimalus tarbijale müüja asendamise või parandamisega viivitamise korral, isegi kui puudus selle käigus kõrvaldatakse, olema tagatud ka ilma erikokkuleppeta. Selleks, et viia VÕS-i tarbijalemüügi regulatsioon kooskõlla tarbijalemüügi direktiiviga, on vajalik VÕS-i tarbija hinna alandamise õiguse sätete muutmine.

2.2. Mittekohase täitmise vastuvõtmine

Kui on selgeks saanud, et võlgnik on oma lepingust tulenevat kohustust rikkunud, siis on järgmiseks hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kasutamise eelduseks VÕS-i kommentaari ja VÕS § 112 lg 1 sõnastuse kohaselt see, et võlausaldaja oleks mittekohase täitmise vastu võtnud.²⁹⁰ Ühest küljest väljendab see eeldus põhimõtet, et hinna alandamine on võimalik vaid juhul, kui kohustus on puudustega täidetud, mitte aga siis, kui kohustus on üldse täitmata jäetud. Teisest küljest väljendub selles eelduses põhimõte, et hinda alandanud lepingupool peab olema kohustuse vastu võtnud sellisel kujul nagu see täideti. See tähendab eelkõige, et hinna alandamiseks õigustatud lepingupool ei tohi koos hinna alandamisega kasutusele võtta õiguskaitsevahendeid, mis oleksid suunatud võlgniku kohustuse täitmisele. Näiteks ei ole võimalik rääkida mittekohase kohustuse täitmise vastu võtmisest pärast seda, kui võlgnik on kohustuse

²⁹⁰ VÕS Komm I/Kõve, lk 372.

rikkumise heastanud (VÕS § 107, § 112 lg 5) või täitnud võlausaldaja poolt esitatud kohustuse täitmise nõude (VÕS § 108).²⁹¹

Eeldust, et võlausaldaja peab olema mittekohase kohustuse täitmise vastu võtnud, ei näe ette ükski VÕS § 112 lg 1 koostamisel eeskujuks olnud säte. Kui üldjoontes on nii PECL-i, DCFR-i, CISG-i ja BGB hinna alandamist reguleerivad sätted VÕS-i vastava sättega sarnased, siis nimetatud eelduse osas on VÕS-i regulatsioon erinev. Sarnaselt VÕS-i regulatsiooniga näeb mittekohase täitmise vastuvõtmise võlausaldaja poolt hinna alandamise eeldusena ette CESL artiklis 121. Autor on seisukohal, et mittekohase täitmise vastuvõtmine võlausaldaja poolt hinna alandamise eeldusena sisuliselt vajalik ei ole. Nii on ka VÕS § 112 koostamisel kasutatud allikate sätete puhul hinna alandamise eelduseks see, et võlausaldaja võtaks puudustega täidetud kohustuse vastu, kuid eraldi eeldusena seda esile toodud ei ole.²⁹² Nagu eespool näidatud, kordab nimetatud eeldus ühelt poolt tõsiasja, et hinna alandamine on võimalik vaid mittekohase täitmise korral. See eeldus on aga niigi VÕS § 112 lg-s 1 selgesõnaliselt mainitud.²⁹³ Teiseks näitab nimetatud eeldus, et võlausaldaja ei tohi hinna alandamist kasutada juhul, kui võlgnik on siiski saavutanud lepinguga taotletud tulemuse. Ühest küljest tuleneb sama ka asjaolust, et hinna alandamine on võimalik ainult kohustuse mittekohase täitmise puhul. Teisalt on hinna alandamise ja sellega kokkusobimatute õiguskaitsevahendite kasutamine (st kohustuse täitmisel suunatud õiguskaitsevahendite nagu näiteks asendamise või parandamise nõue) välistatud juba VÕS § 101 lg 2 kohaselt. Selle sätte kohaselt võib võlausaldaja kohustuse rikkumise korral kasutada eraldi või koos kõiki seadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid, mida saab üheaegselt kasutada, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti.²⁹⁴ Samuti näeb VÕS § 112 lg 5 ette, et lepingupool ei või hinda alandada ulatuses, milles teine lepingupool oma rikkumise heastas. Välistatud ei ole aga võlausaldaja hinna alandamise võimalus juhul, kui võlausaldaja ise kohustuse täitmise puudused kõrvaldab ja saavutab selle tulemusena lepingutingimustele vastava tulemuse. Sellisel juhul ei saa ta aga nõuda kohustuse täitmise rikkumise kõrvaldamiseks kantud kulude hüvitamist võlgnikult ei läbi kahju hüvitamise (VÕS § 115 lg 1) ega muu moel (nt VÕS § 222 lg 5 alusel).²⁹⁵ Seega kordab VÕS § 112 lg-s 1 sätestatud eeldus, et võlausaldaja peab olema mittekohase täitmise vastu võtnud, sisuliselt üle juba niigi kas samas sättes eelnevalt mainitud eeldused või piirangud, mis kehtivad hinna alandamise suhtes tulenevalt VÕS-i üldosas sätestatust. Eraldiseisva hinna alandamise eeldusena ei ole mittekohase kohustuse täitmise vastuvõtmist näinud ka Riigikohus.²⁹⁶ Samas teeb mittekohase täitmise vastuvõtmine hinna

²⁹¹ Hinna alandamise ja muude õiguskaitsevahendite samaaegse kasutamise võimaluste kohta vt ptk 4.3.

²⁹² Vt nt Honnold, p 337.

²⁹³ Vt ptk 2.1.

²⁹⁴ VÕS Komm I/Kõve, lk 321.

²⁹⁵ Vt ptk 4.3.

²⁹⁶ RKTko 3-2-1-156-11, p 18.

alandamise eeldusena VÕS § 112 lg-s 1 hinna alandamise regulatsiooni selgemaks ning seetõttu ei saa seda siiski kohatuks pidada. Seda enam, et nimetatud eelduses kajastuvad eespool kirjeldatud seaduse olulised põhimõtted ning nimetatud eeldus on leidnud kajastamist ka CESL-s.

2.3. Hinna alandamise avaldus

2.3.1. Hinna alandamise avaldus kui võlausaldaja tahteavaldus

Kui hinna alandamise materiaalsed eeldused on täidetud, siis ei piisa sellest veel VÕS § 112 lg 2 kohaselt hinna alandamiseks. Kuna tegemist on kujundusõigusega,²⁹⁷ peab hinda alandada sooviv pool oma hinna alandamise tahet avaldama, tehes vastava avalduse (VÕS § 112 lg 2 lause 1).²⁹⁸ Hinna alandamise avaldus on ühepoolne vastuvõtmist vajav tahteavaldus.²⁹⁹ See tähendab, et hinna alandamise avaldus tuleb lepingu teisele poolele ka kätte toimetada.³⁰⁰ Selles osas kohaldub hinna alandamise avalduse tegemisel TsÜS § 69, kus on reguleeritud tahteavalduse kättesaamise nõuded. Nimetatud paragrahvi lõike 1 kohaselt muutub kindlale isikule tehtud tahteavaldus (hinna alandamise puhul hinna alandamise avaldus) kehtivaks kättesaamisega. Tahteavalduse kättesaamise kohta käivad reeglid on sätestatud TsÜS § 69 lg-tes 2 kuni 5. Kirjeldatuga sarnane on ka BGB müügi-³⁰¹ ja töövõtulepingu³⁰² regulatsioon. Nimetatutest erinev on aga hinna alandamise ajahetk CISG kohaselt. Nimelt näeb CISG art 27 ette reegli, mille kohaselt võib tahteavalduse teinud lepingupool tugineda oma tahteavaldusele isegi siis, kui tahteavalduse edastamisel esineb viivitus või läheb tahteavaldus kaotsi juhul, kui tahteavaldus on edastatud mõistlikul viisil. Kirjeldatud regulatsioon kohaldub kõigile tahteavaldustele, mis on ette nähtud konventsiooni 3. osas, seega ka hinna alandamise avaldusele. See tähendab, et CISG kohaselt jõustub hinna alandamise avaldus alates selle tegemise hetkest.³⁰³ Seega loetakse CISG kohaselt hind alandatuks juba hetkest, mil ostja on müüjale hinna alandamise avalduse ära saatnud.³⁰⁴

VÕS-i kohaselt leiab hinna alandamine reeglina aset alates ajahetkest, kui lepingu teine pool hinna alandamisest teada saab.³⁰⁵ Seejuures on oluline ka

²⁹⁷ Vt ptk 1.2.1.

²⁹⁸ RKTko 3-2-1-84-05, p 17, 3-2-1-131-05, p 19 ja 3-2-1-156-11, p 21. Vt ka VÕS Komm I/Kõve, lk 373.

²⁹⁹ VÕS Komm I/Kõve, lk 373.

³⁰⁰ RKTko 3-2-1-71-07, p 14, 3-2-1-111-07, p 12. VÕS Komm I/Kõve, lk 373..

³⁰¹ Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 5.

³⁰² MüKo/Busche, § 638, Rn. 5.

³⁰³ Schlechtriem/Schwenzer/Schroeter, p 449.

³⁰⁴ Bianca/Bonell/Will, p 372.

³⁰⁵ RKTko 3-2-1-55-09, p 12. Eesti õiguses on erandiks siinjuures üüri alandamise kord, mille kohaselt on üüri alandamine võimalik ka tagasiulatuvalt (vt ptk 5.2.). Seejuures on üüri alandamise eelduseks siiski vastava tahteavalduse tegemine teisele lepingupoolele.

TsÜS § 72 regulatsioon, mille kohaselt ei loeta tahteavaldust tehtuks, kui enne tahteavaldust või sellega ühel ajal jõuab tahteavalduse saajani tahteavaldust tagasisivõttev tahteavaldus. Sisuliselt tähendab see, et kui hinna alandamise avaldus on jõudnud lepingu teise pooleni, ei ole võimalik seda enam tagasi võtta³⁰⁶ ning otsustada mõne muu õiguskaitsvahendi kasutamise kasuks, mis hinna alandamisega samaaegselt kasutatav ei ole.³⁰⁷ Alates hetkest, kui hinna alandamise avaldus on jõudnud võlgnikuni, on leping reeglina muutunud nii, nagu oleks ta algusest peale sõlmitud mittekohase täitmise suhtes.³⁰⁸

Küsitav on, kas hinna alandamise avaldusele on kohaldatav ka TsÜS § 70 regulatsioon, mis asetab saatmisriisiko tahteavalduse adressaadile.³⁰⁹ TsÜS § 70 kohaselt kannab saatmisega kaasnevat riisikot tahteavalduse saaja, kellele teatatakse tema kohustuse rikkumisest. Seega kehtib TsÜS §-s 70 sätestatu näiteks juhtumil, kui ostja täidab talle VÕS § 220 lg-s 1 pandud kohustust teatada müüjale mõistliku aja jooksul asja lepingutingimustele mittevastavusest. Juhtumil, kus puudustest on müüjat eelnevalt teavitatud ja ostja esitab pelgalt hinna alandamise avalduse, ei tohiks TsÜS § 70 kohalduda. Erinev võib situatsioon olla siis, kui võlausaldaja samas avalduses teatab võlgnikule nii lepingu rikkumisest kui enda soovist hinda alandada. TsÜS kommentaaris on leitud, et sellisel juhul tuleks siiski esitatud teatele kohaldada TsÜS § 70.³¹⁰ Samas esineb Eesti õiguskirjanduses ka vastupidise seisukoha väljendusi³¹¹ ning võimalust, et TsÜS §-i 70 ei saa kohaldada hinna alandamise avaldust sisaldava tahteavalduse suhtes ka siis, kui samas tahteavalduses on võlgnikule ka tema kohustuse rikkumisest teatatud, on möönnud TsÜS-i kommentaatorid.³¹²

Hinna alandamise avaldust sisaldava tahteavalduse kättesaamise ajahetk on oluline, kuna sellest hetkest alates loetakse pooltevaheline leping reeglina ümber kujundatuks.³¹³ Tähtsust omab eespool kirjeldatud TsÜS § 70 kohaldamise võimalus eelkõige neil juhtudel, kus hinna alandamise avaldus selle esitamise käigus kaotsi läheb. Vastavalt TsÜS § 69 lg 1 regulatsioonile tuleks sellisel juhul asuda seisukohale, et kuna hinna alandamise avaldus ei ole võlgnikuni jõudnud, siis ei ole ka hinda alandatud. Kui aga hinna alandamise avaldus on tehtud koos lepingu rikkumisest teatamisega, võiks tuginedes TsÜS § 70 regulatsioonile lugeda selle kättesaaduks alates ajast, mil see tavaliste asjaolude korral oleks kätte saadud, kui tahteavalduse edastanud lepingupool tõendab, et ta on tahteavalduse väljendanud ja valinud selle edastamiseks mõistliku viisi. Nimetatud hetkest alates oleks võlausaldaja ka hinda alandanud.

³⁰⁶ TsÜS Komm/Varul. Samasugune on müügilepingu rikkumise puhul hinna alandamise osas ka Saksa regulatsioon. Vt nt Bamberger/Roth/Faust. § 441, Rn 5.

³⁰⁷ Vt ptk 4.3.

³⁰⁸ Teistsugune on olukord kestvuslepingute, nt tüüri lepingu korral. Vt ptk 5.2.

³⁰⁹ TsÜS Komm/Varul, lk 232.

³¹⁰ TsÜS Komm/Varul, lk 232.

³¹¹ Uustalu, lk 63.

³¹² TsÜS Komm/Varul, lk 232.

³¹³ Vt alaptk 1.2.1.

Eespool esitatud tõlgenduse kasuks räägib asjaolu, et TsÜS § 70 koostamisel on eeskujuks olnud CISG artikkel 27. CISG-s on siinkohal lähtunud nõu arusaamatusteooriast.³¹⁴ Samast põhimõttest ei ole aga seadusandja TsÜS-i puhul lähtunud. Nagu ka eespool viidatud Riigikohtu lahenditest ilmneb, peab hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kasutamiseks olema hinna alandamise avaldus võlgnikuni jõudnud. Autor toetab pigem lähenemist, mille kohaselt ka siis, kui hinna alandamise avaldus on tehtud samas tahteavalduses koos teatega teise poole lepingu rikkumise kohta ja tahteavaldus on kaotsi läinud, ei tohiks lugeda hinna alandatuks. Nimelt on hinna alandamise avaldus suunatud konkreetsele teisele isikule ning puudutab otseselt tema õigusi ning selle tulemusena muutub ümberkujundatuks ka poolte vahel sõlmitud leping. Kuna leping on tehing, mille tegemiseks on vaja kahe poole tahteavaldusi (TsÜS § 67 lg 2) ning läbi hinna alandamise muudetakse lepingut pelgalt ühe tahteavalduse tegemise kaudu, siis oleks ebaõiglane asetada ühe poole tahteavalduse kaotamine risk teisele lepingupoolele.

Kirjeldatuga sarnane regulatsioon hinna alandamise avalduse osas kehtib ka Saksa õiguses müügi- ja töövõtulepingu puhul, kus BGB § 130 lg 1 kohaselt loetakse eemalviibijale tehtud tahteavaldus jõustunuks alates hetkest, kui see jõuab tahteavalduse saajani. See tähendab, et ka hinna alandamine jõustub alates hetkest, kui hinna alandamise avaldus on jõudnud võlgnikuni.³¹⁵ Erinev on hinna alandamine aga üüri-, rendi- ja pakettreisilepingu korral. Nimelt ei näe BGB ette, et nende lepingute korral peaks võlausaldaja võlgnikule üldse hinna alandamise avalduse tegema. Nii üüri-³¹⁶ rendi-³¹⁷ kui pakettreisilepingu³¹⁸ korral toimub hinna alandamine BGB kohaselt automaatselt seaduse alusel. See tähendab, et võlausaldaja peab tõendama üksnes täitmises esinenud puudusi.³¹⁹ Saksa õiguses ollakse seejuures seisukohal, et üüri- ja pakettreisitasu alandamise puhul pole tegu kujundusõiguse teostamisega,³²⁰ vaid BGB § 326 lg 1 lauses 1 väljendatud põhimõtte väljendusega, mille kohaselt juhul, kui kohustuse täitmist ei saa nõuda BGB § 275 lg-te 1 kuni 3 alusel (nt on täitmine võimatu), siis ei saa nõuda ka täitmiskohustusega vastastikuse kohustuse täitmist.³²¹ Eesti õiguse kohaselt on hinna alandamine üldise õiguskaitsevahendina siiski alati, tulenevalt VÕS § 112 lg 2 regulatsioonist, kujundusõigus ning seega teostatav vaid vastava tahteavalduse tegemise kaudu teisele lepingupoolele. Erisätted, mis täiendavad erinevate lepinguliikide puhul poole hinna alandamise õigust, ei muuda seejuures hinna alandamise kui kujundusõiguse olemust.

³¹⁴ Hallik, lk 77.

³¹⁵ MüKo/Westermann, § 441, Rn 4.

³¹⁶ MüKo/Häublein, § 536, Rn 1.

³¹⁷ BGB § 581 lg 2 kohaselt kohaldatakse rendilepingule üürilepingu kohta sätestatud, kui rendilepingu kohta käivad sätted ei näe teisiti ette.

³¹⁸ Bamberger/Roth/Geib, § 651d, Rn 1.

³¹⁹ MüKo/Häublein, § 536, Rn 35.

³²⁰ Fikentscher/Heinemann, S. 500.

³²¹ Staudinger/Eckert, § 651d, Rn 1.

Erinev on üüri alandamise regulatsioon. VÕS § 296 lg 2 kohaselt võib üürnik alandada üüri puudusele vastaval määral puudusest teada saamisest kuni puuduse kõrvaldamiseni kestnud ajavahemiku eest, kui asja sihtotstarbele vastava kasutamise võimalus on VÕS §-s 278 nimetatud puuduse või takistuse tõttu üksnes vähenenud. Sätte sõnastusest ei tulene otseselt, et üüri alandamiseks peaks üürnik tegema avalduse. See jätab lahtiseks võimaluse, et sarnaselt BGB regulatsiooniga võiks üüri alandamine ka VÕS-i alusel aset leida automaatselt. Nii see siiski ei ole. Nimelt on üüri alandamise näol tegemist hinna alandamise eriliigiga, mille puhul kohaldatakse ka täiendavalt VÕS §-s 112 sätestatud.³²² See tähendab, et ka üüri alandamine peab toimuma läbi lepingu teisele poolele üüri alandamise avalduse tegemise³²³ ning ka üüri alandamine on kujundusõigus. Seega on Eesti õiguse kohaselt hinna alandamine igal juhul kujundusõigusest õiguskaitsevahend, mida saab teostada vaid vastava avalduse tegemisega.

Erinevalt Eesti õigusest ei sätesta DCFR art III.-3:601, mis näeb küll hinna alandamise ette üldise õiguskaitsevahendina, et selle õiguskaitsevahendi kasutamiseks peaks võlausaldaja tegema hinna alandamise avalduse. Näiteks taganemisõiguse osas on DCFR art III.-3:507 lg-s 1 sätestatud, et taganemiseks on vajalik taganemisavalduse tegemine. Hinna alandamise osas analoogne säte puudub. Samas ei saa siiski asuda seisukohale, et DCFR-i kohaselt leiaks hinna alandamine aset automaatselt, ilma vastavat tahet väljendamata.³²⁴ DCFR art III.-3:601 teksti kohaselt jääb ebaselgeks, mil moel hinna alandamine aset peaks leidma. Selge on vaid see, et hinna alandamise avalduse tegemine pole selle sätte kohaselt nõutav. Pigem on DCFR-i kommentaari valguses küsitav, kas hinna alandamine ei ole mitte omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise eriliik.³²⁵

Sarnaselt DCFR-iga ei näe hinna alandamise korra osas ette reegleid ka CESL. Selle artikkel 120 näeb ostjale, kes on vastu võtnud mittekohase täitmise, ette õiguse hinda alandada, kuid puuduvad igasugused viited sellele, kuidas hinna alandamine peaks aset leidma. Sarnaselt eelnevalt kirjeldatud allikatega ei näe hinna alandamise korda ette ka hetkel kehtiv tarbijalemüügi direktiiv, mille art 3 lg-s 2 on tarbijale hinna alandamise õigus ette nähtud. Samas on nimetatud direktiivi puhul liikmesriikidel olnud õigus ise otsustada, millisel moel nad vastava õiguse enda siseriiklikus õiguses ette näevad. Seda võimalust kasutades on näiteks Eesti ja Saksamaa (müügilepingu ja töövõtu-lepingu osas) hinna alandamise ette näinud kujundusõigusena, mille teostamiseks on vajalik vastava avalduse tegemine. DCFR-i näol on tegemist akadeemilise tekstiga, mida pooled võivad küll lepingu koostamisel eeskujuks

³²² VÕS Komm II/Paal, lk 200.

³²³ VÕS Komm II/Paal, lk 202.

³²⁴ Korth, S. 171.

³²⁵ Sellele võimaluse viitab ka DCFR-i kommentaar, mille kohaselt võib võlausaldaja hinna alandamise õigust teostada hoides osa tasust kinni, kui hind on veel maksmata. Vt von Bar/Clive, p 911, vt ka ptk 3.3.

võtta, kuid lepingus reguleerimata küsimustes kohaldub ilmselt asjakohane siseriiklik õigus ning sellest tulenevalt ei kujuta hinna alandamise korra kohta regulatsiooni puudumine suuremaid probleeme. Seevastu CESL on ette nähtud jõustumise määrusena, mis on kohaldatav iga liikmesriigi siseriikliku õigusega paralleelselt.³²⁶ Sellest tulenevalt on oluline, et määruse eelnõus oleks ette nähtud mehhanism, kuidas hinna alandamine aset peab leidma. Seejuures tuleks tõsiselt kaaluda hinna alandamise teostamist läbi vastava avalduse tegemise, kuna nii CISG-i, Eesti kui Saksa vastava praktika kohaselt on nimetatud mudel edukaks osutunud.

Eraldi küsimus on, kellele tuleks hinna alandamise avaldus teha siis, kui lepingus osaleb kas võlgniku või võlausaldaja poolel rohkem isikuid kui üks. Selle kohta on sätestatud reegel VÕS § 112 lg 2 lauses 2, mille kohaselt võib hinna alandada üksnes kõigi ühel lepingupoolel olevate isikute poolt ja kõigi suhtes ühiselt. See ei tähenda, et hinna alandamise avalduse peaksid tegema kõik võlausaldajad tingimata samaaegselt.³²⁷ Sama lõike 3. lause täpsustab, et kui hinna alandamise õigus lõpeb ühe õigustatud isiku jaoks, siis lõpeb see ka ülejäänute jaoks. Kirjeldatud sätetest tuleneb, et hinna alandamine on ühine õigus.³²⁸ See tähendab, et kui näiteks müügilepingus osaleb ostja poolel rohkem isikuid kui üks, siis peab neil kõigil olema hinna alandamiseks õigus ja kõik nad peavad ka hinna alandamise avalduse tegema. Seejuures pole oluline, et nad kõik teeksid ühise avalduse.³²⁹ Juhul, kui lepingus osaleb müüja poolel mitu isikut, siis tuleb ka neile kõigile hinna alandamise avaldus teha.³³⁰ Kui eespool kirjeldatud juhtudel teeb hinna alandamise avalduse vaid üks võlausaldaja või tehakse avaldus vaid ühele võlgnikule, siis tehtud avaldus ei jõustu. Avaldus jõustub sellisel juhul siis, kui see on jõudnud kõigi võlgnikeni või kui kõik võlausaldajad on võlgnikele oma hinna alandamisele suunatud taht avaldanud.³³¹

See on hinna alandamise avaldus võlausaldaja tahteavaldus, mille suhtes Eesti õiguses kehtivad TsÜS-s sätestatud tahteavalduse kohta kehtestatud reeglid. Seejuures on eelkõige oluline, et reeglina loetakse hinna alandamine toimunuks hetkest, kui vastav avaldus on jõudnud võlgnikuni. Kirjeldatud regulatsioon on ühesugune kõigi lepingute korral.

³²⁶ Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on a Common European Sales Law, COM(2011)635final, p 8.

³²⁷ Vt VÕS Komm I/Kõve, lk 643, kus selgitatud taganemisavaldusega seonduvat. Sarnased reeglid kehtivad ka hinna alandamise avalduse suhtes.

³²⁸ VÕS Komm I/Kõve, lk 373.

³²⁹ Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 18.

³³⁰ MüKo/Westermann, § 441, Rn 4.

³³¹ Staudinger/Matusche-Beckmann, § 441, Rn 7.

2.3.2. Hinna alandamise avalduse vorm ja sisu

Eesti õiguse kohaselt peab võlausaldaja hinna alandamise kui kujundõiguse kasutamiseks tegema vastava avalduse, millega ta avaldab oma tahet hinda alandada. Seejuures ei ole hinna alandamise avaldusele VÕS-s vorminõuet kehtestatud.³³² Eesti õiguse puhul tuleb seoses hinna alandamise avaldusega lähtuda TsÜS-i üldistest tahteavalduse kohta käivatest nõuetest. TsÜS § 77 lg 1 sätestab põhimõtte, mille kohaselt võib tehingu teha mistahes vormis, kui seaduses ei ole sellele tehingule sätestatud kohustuslikku vormi.³³³ Kuna hinna alandamise avaldusele seadus kindlat vormi ette ei näe, võib hinna alandamise avaldus olla tehtud mis tahes vormis.³³⁴ Seda seisukohta on läbivalt toetanud ka Riigikohtu praktika.³³⁵ Küll võivad aga pooled lepingus kokku leppida, et hinna alandamise avaldus peab olema tehtud kindlas vormis. Selline kokkulepe on välistatud aga tarbijalemüügilepingu (VÕS § 237), tarbijatöövõtulepingu (VÕS § 657) ja elu-ruumi üürilepingu (VÕS § 275) puhul, kuna nimetatud lepingute regulatsiooni kohaselt ei ole lubatud pooltel tarbija/üürniku kahjuks vastava lepingu või VÕS-i üldosas lepingu rikkumise puhuks kasutatavate õiguskaitsevahendite kohta sätestatust kõrvalekalduvalt kokku leppida.

Sarnaselt VÕS-i regulatsiooniga ei näe hinna alandamise avaldusele konkreetset vorminõuet ette CISG art 50³³⁶ ega BGB § 441³³⁷ ja § 638³³⁸. See tähendab, et hinna alandamise avaldus võib olla tehtud ükskõik, millises vormis. See võib olla näiteks suuline, kirjalik, notariaalselt tõestatud jne. Võimalik on ka hinna alandamine konkludentset.³³⁹ Lisaks sellele on Riigikohus korduvalt rõhutanud, et hinna alandamine võib toimuda ka sel teel, et hinna alandamisest teatatakse teisele poolele kohtumenetluses, mh hagiavalduses, kui see jõuab kostjani.³⁴⁰ Ükskõik, millises vormis hinna alandamise avaldus ka tehtud ei oleks, on oluline, et tehtud avaldusest selguks konkreetselt ja üheselt mõistatavalt võlausaldaja tahe nimelt hinda alandada.³⁴¹ Ilmselt pole reeglina raskusi hinna alandamisele suunatud tahte tuvastamisel otsese tahteavalduse tegemise korral võlgnikule. Seevastu on märkimisväärselt keerulisem tuvastada võlausaldaja hinna alandamisele suunatud tahet konkludentset tehtud hinna

³³² VÕS Komm I/Köve, lk 373, RKTko 3-2-1-156-11, p 21, 3-2-1-17-12, p 12.

³³³ Vt ka ptk 1.2.1.

³³⁴ RKTko 3-2-1-59-06, p 16. Hinna alandamise avaldusele VÕS § 13 ja TsÜS § 77 lg 3 regulatsiooni kohaldamise osas vt käesoleva töö 1. ptk-i.

³³⁵ RKTko 3-2-1-140-07, p 35, 3-2-1-31-08, p 15.

³³⁶ Kröll/Mistel/Viscasillas/Bach, art 50, comm 29, Ferrari/Kieninger/Mankowski/Saenger, art 50, Rn 3.

³³⁷ MüKo/Westermann, § 441, Rn 4.

³³⁸ MüKo/Busche, § 638, Rn 5.

³³⁹ Ferrari/Kieninger/Mankowski/Saenger, art 50, Rn 3, Hirner, S. 294.

³⁴⁰ Vt nt RKTko 3-2-1-44-04, p 17, 3-2-1-59-06, p 16, 3-2-1-21-08, p 11, 3-2-1-62-08, p 11, 3-2-1-55-09, p 12, 3-2-1-156-11, p 21 ja 3-2-1-17-12, p 12.

³⁴¹ TsÜS Komm/ Varul, lk 221, Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 5.

alandamise avalduse korral. Siiski, nagu järgnevatest näidetest näha, ei pruugi ka otsese tahteavalduse korral olla tehtud avaldus piisavalt selge.

VÕS § 112 lg 2 esimesest lausest sisulisi nõudeid hinna alandamise avaldusele ei tulene. Ka pole muudes VÕS-i sätetes hinna alandamise avaldusele sisulisi nõudeid ette nähtud. Samuti pole Eesti õiguskirjanduses hinna alandamise avalduse sisuga seonduvat põhjalikumalt käsitletud. Seevastu on mõningad asjakohased vaidlused jõudnud Riigikohtuni. Üheks selliseks on vaidlus, kus ostja oli müüjalt ostnud ebakvaliteetset krohvi ning soovis krohvi puudustele tuginedes hinda alandada.³⁴² Seejuures esitas ostja tõendeid endal tekkinud kulutuste kohta, kuid ei näidanud kohase ja mittekohase täitmise väärtusi. Sellele tuginedes asus kohus seisukohale, et sisuliselt on ostja tuginenud endal kahju tekkimisele ning seega ei saa ostja poolt tehtud avaldus olla aluseks hinna alandamisele. Sisuliselt sama seisukohta on väljendatud ka ühes hilisemas otsuses, kus kohus on märkinud, et kuna ostja oli esitanud väiteid puuduse kõrvaldamiseks vajalike kulutuste kohta ning polnud esitanud väiteid ega tõendeid kohustuse mittekohase täitmise väärtuse kohta, siis ei saanud tema avaldust lugeda hinna alandamise avalduseks.³⁴³ Ka on Riigikohtus ühes asjas leidnud, et kuigi pool võib hinna alandamise avalduse teha hagiavalduses, peab sellest siiski ilmnema poole tahe hinda alandada. Riigikohtu seisukoha järgi ei piisa pelgalt sellest, kui pool on avaldanud enda seisukohta tasu ebamõistliku suuruse osas ning viidanud VÕS-i sättele, mille kohaselt on võimalik hinda alandada.³⁴⁴ Samuti on Riigikohtusse jõudnud vaidlusi, mille puhul on küsimuseks olnud, kas poole tehtud avaldus kujutab endast hinna alandamise avaldust või mitte, kuid Riigikohus on asja saatnud alamatele astmetele tagasi ning ise mitte nimetatud küsimuses seisukohta võtnud.³⁴⁵ Eelnevale tuginedes tuleb asuda seisukohale, et hinna alandamise avalduse sisu osas on oluline, et sellest avalduks võlausaldaja selge tahe hinda alandada. See tähendab, et hinna alandamise avaldus peab olema selge ja üheselt mõistetav.³⁴⁶

Ennekõike peab avaldusest selguma, et võlausaldaja soovib nimelt hinda alandada ja mitte mõnda muud õiguskaitsevahendit kasutada.³⁴⁷ Reeglina piisab selleks pelgalt hinna alandamise avalduses teatamisest, et soovitakse hinda alandada. Üldise arvamuse kohaselt pole isegi vajalik märkida avalduses alandatud hinna suurust.³⁴⁸ Sellisel juhul tuleb alandatud hinna suurus leida seaduses märgitud reegli kohaselt. Siiski juhul, kui võlgnik nõuab võlausaldajalt hinna alandamise suuruse teatamist, peaks viimane seda ka tegema. Kui aga võlausaldaja on hinna alandamise avalduses märkinud ka alandatud hinna suuruse, muutub see tema jaoks siduvaks koos avalduse tegemisega. Seda juhul, kui

³⁴² RKTko 3-2-1-97-07, p 10.

³⁴³ RKTko 3-2-1-148-08, p 12.

³⁴⁴ RKTko 3-2-1-44-04, p 17.

³⁴⁵ VT nt RKTko 3-2-1-84-05, p 17.

³⁴⁶ Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 772.

³⁴⁷ Hirner, S. 295.

³⁴⁸ MüKo/Westermann, § 441, Rn. 5, Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 6.

avalduses märgitud alandatud hind ei ole väiksem alandatud hinnast, mis leitakse seaduses sätestatud alandatud hinna leidmise valemit kasutades.³⁴⁹ Kui avalduses märgitud alandatud hind on madalam seadusjärgsest alandatud hinna suuruselt, on alandatud hinnaks seaduses märgitud valemit kasutades leitud alandatud hind.³⁵⁰ Alandatud hinna suurus tuleb ära näidata hiljemalt kohtumenetluse käigus.³⁵¹ Nagu eespool viidatud kohtupraktikast nähtub, on kõige rohkem segadusi endaga kaasa toonud eristamine, kas võlausaldaja soovis alandada hinda või nõuda kahju hüvitamist.³⁵²

Reeglina on suuliselt, kirjalikult vms vormis tehtud hinna alandamise avalduse puhul siiski küllalt lihtne tuvastada hinna alandamisele suunatud tahe. Seevastu on olukord keerulisem, kui hinna alandamise avaldus tehakse teoga, millega soovitakse kaasa tuua õiguslik tagajärg. Nagu ka muude kaudsete tahtevalduste korral, on sellisel juhul keeruline leida vastust küsimusele, kas tegemist on toiminguga, milles väljendub tahtevaldus, millega sooviti kaasa tuua õiguslik tagajärg.³⁵³ Samuti, kas teistel isikutel, keda toiming puudutab, on mõistlikult võimalik vastavast tegevusest nii aru saada.³⁵⁴

Kindlasti ei piisa hinna alandamiseks pelgalt sellest, kui lepingujärgset hinda kohustuse täitmise eest lihtsalt ei tasuta.³⁵⁵ Sellisel juhul ei saa rääkida tehtud avalduse selgusest.³⁵⁶ Kirjeldatud juhul ei ole võlausaldaja käitumisest võimalik järeldada, millist õiguskaitsevahendit ta kasutada sooviks, kuna võimalusi võib olla mitu (nt omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine, täielik või osaline lepingust taganemine jne). Samuti ei saa võlausaldaja käitumise selgusest rääkida juhul, kui võlgnikule on teatatud kohustuse mittekohasest täitmisest ja hind osaliselt (või ka täielikult) tasumata jäetud. Näiteks müügilepingu puhul on ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest teatanud ja jätnud osa ostuhinnast tasumata. Kirjeldatud juhul ei ole võimalik võlausaldaja käitumise järgi otsustada, millist õiguslikku tagajärge ta oma käitumisega taotleb.³⁵⁷ Näiteks ühes CISG alusel lahendatud kaasuses, kus ostja oli ostnud sütt, mis lepingutingimustele ei vastanud, leidis kohus, et hinna alandamisega ei ole tegemist juhul, kui ostja müüjat puudustest teavitab ja keeldub ostuhinda tasumast.³⁵⁸ Sellisel juhul võib olla tegemist ka olukorraga, kus ostja soovib teostada oma

³⁴⁹ Hirner, S. 296.

³⁵⁰ Hirner, S. 296.

³⁵¹ Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 772, Genfi Ringkonnakohtu 15.11.2002.a. otsus, CISG-online nr 853, Messerschmidt/Voit/Moufang/Koos, § 638, Rn 6.

³⁵² Sama ka Saksa õiguses. Vt Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 5.

³⁵³ Lillsaar, lk 13.

³⁵⁴ TsÜS Komm/Varul, lk 222.

³⁵⁵ Vt nt Aargau Kaubanduskohtu 11.06.1999.a. otsus, CISG-online nr 494.

³⁵⁶ Hirner, S. 295.

³⁵⁷ Selles küsimuses on siiski erinevale arvamusele jäänud Koblenzi apellatsioonikohus lahendades kohtuasja CISG alusel. Vt Koblenzi Ringkonnakohtu 14.12.2006.a. otsus, CISG-online nr 1408, kus kohus leidis, et kirjeldatud juhul tuleb ostja käitumine lugeda hinna alandamise avalduse tegemiseks.

³⁵⁸ Müncheneri Rinkonnakohtu 02.03.1994.a. otsus, CISG-online nr 108.

õigust kohustuse täitmisest keelduda³⁵⁹ või osaliselt lepingust taganeda. Samas on CISG kohtupraktikas esindatud ka kaasus, milles kohus leidis, et ostja keeldumine hinna tasumisest tuleb lugeda hinna alandamise avalduseks, kuna ostja ei olnud väljendanud soovi muid õiguskaitsevahendeid (kohustuse täitmise nõue ja taganemine) kasutada.³⁶⁰ Kuna aga reeglina ei ole võlausaldaja käitumisest võimalik järeldada hinna alandamisele suunatud tahet, kui ta pelgalt täitmise puudustest teatab ja maksmast keeldub, siis ei saa tema sellist käitumist ka hinna alandamise avalduse tegemiseks lugeda. Konkludentne hinna alandamise avalduse tegemine on võimalik ka enamakstud hinna tagasinõudmise kaudu, kuid sel juhul peab olema selge, et taotletakse nimelt hinna alandamist, mitte kahju hüvitamist.³⁶¹ Seega peab ka konkludentse hinna alandamise avalduse puhul olema selge, et soovitakse nimelt hinda alandada ja mitte mõnd muud õiguskaitsevahendit kasutada. Näiteks võiks võlausaldaja käitumisest hinna alandamisele suunatud tahet välja lugeda juhul, kui ta on võlgniku tähelepanu kohustuse täitmise puudustele juhtinud, jätnud osaliselt hinna tasumata, kuid samas näidanud selgelt, et ta ei soovi lepingu lõpetamist ega oota ka võlgnikult mingil juhul kohustuse rikkumise kõrvaldamist. Ilmselt saavad sellised hinna alandamise juhud läbi võlausaldaja käitumise siiski kõne alla tulla äärmiselt harvadel juhtudel.

Vaatamata mõningatele vastupidistele näidetele kohtupraktikast, ei ole reeglina hinna alandamise avalduse selgus probleemiks juhul, kui nimetatud avaldus tehakse kohtumenetluse raames. Kui poole tahe on suunatud hinna alandamisele, siis on see reeglina ka kohtule esitatud dokumendist nähtav. Erinevuseks võrreldes väljaspool kohtumenetlust tehtava hinna alandamise avaldusega on asjaolu, et kohtumenetluse raames esitatava avalduse korral tuleb selles tingimata ära näidata ka alandatud hinna leidmise valemis nimetatud muutujate suurused või miks nimetatud suurusi ei saa kindlaks määrata. Seejuures lasub tõendamise koormis isikul, kes soovib hinda alandada.³⁶² Vastavalt VÕS § 112 lg 1 viimasele lausele võib kohase ja mittekohase täitmise väärtused määrata kindlaks ka kohus, kuid seda vaid juhul, kui väärtusi ei ole võimalik täpselt kindlaks teha. Seega peab kohtumenetluse raames esitatav hinna alandamise avaldus olema selgelt ja üheselt mõistetav ja lisaks sisaldama endas reeglina ka esitamisest peale informatsiooni kohustuse täitmise hinna ning kohase ja mittekohase täitmise väärtuse suuruse kohta.

Niisiis võib öelda, et hinna alandamise avalduse sisule kehtib vaid üks reegel: avaldus peab olema selge ehk selles peab selgelt väljenduma võlausaldaja tahe hinda alandada. Seejuures pole oluline juba avalduses koheselt ära näidata poolte alandatud hinna leidmise valemis sisalduvate muutujate väärtusi. Küll aga tuleb alandatud hinna suurus võlgnikule teatavaks teha hiljemalt siis, kui viimane seda küsib. Erinev on olukord siis, kui hinna alandamise avaldus

³⁵⁹ Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 773.

³⁶⁰ Antwerpeni Ringkonnakohtu 04.11.1998.a. otsus, CISG-online nr 1310.

³⁶¹ Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 5.

³⁶² RKTko 3-2-1-111-07, p 12, 3-2-1-156-11, p 38.

esitatakse kohtumenetluse käigus. Sellisel juhul lasub hinda alandada soovival poolel tõendamiskoormus, näitamaks ära kohase ja mittekohase täitmise väärtused. Vaid juhul, kui nimetatud väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha, määrab väärtuste suurused kindlaks kohus. Ka sel juhul lasub Eesti õiguses tõendamiskoormus hinda alandada soovival poolel, kes peab tõendama, et väärtuste täpne kindlaks tegemine ei ole võimalik.

2.3.3. Hinna alandamise avalduse tegemise tähtaeg

Erinevalt teistest õiguskaitsevahenditest, mis on olemuslikult kujundusõigused (lepingust taganemine, lepingu ülesütlemine)³⁶³, ei ole hinna alandamise avalduse esitamise aeg VÕS-s piiratud. Kui taganemise puhul seab taganemise avalduse esitamisele ajalisel piirid VÕS § 118 ja ülesütleamise avalduse puhul VÕS § 196 lg 3, siis sarnast sätet, mis kehtiks hinna alandamise suhtes, VÕS-s ei sisaldu.³⁶⁴ Samuti ei allu hinna alandamine aegumisele, kuna tegemist on kujundusõigusega.³⁶⁵ Küll aga allub aegumisele VÕS § 112 lg-st 3 tulenev enamastud tasu tagasimaksmise nõue. Juhul, kui võlgnik on juba alandatud hinda ületava summa tasunud, siis võib ta VÕS § 112 lg 3 kohaselt nõuda ülemäära makstu tagastamist vastavalt VÕS § 189 lg-s 1 ja § 191 lg-s 1 sätestatud. Sellisel juhul on tegemist võlausaldaja nõudega võlgniku vastu ning sellest tulenevalt kohalduvad TsÜS nõuete aegumise sätteid. Kui aga võlausaldaja ei ole veel lepingus kokku lepitud hinda tasunud, siis on hinna alandamise avalduse näol tegemist kujundusõigusega, millele, nagu eespool näidatud, ei kehti VÕS-i kohaselt ajalisi piiranguid. Niisiis jääb esmapilgul VÕS-i ja TsÜS-i asjakohast regulatsiooni vaadates mulje, et võlausaldaja võib talle kuuluvat hinna alandamise õigust kasutada tähtajatult. Sellele seisukohale on vastu vaieldud nii Eesti kohtupraktikas kui ka õiguskirjanduses. Käesolevas alapeatükis analüüsitaksegi küsimust, kas hinna alandamise avalduse esitamise aega tuleks piirata ning kui jah, siis mil moel.

VÕS-i kommentaaris on leitud, et oleks äärmiselt kummaline, kui erinevalt kõigist teistest õiguskaitsevahenditest saaks hinda alandada tähtajatult ning asunud seisukohale, et üldine ajaline piirang hinna alandamise õigusele on enamastud hinna tasumise nõude aegumine.³⁶⁶ On leitud, et hinna alandamise õiguse ajaline piirang võib tuleneda ka hea usu põhimõttest (VÕS § 6).³⁶⁷ Selle kohaselt peavad võlgnik ja võlausaldaja käituma teineteise suhtes hea usu põhimõttest lähtuvalt. Ka Riigikohus on müügilepingust tulenevas vaidluses asunud seisukohale, et ajaliselt võib ostuhinna alandamine olla lubamatu vastuolu tõttu hea usu põhimõttega, kui müüjas on õiguse pikka aega teostamata

³⁶³ VÕS Komm I/Kõve, lk 315.

³⁶⁴ Kõve (2008), p 205, VÕS Komm I/Kõve, lk 373.

³⁶⁵ RKTko 3-2-1-156-11, p 22, VÕS Komm I/Kõve, lk 373.

³⁶⁶ VÕS Komm I/Kõve, lk 373.

³⁶⁷ VÕS Komm I/Kõve, lk 373.

jätmisega tekitatud õiguslik ootus, et hinda ei alandata.³⁶⁸ Seega on Riigikohus asunud seisukohale, et tulenevalt hea usu põhimõttest võib kohus teatud juhtudel lugeda hinna alandamise õiguse lõppenuks, kui võlausaldaja pikema aja jooksul hinna alandamise õigust ei kasuta, kuigi tal oleks olnud selleks võimalus ning võlgnikul on tekkinud õigustatud usaldus, et nimetatud õiguskaitsevahendit enam ei kasutata.

Lisaks eespool kirjeldatud hinna alandamise ajalise piiramise võimalusele hea usu põhimõtte kaudu, on nii VÕS-i kommentaaris kui Riigikohtu praktikas leitud, et hinna alandamise avaldusele tuleks kohaldada analoogia korras taganemisõiguse lõppemisele kehtivat VÕS § 118 (eriti selle lg 2) regulatsiooni.³⁶⁹ Järgnevalt analüüsitakse, kas hinna alandamise avalduse esitamisele tuleks kohaldada VÕS § 118 lg 1 või 2 regulatsiooni.

VÕS § 118 lg 1 kohaselt kaotab taganemiseks õigustatud lepingupool õiguse lepingust taganeda, kui ta ei tee taganemise avaldust mõistliku aja jooksul pärast seda, kui: 1) võlausaldaja sai olulisest lepingu rikkumisest teada või pidi sellest teada saama; 2) VÕS § 114 kohaselt määratud täiendav täitmise tähtaeg on möödunud. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on lepingurikkumise tõttu lepingust taganemine tühine, kui kohustuse täitmise nõue on aegunud ja võlgnik tugineb sellele või kui võlgnik keeldub õigustatult kohustust täitmast. Reeglina on aegumistähtajad piisavalt pikad, et VÕS § 118 lg 1 järgne mõistlik aeg peaks enne lg-s 2 nimetatud aegumist juba möödas olema.³⁷⁰ Kui piirata hinna alandamise õigust sarnaselt VÕS § 118 lg-ga 1, tähendaks see, et hinna alandamise õigus oleks välistatud ka siis, kui vastav avaldus on tehtud ebamõistlikult hilja pärast võlausaldaja poolt kohustuse rikkumisest teada saamist või võlgnikule antud täiendava tähtaja möödumist. Samas ei ole seda varianti kaalunud Riigikohus lahendis, kus hinna alandamise avaldus tehti viis kuud pärast kohustuse mittekohasele täitmisele tuginedes kohtusse pöördumist ja pea aasta pärast lepingu sõlmimist.³⁷¹ Samuti ei leidu Eesti kohtupraktikas kaasusi, milles kohtud oleksid hinna alandamise ajalise piiranguna kohaldanud VÕS § 118 lg 1 p-i 2. Hinna alandamise õiguse ajalist piiramist analoogselt taganemisõiguse piiramisega ei näe ette VÕS-i hinna alandamise regulatsiooni eeskujuna kasutatud CISG³⁷² ega BGB. Ilmselt on sellist hinna alandamise õiguse piiramist peetud ajaliselt liiga lühikeseks. Silmas pidades, et hinna alandamisel ei ole võlgnikule niivõrd ulatuslikke tagajärgi kui võlausaldaja taganemisõiguse teostamisel, tuleb seda ka mõistlikuks pidada.

Seisukohta, et hinna alandamine on võimalik ka siis, kui ostja on kaotanud oma lepingust taganemise õiguse, toetab 2006. aasta Koblenzi kohtu otsus.³⁷³ Nimetatud kaasuses on kohus selgesõnaliselt öelnud, et isegi juhul, kui ostja on

³⁶⁸ RKTko 3-2-1-156-11, p 22.

³⁶⁹ VÕS Komm I/Kõve, lk 373., RKTko 3-2-1-156-11, p 22.

³⁷⁰ VÕS Komm I/Kõve, lk 413.

³⁷¹ RKTko 3-2-1-156-11, p 33.

³⁷² Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 773.

³⁷³ Koblenzi Ringkonnakohtu 14.12.2006.a. otsus, CISG-online nr 1408.

liiga hilja esitatud taganemisavalduse tõttu kaotanud taganemisõiguse, säilib tal siiski õigus hinda alandada. Kirjeldatud kaasus on seda enam tähelepanuväärne, et ostja alandas hinda nullini, mis sisuliselt toob endaga kaasa sarnase tagajärje lepingust taganemisega.³⁷⁴

Lisaks eelnevale ei saaks VÕS § 118 lg-st 1 tuleneva hinna alandamise avalduse tegemise ajaline piirang kehtida tarbijalemüügi suhtes, kuna tarbijalemüügi direktiivis ei ole tarbija hinna alandamise õigust ajaliselt piiratud (tarbijalemüügi direktiivi art 3). Samuti on autor seisukohal, et VÕS § 118 lg 1 mittekohaldamine hinna alandamise avaldusele on kriitilise tähtsusega olukordades, kus võlausaldaja on lepingu teisele poolele lepingu täitmise eest võlgnetava tasu ette maksnud. Näiteks võib ette kujutada olukorda, kus ostja on ostanud seadmeid ja selgub, et neist pooled ei tööta. Kui ostja ei esita taganemisavaldust VÕS § 118 lg-s 1 nimetatud tähtaja jooksul, siis kaotab ta sellega oma taganemisõiguse. Pooltevahelises lepingus võib aga sisalduda kokkulepe, mille kohaselt kahju hüvitamise nõuet ostja esitada ei saa. Kui kirjeldatud olukorras oleks ka hinna alandamise avalduse esitamiseks ette nähtud VÕS § 118 lg-s 1 nimetatud ajalised piirangud, tekiks olukord, kus kogu ettemakstud raha jääks müüjale, ostja oleks saanud aga kauba, millest vaid pool on kasutuskõlblik. Dissertatsiooni autor leiab, et hinna alandamise avaldusele ei tohiks kohaldada ka VÕS § 118 lg-s 1 nimetatud piiranguid.

Niisiis võiks hinna alandamise ajalise piiranguna kaaluda pigem VÕS § 118 lg 2 I alternatiivi analoogset kohaldamist hinna alandamise avaldusele. Selle sätte eesmärgiks on kaotada ebakõla nõuete aegumise süsteemi ja taganemisõiguse kui aegumisele mittealluva kujundusõiguse vahel³⁷⁵ ning pakkuda kindlust võlgnikule, et teatud aja möödudes ei saa võlausaldaja enam lepingust taganeda.³⁷⁶ Vastupidisel juhul võiks tekkida olukord, kus võlausaldaja ei saa täitmist nõuda, kuna vastav nõue on aegunud. Samas oleks tal aga jätkuvalt õigus lepingust taganeda. Selle tagajärjel oleks võlgnik kohustatud talle VÕS § 189 alusel tagastama kõik lepingu alusel üleantu ning välja andma saadud viljad ning muu kasu ja lisaks tasuma intressi. Seega, kui taganemisavalduse esitamise õigust ei oleks ajaliselt kohustuse täitmise nõude aegumisega piiratud, tähendaks see, et isegi kõigi muude nõuete aegumise korral on võlausaldajal võimalus siiski võlgniku vastu VÕS §-st 189 tulenev nõue esitada. Kuna VÕS §-st 189 tuleneb võlausaldajale võlgniku vastu nõudeõigus, siis aegub see omakorda TsÜS-i sätete kohaselt. Eelnevat hinna alandamise konteksti üle kandes tähendaks see, et kui kohustuse täitmise nõue (eelkõige puuduse kõrvaldamise nõue, VÕS § 108 lg 6) on aegunud ja kui võlgnik sellele tugineb, on hinna alandamine kohustuse täitmise puudusele tuginedes tühine.³⁷⁷

Hinna alandamise avalduse tühisus tähendab aga seda, et avaldust sama hästi kui poleks kunagi tehtud ja sellel ei ole pooltevahelisele võlasuhtele mingi-

³⁷⁴ Vt ptk 3.2.2.

³⁷⁵ VÕS Komm I/Kõve, lk 413.

³⁷⁶ VÕS Komm I/Kõve, lk 411.

³⁷⁷ RKTko 3-2-1-156-11, p 22.

sugust mõju (TsÜS § 84 lg 1). Järelikult ei oleks hinna alandamine võimalik enam pärast seda, kui kohustuse täitmise nõue on aegunud. Sisuliselt tähendab see, et hilinenult hinna alandamise avalduse teinud võlausaldajal säiliks siiski kohustus tasuda kogu lepingus kokku lepitud hind. Kui ta seda ei tasu, on ta oma kohustust rikkunud ning võlgnik saab omakorda tema vastu esitada kohustuse täitmise nõude (VÕS § 108 lg 1), eeldusel, et see nõue ei ole aegunud.

Sarnaselt VÕS-i regulatsiooniga ei ole hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kasutamise aega piiratud CISG artiklis 50. Ainsaks juhuks, kus hinna alandamine võib osutada CISG kohaselt ajaliselt piiratuks, on olukord, kus ajaline piirang tuleneb mõne riigi siseriiklikust õigusest.³⁷⁸ CISG ise sellist piirangut aga ette ei näe. Eraldi on õiguskirjanduses esile toodud, et hinna alandamise õigus on CISG art 50 alusel ostjal ka siis, kui ta on tulenevalt CISG art 49 lg 2 p b³⁷⁹ regulatsioonist taganemisõiguse kaotanud (nt teinud taganemisavalduse ebamõistlikult hilja).³⁸⁰ See tähendab, et CISG alusel on ostjal võimalus CISG art 46 lg-te 2 ja 3 kui art 49 lg 2 p b kohaselt nõuda nii kohustuse täitmist (läbi asendamise või parandamise) kui oodata kohustuse rikkumiseks antud täiendava tähtaja või heastamiseks ette nähtud aja möödumist. Seejuures ei pea võlausaldaja kartma, et mitte koheselt hinna alandamise avaldust esitades kaotaks ta oma õiguse hinda alandada.³⁸¹ Kui hinna alandamise avaldus tuleks teha näiteks mõistliku aja jooksul peale kohustuse rikkumisest teada saamist, siis võiks tekkida võlausaldajal olukord, kus andes võlgnikule täiendava tähtaja kohustuse täitmiseks, saaks selle möödumist oodates läbi ka hinna alandamiseks ette nähtud mõistlik aeg.

Seega on selge, et VÕS § 112 koostamisel eeskujuna kasutatud CISG art 50 kohaselt ei ole hinna alandamise õigust ajaliselt piiratud ning pigem on sellise regulatsiooni eesmärgiks anda ostjale võimalus siiski ühte õiguskaitsevahendit kasutada juhul, kui muude õiguskaitsevahendite kasutamine on ajalise piirangu tõttu välistatud.

Sarnaselt CISG art-ga 50 VÕS-i hinna alandamise sätete koostamisel eeskujuks olnud BGB §-s 441 sätestatud ostja hinna alandamise õigust on seevastu ajaliselt piiratud. BGB § 438 lg 5 kohaselt kohalduvad §-s 441 ette nähtud hinna alandamise õigusele BGB § 218 ja § 438 lg 4 teine lause. Nimetatud sätete kohaselt on hinna alandamise õigus välistatud, kui kohustuse täitmise nõue on aegunud ja võlgnik aegumisele tugineb. Seega on BGB § 438 lg 5 kohaselt ostjal õigus hinda alandada kuni kohustuse täitmise nõude aegumiseni.³⁸² Seega on Saksa õiguses hinna alandamise õigust ajaliselt piiratud nii, nagu on soovitanud ka eespool viidatud Eesti autorid ja Riigikohus, st piirates hinna

³⁷⁸ Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 773.

³⁷⁹ Ostja kaotab reeglina selle sätte kohaselt õiguse lepingust taganeda, kui ta ei tee taganemisavaldust mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumisest teada saamist või kohustuse täitmiseks antud täiendava või heastamiseks ette nähtud tähtaja tulemusteta möödumist.

³⁸⁰ Hirner, S. 298.

³⁸¹ Hirner, S. 298.

³⁸² Bamberger/Roth/Faust, § 438, Rn 48.

alandamise avalduse tegemist ajaliselt analoogselt VÕS § 118 lg-s 2 sätestatuga.³⁸³

PECL-i ja DCFR-i sätted hinna alandamise avaldusega seonduvat ei reguleeri ning seega puuduvad nendes allikates ka hinna alandamise ajaliste piirangute regulatsioon. Niisiis näeb üks VÕS § 112 koostamisel eeskujudena kasutatud allikatest hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kasutamisele ette ajalise piirangu (BGB § 438 lg 5) ning teine mitte (CISG art 50). Sellest tulenevalt ei ole võimalik pelgalt Eesti hinna alandamise regulatsiooni allikatele tuginedes öelda, kas seadusandja sooviks on olnud nimetatud õiguse kasutamist ajaliselt piirata või mitte.

Kui valida hinna alandamise õiguse teostamise ajaliseks piiriks ostja kohustuse täitmise nõude aegumine, nagu on tehtud BGB § 438 lg-s 5, oleks tekkiv olukord järgmine. Näiteks on ostja ja müüja lepingus kokku leppinud, et ostja täitmise nõue aegub 2 aasta jooksul ning müüja ostuhinna tasumise nõue 3 aasta jooksul kohustuse sissenõutavaks muutumisest. Ostja teeb aga 2,5 aasta möödudes asja puudustele tuginedes hinna alandamise avalduse. Kui hinna alandamise avaldus oleks kirjeldatud juhul kehtiv, tooks see endaga kaasa olukorra, kus vaatamata ostja täitmisnõude aegumisele saaks ta ikkagi müüja vastu hinna alandamist õiguskaitsevahendina kasutada. Selline lahendus ei teeniks aga aegumise instituudi eesmärgiks olevat õigusrahu ja õiguskindluse põhimõtet.³⁸⁴ Juhul, kui ostja oleks juba ostuhinna tasunud, tähendaks hinna alandamise avalduse esitamise aja piiramata jätmine, et tal tekiks müüja vastu enamakstu tagasinõude õigus VÕS § 112 lg 3 alusel. Nimelt algab selle nõude aegumistähtaeg alates hetkest, kui ostja on teinud hinna alandamise avalduse (TsÜS § 147 lg 1).³⁸⁵ Seega saaks ostja esitada müüja vastu enamakstu tagastamise nõude ka pärast seda, kui on möödunud lepingus kokku lepitud ostja täitmisnõude aegumise tähtaeg. Tekkivat olukorda ei saa mõistlikuks pidada, kuna seeläbi oleks võimalik lepingupoolel ka pärast oma täitmisnõude aegumistähtaaja möödumist nõudeid esitada.

Teiseks olukorraks, kus lepingust taganemise õigust on piiratud, on VÕS § 118 lg 2 teises alternatiivis nimetatud juhtum, mille korral ei või võlausaldaja lepingust taganeda, kui võlgnik keeldub õigustatult kohustust täitmast. Selliseks kujuneb olukord juhul, kui võlgnikul on õigus VÕS § 110 või § 111 alusel omapoolse kohustuse täitmisest keelduda,³⁸⁶ aga ka näiteks juhtumil, kus võlausaldaja ei saa enam nõuet võlgniku vastu maksma panna, kuna võlgniku vastutust on ajaliselt piiratud (nt VÕS § 218 lg 2 müüja vastutuse osas tarbijalemüügi puhul). Nii vastutab müüja tarbijalemüügi puhul asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis ilmneb kahe aasta jooksul asja üleandmisest ostjale (VÕS § 218 lg 2). Kui ostja hinna alandamise avalduse esitamise aega ei oleks piiratud täitmisnõude aegumise kaudu, tooks see endaga kaasa olukorra, kus tarbijale-

³⁸³ VÕS Komm I/Kõve, lk 373, RKTko 3-2-1-156-11, p 22.

³⁸⁴ TsÜS Komm/Kõve, lk 439.

³⁸⁵ TsÜS Komm/Kõve, lk 479.

³⁸⁶ VÕS Komm I/Kõve, lk 413.

müügi puhul ostja vastutuse kaheaastane piirang muutuks sisutuks – müüja vastutaks sisuliselt asja puuduste eest, st peaks tagastama ostjale enamasti ostuhinna ka pärast seda, kui on möödunud enam kui kaks aastat asja üleandmisest tarbijale. Autor on seisukohal, et hinna alandamise avalduse esitamise ajaline piiramine läbi kohustuse täitmise nõude aegumise on põhjendatud ja asjakohane ning VÕS-i tuleks vastavalt muuta.

Ometi ei saa autor aga nõustuda õiguskirjanduses välja pakutud seisukohaga, mille kohaselt tuleks hinna alandamise avaldus teha koos kohustuse täitmise puudusest teada andmisega.³⁸⁷ Esiteks ei pea võlausaldaja kõigi lepinguliikide korral mittekohasest täitmisest eraldi võlgnikku teavitama nagu see on müügi- lepingu (VÕS § 220), üürilepingu (VÕS § 282) ja töövõtulepingu (VÕS § 644) korral. See aga tähendab, et hinna alandamise avalduse tegemise aja sidumine nimetatud ajahetkega ei oleks praktiline, kuna hinna alandamine on üldine õiguskaitsevahend, mille kasutamine on võimalik põhimõtteliselt kõigi lepingute puhul. Teiseks tooks hinna alandamise avalduse esitamisele sellise ajalise piirangu kehtestamine kaasa selle, et võlausaldaja ei saaks olla kindel tehtud avalduse kehtivuses. Nimelt on VÕS § 107 kohaselt sageli võlgnikul õigus oma kohustuse rikkumine heastada. Kui võlausaldaja on koos kohustuse täitmise puudustest teatamisega teinud ka hinna alandamise avalduse, siis ei muutu see kehtivaks, kui võlgnik oma kohustuse rikkumise mõistliku aja jooksul heastab.³⁸⁸ See omakorda toob kaasa ebaselguse küsimuses, mis hetkest alates on hinda alandatud. Seega ei saa ettepanekut seada hinna alandamise avaldusele kohustuse täitmise nõude esitamiselega analoogsed piirangud, pidada õigustatuks.

Küll on aga võimalik, et hinna alandamise avalduse tegemise õigus on välis- tatud vastuolu tõttu hea usu põhimõttega.³⁸⁹ Selleks, et hinna alandamise aval- dust ei saaks enam tulenevalt hea usu põhimõttest teha, peavad olema täidetud järgmised eeldused: 1) pikema aja möödumine õiguse teostamise võimaluse tekkimisest, 2) võlausaldajal oli võimalik selle aja jooksul oma hinna alanda- mise õigust teostada, 3) võttes arvesse võlausaldaja käitumist, pidi võlgnik mõistlikult eeldama, et nõuet ei esitata ka tulevikus.³⁹⁰ Arvestades nimetatud eeldusi, ei tule hinna alandamise õiguse ajaline piiramine tulenevalt hea usu põhimõttest just sageli kõne alla. Ennekõike on keeruline tõendada, kas võlgnik sai mõistlikult eeldada, et võlausaldaja ei kasuta enda hinna alandamise

³⁸⁷ Uustalu, lk 67.

³⁸⁸ Teistsugune on selles küsimuses PICC regulatsioon, mille art 7.1.4 lg 3 kohaselt on heastamisega mitte kokku sobivate õiguskaitsevahendite kasutamine ajutiselt peatatud kuni heastamise tähtpäeva saabumiseni. Kuna PICC hinna alandamist õiguskaitsevahendina ette ei näe, tähendab see, et näiteks võlausaldaja poolt tehtud taganemisavaldus on heastamise tähtaja kestel nõ hõljuvalt kehtetu. Vt. Vogenauer/ Klienheisterkamp, art 7.1.4, comm 23. Samuti on hinna alandamise avaldus tehtud tingimuslikult ka CISG art 50 kohaselt, kui müüja on avaldanud soovi oma kohustuse rikkumine heastada. Vt Ferrari/Kieninger/ Mankowski/Saenger, art 50, Rn 7.

³⁸⁹ Tegu on Saksa õigusest tuntud *Verwirkung* doktriiniga. VÕS Komm I/Kull, lk 29, Kull (2002), lk 168.

³⁹⁰ Kull (2002), lk 192.

võimalust tulevikus. Eriti on see keeruline, olukorras, kus võlausaldaja pole pikema aja jooksul lepingus kokku lepitud hinda tasunud. Selline hinna tasumisest keeldumine võib autori arvates sageli olla piisavaks indikaatoriks selle kohta, et soovitakse võlgniku vastu õiguskaitsevahendeid kasutada. Seega pakub hea usu põhimõtte küll võimaluse hinna alandamise avalduse tegemise aega piirata, kuid juhtumeid, kus võlausaldaja ei saa enam nimetatud põhimõttest tulenevalt õiguskaitsevahendit kasutada, ei ole ilmselt palju. Samuti on iga konkreetse juhtumi puhul erinev aeg, mille möödumine on vajalik selleks, et oleks võimalik tuvastada hinna alandamise avalduse vastuolu hea usu põhimõttega.

Niisiis on autori arvates vajalik hinna alandamise avalduse esitamise aega piirata läbi kohustuse täitmise nõude aegumise või juhul kui võlgnik keeldub õigustatult oma kohustuse täitmisest. Seega oleks vajalik VÕS-i vastav muutmine, et kõrvaldada seadusandja tähelepanematus³⁹¹ nimetatud osas. Samuti on põhjendatud hinna alandamise avalduse esitamise aja piirang juhul, kui nimetatud avalduse esitamine läheks vastuollu hea usu põhimõttega.

³⁹¹ Kõve (2008), p 205.

3. HINNA ALANDAMISE PIIRITLEMINE TEISTEST ÕIGUSKAITSEVAHENDITEST

3.1. Hinna alandamine ja kahju hüvitamine

3.1.1. Hinna alandamise ja kahju hüvitamise eelduste võrdlus

Ilmselt on kõigist VÕS § 101 lg-s 1 nimetatud õiguskaitsevahenditest omavahel sarnaseimad hinna alandamine (VÕS § 112) ja kahju hüvitamine kohustuse täitmise asemel (VÕS § 115 lg 1 alt II).³⁹² Omavahel võrreldavad ei ole hinna alandamine ja kahju hüvitamise nõue kohustuse täitmise kõrval (VÕS § 115 lg 1 alt I), kuna viimane eeldab, et võlgnik soovib jätkuvalt kohustuse kohast täitmist. Hinna alandamise eelduseks on aga, et võlausaldaja on leppinud mittekohaselt täidetud kohustusega ja soostub selle vastu võtma.³⁹³ Mõlema õiguskaitsevahendi kasutamise tagajärjeks võib olla võlausaldaja jaoks võlgnikult teatud rahasumma tagasisaamine või kokku hoidmine. Kuigi teatud juhtudel on võimalik mõlemat õiguskaitsevahendit koos kasutada, ei tule see siiski kõne alla juhtumitel, kui soovitakse hinda alandada ja kahjuks, mille hüvitamist nõutakse, on kohustuse täitmise kokkulepitust väiksem väärtus.³⁹⁴ Seega on võlausaldaja jaoks erilise tähtsusega valiku tegemine nende kahe õiguskaitsevahendi vahel. Käesoleva alapeatüki eesmärgiks on välja selgitada, kas hinna alandamine on kahju hüvitamisest nii eelduste kui tagajärgede osas piisavalt erinev, et käsitleda seda iseseisva õiguskaitsevahendina.

Mis puudutab kummagi õiguskaitsevahendi kasutamise eeldusi lepingulise kohustuse rikkumise korral, siis nende puhul ulatuslikke erisusi ei esine. Nii on sarnaselt hinna alandamisega ka lepingulise kahju hüvitamise nõude eelduseks, et poolte vahel oleks sõlmitud kehtiv leping. Erinevalt hinna alandamise õigusest ei pea aga kahju hüvitamise puhul olema tegemist tasulise vastastikuse lepinguga. Kahju hüvitamist saab nõuda ka selliste lepingute korral, mille puhul hinna alandamine on välistatud. Niisiis on võlausaldaja valik hinna alandamise ja kahju hüvitamise nõude vahel lihtne, kui tegemist ei ole vastastikuse tasulise lepinguga. Sellisel juhul saab võlausaldaja nõuda kahju hüvitamist ja hinna alandamine pole võimalik. Vastastikuste lepingute korral on aga võlausaldajal võimalus nende õiguskaitsevahendite vahel valida.³⁹⁵

Teiseks eelduseks on nii hinna alandamise kui kahju hüvitamise korral võlgnikupoolne kohustuse rikkumine. Nagu eelnevalt märgitud, on hinna alandamine võimalik vaid juhtudel, kus kohustus on mittekohaselt täidetud ja mitte siis, kui kohustus on täielikult täitmata jäetud.³⁹⁶ Kahju hüvitamise puhul seevastu nimetatud piirang ei kehti. Kahju hüvitise nõudmine on võimalik

³⁹² Vt ka Basedow/Hopt/Zimmermann/Stier, p 1314.

³⁹³ Vt ptk 2.2.

³⁹⁴ Vt ptk 4.3.

³⁹⁵ Vt ptk 4.3.

³⁹⁶ Vt ptk 2.1.2.

kohustuse rikkumise korral, mis tulenevalt VÕS § 100 regulatsioonist võib seisneda nii kohustuse mittekohases täitmisel kui täielikus täitmata jätmises.³⁹⁷ Seega on valik nimetatud kahe õiguskaitsevahendi vahel lihtne ka juhul, kui mõni lepinguline kohustus on täielikult täitmata jäetud. Siis on võimalik vaid kahju hüvitamine. Seevastu olukorras, kus lepingujärgne kohustus on täidetud puudustega, on võlausaldajal võimalus kasutada ühte kahest õiguskaitsevahendist või siis teatud juhtudel neid ka omavahel kombineerida.³⁹⁸

Kolmanda eeldusena tuleb kahju hüvitamise nõude puhul kontrollida võlgniku vastutust kohustuse rikkumise eest (VÕS § 115 lg 1). Hinna alandamist on seevastu võlausaldajal VÕS § 105 kohaselt õigus kasutada sõltumata sellest, kas võlgnik vastutab kohustuse rikkumise eest või mitte.³⁹⁹ Võlausaldajal on võimalik vaid hinna alandamist õiguskaitsevahendina kasutada seega juhul, kui võlgniku kohustuse rikkumine on vabandatud (VÕS § 103).⁴⁰⁰ Hinna alandamine on alternatiiviks kahju hüvitamise nõudele juhul, kui võlgniku vastutus on välistatud, sest tema kohustuse rikkumine on vabandatud.⁴⁰¹ Samas on olukordi, kus kohustuse mittekohane täitmine on vabandatud, küllaltki harva. Seega ei teki reeglina olukordi, kus võlausaldaja oleks sunnitud otsustama hinna alandamise kasuks, sest kahju hüvitamine on võlgniku vastutusest vabanemise tõttu välistatud. Siiski ei vähenda see hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi väärtust, sest teatud juhtudel võib see tulenevalt kohustuse rikkumise iseloomust ja selle vabandatavusest olla võlausaldaja ainukeseks õiguskaitsevahendiks, mis võimaldab tal võlgnikult rahalist kompensatsiooni saada.⁴⁰²

Siinkohal tuleb ilmselt eristada ka mõiste „vastutus” kahte erinevat tähendust lepinguõiguse kontekstis VÕS-s.⁴⁰³ Nimelt võib võlausaldaja vastutus olla välistatud ka muul alusel kui VÕS § 103 sätestatu. Nii näiteks välistab müüja vastutuse kohustuse rikkumise eest VÕS § 218 lg 4 kohaselt see, kui ostja juba lepingu sõlmimisel müügilepingu eseme puudusest teadis või teadma pidi, VÕS § 101 lg 3 alusel see, kui kohustuse rikkumise on põhjendanud võlausaldaja enda tegu või temast tulenev asjaolu või sündmus, mille toimumise riisikot ta kannab jne. Samuti on võimalik, et pooled on lepingus vastutuse osas sõlminud kokkuleppeid, millest tulenevalt võlgnik vastutusest vabaneb. Ilmselt ei ole VÕS §-s 105 silmas peetud, et hinna alandamist on õiguskaitsevahendina võimalik kasutada ka juhtudel, kus seaduse või lepingu kohaselt on võlgniku vastutus välistatud muul alusel kui VÕS §-s 103 sätestatud vastutusstandardi kohaselt,⁴⁰⁴ näiteks juhul, kui ostja lepingu sõlmimise ajal kauba puudustest teadis (VÕS § 218 lg 4).

³⁹⁷ VÕS Komm I/Kõve, lk 393.

³⁹⁸ Vt ptk 4.3.

³⁹⁹ Vt ka ptk 1.2.2.

⁴⁰⁰ Samuti ka CISG kohaselt. Vt Gärtner, p 60.

⁴⁰¹ Lando/Beale, p 430.

⁴⁰² Liu.

⁴⁰³ Kull//Käerdi/Kõve, lk 192, vt ka RKTKo 3-2-1-156-11, p 19.

⁴⁰⁴ VÕS Komm I/Kõve, lk 335.

Müügi- ja töövõtulepingu korral on Eesti õiguskirjanduses asunud seisukohale, et müüja ja töövõtja vastutus puudustega kauba või puudustega töö korral on ülalkirjeldatust veelgi ulatuslikum. Nii näevad VÕS § 218 lg 1 ja § 642 lg 1 ette, et vastavalt müüja ja töövõtja vastutavad asja/töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus oli olemas juhuliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekul. Õiguskirjanduses on väljendatud seisukohta, et kirjeldatud normid on erinormid VÕS § 103 suhtes.⁴⁰⁵ Seega isegi juhul, kui kohustuse rikkumine on vabandata, vastutab müüja või töövõtja siiski asja või töö puuduse eest. Oluline on vaid, et asjal või tööl esinev puudus oleks olemas juhuliku hävinemise või kahjustumise riisiko üleminekul. See tähendaks aga, et isegi VÕS § 103 mõistes vabandatava kohustuse rikkumise korral, st asja või töö puuduse korral, saaks ostja või tellija nõuda müüjalt või töövõtjalt kahju hüvitamist.

Autor nimetatud seisukohaga siiski ei nõustu. Nimelt tuleb silmas pidada eespool mainitud mõiste „vastutus” kahte erinevat tähendust. Autori arvates peaks kahju hüvitamise nõude korral võlgniku kohustuse rikkumine tema vastutuse tekkimiseks olema mittevabandata (VÕS § 103 lg 1) ning täiendavalt ei tohi esineda ka õiguskaitsevahendite kasutamise võimalust välistavaid asjaolusid.⁴⁰⁶ Kirjeldatud seisukoha osas on müügilepingu puhul Riigikohtu praktika mõneti vastuoluline. Leidub lahendeid, milles Riigikohus on autoriga samale seisukohale asunud⁴⁰⁷ ning ka lahendeid, kus on vastupidist leitud.⁴⁰⁸ Töövõtulepingu osas on Riigikohus korduvalt asunud seisukohale, et VÕS § 642 on VÕS § 103 suhtes erinorm.⁴⁰⁹

Seevastu VÕS-i koostamisel eeskujuks olnud allikad ei näe ei müüja ega töövõtja vastutust ette niivõrd rangena, et isegi kohustuse rikkumise vabandavuse korral saaks võlausaldaja kahju hüvitamist nõuda. Nii on müüja vastutus kohustuse mittekohase täitmise eest välistatud CISG art 79 alusel isegi siis, kui puudus oli olemas riisiko ülemineku hetkel,⁴¹⁰ kui see oli tingitud asjaolust, mida Eesti õiguses mõistetakse vääramatu jõuna. Samuti on võlgniku vastutus kohustuse rikkumise eest välistatud DCFR-i kohaselt: sarnaselt VÕS-i ja CISG-i regulatsiooniga näeb DCFR art IV.A.-2:308 lg 1 ette, et müüja vastutab igasuguse lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis oli olemas

⁴⁰⁵ VÕS Komm II/Käerdi, lk 33, VÕS Komm III/Käerdi, lk 61.

⁴⁰⁶ Värvi/Karu, p 93, Kalamees/Saare/Sein, lk 264.

⁴⁰⁷ Vt nt RKTko 3-2-1-55-12, p 11, 13 ja 3-2-1-106-11, p 10. Viimasena nimetatud lahendis on Riigikohus selgesõnaliselt öelnud, et „Selleks, et tuvastada hagejal kahjunõude olemasolu, pidi maakohus kindlaks tegema, et kostja rikkus hagejaga sõlmitud müügilepingut (VÕS § 100), müügilepingu rikkumine põhjustas hagejale hagiavalduses märgitud kahju (VÕS § 127 lg 4), **müügilepingu rikkumine ei olnud vabandata (VÕS § 103)**, hagi märgitud kahju ärahoidmine oli hõlmatud kostja rikutud lepingulise kohustuse kaitseesmärgiga (VÕS § 127 lg 2) ja kostja nägi lepingu sõlmimise ajal ette või pidi ette nägema rikkumise võimaliku tagajärjena hagiavalduses märgitud kahju (VÕS § 127 lg 3).”

⁴⁰⁸ Vt nt RKTko 3-2-1-5-12, p 27.

⁴⁰⁹ RKTko 3-2-1-80-08, p 22, 3-2-1-177-11, p 11.

⁴¹⁰ Schlechtriem/Schwenzer/Schwenzer, p 597.

riisiko ülemineku hetkel. Selle sätte eesmärgiks on aga üksnes määrata kindlaks, millal peab asjal olema puudus selleks, et ostjal oleks võimalus õiguskaitsevahendeid kasutada.⁴¹¹ Kui ka müügilepingu eseme puudus oli riisiko üleminekul olemas, vabaneb müüja siiski vastutusest, kui see oli tingitud vääramatu jõu asjaolust DCFR art III.-3:104 kohaselt. BGB regulatsioon on eespool kirjeldatutest küll erinev, kuid ka selle seaduse kohaselt pole müüja või töövõtja vastutus absoluutne. Nimelt on võlgniku vastutus BGB § 276 kohaselt süüline vastutus.⁴¹² Seega peab müüja hüvitama ostjale tekkinud kahju vaid juhul, kui ta on oma kohustust rikkunud tahtlikult või hooletult, kui ei ole ette nähtud tema kõrgendatud või vähendatud vastutust või kui see ei tulene võlasuhte sisust, eelkõige garantii või hankeriisiko ülevõtmisest.⁴¹³ Samas müügi- ja töövõtulepingu korral tuleb asuda seisukohale, et Saksa õiguses tähendab kohustuse puudustega täitmine üldreeglina alati müüja või töövõtja vastutust.⁴¹⁴ See on tingitud asjaolust, et reeglina ei saa asja või töö puudus olla tingitud vääramatust jõust.

Kui olla seisukohal, et asja või töö puuduste korral kohustuse rikkumise vabandatavusel kahju hüvitamise nõudmisel tähtsust ei ole, tähendaks see, et nende lepinguliikide korral ei oleks hinna alandamise õigusel ja kahju hüvitamise nõudel vastutuse osas vahet. Seega oleksid ka hinna alandamise eelised õiguskaitsevahendina Eesti õiguse kohaselt kahju hüvitamise ees väiksemad kui CISG-i, BGB või DCFR-i kohaselt. Hinna alandamise sõltumatust vabandatavusest on peetud aga selle õiguskaitsevahendi üheks iseloomulikest tunnustest, seda eelkõige just müügilepingu osas.⁴¹⁵

Lisaks nimetatud eeldustele on VÕS-i kohaselt kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamise eelduseks reeglina kohustuse täitmiseks VÕS §-s 114 nimetatud täiendava tähtaja andmine (VÕS § 115 lg 2).⁴¹⁶ Teatud juhtudel võib võlausaldaja ka täiendava tähtaja andmata jätta, kuid sellisel juhul peab kohustuse rikkumine olema oluline VÕS § 116 lg 2 punktide 1 kuni 4 mõttes, täiendava tähtaja andmisel ei oleks ilmselt tulemust või ei oleks tähtaja määramine muul põhjusel mõistlik (VÕS § 115 lg 3). Hinna alandamise puhul täiendava tähtaja andmine seevastu vajalik ei ole.⁴¹⁷

Järgmise eeldusena selleks, võlausaldaja saaks kahju hüvitamist nõuda, on kahju kui sellise olemasolu.⁴¹⁸ Hinna alandamise puhul seevastu kahju olemasolu näidata vaja pole. Seega juhul, kui võlausaldajal ei ole võimalik tõendada tekkinud kahju olemasolu, ei saa ta kahju hüvitamist ka nõuda. Varalise kahju

⁴¹¹ von Bar/Clive, p 1310.

⁴¹² Zimmermann (2002), p 2.

⁴¹³ Oosthuizen, p 67.

⁴¹⁴ Sein (2007), lk 84, 85.

⁴¹⁵ Honnold, p 337.

⁴¹⁶ VÕS Komm I/Kõve, lk 393.

⁴¹⁷ Vt ptk 2. ja 4.2.

⁴¹⁸ VÕS Komm I/Kõve, lk 393.

suuruse arvutamiseks kasutatakse diferentsihüpoteesi (VÕS § 127 lg 1).⁴¹⁹ Selle kohaselt tuleb kahju suuruse tuvastamiseks võrrelda olukorda, milles oleks isik olnud, kui lepingust tulenev kohustus oleks kohaselt täidetud, tegeliku olukorraga. Kirjeldatud moel kahju suuruse kindlaks tegemine ja tõendamine võib aga olla keeruline ja mõnikord ka võimatu. Näiteks sellisest olukorrast on juhtum, kui ostetud asja, millel on puudused, ei soovitagi parandada⁴²⁰ või kui asi on ostetud heategevuslikul eesmärgil.⁴²¹ Kuna ostja kavatses ostetud asjad tasuta ära anda ja ehk ei soovi ka nende parandamist, ei muutu tema varaline seisund tulenevalt sellest, et puudustega kaubad on vähem väärtuslikud, kui lepingus kokku lepitud. Seega ei ole talle tekkinud ka sellist kahju, mis tuleks diferentsihüpoteesi kohaselt hüvitada (tingituna müügieseme väiksemast väärtusest).⁴²² Kuna kohustuse täitmise kokkulepitud väiksem väärtus ei too endaga kaasa kahjulikku muutust võlausaldaja majanduslikus olukorras, siis järelikult pole tal ka kohustuse täitmise väiksemast väärtusest tingituna kahju tekkinud. Kuna puudub üks kahju hüvitamise nõude eeldustest, ei ole kirjeldatud juhtumil kahju hüvitamise nõude esitamine müüja vastu võimalik. Alternatiivina kahju hüvitamise nõudele võib ostja hoopis hinda alandada, sest selle õiguskaitsevahendi kasutamise eelduseks ei ole kahju olemasolu.

Viimase eeldusena kahju hüvitamise nõude puhul tuleb kontrollida, kas on olemas põhjuslik seos (VÕS § 127 lg 4) kohustuse rikkumise ja tekkinud kahju vahel.⁴²³ Hinna alandamise puhul põhjusliku seose olemasolu aga loomulikult kontrollida vaja ei ole, kuna selle õiguskaitsevahendi kasutamise eelduseks pole ka kahju olemasolu.

Lisaks erinevatele materiaalsetele eeldustele on erinev ka kahe võrreldava õiguskaitsevahendi maksma panekuga seonduv. Hinna alandamiseks peab tegema avalduse ja seeläbi muudetakse lepingut. Tegemist on kujundusõigusega, mille teostamiseks piisab vastava avalduse tegemisest.⁴²⁴ Kahju hüvitamise nõude võib võlausaldaja esitada otse võlgnikule või esitada selle ka kohtu kaudu.⁴²⁵ Sellest tulenevalt peab võlausaldaja arvestama veel võimalike eelseisvate läbirääkimiste või kohtuvaidlusega,⁴²⁶ enne kui ta õiguskaitsevahendi kasutamisega loodetud tulemuse saavutab. Sarnane olukord on ka siis, kui võlausaldaja soovib hinda alandada juhul, kui ta on juba alandatud hinda ületava summa ära maksnud (VÕS § 112 lg 3). Samas, kui alandatud hinda ületavat summat pole veel tasutud, on hinna alandamise teostamine võlausaldaja jaoks märkimisväärselt lihtsam kui kahju hüvitamise nõude esitamine. Piisab vaid

⁴¹⁹ Kull/Käerdi/Kõve, lk 265.

⁴²⁰ Vt nt RKTko 3-2-1-62-08, p 11.

⁴²¹ Liu.

⁴²² Küll aga oleks suure kahju hüvitamise nõude kaudu hüvitatavaks kahjuks asja puuduste kõrvaldamiseks kantavad kulutused. Vt RKTko 3-2-1-5-12, p 26 ja 27.

⁴²³ VÕS Komm I/Kõve, lk 393.

⁴²⁴ Vt ptk 1.2.1. ja 2.3.

⁴²⁵ VÕS Komm I/Kõve, lk 318, Bachmann, S. 294.

⁴²⁶ Bianca/Bonell/Will, p 373.

vastava avalduse tegemisest võlgnikule ja ostjal on õigus müüjale vähem maksta.

Eelnevast lähtuvalt võib tõdeda, et hinna alandamisel on kahju hüvitamise nõudega võrreldes märkimisväärselt erinevad eeldused. Seega ei saa rääkida hinna alandamisest kui kahju hüvitamise eriliigist ning seda isegi siis, kui silmas pidada mõlema õiguskaitsevahendi kasutamisel saavutatavaid mõnikord sarnaseid tagajärgi.⁴²⁷ Nii on hinna alandamise eeliseks kahju hüvitamise nõude ees võlausaldaja jaoks eelkõige asjaolu, et selle õiguskaitsevahendi kasutamine on võimalik sõltumata kohustuse rikkumise vabandatavusest (VÕS § 105). Erinevalt kohustuse täitmise asemel kahju nõude esitamisest ei ole hinna alandamise puhul vaja võlausaldajal võlgnikule ka kohustuse täitmiseks täiendavat tähtaega anda. Seega saab võlausaldaja hinna alandamise läbi viia kiiremini kui kahju hüvitamise nõude esitamine aega võtaks. Samuti muudab hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi võlausaldaja jaoks atraktiivsemaks asjaolu, et puudub vajadus tõendada tekkinud kahju olemasolu ja selle suurust. Samas on hinna alandamise puhul vaja kindlaks teha kohase ja mittekohase täitmise väärtused, mis võib kohati olla keerulisemgi kui kahju olemasolu tõendamine. Mainitud hinna alandamise eelistest vähemtähtsaks ei saa pidada ka asjaolu, et hinna alandamine kui kujundusõigus on võimalik läbi pelgalt avalduse tegemise. Kahju hüvitamise näol on seevastu tegemist nõudega, mille realiseerimiseks on vajalik kas kohtusse pöördumine või vähemalt vastava nõude esitamise puhul aktiivne tegevus võlgniku poolt. Hinna alandamise korral, juhul, kui alandatud hinda ületavat summat tasutud pole, piisab aga vaid vastava avalduse tegemisest võlgnikule.

3.1.2. Hinna alandamise ja kahju hüvitamise tagajärgede võrdlus

Juhul, kui poolte vahel on vastastikune leping, millest tulenev vastastikune kohustus on mittekohaselt täidetud ning võlgniku vastutus rikkumise eest pole välistatud, võlausaldajal on tekkinud kahju ja kahju ning kohustuse rikkumise vahel on põhjuslik ning võlgnik pole oma kohustust ka talle antud täiendava tähtaja jooksul täitnud (või mõne VÕS § 115 lg-s 3 nimetatud asjaolu esinemisel), on võlausaldajal kahju hüvitamise ja hinna alandamise vahel valiku võimalus.⁴²⁸ Seega saab nende kahe õiguskaitsevahendi vahel valimisel võlausaldaja jaoks otsustavaks kummagi õiguskaitsevahendiga saavutatav tagajärg.⁴²⁹

VÕS § 101 lg-s 1 on hinna alandamine ja kahju hüvitamine nimetatud erinevate õiguskaitsevahenditena. Samuti on hinna alandamine ja kahju hüvitamine erinevate õiguskaitsevahenditena ette nähtud BGB-s, PECL-s ja DCFR-s. Ka

⁴²⁷ Vt ptk 3.1.2.

⁴²⁸ Vt valikuõiguse osas ptk 4.3.

⁴²⁹ Hirner, S. 327, Bergstein/Miller, p 259.

tarbijalemüügi direktiivi korral võib asuda seisukohale, et hinna alandamist on ilmselt silmas peetud kahju hüvitamisest erineva õiguskaitsevahendina.⁴³⁰ Hinna alandamise ja kahju hüvitamise näol on tegemist erinevate õiguskaitsevahenditega, kuna kummagi kasutamisel saavutatakse erinev eesmärk.⁴³¹ Nagu ilmneb käesoleva töö alaptk-st 1.1.1. on hinna alandamise eesmärgiks lepingupoolte kohustuse tasakaalu säilitamine olukorras, kus võlausaldaja on vastu võtnud võlgniku poolt mittekohaselt täidetud kohustuse. Lepingulise kahju hüvitamise eesmärgiks on seevastu kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud.⁴³² Seeläbi loetakse kaitstuks kahjustatud isiku täitmishuvi.⁴³³ Seevastu ei kaitsta läbi kahju hüvitamise regulatsiooni võlausaldaja huvisid seoses hinna ja kohustuse täitmise väärtuse suhtega.⁴³⁴ Seega pole kahju hüvitamisel tähtsust ka sellel, kas võlausaldaja on teinud enda jaoks kasuliku tehingu või mitte. Nimetatud suhe on aga tähtis hinna alandamise puhul.⁴³⁵ Samuti ei ole hinna alandamise eesmärgiks erinevalt kahju hüvitamisest mitte kompensatsiooni pakkumine, vaid pooltevahelise kokkuleppe täitmine kohandatud moel.⁴³⁶ Tingituna erinevatest eesmärkidest, mis nimetatud õiguskaitsevahenditel on, on erinevad ka meetodid, kuidas leitakse nende kasutamise tulemusena kokkuhoitava või tagastatava summa suurus. Nagu alapeatükis 1.1.1. märgitud leitakse alandatud hind korrutades poolte poolt kokku lepitud hinna mittekohase väärtusega ning jagades saadud tulemuse kohase täitmise väärtusega. Kahju hüvitise suuruse leidmiseks kohustuse täitmise kokkulepitust väiksema väärtuse korral on kahju suuruseks kohase täitmise ja mittekohase täitmise väärtuste vahe.⁴³⁷ Tasulise vastastikuse lepingu korral on ühel lepingupoolel tasu maksmise kohustus ja samaaegselt ka kohustuse puudustega täitmisest tulenev kahju hüvitamise nõue lepingu teise poole vastu. Seega tekib olukord, kus kirjeldatud isikul on õigus oma kahju hüvitamisest tulenev nõue võlgniku vastu tasaarvestada (VÕS § 197 lg 1) enda tasu maksmise kohustusest tuleneva nõudega. Saamaks teada võlausaldajale tagasi makstava või tema poolt kokku hoitava summa suurus, tuleb seega poolte poolt kokku lepitud hinnast lahutada kohase ja mittekohase täitmise väärtuste vahe.⁴³⁸ See tähendab, et kohustuse täitmise lepingujärgselt oodatust väiksema väärtuse korral võlausaldajale võlgneta summa suuruse leidmiseks kasutatav valem on

⁴³⁰ Grabitz/Hilf/Nettesheim/Magnus, art 3, Rn 72.

⁴³¹ Bianca/Bonell/Will, p 372.

⁴³² RKTko 3-2-1-106-03, p 14, 3-2-1-32-12, p 11, VÕS Komm I/Sein, lk 439. Samasugune on kahju hüvitamise eesmärk ka CISG art 74, DCFR III.-3:702, PECL 9:502 esimese lause ja BGB § 249 lg 1 kohaselt.

⁴³³ Treitel, p 82.

⁴³⁴ Hirner, S. 329.

⁴³⁵ Kötz, S. 486.

⁴³⁶ Torsello, p 408.

⁴³⁷ VÕS Komm I/Sein, lk 443, RKTko 3-2-1-32-12, p 11, Kröll/Mistelis/Viscasillas/ Bach, art 50, comm 36.

⁴³⁸ Treitel, p 105, VÕS Komm I/Sein, lk 443, Richards, p 397.

sama, mis alapeatükis 1.1.1.1. kirjeldatud esimene absoluutne alandatud hinna leidmise valem (hind-(kohase täitmise väärtus-mittekohase täitmise väärtus)).

Vaatamata sellele, et alandatud hind ja kahjuhüvitise suurus leitakse erinevaid meetodeid kasutades, esineb sageli juhtumeid, kus mõlema õiguskaitsevahendi kasutamisel on samasugune tulemus. See asjaolu on tekitanud eriti *common law* riikides teatavat segadust küsimuses, kas tegemist on siiski kahe erineva õiguskaitsevahendiga või on hinna alandamine pelgalt kahju hüvitamise eriliigiks.⁴³⁹ Ka Eesti õiguskirjanduses on asutud seisukohale, et toimelt on hinna alandamisega sarnane mittendüetekohasest täitmisest tuleneva kahjunõude tasaarvestamine teise poole tasu maksmise nõudega.⁴⁴⁰ Samuti on seoses tarbijaõiguste direktiiviga avaldatud seisukohta, et teatud juhtudel on hinna alandamine ja kahju hüvitamine küllaltki sarnased õiguskaitsevahendid.⁴⁴¹ Teatavale segadusele seoses nimetatud kahe õiguskaitsevahendiga aitab kaasa ka tõsiasi, et mõlema kasutamisel leitakse kohase ja mittekohase täitmise väärtused enamasti samal ajahetkel.⁴⁴²

Kõige paremini saab hinna alandamisel ja kahju hüvitamise nõude tasaarvestamisel hinna tasumise nõudega saavutatavate tulemuste vahelist erinevust selgitada, tuues konkreetse näite. Oletagem, et pooled on kokku leppinud kohustuse täitmise hinnas 100€. Kohustuse kohase täitmise väärtus on samuti 100€. Paraku täidab võlgnik aga kohustuse puudusega ning sellest tulenevalt on kohustuse täitmise väärtus tegelikult 80€.

Kirjeldatud juhul on nii hinna alandamise kui kahju hüvitamise ja nõuete tasaarvestamise tulemus võlausaldaja jaoks sama. Nimelt tuleks kahju hüvitamise korral kohase täitmise väärtusest lahutada mittekohase täitmise väärtus⁴⁴³ (100–80) ning ostjale makstava kahjuhüvitise suuruseks kujuneks 20 ühikut. Kui ostja nüüd tasaarvestaks oma kahjuhüvitise nõude müüja tasu maksmise nõudega, oleks tulemuseks, et ta peaks müüjale hinnana tasuma 80 ühikut (100–20). Kasutades samas olukorras õiguskaitsevahendina hinna alandamist, peaks müüja ostjale samuti tagasi maksma 20 ühikut. Nimelt kasutades eespool kirjeldatud⁴⁴⁴ hinna alandamise arvutamise valemit: $100 \times 80 / 100 = 80$ ühikut (alandatud hind). Lahutades alandatud hinna poolte poolt kokku lepitud hinnast on summa sama suur kui kahju hüvitamise läbi saadav summa (100 – 80 = 20). Seega juhul, kui kohase täitmise eest kokkulepitud hind on võrdne kohase täitmise väärtusega, jõutakse nii kahju hüvitamist nõudes kui hinda alandades samale tulemusele, millest lähtudes ei ole võimalik märgata erinevusi kahe õiguskaitsevahendi kohaldamise eesmärkide vahel.⁴⁴⁵ Toodud näidet vaadates on võimalik asuda seisukohale, et hinna alandamine ja kahju hüvitamise nõue

⁴³⁹ Bianca/Bonell/Will, p 368.

⁴⁴⁰ Kull/Käerdi/Kõve, lk 244.

⁴⁴¹ Rott, p 1128.

⁴⁴² Nii on see näiteks CISG-i puhul. Vt Gonzalez, p 94. Samuti VÕS-s ja DCFR-s.

⁴⁴³ Treitel, p 105, von Bar/Clive, p 924, Schlechtriem/Schwenzer/Schwenzer, p 1004.

⁴⁴⁴ Vt ptk 1.1.1.

⁴⁴⁵ Vt näiteks ka Müncheni Ringkonnakohtu 27.02.2002.a. otsus, CISG-online nr 654.

viivad täpselt sama tulemuseni ning võib tunduda küsitav, miks peaks neid käsitlema erinevate õiguskaitsevahenditena nagu on küsimus tõusetunud *common law* õigusperekonda kuuluvates riikides. Näiteks leidub inglise õigusteadlasi, kes on seisukohal, et kombinatsioon kahju hüvitamise nõudest ja tasaarvestusest on ostja jaoks sama kasulik kui hinna alandamine.⁴⁴⁶ Samas on mõlema õiguskaitsevahendi kasutamisel saadavad tulemused ühesugused ainult juhul, kui kohustuse kohase täitmise väärtus on võrdne kohustuse täitmise eest kokku lepitud hinnaga. Erinevused kahju hüvitamise ja hinna alandamise vahel ilmnevad juhul, kui kohustuse kohase täitmise väärtus erineb poolte vahel kokku lepitud hinnast või kui kohustuse kohase täitmise väärtus on pärast lepingu sõlmimist muutunud.⁴⁴⁷ Selles osas on põhjalikud näited toodud käesoleva töö alapeatükis 1.1.1. Illustreerimaks kummagi õiguskaitsevahendi kasutamisel saavutatavaid tagajärgi, on siiski siinkohal ära toodud mõningad näited, millal viivad hinna alandamine ja kahju hüvitamine erinevate tulemusteni.

Püüdes toodud algandmete juures, kujutlegem, et võlausaldaja on teinud enda jaoks kasuliku tehingu ning leppinud võlgnikuga kokku hinnas, mis on madalam kui kohase täitmise väärtus. Olgu kohase täitmise väärtuseks näiteks 120 ühikut, kuid hinnaks jätkuvalt 100. Sellisel juhul oleks võlausaldajal kahju hüvitamise nõude tasaarvestamisel hinna tasumise nõudega võimalik võlgnikult tagasi saada/vähem tasuda 60 ühikut ($100 - (120 - 80)$). Kahju oleks seejuures 40 ühikut. Hinna alandamise puhul oleks alandatud hind 66,6 ühikut ($100 \times 80 / 120$). Sellest tulenevalt oleks võlausaldaja poolt kokkuhoitava/tagasi-saadava summa suuruseks 33,3 ühikut ($100 - 66,6$). Seega isegi juhul, kui võlausaldaja on teinud enda jaoks soodsa tehingu, on talle rahaliselt kasulikum nõuda kahju hüvitamist kui alandada hinda.⁴⁴⁸ Kui võlausaldaja on teinud kahjuliku tehingu (näiteks nõustunud kohase täitmise eest, mille väärtus on 100 ühikut, tasuma 120 ühikut), on rahaliselt talle kasulikum seevastu hinda alandada.⁴⁴⁹

Juhul kui kohase ja mittekohase täitmise väärtused on lepingu sõlmimise ja kohustuse täitmise vahele jääva aja jooksul langenud, on võlausaldajal kasulikum õiguskaitsevahendina eelistada hinna alandamist.⁴⁵⁰ Näiteks kui lepingu sõlmimise hetkel oli kohustuse täitmise väärtuseks 100 ühikut ning see langes kohustuse täitmise hetkeks 50 ühikuni. Mittekohase täitmise väärtus oleks aga jätkuvalt 80% kohase täitmise väärtusest ehk 40 ühikut. Poolte vahel kokku lepitud hind oleks aga jätkuvalt 100 ühikut. Kirjeldatud juhul oleks võlausaldajal tekkinud kahju suuruseks 10 ühikut ($50 - 40$). Pärast tasaarvestuse läbi viimist peaks võlausaldaja seega võlgnikule tasuma 90 ühikut ($100 - 10$). Samas situatsioonis kujuneks alandatud hinna suuruseks 80 ühikut ($100 \times 40 / 50$).

⁴⁴⁶ Watterson, p 213.

⁴⁴⁷ Kröll/Mistelis/Viscasillas/Bach, art 50, comm 38.

⁴⁴⁸ Hirner, S. 332.

⁴⁴⁹ Eichel, S. 1065, Kröll/Mistelis/Viscasillas/Bach, comm 38.

⁴⁵⁰ Kröll/Mistelis/Viscasillas/Bach, art 50, comm 39.

Sellest tulenevalt saaks võlausaldaja tasuda 20 ühikut (100–80) esialgselt kokku lepitud hinnast vähem või nõuda sama suure summa tagasi. Seevastu juhul, kui kohase ja mittekohase täitmise väärtused on lepingu sõlmimise ja täitmise vahelisel ajal tõusnud, on võlausaldajale soodsamaks õiguskaitsevahendiks kahju hüvitamine.⁴⁵¹ Samasugune on hinna alandamise ja kahju hüvitamise kasumlikkus/kahjumlikkus võrreldes teise õiguskaitsevahendiga ka juhul, kui kohustuse täitmise väärtused ei muutu proportsionaalselt.⁴⁵²

Läbi kahju hüvitamise kompenseeritakse kahjustatud isikule asja väärtuse vähenemisest tekkinud kahju ja ta asetatakse rahalise kompensatsiooni läbi olukorda, milles ta oleks olnud, kui lepingu teine pool ei oleks oma kohustusi mittekohaselt täitnud. Seevastu, vaadates toodud näitekaasust on selge, et hinna alandamise eesmärgiks ei ole võlausaldaja täitmishuvi kaitse.⁴⁵³ Pärast hinna alandamist ei asu võlausaldaja positsioonis, milles ta oleks olnud, kui lepingut oleks kohaselt täidetud (välja arvatud juhtumid, kus kohase täitmise väärtus on võrdne poolte vahel kokku lepitud hinnaga).⁴⁵⁴ Sellele viitab ka hinna alandamise ja kahju hüvitamise tulemusena tekkivate nõuete erinev suurus. Samuti on toodud näidete pinnalt veelkordselt selge juba alapeatükis 1.1.1. tuvastatud, et läbi kahju hüvitamise nõude tasaarvestamise hinna tasumise nõudega ei taastata pooltevaheliste kohustuse vahelist tasakaalu. Erandina leiab see aset vaid juhul, kui kohustuse täitmise eest kokku lepitud hind on võrdne kohustuse kohase täitmise väärtusega. Seega tuleb asuda seisukohale, et ka oma tagajärgede poolest on hinna alandamise ja kahju hüvitamise näol selgelt eristuvate õiguskaitsevahenditega.⁴⁵⁵ Sõltuvalt konkreetsest olukorrast võib võlausaldaja jaoks olla kasulikum kasutada üht või teist õiguskaitsevahendit.

Lisaks sellele, et tulenevalt konkreetse juhtumi asjaoludest⁴⁵⁶ võib hinna alandamine võlausaldaja jaoks kahju hüvitamise nõudest kasulikumaks osutuda, on tihti hinna alandamise eelistamise põhjuseks ka see, et alandatud hinna suurus ei ole täiendavalt piiratud. Seevastu kahju hüvitise suuruse piiramiseks on ette nähtud mitmeid reegleid. Nii näiteks sõltub lepingulise kahjuhüvitise suurus Eesti õiguses sellest, kas kahju ärahoidmine oli selle kohustuse või sätte eesmärgiks, mille rikkumise tagajärjel kahju hüvitamise kohustus tekkis (VÕS § 127 lg 2) ja kas tekkinud kahju oli võlgnikule lepingu sõlmimise ajal ettenähtav (VÕS § 127 lg 3). Samuti tuleb kahjuhüvitisest maha arvata igasugune kasu, mida kahjustatud isik sai kahju tekitamise tagajärjel (VÕS § 127 lg 5). Täiendava võimaluse kahjuhüvitise suuruse vähendamiseks näeb ette VÕS § 139 juhuks, kui kahjustatud isik aitas ise kahju tekkimisele kaasa. Lisaks kõigile eespool nimetatud sätetele on võimalik kahjuhüvitise suurust vähendada

⁴⁵¹ Honnold, p 338.

⁴⁵² Hirner, S. 334.

⁴⁵³ Vt ka Treitel, p 108.

⁴⁵⁴ Vt ka Sein (2007), lk 104.

⁴⁵⁵ Sivesand, p 66.

⁴⁵⁶ Näiteks kokkulepitud hinna ja kohase täitmise väärtuse esialgne suhe, täitmise väärtuse muutumine lepingu sõlmimise ja täitmise vahelisel ajal jne.

ka VÕS §-le 140 tuginedes, kui kahju hüvitamine täies ulatuses oleks kohustatud isiku suhtes äärmiselt ebaõiglane või muudel põhjustel mõistlikult vastuvõtmatu. Öeldakse, et hinna alandamise üheks eeliseks kahju hüvitamise ees ongi asjaolu, et sellele ei laiene kahju hüvitamise piirangud.⁴⁵⁷

Tõsi on, et hinna alandamise õigust ei ole kahju hüvitise suuruse piiramisega sarnaselt kitsendatud ja sellest tulenevalt võib hinna alandamine teatud juhtudel olla võlausaldajale kasulikum õiguskaitsevahend. Samas, vaatamata sellele, et kahju hüvitise suurus on läbi eespool nimetatud piirangute kitsendatud, ei pruugi kirjeldatud piirangud siiski kahe õiguskaitsevahendi vahel valimisel otsustavaks saada.

Näiteks vaadagem VÕS § 127 lg-st 3 sätestatud kahju hüvitamise piirangut, mille kohaselt kuulub hüvitamisele vaid lepingu sõlmimise hetkel ettenähtav kahju. Õiguskirjanduses on leitud, et hinna alandamine õiguskaitsevahend aitab juhtudel, kus kahju tekkimine polnud võlgniku jaoks ettenähtav, kaitsta võlausaldaja huve, mis kahju hüvitamise nõude korral jääksid kaitsmata.⁴⁵⁸ Kui rääkida seejuures olukorrast, kus samale rikkumisele tuginedes on võimalik nõuda kas kahju hüvitamist või hinda alandada, tulevad kõne alla ainult juhtumid, mil ettenähtav pidi olema mittekohase täitmise tõttu täitmise väärtuse vähenemine. Seega on ebatõenäoline, et ettenähtavuse piirangu hinna alandamisele mittekohaldamine annab sellele õiguskaitsevahendile kahju hüvitamise nõude ees mingeid sisulisi eeliseid.⁴⁵⁹ Nimelt on kahjud, mis tekivad otseselt lepingulise soorituse nõuetekohasest väiksema väärtuse tõttu ettenähtavad ja kuuluvad hüvitamisele.⁴⁶⁰ Nimetatud kahju peaks seega olema kahju ettenähtavuse reegli kohaselt alati kogu ulatuses hüvitatav.⁴⁶¹ Kuna kogu väärtuse vähenemisest tulenev kahju on kirjeldatud reegli kohaselt hüvitatav, ei ole hinna alandamisel siinkohal kahju hüvitamise õigust täiendavat funktsiooni ning samuti puudub konkreetne eelis nimetatud õiguskaitsevahendi ees.

Teise kahjuhüvitise piiramise alusena näeb VÕS § 127 lg-s 2 ette, et kahju ei kuulu hüvitamisele ulatuses, milles kahju ärahoidmine ei olnud selle kohustuse või sätte eesmärgiks, mille rikkumise tagajärjel kahju hüvitamise kohustus tekkis. Seejuures tuleb küsida, kas lepinguline kohustus oli võetud võlausaldaja konkreetsete huvide kaitseks või kas võlgnik oli võtnud endale just selliste kahjude kandmise riski.⁴⁶² Ilmselt võib asuda seisukohale, et võlgniku poolt endale lepingus võetud kohustuse eesmärgiks, millest tuleneva kahju riski ta ka kannab, on täita kohustus lepingust tuleneva väärtusega. See tähendab, et kohustuse oodatust väiksema väärtuse korral ei saaks kahjuhüvitise vähendamine rikutava kohustuse eesmärgi teooriast lähtuvalt kõne alla tulla. Seega

⁴⁵⁷ Kröll/Mistel/Viscasillas/Bach, art 50, comm 3, Liu.

⁴⁵⁸ Liu.

⁴⁵⁹ Bergstein/Miller, p 264.

⁴⁶⁰ Kull/Käerdi/Kõve, lk 276, Schlechtriem/Schwenzer/Schwenzer, p 1021.

⁴⁶¹ Hirner, 2000, S. 350.

⁴⁶² VÕS Komm I/Sein, lk 440.

puudub ka selles osas hinna alandamisel võlausaldaja jaoks eelis kahju hüvitamise ees.

Järgmiseks kahjuhüvitise suuruse piiramise aluseks on VÕS § 127 lg-s 5 kehtestatud reegel. Selle kohaselt tuleb kahjuhüvitisest maha arvata igasugune kasu, mida kahjustatud isik sai kahju tekkimise tõttu. Selle normi eesmärgiks on välistada kannatanu rikastumist kahju tekitaja kahju hüvitamise kohustuse läbi.⁴⁶³ Kui kõne all on vaid kohustuse väiksemast väärtusest põhjustatud kahju hüvitamine, ei ole aga nimetatud piirangul tähtsust. Kui võlgnik peab hüvitama võlausaldajale kohase ja mittekohase täitmise väärtuse vahe, ei saa võlausaldaja rikastumine läbi talle makstava hüvitise kõne alla tulla. Seega ei saa ka selle kahjuhüvitise suuruse piirangu mittekohaldumist hinna alandamisele pidada eeliseks teise õiguskaitsevahendi kasutamise ees.

Kahjuhüvitise vähendamine võib kõne alla tulla ka VÕS § 139 alusel. Nimetatud sätte kohaselt peab kahjustatud isik ka ise tegutsema kahju vältimiseks või vähendamiseks.⁴⁶⁴ VÕS § 139 lg 1 kohaselt vähendatakse kahjuhüvitist ulatuses, milles kahju tekkis kahjustatud isikust tulenevatel asjaoludel või temast tuleneva ohu tagajärjel. Hinna alandamise puhul pole eraldi sätestatud, et kahjustatud isiku osalus kohustuse täitmise väärtuse vähenemisel mõjutaks kuidagi alandatud hinna suurust. Sarnaselt VÕS §-ga 139 paneb kahjustatud isikule kohustuse kahju vältida või vähendada CISG art 77. Hinna alandamise suhtes analoogset piirangut pole ka CISG-s kehtestatud. Seega on mõned autorid CISG analoogsete sätete puhul asunud seisukohale, et vastava piirangu puudumist tuleb lugeda hinna alandamise eeliseks kahju hüvitamise ees.⁴⁶⁵ VÕS-i kontekstis ei ole siiski võimalik nimetatud seisukohaga nõustuda. Hinna alandamise regulatsioon ei sisalda ei VÕS-i üld- ega eriosas tõepoolest analoogset piirangut hinna alandamise osas. Samas tuleneb põhimõtte, mille kohaselt ei saa võlausaldaja hinda alandada, kui ta on ise hinna alandamise aluseks olnud kohustuse mittekohase täitmise põhjutanud, VÕS § 101 lg-st 3. Nimetatud sätte kohaselt ei või võlausaldaja tugineda kohustuse rikkumisele võlgniku poolt, kui nimetatud rikkumise on põhjutanud võlausaldaja enda tegu või temast tulenev asjaolu või sündmus, mille toimumise riisikot ta kannab. Seega ei saa lugeda nimetatud piirangu puudumist VÕS-i hinna alandamist puudutavates sätetes asjaoluks, millest lähtuvalt peaks võlausaldaja hinna alandamist kahju hüvitamise nõudele eelistama.

Ka VÕS § 140 regulatsiooni mittekohaldumist hinna alandamisele ei saa lugeda selle õiguskaitsevahendi eeliseks kahju hüvitamise ees. Nimelt näeb VÕS § 140 kohtule ette võimaluse kahjuhüvitist vähendada, kui kahju hüvitamine täies ulatuses oleks kohustatud isiku suhtes äärmiselt ebaõiglane või muudel põhjustel mõistlikult vastuvõtmatu. Sarnast võimalust hinna alandamise puhul pole aga ette nähtud. Samas on siiski kahjuhüvitise vähendamine nime-

⁴⁶³ VÕS Komm I/Sein, lk 446.

⁴⁶⁴ VÕS Komm I/Sein, lk 485.

⁴⁶⁵ Liu.

tatud alusel lepingulise kahjuhüvitise korral äärmine erand.⁴⁶⁶ Lisaks sellele, pidades silmas juhtumeid, kus hinna alandamine ja kahju hüvitamine saavad olla võrreldavateks õiguskaitsevahenditeks ehk kohustuse täitmise väärtuse vähenemise korral, ei saaks selline kahjuhüvitis olla võlgniku suhtes äärmiselt ebaõiglane või mõistlikult vastuvõetamatu. Seega ei saa nõustuda seisukohaga, et võlausaldaja peaks hinna alandamist kahju hüvitamisele eelistama põhjusel, et viimasele ei laiene kahjuhüvitise suurust piiravad reeglid. Nagu eespool näidatud, siis nimetatud reeglite kohaldamise kaudu pole sisuliselt võimalik piirata kahjuhüvitist, mida võlausaldaja nõuab tulenevalt kohustuse täitmise oodatust väiksemast väärtusest. Sisuliselt ei teki mainitud kahju hüvitamise piirangute pinnalt rahaliselt mõõdetavaid erinevusi kahe õiguskaitsevahendi kasutamise tagajärjel.

Seega, kui on täidetud nii hinna alandamise kui kahju hüvitamise eeldused, sõltub võlausaldaja valik nende kahe õiguskaitsevahendi vahel sellest, kumma kasutamine toob endaga kaasa soodsama tulemuse võlausaldaja jaoks. Kuna kummagi õiguskaitsevahendi kasutamisel võivad sellega kaasnevad tagajärjed olla erinevad, siis on veelkordselt selge, et tegemist on kahe erineva õiguskaitsevahendiga. Hinna alandamist ei saa pidada kahju hüvitamise eriliigiks vms. Sõltuvalt konkreetsetest asjaoludest, ennekõike kohase ning mittekohase täitmise väärtuse muutustest, võib võlausaldaja jaoks rahaliselt kasulikumaks osutuda nii üks kui teine õiguskaitsevahend. Seejuures ei tohiks võlausaldaja valikut mõjutada asjaolu, et kahjuhüvitise suurust on võimalik erinevatel seaduses sätestatud alustel piirata, kuid hinna alandamise tulemusena tagasi-
nõutavat või mittemakstavat summat mitte. Nimelt ei kohaldu ükski nimetatud piirangutest kahjuhüvitise suurusele, kui kahju, mille hüvitamist nõuda soovitakse, seisneb kohustuse täitmise kokku lepitust väiksemas väärtuses.

3.2. Hinna alandamine ja lepingust taganemine või lepingu üles ütlemine

3.2.1. Hinna alandamise ja lepingust taganemise ning lepingu üles ütleamise eelduste võrdlus

Kuigi reeglina on hinna alandamist ja kahju hüvitamist kohustuse täitmise asemel peetud kõige sarnasemateks õiguskaitsevahenditeks, siis sarnasusi leidub ka hinna alandamise ja taganemise vahel. Eelkõige võivad sarnaseks kujuneda hinna alandamise ja lepingust (osalise) taganemise tagajärjed.⁴⁶⁷ Nii on näiteks Hollandi õiguses asunud seisukohale, et kuigi seal ei ole hinna alandamist üldise võlaõigusliku õiguskaitsevahendina ette nähtud, on hinna alandamine siiski võimalik läbi lepingust osaliselt taganemise.⁴⁶⁸ Ka on õiguskirjanduses leitud, et

⁴⁶⁶ VÕS Komm I/Sein, lk 491.

⁴⁶⁷ Vt ptk 3.2.2.

⁴⁶⁸ Basedow/Hopt/ Zimmermann/Stier, p 1314.

proportsionaalne hinna alandamine võib olla taganemisõiguse alternatiiviks.⁴⁶⁹ Lisaks tagajärgede sarnasusele on hinna alandamisel ja lepingust taganemisel ka muid sarnasusi. Järgnevalt ongi analüüsitud mõlema õiguskaitsevahendi kohaldamise eeldusi tuvastamiseks sarnasusi ning erinevusi, eesmärgiga teha kindlaks, kas hinna alandamist on võimalik pidada pelgalt taganemise erivormiks või on neil õiguskaitsevahenditel märkimisväärsed erinevusi.

Esimeseks eelduseks nii hinna alandamise kui taganemisõiguse teostamisel on, et poolte vahel oleks sõlmitud kehtiv leping.⁴⁷⁰ Nagu märgitud alapeatükis 2.1.1. saab hinna alandamine seejuures kõne alla tulla vaid tasulise vastastikuse lepingu korral. Taganemisõigust võib teostada loomulikult ka muude lepingute suhtes. Seega juhul, kui pole tegemist tasulise vastastikuse lepinguga, saab võlausaldaja, kui tema valik on piiratud vaid hinna alandamise või taganemisõiguse teostamisega, valida ainult taganemisõiguse. Tasulise vastastikuse lepingu korral on võlausaldajal aga mõlema õiguskaitsevahendi eelduste täidetuse korral võimalik nende vahel valida.⁴⁷¹ Hinna alandamise ja taganemisõiguse sarnasusest on seega võimalik rääkida vaid juhtumitel, kus on rikutud vastastikusest lepingust tulenevat kohustust.

Teiseks eelduseks, mis on ühine nii hinna alandamisele kui lepingust taganemisele, on kohustuse rikkumine.⁴⁷² Selleks, et võlausaldajal tekiks õigus hinda alandada või lepingust taganeda, peab võlgnik olema oma kohustust rikkunud.⁴⁷³ Ka VÕS-i kohaselt on tegemist kõigi õiguskaitsevahendite kohaldamise eeldusega (VÕS § 101 lg 1).⁴⁷⁴ VÕS § 116 lg 1, mis näeb ette võlausaldaja taganemisõiguse, ei näe ette, et lepingust oleks võimalik taganeda vaid mingi konkreetse kohustuse rikkumise liigi korral. Taganemise eelduseks on vaid, et võlgniku rikkumine, ükskõik, milles see ka ei seisneks, oleks oluline (VÕS § 116 lg 1). Seevastu nagu näidatud käesoleva töö alapeatükis 2.1.2. on hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kasutamise eelduseks, et kohustuse rikkumine seisneks kohustuse mittekohases täitmisel. See tähendab, et hinda ei ole võimalik alandada juhul, kui võlgnik on oma kohustuse täielikult täitmata jätnud. Niisiis juhul, kui võlgniku kohustuse rikkumine seisneb temapoolses kohustuse täitmata jätmises, ei ole võlausaldajal võimalik hinna alandamise ja lepingust taganemise kui õiguskaitsevahendite vahel valida. Võimalik on vaid lepingust taganemine, eeldusel, et võlgniku kohustuse rikkumine on oluline. Seega on hinna alandamisel ja lepingust taganemisel võimalik leida ühiseid jooni vaid juhul, kui võlgniku kohustuse rikkumine seisneb kohustuse puudus- tega täitmisel.

⁴⁶⁹ Lookofsky, p 126.

⁴⁷⁰ Vt hinna alandamise kohta ptk 2.1.1. ja taganemisõiguse osas VÕS Komm I/Kõve, lk 401.

⁴⁷¹ Vt ptk 4.3.

⁴⁷² Schmidt-Kessel (2007), p 183.

⁴⁷³ Bamberger/Roth/Grothe, § 323, Rn 4.

⁴⁷⁴ VÕS Komm I/Kõve, lk 317.

Eelnevalt on võrreldud omavahel hinna alandamise ja lepingust taganemise eeldusi juhul, kui võlausaldaja soovib taganeda kogu lepingust. Samas võivad hinna alandamise ja lepingust taganemise tagajärjed olla sarnased ka juhul, kui lepingust taganetakse osaliselt. Sellise võimaluse näeb ette Eesti õiguses VÕS § 116 lg 3, Saksa õiguses BGB § 323 lg 5, Hollandi õiguses BW art 6:270, CISG art 51, DCFR art III.-3:506 ja CESL art 117. Samas ei ole Saksa õiguse kohaselt BGB § 323 lg 5 esimesest lausest tulenev osaline lepingust taganemise ja hinna alandamise õigus võrreldavad, kuna osaline lepingust taganemine ei saa kõne alla tulla kohustuse puudustega täitmise korral.⁴⁷⁵ Küll aga kohaldub sellisel juhul BGB § 323 lg 5 teisest lausest tulenev taganemisõiguse regulatsioon. Saksa õiguskirjanduses on selle sätte osas asunud seisukohale, et nimetatud lõike teises lauses sisaldub suisa üldine hinna alandamise õigus, mida BGB otsesõnu ette ei näe.⁴⁷⁶ VÕS § 116 lg 3 kohaselt võib lepingupool taganeda lepingust osaliselt vaid juhul, kui lepingust tulenevad kohustused tuleb täita ositi ja oluline lepingurikkumine leidis aset üksnes mõne kohustuse või kohustuse osa suhtes. Sama eeldus kehtib ka BGB § 323 lg 5⁴⁷⁷ ja CISG art 51 kohaselt⁴⁷⁸ DCFR art 3:506⁴⁷⁹ ja CESL art 117 osaliselt lepingust taganemisele, kuid mitte BW art 6:265 kohaselt.⁴⁸⁰ Seega on reeglina lepingust osalise taganemise eelduseks, et poolte lepingulised kohustused oleksid osadeks jaotatavad. Sellised on eelkõige rahalised kohustused ja liigitunnustega asjade üleandmisele suunatud kohustused, aga ka kohustus, mille täitmise saab jagada teineteisest piiritletavateks etappideks või osatöödeks.⁴⁸¹ Hinna alandamise puhul sellist eeldust ei ole. Oluline on vaid, et kohustus oleks täidetud puudusega. Seega tuleb osalise lepingust taganemise ja hinna alandamise sarnasus ilmselt reeglina kõne alla vaid siis, kui võlgnik rikub kohustust, mis on osadeks jaotatav. Näiteks juhtumil, kus käsundisaaja on oma käsunduslepingust tuleneva kohustuse täitnud ebapiisava hooleusega, ei saa osaline lepingust taganemine kõne alla tulla.

Järgmiseks eelduseks taganemisõiguse teostamiseks on kohustuse rikkumise olulisus. VÕS § 116 lg-s 1 on sätestatud, et lepingupool võib lepingust taganeda, kui teine lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud (oluline lepingurikkumine).⁴⁸² Sama eelduse näevad taganemisõiguse teostamisele ette ka BGB § 323 lg 1 ja lg 5 teine lause, CISG art-d 49 ja 64, DCFR art III.-3:502 ja CESL art 114. Hinna alandamise õiguse teostamiseks ei ole olulise lepingurikkumise olemasolu reeglina vajalik. Seega juhul, kui võlgniku kohustuse rikkumine on oluline, on võlausaldajal võimalus valida, kumba nimetatud

⁴⁷⁵ MüKo/Ernst, § 323, Rn 197, Markesinis/Unberath/Johnston, p 428.

⁴⁷⁶ MüKo/Ernst, § 323, Rn 240, Siehr/Zimmermann, p 92.

⁴⁷⁷ Bamberger/Roth/Grothe, § 323, Rn 43, MüKo/Ernst, § 323, Rn 201.

⁴⁷⁸ Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 782.

⁴⁷⁹ von Bar/Clive, p 874.

⁴⁸⁰ von Bar/, p 877.

⁴⁸¹ VÕS Komm I/Käerdi, lk 202.

⁴⁸² Samasugune nõue sisaldub ka BGB § 323 lg 5 teisest lauses.

õiguskaitsevahenditest ta kasutada sooviks. Kui rikkumine on aset leidnud, kuid see ei ole oluline, on võlausaldajal võimalik vaid hinda alandada.

Sarnaselt hinna alandamisega on ka taganemine kui õiguskaitsevahend kujundusõigus.⁴⁸³ See tähendab, et nii hinna alandamine kui taganemine toimub teisele lepingupoolle vastava avalduse tegemise kaudu.⁴⁸⁴ Erinev on aga nimetatud õiguskaitsevahendite puhul asjaolu, et taganemise puhul on taganemisavalduse esitamise aega piiratud läbi VÕS § 118 lg 1, mille kohaselt peab võlausaldaja tegema taganemisavalduse mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta taganemise aluseks olevast olulisest lepingurikkumisest teada sai või teada saada pidi või kui on möödunud VÕS §-s 114 nimetatud täiendav tähtaeg. Hinna alandamise avaldusele sellist ajalist piirangut seatud ei ole. Nagu märgitud alapeatükis 2.3.3. peaks hinna alandamise avalduse esitamine olema ajaliselt piiratud vaid juhul, kui on aegunud hinda alandada sooviva poole kohustuse täitmise nõue ning lepinguteinpool aegumisel tugineb või kui lepingu teine pool keeldub õigustatult kohustuse täitmisest (VÕS § 118 lg 2). Välja toodud erinevus saab võlausaldaja jaoks oluliseks olukordades, kus ta on kaotanud õiguse lepingust taganeda, kuna on vastava avalduse tegemisega hiljaks jäänud. Tasakaalustamaks lepingupoolte kohustusi ja kaitsmaks võlausaldaja huve, on autori arvates õigustatud kirjeldatud olukorras võlausaldajale siiski hinna alandamise õiguse võimaldamine.

Põhimõtteliselt kehtib kõik eelöeldu ka lepingu üles ütlemise korral. Era- korralise lepingu üles ütlemise üldiseid aluseid reguleerib VÕS § 196. Selle lõike 1 kohaselt võib kumbki lepingupool etteteatamistähtaega järgimata kestvuslepingu mõjuval põhjusel üles öelda. Samasuguse eelduse kestvuslepingu üles ütlemisele sätestab ka BGB § 314.⁴⁸⁵ Erinevuseks võrreldes lepingust taganemisega on lepingu ülesütlemise puhul see, et lepingu üles ütlemine on võimalik vaid kestvuslepingute korral.⁴⁸⁶ Hinna alandamisel VÕS § 112 erinevusi selles osas ette ei näe. Hinda on võimalik alandada nii kestvuslepingute kui ka ühekordsele täitmisele suunatud lepingute korral. Hinna alandamine ei tule kestvuslepingute puhul kõne alla vaid siis, kui tegemist ei ole tasulise vastastikuse kestvuslepinguga.⁴⁸⁷ Lisaks on erinevuseks lepingust taganemise ja lepingu üles ütlemise vahel asjaolu, et üles ütlemine on lubatud lisaks olulise lepingurikkumise juhtudele ka siis, kui üles öelda soovival poolel on selleks muu mõjuv põhjus (VÕS § 196 lg 1 ja 2, BGB § 314). Mõjuv põhjus võib seejuures seisneda nii võlgniku kohustuse rikkumises kui ka mõnes muus põhjuses, mis objektiivselt ja pärast poolte huvide kaalumist näitab, et lepingut lõpetada soovivalt poolelt ei saa mõistlikult oodata lepingu tähtajani või selle korralise ülesütlemise jätkamist.⁴⁸⁸ Hinna alandamine seevastu saab kõne alla tulla vaid

⁴⁸³ Markesinis/Unberath/Johnston, p 420, VÕS Komm I/Kõve, lk 315.

⁴⁸⁴ Tagnemisõiguse osas vt Bamberger/Roth/Grothe, § 323, Rn 31.

⁴⁸⁵ MüKo/Gaier, § 314, Rn 5.

⁴⁸⁶ VÕS Komm I/Kõve, lk 651.

⁴⁸⁷ Vt ptk 2.1.1.

⁴⁸⁸ VÕS Komm I/Kõve, lk 660, MüKo/Gaier, § 314, Rn 10.

siis, kui võlgnik on oma kohustust rikkunud. Seega juhtudel, kus kestavuslepingut ei ole rikutud, kuid esineb muu mõjuv põhjus lepingu üles ütlemiseks, ei tule võlausaldaja valikuõigus hinna alandamise ja lepingu üles ütlemise vahel kõne alla. Kui aga on tegemist kestavuslepingu olulise rikkumisega, on võlausaldajal nimetatud valikuõigus olemas ning kahe õiguskaitsevahendi vahel võib näha teatavaid ühiseid jooni. Sarnaseks jooneks lepingu üles ütlemise ja hinna alandamise vahel on ka asjaolu, et mõlema õiguskaitsevahendi kasutamine on lubatud siis, kui kohustuse rikkumine oli vabandatud.

Sarnaselt taganemisega on lepingu üles ütlemine kujundusõigus, mida teostatakse teisele lepingupoolele vastava avalduse tegemise kaudu.⁴⁸⁹ Erinevuseks hinna alandamise ja lepingu üles ütlemise kui õiguskaitsevahendite eelduste osas on siinkohal asjaolu, et lepingu ülesütlemisel kohustuse rikkumise korral, mis ei ole oluliseks rikkumiseks VÕS § 116 lg 2 punktide 2–4 tähenduses, peab lepingut üles öelda sooviv pool andma teisel lepingupoolele kohustuse lõpetamiseks täiendava tähtaja (VÕS § 196 lg 2). Nagu näidatud käesoleva töö alaptk-s 4.2., siis hinna alandamise eelduseks üldjuhul kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmine ei ole.

Eelnevast lähtudes on selge, et hinna alandamise ja lepingust taganemise või lepingu erakorralise ülesütlemise kui õiguskaitsevahendite eeldused on mõnevõrra sarnased. Hinna alandamisel ja lepingust taganemisel või lepingu üles ütlemisel on eelduste osas isegi rohkem sarnasusi kui kahju hüvitamisel ja hinna alandamisel. Suurimaks sarnasuseks on seejuures, et mõlema õiguskaitsevahendi näol on tegemist kujundusõigustega ning mõlemad on kasutatavad sõltumata võlgniku kohustuse rikkumise vabandatavusest. Peamiseks erinevuseks eelduste osas on, et hinna alandamine on lubatud kohustuse rikkumise korral, mis seisneb kohustuse mittekohases täitmisel ning lepingust taganemine vaid juhul kui kohustuse rikkumine oli oluline. Seejuures hinna alandamise ja lepingust osaliselt taganemise võrdluses on oluline erinevus kahe õiguskaitsevahendi vahel, et viimasena nimetatut kasutamiseks peab kohustus olema osadeks jaotatav. Hinna alandamise ja lepingu üles ütlemise peamiseks erinevuseks tuleb lugeda asjaolu, et üles ütlemine on võimalik mõjuva põhjuse olemasolul, mis võib seisneda ka muus kui lepingu rikkumises võlgniku poolt. Samuti on märkimisväärseks erinevuseks mitteolulise lepingurikkumise korral täiendava tähtaja andmise kohustus. Seega on hinna alandamise eeliseks lepingust taganemise õiguse ees asjaolu, et hinda on võimalik alandada ka mitteoluliste rikkumiste korral. Võrreldes lepingu üles ütlemise õigusega on hinda lihtsam alandada, kuna selleks ei ole vaja mõjuvat põhjust ega täiendava tähtaja andmist. Seevastu ei ole hinna alandamine kasutatav juhtumitel, kus kohustuse rikkumine seisneb kohustuse täitmata jätmises või kohustus ei tulene poolte vahel sõlmitud tasulisest vastastikusest lepingust. Vaadates hinna alandamise ja lepingust taganemise või lepingu üles ütlemise eeldusi võib kergesti jääda mulje, et tegemist on sama õiguskaitsevahendiga, mille puhul on hinna alandamise või-

⁴⁸⁹ VÕS Komm I/Kõve, lk 654, MüKo/Gaier, § 314, Rn 18.

malus ette nähtud vaid veidi erinevate eelduste täitmise korral. Selleks, et teha kindlaks nende õiguskaitsevahendite vahelised erinevused, tuleb analüüsida analüüsida hinna alandamise ja lepinguist taganemise tagajärgi.

3.2.2. Hinna alandamise ja lepingust taganemise ning lepingu üles ütlemise tagajärgede võrdlus

Juhul, kui võlausaldaja alandab hinda, kujundab ta hinna alandamise avaldusega lepingu ümber nii nagu oleks see algusest peale sõlmitud mittekohase täitmise suhtes.⁴⁹⁰ Hinna alandamise tulemusel ei pea võlausaldaja tasuma võlgnikule lepingus kokku lepitud hinda, vaid alandatud hinna. Juhul, kui võlausaldaja on teisele lepingupoolele juba kohustuse täitmise eest lepingus kokku lepitud hinna tasunud ja alles seejärel hinda alandanud, tekib tal õigus nõuda alandatud hinda ületava summa tagastamist (VÕS § 112 lg 3, DCFR art III.-3:601 lg 2, CESL art 120 lg 2). Taganemise tulemusena lõppevad *ex nunc* lepingust tulenevad õigused ja kohustused ning tekib nn lepingulise tagasitäitmise võlasuhe.⁴⁹¹ Taganemise tagajärjed on kirjas VÕS §-des 188–193.⁴⁹² Seega on nii hinna alandamise kui taganemise tagajärjeks võlasuhte ümberkujundamine ning teatud juhtudel tagasitäitmise võlasuhte tekkimine. Järgnevalt tuleb võrrelda kummagi õiguskaitsevahendi kasutamisega tekkiva tagasitäitmise võlasuhte sisu.

Elkõige on hinna alandamise ja lepingust taganemisega saavutatavad tagajärjed sarnased juhul, kui võlausaldajal on õigus alandada hinda nullini. Sellise õiguse olemasolu on õiguskirjanduses korduvalt jaatud.⁴⁹³ Näiteid sellistest olukordadest on võimalik leida CISG alusel lahendatud kohtuasjadest. Nii näiteks leidis Austria Ülemkohus oma 23. mai 2005. aasta lahendis,⁴⁹⁴ et ostja oli õigustatud hinda alandama kuni nullini, kuna talle müüdüd kohvimasinatel polnud nende puuduste tõttu mingit turuväärtust. Hinna alandamise õigust nullini on tunnustanud ka Šveitsi Zugi ringkonnakohus.⁴⁹⁵ Kui mittekohase täitmise väärtus võrdub nulliga, on tulenevalt alandatud hinna leidmise valemist⁴⁹⁶ ka alandatud hinna suuruseks null. Juhul, kui võlausaldaja hinda veel tasunud ei ole, on lepingu alates hinna alandamise avalduse tegemisest muutunud ning võlausaldaja ei ole kohustatud lepingus kokku lepitud tasu maksma.⁴⁹⁷ Seevastu juhul, kui alandatud hinda ületav summa on võlausaldaja poolt juba tasutud, saab ta enamakstud summa tagasi nõuda VÕS § 189 lg 1 järgi. Nimetatud

⁴⁹⁰ Vt ptk 1.2.

⁴⁹¹ Kull/Käerdi/Köve, lk 298, RKTko 3-2-1-107-08, p 9, 3-2-1-57-11, p 31, 3-2-1-104-11, p 25.

⁴⁹² VÕS Komm I/Köve, lk 405.

⁴⁹³ Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 777, Schlechtriem/Butler, p 151, MüKo/Westermann, § 441, Rn 14.

⁴⁹⁴ Austria Ülemkohtu 23.05.2005.a. otsus, CISG-online nr 1041.

⁴⁹⁵ Zugi Ringkonnakohtu 30.08.2007.a. otsus, CISG-online nr 1722.

⁴⁹⁶ Vt pt 1.1.1.2.

⁴⁹⁷ Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 14.

sätte kohaselt võib võlausaldaja nõuda üleantu tagastamist, saadud viljade ja kasu välja andmist ja alates hinna maksmisest tagastamisele kuuluvalt rahalt intressi.⁴⁹⁸ VÕS § 191 lg 1 alusel võib võlausaldaja nõuda ka tegelikult saamata kasu, mida oleks võinud mõistlikult eeldada, väljaandmist. Samas peab lepingu üles öelnud pool VÕS § 189 lg 1 kohaselt ka ise lepingu alusel saadu lepingu teisele poolele tagastama. Erinevalt taganemisest puudub hinna alandamise puhul kohustuste vastastikusus ning sellest tulenevalt ei pea võlausaldaja raha tagastamisega samaaegselt ise omaltpoolt saadut välja andma.⁴⁹⁹ Nimelt on hinna alandamise eelduseks, et võlausaldaja oleks mittekohase täitmise vastu võtnud olemasoleval kujul. Nimetatud küsimuses on erineval seisukohale BGB kommentaatorid. Nii näiteks on asunud seisukohale, et juhul, kui hinda alandatakse nullini, kuna kohustuse täitmine on täielikult väärtusetu, tuleb ka väärtusetu asi müüglepingu puhul müüjale tagastada, kuna vastasel juhul tekib eba kohane vastuolu taganemise regulatsiooniga.⁵⁰⁰ Käesoleva töö autori arvates ei ole täielikult väärtusetu kohustuse täitmise tagastamine siiski hinna alandamisel nullini vajalik. Kui kohustuse täitmine on muutunud täielikult väärtusetuks, ei ole teisel lepingupoolel selle tagasisaamise vastu põhjendatud huvi ning võlausaldajale tekiksid seoses tagastamisega vaid täiendavad kulud.

Üldjoontes hinna alandamisega sarnasele tulemusele on võlausaldajal võimalik jõuda ka oma taganemisõigust kasutades. Kui võlgniku kohustuse rikku mine, mis annab talle õiguse hinda alandada, on ka oluliseks lepingu rikku miseks, on võlausaldajal võimalus valida, kumba õiguskaitsevahendit ta kasutada soovib.⁵⁰¹ Juhul, kui ta otsustab taganemise kasuks, on taganemise tagajärjed reguleeritud VÕS §-des 189 jj. Seega sarnaselt hinna alandamise tagajärgedele, kui hinda on alandatud nullini ja hind tasutud, tekib võlausaldajal võlgniku vastu nõue makstud hinna tagastamiseks, saadud viljade ja muu kasu välja andmiseks VÕS § 189 lg 1 alusel. Erinevalt hinna alandamisest peab aga võlausaldaja ka ise tagastama talle lepingu alusel üleantu. Niisiis on hinna alandamisel nullini kohustuse mittekohase täitmise täieliku väärtusetuse korral ja lepingust taganemisel küllaltki sarnased tagajärjed. Kahte õiguskaitsevahendit eristavaks jooneks kirjeldatud juhul on võlausaldaja saadu tagastamiskohustus. Seega ei saa asuda seisukohale, et hinna alandamise näol nullini oleks tegemist taganemise erivormiga. Arvestades saadu tagastamisega kaasnedu võivaid kulutusi, on ilmselt võlausaldaja jaoks soodsam kasutada õiguskaitsevahendina hinna alandamist ning seda eriti juhul, kui kaupade müük on olnud rahvusvaheline.⁵⁰²

Sarnaselt taganemise ja hinna alandamisega on lepingu üles ütleamise näol tegemist kujundusõigusega. Erinevalt taganemisõigusest aga tagasitõitmist ei

⁴⁹⁸ VÕS Komm I/Kõve, lk 375.

⁴⁹⁹ VÕS Komm/Kõve, lk 375, Huber, S. 29.

⁵⁰⁰ Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn. 26, Cetiner, S. 186.

⁵⁰¹ Vt ptk 4.3.

⁵⁰² Pisché, p 563.

toimu (VÕS § 195 lg 2).⁵⁰³ Seega on põhiliseks erinevuseks hinna alandamise ja lepingu üles ütlemise vahel tagajärjed, mille õiguskaitsevahendi kasutamine endaga kaasa toob. Üles ütlemise puhul vabanevad mõlemad lepingupoole lepinguliste põhikohustuste edasisest täitmisest (VÕS § 195 lg 2 esimene lause). Samas lepingust juba tekkinud õigused ja kohustused jäävad kehtima (VÕS § 195 lg 2 teine lause). Hinna alandamise tagajärjed kestvuslepingu puhul on reeglina suunatud juba sissenõutavaks muutunud kohustuste ümberkujundamisele ning tulevikus tekkivaid kohustusi hinna alandamine mõjutada ei tohiks. See tähendab, et sisuliselt ei ole sarnased ka hinna alandamise ja lepingu üles ütlemise tagajärjed.

Erandina on siiski võimalik VÕS § 112 lg 4 kohaselt hinna alandada enne kohustuse sissenõutavaks muutumist. Sellisel juhul tulenevad hinna alandamise täiendavad eeldused VÕS §-st 117. Kuna VÕS § 117 reguleerib peamiselt taganemist enne kohustuse sissenõutavaks muutumist, siis seab selle lõige 1 taganemise eelduseks, et teise lepingupoole kohustuse oluline rikkumine enne kohustuse sissenõutavaks muutumist oleks ilmne. Kuna hinna alandamise eelduseks pole oluline rikkumine, tuleb siinkohal VÕS § 117 lg-t 1 kohaldada mõõndusega.⁵⁰⁴ See tähendab, et eelkõige tuleb hinna alandamine sellisel juhul kõne alla, kui on kindel, et kohustus täidetakse puudusega.⁵⁰⁵ Siis omab hinna alandamine tagajärgi ka edasisele lepinguliste kohustuste täitmisele. Kahe vaadeldava õiguskaitsevahendi eristamisel ei ole probleeme juhul, kui hinna ei soovita alandada nullini. Nimelt nagu eespool märgitud, lõppevad lepingu üles ütlemisega poolte tulevikku suunatud kohustused. Hinna alandamise puhul jäävad need aga muudetud kujul kehtima. Probleemsem võib olukord olla seevastu aga siis, kui võlausaldaja soovib hinna alandada enne kohustuse sissenõutavaks muutumist nullini, kuna kumbagi õiguskaitsevahendit kasutades saavutab võlausaldaja üldjoontes sama tulemuse. Ilmselt ei tule sellised juhud praktikas siiski sageli ette. On küllalt keeruline ette kujutada olukorda, kus näiteks üürilepingu puhul on juba ette selge, et üürileandja saab oma kohustused täita vaid nii ulatuslike puudustega, mis muudavad kogu täitmise väärtusetuks, kuid üürnik ei soovi lepingut üles öelda. Teoreetiliselt on see siiski aga võimalik. Sellisel juhul on hinna alandamisel ja lepingu üles ütlemisel hinna tasumise osas täpselt sama tagajärg. Samas on hinna alandamisl nullini tegemist erandjuhtumiga ning seega ei saa eelnevast lähtuvalt asuda seisukohale, et hinna alandamise ja lepingu üles ütlemise näol on tegemist sisuliselt samade õiguskaitsevahenditega. Lisaks võivad kestvuslepingu puhul hinna alandamisel enne kohustuse sissenõutavaks muutumist jääda kehtima ka osa lepingulisi kõrvalkohustusi, mis lepingu üles ütlemisel lõppeksid.

Teiseks juhtumiks, millal hinna alandamisel ja lepingust taganemisel on märkimisväärselt sarnaseid jooni, on olukord, kus lepingust on võimalik osa-

⁵⁰³ VÕS Komm I/Kõve, lk 651.

⁵⁰⁴ Uustalu, lk 14.

⁵⁰⁵ VÕS Komm I/Kõve, lk 374.

liselt taganeda.⁵⁰⁶ Seejuures muudab hinna alandamise ja osalise lepingust taganemise sarnaseks asjaolu, et mõlema õiguskaitsevahendi kasutamisega vabastab võlausaldaja ennast osaliselt vastastikuste kohustuste täitmisest.⁵⁰⁷ Hinna alandamise ja osalise lepingust taganemise tagajärjed on niivõrd sarnased, et Hollandi õiguse kohta on isegi leitud, et kuna BW art 6:265 võimaldab võlausaldajal lepingust osaliselt taganeda, tunnustatakse seeläbi ka üldist hinna alandamise õigust.⁵⁰⁸ Seejuures võib võlausaldaja Hollandi õiguse kohaselt lepingust osaliselt taganeda nii juhul, kui võlgnik on näiteks tarninud vaid osa kaubast, aga ka juhul kui kaup ei ole kokku lepitud kvaliteediga.⁵⁰⁹ Nagu eespool näidatud,⁵¹⁰ on sel juhul väga sarnased ka kummagi õiguskaitsevahendi kasutamise eeldused. Kui võlgniku lepingulised kohustused on osadeks jaotatavad, siis on hinna alandamise ja lepingust taganemise tagajärjed kohati küllaltki sarnased. Illustreerimaks nimetatud õiguskaitsevahendite sarnasust toob töö autor siinkohal järgneva näite müügilepingu pinnalt. Kujutlegem, et müüja on lubanud ostjale üle anda 6 kohvimasinat, mida viimane soovib oma erinevates kohvikutes kasutama hakata. Pooled on seejuures kokku leppinud, et müüja tarnib masinad ostjale kahe erineva saadetisena (mõlemas saadetes 3 kohvimasinat). Kokku kohustub ostja masinate eest tasuma 6000€ (st et ühe masina hinnaks on 1000€). Kokku lepitud hind vastab ka sarnaste kohvimasinate turuväärtusele.

Esimene partii kohvimasinaid vastab lepingus kokku lepitud tingimustele. Teise partiiga saadetud kohvimasinaid on aga niivõrd ulatuslike puudustega, et nende kasutamine on võimatu ning neil puudub puuduste tõttu turuväärtus. Samuti ei ole võimalik neid parandada. Ilmselt võib sellisel juhul olla tegemist olulise lepingurikkumisega VÕS § 223 lg 1 tähenduses. See tähendab, et ostja saab taganeda lepingust vaid teise partii kohvimasinate osas. Sellise osalise taganemise tagajärjel tekkiv tagasitäitmise võlasuhe ei hõlma kõiki poolte lepingulisi kohustusi. Eelkõige tekib ostjal õigus VÕS § 189 lg 1 alusel tagasi nõuda summa, mille ta teises partiis olnud kolme kohvimasina eest tasus ehk 3000€.

Sama tagajärg kaasneks ostjale ka juhul, kui ta otsustaks taganemise asemel tasutud hinda alandada. Alandatud hinna suuruseks kujuneks sellisel juhul 3000€ ($3000 \times 6000 / 6000 = 3000$). Seega ei ole näitekaasuses toodud juhtumil ostjal vahet, kumba õiguskaitsevahendit ta kasutab – talle tagastatav summa on täpselt sama suur.

Kui hinna alandamise ja osalise taganemise tagajärjed oleksid täpselt samad, tekiks õigustatult küsimus, milleks on vajalikud kaks õiguskaitsevahendit, mille

⁵⁰⁶ Kötz, S. 389, Bergstein/Miller, p 275, Pisché, p 563, Markesinis/Unberath/Johnston, p 510.

⁵⁰⁷ Kötz, S. 389.

⁵⁰⁸ Busch/Hondius/van Kooten/Schelhaas/Schrama, p 396, Hesselink, p 286, vt ka Schwenzler/Hachem/Kee, p 761.

⁵⁰⁹ Kruisinga (2009), p 14.

⁵¹⁰ Vt ptk 3.2.1.

eeldused on erinevad, kuid mille kasutamisele järgneks sama tagajärg. Sellisel juhul saaks ilmselt rääkida näiteks hinna alandamisest kui taganemise erivormist. Siiski ei ole vaatamata esmaspilgul ilmnevale sarnasusele neil kahel õiguskaitsevahendil sageli samad tagajärjed. Nagu näidatud alapeatükis 3.2.1., avaldub esimene suurem erinevus juba hinna alandamise ja taganemise eelduste osas. Osaliseks taganemiseks peab olema poole lepingust tulenev kohustus osadeks jagatav. Hinna alandamisel sellist eeldust ei ole. Tagajärgede osas on erinevuseks, et erinevalt hinna alandamisest tekib osalise taganemise korral tagasitäitmise võlasuhe. Ehk toodud kohvimasinate näite puhul peab ostja osalise lepingust taganemise korral väärtusetud kohvimasinad tagastama, hinna alandamise puhul mitte. Täiendavad erinevused kahe õiguskaitsevahendi tagajärgede osas saavad ilmsiks siis, kui pool on osadeks jaotatavaid kohustusi küll oluliselt rikkunud, aga seetõttu ei ole kohustuse täitmine täielikult väärtusetuks muutunud. Näitena toodud kohvimasinate kaasuse puhul võib ette kujutada olukorda, kus vaatamata puudustele on võimalik leida masinate turuväärtus (kasvõi varuosadena teiste masinate jaoks). Oletame, et kohvimasinate väärtus koos puudustega, mis kujutavad endast olulist lepingurikkumist, on 300€. Osalise lepingust taganemise tagajärgi masinate säilinud turuväärtus ei mõjuta, kuid müüja saab masinad tulenevalt poolte vahel tekkivast tagasitäitmise võlasuhtest tagasi. Seevastu hinna alandamise puhul oleks olukord märkimisväärselt erinev. Alandatud hinna suuruseks kujuneks nimelt 3300€ ($3300€ \times 6000 / 6000 = 3300$). See tähendab, et hinna alandamise järgselt võib ostja müüjalt tagasi nõuda 2700€ ($6000 - 3300 = 2700$). Osalise taganemise tagajärjel oleks tagasi saadavaks summaks 3000€. Eelnevast saab seega järeldada, et vaatamata hinna alandamise ja osalise lepingust taganemise tagajärgede teatavale sarnasusele ei ole sisuliselt tegemist samade õiguskaitsevahenditega. Samale seisukohale on jõutud ka CISG-i⁵¹¹ ning Hollandi õigust puudutavas kirjanduses.⁵¹² Samas on teatud juhtudel hinna alandamise ja osalise lepingust taganemise tagajärjed märkimisväärselt sarnased. Näiteks Saksa õiguskirjanduses on asutud sarnaselt Hollandi õiguskirjandusega seisukohale, et hinna alandamine ja osaline lepingust taganemine on kohustuse mittekohase täitmise korral käsitletavad sageli sisuliselt samade õiguskaitsevahenditena.⁵¹³ Samasugusele seisukohale ei ole võimalik siiski asuda Eesti õiguse osas. Kuigi võib esineda olukordi, kus hinna alandamine ja lepingust taganemine viivad samade tagajärgedeni, on kahe õiguskaitsevahendi kasutamiseiga taotletavad eesmärgid erinevad ning erinevad on ka kummagi õiguskaitsevahendi eeldused.

⁵¹¹ Hirner, S. 426.

⁵¹² Kruisinga (2009), p 15.

⁵¹³ MüKo/Ernst, BGB § 323, Rn 240.

3.3. Hinna alandamine ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine

Lisaks kahju hüvitamisele ja lepingust taganemisele või selle ülesütlemisele on hinna alandamisel teatavaid sarnaseid jooni ka omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise kui õiguskaitsevahendiga.⁵¹⁴ Võrdlus tuleb siinkohal kõne alla vaid VÕS §-s 111 sätestatud õigusega keelduda omapoolse kohustuse täitmisest vastastikuse lepingu korral.⁵¹⁵ VÕS § 111 lg-s 1 sisalduva definitsiooni kohaselt võib vastastikuse lepingu puhul üks lepingupool oma kohustuse täitmisest keelduda, kuni teine lepingupool on oma kohustuse täitnud, täitmist pakkunud või andnud täitmiseks tagatise või on kinnitanud, et ta kohustuse täidab. Üldjoontes sarnane on ka DCFR art III.-3:401 ja CESL art 113 omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise regulatsioon. Seega on hinna alandamise ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise eeldused küllaltki sarnased. Ennekõike on mõlemat õiguskaitsevahendit võimalik kasutada vaid vastastikuste lepingute korral. Teiseks sarnasuseks on, et mõlemat õiguskaitsevahendit on võimalik kasutada reeglina siis, kui kohustus on sissenõutav, kuid veel täitmata. Omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise puhul võib see tähendada nii kohustuse täielikku kui ka osalist või puudustega täitmist.⁵¹⁶ Hinna alandamine, nagu eespool mainitud,⁵¹⁷ tuleb kõne alla vaid kohustuse puudustega täitmise korral. Seega ei ole võlausaldajal kahe õiguskaitsevahendi vahel valimise õigust juhul, kui võlgnik on oma kohustuse täielikult täitmata jätnud. Sel juhul tuleb nimetatud õiguskaitsevahenditest kõne alla vaid omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine.

Järgmiseks eelduseks, mis on vajalik selleks, et võlausaldaja saaks oma kohustuse täitmisest keelduda on, et lepingust tulenevad vastastikused kohustused tuleb täita samaaegselt või peab täitmisest keelduda sooviv pool täitma oma kohustuse pärast teist poolt.⁵¹⁸ Kui omapoolse kohustuse täitmisest keelduda sooviv pool võlgneb teisele lepingupoolele rahasumma, siis tähendab see, et ta võib maksmisest keelduda vaid seni, kuni ta pole raha ära maksnud. VÕS § 111 lg-st 1 ei tulene võlausaldajale nõudeõigust enammakstud summa tagastamiseks. Hinna alandamine seevastu on võimalik ka siis, kui võlausaldaja on oma tasu maksmise kohustuse täitnud ning soovib enammakstud summat tagasi (vt VÕS § 112 lg 3). Seega ei saa kahe õiguskaitsevahendi sarnasusest rääkida juhul, kui kohustuse täitmise eest kokku lepitud hind on juba tasutud. Sel juhul saab võlausaldaja otsustada vaid hinna alandamise kasuks.

Samuti on mõlema õiguskaitsevahendi puhul sarnase joon nende teostamine. Nimelt tuleb nii hinna alandamiseks kui oma kohustuse täitmisest keeldumiseks võlgnikul vastavat tahet avaldada. Kui hinna alandamise puhul tuleneb VÕS

⁵¹⁴ Faust, p 21.

⁵¹⁵ Sarnane on ka BGB § 320 regulatsioon. Vt Bamberger/Roth/Grothe, § 320, Rn 9.

⁵¹⁶ VÕS Komm I/Kõve, lk 365, von Bar/Clive, p 844.

⁵¹⁷ Vt ptk 2.1.2.

⁵¹⁸ VÕS Komm I/Kõve, lk 365, von Bar/Clive, p 845.

§ 112 lg-st 2 otsesõnu, et hinna alandamiseks on vajalik vastava avalduse tegemine, siis VÕS §-st 111 sellist nõuet ei tulene. Küll aga on VÕS-i kommentaari kohaselt ka omapoolse kohustuse täitmiseks vajalik oma õigusele tugineda läbi täitmisest keeldumise vastuväite. See võib olla tehtud vastava tahteavaldusega või olla väljendatud käitumisega.⁵¹⁹ Saksa õiguses on VÕS §-ga 111 sarnane regulatsioon ette nähtud BGB §-s 320. BGB kommentaarides on asutud nimetatud sätte osas seisukohale, et omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine ei toimu automaatselt, vaid selleks on Eesti õigusega sarnaselt vajalik võlausaldaja vastav tahteavaldus. Samas on märgitud, et võlgnikule ei ole vaja esitada mingitele vorminõuetele vastavat asjakohast avaldust. Oluline on vaid, et võlausaldaja käitumisest oleks arusaadav tema tahe oma kohustuse täitmisest keelduda.⁵²⁰ Samuti on mõeldav ka hinna alandamise avalduse tegemine konkludentsetl.⁵²¹ Seega ei ole autori arvates võimalik leida märkimisväärseid erinevusi hinna alandamise ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õiguse teostamise osas.

Põhiliseks erinevuseks kahe nimetatud õiguskaitsevahendi eelduste puhul on asjaolu, et hinna alandamiseks peab võlausaldaja olema võlgniku mittekohase täitmise vastu võtnud. Omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise eelduseks see aga ei ole. Siinkohal väljendub ka kahe õiguskaitsevahendi sisuline erinevus. Nimelt on hinna alandamine kujundusõigus, mis on suunatud pooltevahelise lepingu ümberkujundamisele nii, nagu oleks leping algusest peale sõlmitud puudustega täitmise suhtes. Omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine on olemuslikult aga vastuväide,⁵²² mille võlausaldaja saab maksuma panna selleks, et saavutada lepingu täitmine kokku lepitud moel (sunnifunktsioon).⁵²³ Teiseks omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õiguse eesmärgiks võib pidada ka võlausaldaja kahjude minimeerimist.⁵²⁴ Niisiis on märkimisväärselt erinevad kahe õiguskaitsevahendi eesmärgid. Samuti eristab neid kahte õiguskaitsevahendit asjaolu, et hinna alandamisega kujundatakse pooltevaheline õigussuhe lõplikult ümber, kuid omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise näol on tegemist vaid vastuväitega, mida saab esitada seni, kuni võlgnik oma kohustuste täidab.⁵²⁵ Seega võib asuda seisukohale, et vaatamata mõningasele sarnasusele kahe õiguskaitsevahendi eelduste osas on tegemist siiski kahe ulatuslikult erinevaid eesmärke teeniva õiguskaitsevahendiga.

Esineb aga üksikuid olukordi, kus nii hinna alandamisel kui omapoolse kohustuse täitmisest keeldumisel võiks olla võlausaldaja jaoks küllaltki sarnased tagajärjed. Näiteks võiks see kõne alla tulla juhul, kui võlausaldaja keeldub

⁵¹⁹ VÕS Komm I/Kõve, lk 366.

⁵²⁰ MüKo/Emmerich, § 320, Rn. 35.

⁵²¹ Vt ptk 2.3.2.

⁵²² VÕS Komm I/Kõve, lk 365

⁵²³ von Bar/Clive, p 843.

⁵²⁴ RKTko 3-2-1-80-08, p 34, von Bar/Clive, 843.

⁵²⁵ RKTko 3-2-1-80-08, p 33, 3-2-1-42-12, p 11. Samuti Saksa õiguse kohaselt. Vt Bamberger/Roth/Grothe, § 320, Rn 22.

VÕS § 111 alusel omapoolse kohustuse täitmisest, kuid võlgnik ei soovigi kunagi kohustust täita. Autori hinnangul tähendab see, et võlausaldajal säilibki õigus võlgnikule tasu maksmisest keelduda. Siiski on sellises olukorras küllaltki ebatõenäoline, et mõlema õiguskaitsevahendi kasutamine tooks kaasa täpselt sama tagajärje. Kui hinna alandamise puhul sõltub summa suurus, mille võlausaldaja maksmata võib jätta või tagasi nõuda, kohustuse täitmise väärtuste suhtest, siis omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise korral see nii ei ole. Omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õigus on antud võlausaldajale eelkõige silmas pidades olukorda, kus ta võib keelduda kogu oma kohustuse täitmisest. Seda õigust piirab VÕS § 111 lg 3 regulatsioon, mille kohaselt ei või kohustuse täitmisest keelduda, kui see ei oleks asjaolusid arvestades mõistlik või ei vastaks hea usu põhimõttele, eelkõige, kui lepingu teine pool on oma kohustuse suuremas osas täitnud.⁵²⁶ Sellele sättele tuginedes on Riigikohus asunud seisukohale, et puudustega kohustuse täitmise korral ei saa lepingupool keelduda kogu tasu maksmisest, kui kohustuse täitmise puudused on kogu maksmisele kuuluvat tasu arvestades ebaolulised. Sellisel juhul võib võlausaldaja keelduda tasu maksmisest üksnes ulatuses, mis tõenäoliselt võiks kuluda puuduste kõrvaldamiseks ja sellega seotud kulutuste ja muu kahju hüvitamiseks.⁵²⁷ Seega juhul, kui kohustus on täidetud maksmisele kuuluvat tasu arvestades ebaoluliste puudustega, tuleb omapoolse kohustuse täitmisest keeldumisel arvesse võtta puuduse kõrvaldamisega seonduvaid kulutusi ja võimalikku kahju. Hinna alandamise korral nende väärtustega arvestada ei tule.⁵²⁸ Niisiis reeglina hinna alandamise ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise tagajärjed ei ühti.

Erandiks on jällegi olukord, kus kohustus on täidetud niivõrd ulatuslike puudustega, et mittekohase täitmise väärtus võrdub nulliga. Nimelt on ilmselt sel juhul tegemist piisavalt oluliste puudustega, et see õigustaks kogu omapoolse kohustuse täitmisest keeldumist. Ka hinna alandamise puhul kujuneb sel juhul alandatud hinnaks „0” ning võlausaldaja ei ole kohustatud võlgnikule kokku lepitud tasu maksuma. Kui võlgnik oma kohustust ei täida, on ka omapoolse kohustuse täitmisest keeldumisel püsiv iseloom. Seega on autori arvates võimalik asuda seisukohale, et hinna alandamise ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õiguse kasutamisel on reeglina erinevad tagajärjed. Sisuliselt samasuguseks kujuneks mõlema õiguskaitsevahendi kasutamise tagajärg vaid juhul, kui võlgnik jätab lõplikult oma puudulikult täidetud kohustuse parandamata/asendamata ning puudustega täitmise väärtuseks on „0”.

Samas tuleb siiski meeles pidada, et kuigi summaarselt võivad teatud erandlikel juhtudel nii hinna alandamisel kui omapoolse kohustuse täitmisest keeldumisel olla samad tagajärjed, ei ole mõlema õiguskaitsevahendi kasutamise saavutatav olukord reeglina identne. Selles osas väärib märkimist Riigi-

⁵²⁶ Sarnane on ka DCFR art III.-3:401 lg 4 ja CESL art 113 lg 3 regulatsioon. Vt ka Feltkamp/Vanbossele, p 898.

⁵²⁷ RKTko 3-2-1-80-08, p 34, 3-2-1-73-10 ja 3-2-1-93-10.

⁵²⁸ Vt ptk 1.1.1.1.

kohtu tsiviilkolleegiumi lahend, milles asuti seisukohale, et kui võlausaldaja tahab lõplikult keelduda kohustuse täitmise eest tasu maksmisest, peab ta selleks lepingust taganema või vastavas osas hinda alandama. Samuti saab võlausaldaja juhul, kui talle on kahju tekitatud, tasaarvestada võlgniku nõude enda kahju hüvitamise nõudega. Seejuures on tsiviilkolleegium märkinud, et ainuüksi ostetud asja puuduse olemasolu ei anna alust keelduda ostuhinna tasumisest.⁵²⁹ Ilmselt ei ole Riigikohus kirjeldatud lahendis siiski asunud seisukohale, et poolel ei ole kohustuse täitmise puuduste korral õigust omapoolse kohustuse täitmisest keelduda, kui teine lepingupool pole oma kohustust täitnud. Selline õigus tuleneb nimelt poolele otseselt VÕS §-st 111. Pigem on Riigikohus juhtinud tähelepanu asjaolule, et VÕS §-st 111 tulenev kohustuse täitmise keeldumise õigus võlasuhet ei lõpeta, vaid olemuslikult on tegemist ajutise vastuväitega. Vastuväite esitamise eesmärgiks on seejuures vastusoorituse tagamine lepingupoole jaoks.⁵³⁰ Seega ei võimalda omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õigus reeglina tasu maksmisest lõplikult keelduda. Konkreetsetes kaasuses on aga võlausaldaja soovinud tasu maksmisest lõplikult keelduda ning lisaks toonud ära ka enda poolt kantud kahju suuruse ning viidanud ka enda hinna alandamise õigusele. Seega ei ole tema sooviks olnud võlgniku läbi omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise mõjutada kohustust täitma, vaid ilmselt pigem leping ümber kujundada või nõuda kahju hüvitamist. Eelnev võimaldab asuda seisukohale, et hinna alandamisel ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumisel võib olla võlasuhtele sarnane mõju juhul, kui lepingu teine pool ei soovigi oma kohustust täita. Seega sõltub hinna alandamise ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õiguse tagajärgede sarnasus pigem võlgnikust kui võlausaldajast. Sellisel juhul tekib sisuliselt olukord, kus omapoolse kohustuse täitmisest keeldumisega võlausaldaja küll lepingut ümber ei kujunda, kuid sisuline tagajärg, mis lepingupooltele seoses nimetatud õiguskaitsevahendi kasutamisega saabub, võib teatud tingimustel võlausaldaja jaoks siiski hinna alandamisega sarnane olla.

Hinna alandamise ning omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise eelduste ning tagajärgede osas, tuleb vaatamata mõningatele erandjuhtumitele asuda seisukohale, et tegemist on kahe selgelt eristuva õiguskaitsevahendiga. Kuigi mõlema õiguskaitsevahendi kasutamisega võivad kaasnedä sarnased tagajärjed, mõjutavad nimetatud õiguskaitsevahendid võlasuhet märkimisväärselt erinevalt ning nende kasutamine toob lepingupooltele kaasa erinevad tagajärjed. Erinevus ilmneb eriti selgelt siis, kui võlgnik soovib siiski enda lepingust tuleneva kohustuse täita. Juhul, kui võlausaldaja on keeldunud omapoolse kohustuse täitmisest, saab võlgnik jätkuvalt kohustuse täita, seevastu kui võlausaldaja on hinda alandanud, tal sellist õigust enam ei ole.

⁵²⁹ RKTko 3-2-1-42-12, p 9.

⁵³⁰ RKTko 3-2-1-42-12, p 11, von Bar/Clive, p 843.

4. HINNA ALANDAMISE SUHE TEISTE ÜLDISTE ÕIGUSKAITSEVAHENDITEGA

4.1. Hinna alandamine üldise õiguskaitsevahendina

VÕS-i üldiste õiguskaitsevahendite süsteemis (VÕS § 101 lg 1) on võlausaldajale ette nähtud võimalus võlgniku kohustuse rikkumise korral kasutada järgmisi õiguskaitsevahendeid: nõuda kohustuse täitmist (VÕS § 108); oma võlgnitava kohustuse täitmisest keelduda (VÕS § 110 ja § 111); nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 115); taganeda lepingust (VÕS § 116) või öelda leping üles (VÕS § 195); alandada hinda (VÕS § 112) ning rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda viivist (VÕS § 113). Kirjeldatud loetelu ei ole ammendav. See tähendab, et võlausaldaja võib kasutada ka muid seaduses nimetatud või kokku lepitud õiguskaitsevahendeid.⁵³¹ Nagu näha, kuulub hinna alandamine Eesti õiguses seega õiguskaitsevahendite hulka, mida on reeglina võimalik kasutada kõigi lepingute rikkumise korral ehk tegemist on nn üldise õiguskaitsevahendiga.

Kirjeldatud kujul sarnaneb VÕS-i õiguskaitsevahendite süsteem selle loomise aluseks olnud PECL-i süsteemiga,⁵³² kuid erineb hinna alandamise osas samuti VÕS-i koostamisel eeskujuna kasutatud BGB ja PICC vastavast süsteemist. Suurimaks erinevuseks BGB-s on asjaolu, et hinna alandamise näol ei ole tegemist õiguskaitsevahendiga, mis oleks selgesõnaliselt üldosas ette nähtud ja mis kohalduks seega kõikidele lepinguliikidele. Hinna alandamise võimalus on BGB-s eraldiseisva normina ette nähtud vaid müügi- (BGB § 441), töövõtu (BGB § 638)-, üüri (BGB § 536) ja pakettreisilepingu (BGB § 651d) rikkumise puhuks.⁵³³ Käesoleva peatüki eesmärgiks ongi analüüsida, mil määral on hinna alandamise reguleerimine üldise õiguskaitsevahendina vajalik ja võimalik.

Erinevalt VÕS-i ja BGB regulatsioonist ei näe PICC hinna alandamist õiguskaitsevahendina üldse ette. PICC-i kommentaarid⁵³⁴ aga ei paku hinna alandamise välistamisele õiguskaitsevahendite hulgast mingit selgitust. Selles osas on siiski avaldatud seisukohta, et kuna hinna alandamine on üks esimesi tarbijakaitselise iseloomuga õiguskaitsevahendeid ning PICC katab vaid rahvusvahelises majandus- ja kutsetegevuses sõlmitud lepinguid, siis ei ole sellise õiguskaitsevahendi järele PICC-i puhul suuremat vajadust.⁵³⁵ Selle argumendi kahjuks räägib aga asjaolu, et samuti vaid majandus- ja kutsetegevuses tegutsevate isikute rahvusvahelistele müügilepingutele kohalduva CISG-i puhul on hinna alandamine (art 50) õiguskaitsevahendina ette nähtud.⁵³⁶ Seega ei saa hinna alandamise õiguse puudumise osas PICC-i regulatsioonis väita, et see on

⁵³¹ Kull/Käerdi/Kõve, lk 316.

⁵³² VÕS eelnõu seletuskiri.

⁵³³ Siehr/Zimmermann, p 92.

⁵³⁴ Vogenauer/Kleinheisterkamp.

⁵³⁵ Liu.

⁵³⁶ Liu.

õiguskaitsevahendite hulgast välja jäetud, kuna selle järele puudub vajadus. Eriti ilmekalt kinnitab vastupidist asjaolu, et on avaldatud seisukohta, mille kohaselt tuleks hinna alandamisega seonduvat edaspidi PICC-i edasiarendamise juures vähemalt analüüsida⁵³⁷ või asunud suisa seisukohale, et PICC peaks võimaldama võlausaldajal hinda alanda.⁵³⁸ Sellele, et hinna alandamine on asjakohane õiguskaitsevahend ka rahvusvaheliste majandus- ja kutsetegevuses sõlmitavate lepingute korral, viitab tõsiasi, et see kuulub lisaks CISG-le ka PECL-i (art 9:401), DCFR-i (art III.-3:601) ja CESL-i (art 106) üldiste õiguskaitsevahendite süsteemi.

BGB puhul kaaluti võlaõiguse reformi ettevalmistamise käigus hinna alandamise üldise õiguskaitsevahendina sätestamist.⁵³⁹ Sellist täiendavat õiguskaitsevahendit BGB üldosa siiski ette ei näe. Kirjeldatud valiku põhjendusena on viidatud, et hinna alandamine on ebasobiv õiguskaitsevahend näiteks teenistuslepingute (*Dienstvertrag*) korral,⁵⁴⁰ kuna sellisel juhul on tegemist lepingutega, mille kohaselt peab võlgnik tegema kõik mõistlikult võimaliku tulemuse saavutamiseks, mitte aga kindlasti tulemuse saavutama.⁵⁴¹ Lisaks eelnevale on leitud, et kui hinna alandamine oleks üldine õiguskaitsevahend, mis kohalduks teenistuslepingutele, siis oleks seda võimalik kohaldada ka töölepingule. Sellist lahendust ei ole aga peetud õigeks.⁵⁴² Seega on osad autorid seisukohal, et kuna hinna alandamine on eraldi õiguskaitsevahendina sätestatud vaid teatud lepinguliikide juures, siis üldise õiguskaitsevahendina BGB seda ette ei näe ning hinda saab alandada vaid nende konkreetsete lepingute rikkumise puhul.⁵⁴³

Seevastu teise seisukoha järgi on hinna alandamine BGB üldosas vaatamata konkreetse sätte puudumisele siiski ette nähtud BGB § 323 lg 5 lauses 2, mille kohaselt ei või võlausaldaja lepingust taganeda, kui tegemist on ebaolulise (*unerheblich*) lepingurikkumisega.⁵⁴⁴ Nimetatud seisukohta toetab BGB § 326 lg 1 regulatsioon.⁵⁴⁵ Selle sätte esimese lause kohaselt, kui võlgnik ei pea BGB § 275 lg-tes 1 kuni 3 kohaselt kohustust täitma (näiteks on täitmine võimatu), langeb ära tema nõue vastusoorituse saamiseks; osalise kohustuse täitmise korral kohaldatakse vastavalt BGB § 441 lg-t 3⁵⁴⁶. Sama sätte teine lause näeb ette, et sama paragrahvi esimest lauset ei kohaldata, kui võlgnik ei ole mittekohase täitmise korral BGB § 275 lg-te 1 kuni 3 järgi kohustatud seda mittevastavust kõrvaldama. Seejuures on oluline, et osaline lepingust taganemine on võimalik ka muudel juhtudel, kui traditsioonilised hinna alandamise juhtumid

⁵³⁷ Bonell, p 364.

⁵³⁸ Ferrante, p 216.

⁵³⁹ Schlechtriem/Schmidt-Kessel, S. 258.

⁵⁴⁰ Drucksache 14/6040, S. 223, Markesinis/Unberath/Johnston, p 509, Schubel, S. 318, Siehr/Zimmermann, p 92.

⁵⁴¹ Lieb, S. 208.

⁵⁴² Lieb, S. 208.

⁵⁴³ Markesinis/Unberath/Johnston, p 509.

⁵⁴⁴ MüKo/Ernst, § 323, Rn 240, Schlechtriem/Schmidt-Kessel, S. 259.

⁵⁴⁵ Schlechtriem/Schmidt-Kessel, S. 259, MüKo/Ernst, § 323, Rn 201.

⁵⁴⁶ Selles sättes sisaldub alandatud hinna leidmise valem.

(nt müügi- või töövõtulepingu mittekohane täitmine).⁵⁴⁷ Näiteks on leitud, et hinna alandamine on võimalik ka teenistuslepingute korral,⁵⁴⁸ aga ka muude lepingute puhul (nt litsentsileping, *sui generis* lepingud jne).⁵⁴⁹ Seega on hinna alandamine BGB kohaselt võimalik näiteks ka juhtumil, kui investeerimishooldaja annab tasu eest kliendile nõu, kuid jätab kliendi tähelepanu juhtimata ühele viimase jaoks eriliselt huvipakkuvale investeerimisstrateegiale. Kirjeldataud kohustuse rikkumisest tulenevalt saab klient tuginedes BGB § 323 lg 5 lausele 2 ja lg-le 1, § 326 lg 1 lause 1 teisele poolele ja § 441 lg-le 3 nõustajale makstavat tasu vähendada osalise lepingust taganemise kaudu.⁵⁵⁰ Nagu eelnevast näha, on vaatamata asjaolule, et teenistuslepingute puhul eraldi hinna alandamise õigust ette nähtud pole, siiski võimalik hinna alandamist õiguskaitsevahendina kasutada. Samasugune on olukord ka mitmete teiste lepingute puhul, mille regulatsioonis konkreetne viide hinna alandamise õigusele puudub.⁵⁵¹ Nagu väitekirja alapeatükis 3.2. selgus, ei saa hinna alandamist ja osalist lepingust taganemist pidada täielikult kattuvateks õiguskaitsevahenditeks. Siiski võib nõustada eespool toodud seisukohaga, et osaline lepingust taganemine võimaldab teatud juhtudel jõuda hinna alandamisega sarnaste tagajärgedeni. Seega võib mõningate mõõndustega nõustuda ka seisukohaga, et BGB üldosas nimetatud osalist taganemise õigust saab vaadelda sisuliselt hinna alandamisena.

Ka Saksa kohtupraktikas leidub kaasi, mille puhul on kohus võlausaldajal lubanud hinda alandada muude lepingute kui müügi-, töövõtu- üüri- või pakettreisilepingu korral. Näiteks on hinna alandamise õigust tunnustatud juhtumil, kus pooled olid sõlminud lepingu, mille kohaselt võlgnik pidi korraldama suurema inimeste grupi toitlustamise. Toitud serveriti aga 1,5-tunnise hilinemisega. Nimetatud kaasuses asus kohus seisukohale, et tegemist oli lepinguga, mis vastas mitme erineva lepinguliigi iseloomulikele tunnustele, kuid toidu serverimisega hilinemisega rikuti eelkõige teenistuslepingule omast kohustust.⁵⁵² Seejuures luges kohus, et rikkumise iseloomu arvestades tuleb hinda alandada 30% võrra esialgselt kokku lepitud hinnast.⁵⁵³

Sarnaselt BGB-ga puudub üldist hinna alandamise õigust ette nägev säte ka Hollandi tsiviilkoodeksis. Hinna alandamine iseseisva õiguskaitsevahendina on seevastu ette nähtud tarbijalemüügilepingu rikkumise puhuks (BW art 7:22 lg 1 b).⁵⁵⁴ Samas, sarnaselt BGB kommentaaridega, on ka Hollandi õigusteadlased seisukohal, et sisuliselt näeb BW ette kõikidele lepinguliikidele kohalduva hinna alandamise õiguse BW art 6:265 ja art 6:270 koostoimes läbi osalise

⁵⁴⁷ MüKo/Ernst, § 323, Rn 240.

⁵⁴⁸ MüKo/Westermann, § 611, Rn 23.

⁵⁴⁹ Peukert, S. 486.

⁵⁵⁰ Schlechtriem/Schmidt-Kessel, S. 259.

⁵⁵¹ Peukert, S. 457.

⁵⁵² Karlsruhe Maakohutu 12.05.1993.a. otsus, NJW 1994, 947.

⁵⁵³ Hinna alandamise kohta kohustuse täitmisega viivitamise korral vt lähemalt ptk 2.1.2.2.

⁵⁵⁴ Janssen, p 351.

lepingust taganemise õiguse.⁵⁵⁵ Seejuures sätestab BW art 6:270, et osalise lepingust taganemise tagajärjeks on proportsionaalne poolte vastastikuste lepinguliste kohustuste vähendamine.⁵⁵⁶

Niisiis, vaatamata eraldi üldist õiguskaitsevahendit ette nägeva sätte puudumisele Saksa ja Hollandi õiguses, on vähemalt osa õigusteadlasi seisukohal, et mõlemas süsteemis on hinna alandamine sisuliselt siiski üldise õiguskaitsevahendina ette nähtud. Nagu eespool märgitud, näevad hinna alandamise üldise õiguskaitsevahendina peale VÕS-i ette ka PECL (art 9:401) ja DCFR (art III.-3:601). Seega on VÕS-i koostamisel eeskujuks olnud ja üldisi Euroopa lepinguõiguse arengusuundi kajastavad allikad näinud hinna alandamise kui üldise õiguskaitsevahendi järgi vajadust. Üldiselt ei ole kahtluse alla seatud hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi vajalikkust müügi- ja töövõtulepingu rikkumise puhuks (selles osas on siiski erineval seisukohal *common law* süsteemi kuuluvad riigid⁵⁵⁷). Nagu aga eespool kirjeldatud, on kahtlusi tekitanud hinna alandamise õiguse kasutamise võimaldamine näiteks teenuse osutamise lepingute puhul. Sellest ka küsimus, kas hinna alandamise õiguse andmine võlausaldaajale kõigi vastastikuste lepingute rikkumise puhuks on õigustatud.

VÕS-i puhul on suurimaks erinevuseks käsunduslepingu tüüpi lepingute tulemuse saavutamisele suunatud lepingute vahel, et esimeste korral on VÕS § 24 lg 2 kohaselt võlgnikul kohustus teha omalpoolt tulemuse saavutamiseks kõik mõistlikult võimalik, kuid ta ei ole tingimata kohustatud tulemust saavutama.⁵⁵⁸ Eesti seadusandja pole üldreeglina õiguskaitsevahendite kasutamise võimalusi piiravaid sätteid käsunduslepingu kohta ette näinud ning sellest tulenevalt võib käsunduslepingu rikkumise korral valida kõigi VÕS §-s 101 nimetatud õiguskaitsevahendite vahel.⁵⁵⁹ Nagu eespool märgitud, on Saksamaal tulenevalt teenistuslepingute põhikohustuste erinevast iseloomust väljendatud seisukohta, et hinna alandamist ei saa nende lepingute rikkumise korral kasutada. Seda on põhjendatud asjaoluga, et kuna erinevalt töövõtjast võlgneb käsundisaaja mitte tulemuse, vaid üksnes mõistlikud pingutused tulemuse saavutamiseks, siis ei pea ta puuduse eest vähemalt tasu osas vastutama.⁵⁶⁰ Sellise väitega ei saa aga nõustuda. Nimelt on ka kirjeldatud lepingute korral sünullagmaatilises seoses võlgniku kohustus teha tulemuse saavutamiseks kõik mõistlik ja võlausaldaaja kohustus maksta talle kokkulepitud tasu, kui tasu maksmine on kokku lepitud või tuleneb selle maksmise kohustus VÕS § 627 lg-st 1.⁵⁶¹ Kui võlgnik ei näita üles temalt oodatavat hoolsust, peab võlausaldaajal olema õigus omapoolset kohustust (ehk „hinna” tasumist) vähendada.⁵⁶² Näite

⁵⁵⁵ Busch/Hondius/Kooten/Schelhaas/Schrama, p 395.

⁵⁵⁶ Saksamaa kohta vt nt MüKo/Ernst, § 323, Rn 240, § 326, Rn 26.

⁵⁵⁷ Piliounis, p 37, Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 770.

⁵⁵⁸ VÕS Komm III/Varul, lk 3.

⁵⁵⁹ VÕS Komm III/Varul, lk 7.

⁵⁶⁰ Vt. Lieb, S. 208.

⁵⁶¹ VÕS Komm I/Varul, lk 255.

⁵⁶² Ji, S. 93.

sellest, et hinna alandamine on võimalik ka juhul, kui võlgnik ei täida oma hoolsuskohustust, võib tuua Saksa arhitektilepingut puudutavast kohtupraktikast. Kaasuses, kus arhitekt ei pidanud nõutavat ehituspäevikut, leidis kohus, et ta on rikkunud hoolsuskohustust töö tegemisel ning seetõttu on tehtud töö puudusega. Sellest tulenevalt on tellijal õigus alandada arhitektile makstavat tasu.⁵⁶³ Saksa õiguses on arhitektiga ehitusjärelvalveks sõlmitav leping küll töövõtuleping, kuid Eesti õiguse kohaselt on tegemist käsunduslepingu liiki lepinguga.⁵⁶⁴ See näitab, et vähemalt Eesti õiguses eksisteerib vajadus hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi järgi ka käsunduslepingu tüüpi lepingute puhul.

Teiseks põhjuseks, miks hinna alandamine üldiste õiguskaitsevahendite hulgast BGB puhul välistati, on töölepingu kuulumine teenistuslepingute (*Dienstvertrag*) hulka. Läbi hinna alandamise võimaluse välistamise teenistuslepingute puhul taheti vältida olukorda, kus tööandjal oleks võimalik töötaja töötasu ühepoolselt vähendada. Töösuhte puhul on nimelt oluline töötaja sotsiaalne kaitse, sest saadavast töötasust sõltub töötaja ja tema perekonna elatustase.⁵⁶⁵ Samal ajal ei ole teiste teenistuslepingute puhul töö tegemiseks kohustatud pool reeglina sugugi töötajaga võrdselt lepingu teisest poolest sõltuv. Seega tuleks ka BGB muutmise eelnõu seletuskirjas mainitud lauset, et hinna alandamine peaks mõnede lepinguliikide puhul nagu teenistuslepingud välistatud olema,⁵⁶⁶ mõistma nii, et sellega on pigem silmas peetud vaid töölepingut. Muude teenistuslepingute rikkumise korral peaks olema lubatud ka hinna alandamist õiguskaitsevahendina kasutada.⁵⁶⁷

Eesti õiguses on tööleping lepinguliik, mida võib pidada käsunduslepingu alaliigiks (töölepingu seaduse⁵⁶⁸, edaspidi TLS, § 1 lg 3).⁵⁶⁹ Kuna käsunduslepingu regulatsioon ei näe ette erisusi üldosa õiguskaitsevahendite regulatsioonist, siis oleks töötajapoolse töölepingu rikkumise korral võimalik tööandjal töötaja palka vähendada. Siinkohal on Eesti seadusandja sarnaselt Saksa seadusandjaga tunnetanud tekkiva situatsiooni ohtlikkust töötajale. Erinevalt Saksamaa regulatsioonist Eestis õigus siiski võimaldab ka töölepingu rikkumise korral töötasu vähendada. Nimelt on TLS § 73 lg-s 1 ette nähtud töötasu alandamise erisäte. Selle kohaselt võib tööandja töötasu vähendada VÕS §-s 112 sätestatud tingimustel üksnes juhul, kui töötaja rikkus tööandja selget ja õigeaegset juhust töö tulemuse kohta ning juhise andmine oli töölepingus ettenähtud tööülesannete täitmise eesmärki, loodetud tulemuse saavutamise tõenäosust ning kohustuse täitmise sõltuvust tööandja ja teiste töötajate kohustusi arvestades mõistlik. Seega on TLS-i regulatsiooni kaudu kitsendatud võlausaldaja

⁵⁶³ Saksamaa Ülemkohtu 28.7.2011.a. otsus, NJW-RR 2011, 1464.

⁵⁶⁴ VÕS Komm III/Käerdi, lk 37.

⁵⁶⁵ Ji, S. 91.

⁵⁶⁶ Drucksache, 14/6040, S. 223.

⁵⁶⁷ Ji, S. 91.

⁵⁶⁸ Töölepingu seadus. – RT I 2009, 5, 35; RT I, 25.05.2012, 26.

⁵⁶⁹ VÕS Komm III/Varul, lk 5.

õigust kasutada hinna alandamist õiguskaitsevahendina töötaja kui võlgniku vastu. Seeläbi on töötaja kaitstud ebareaalselt püstitatud kvaliteedinõuete suhtes ning tööandja õigus töötasu alandamiseks on sõltuv tema enda poolt antud selgetest ja õigeaegsetest juhistest.⁵⁷⁰ Samal ajal on muude teenuse osutamise lepingute korral võlausaldaja hinna alandamise õigus piiratud vaid VÕS §-s 112 nimetatud tingimustega. See tähendab, et VÕS §-s 112 nimetatud eelduste täitmise korral⁵⁷¹ on näiteks käsundiandjal õigus käsundisaajale makstavat tasu vähendada, kui käsundisaaja ei täida oma kohustusi temalt nõutavat hoolsusemäära järgides.

Illustreerimaks sellise õiguskaitsevahendi vajalikkusest käsunduslepingute tüüpi lepingute puhul sobib hästi näide advokaadi vastutusest. Nimelt sätestab Advokatuuriseaduse⁵⁷² § 47 lause 2, et kokkulepe, mis välistab advokaadibüroo pidaja või advokaadi vastutuse tahtluse või raske hooletusega tekitatud kahju eest, on tühine. See tähendab, et advokaat võib enda vastutust lepingus piirata nii, et ta vastutab vaid hooletusega tekitatud kahju eest. Kui kirjeldatud juhul ei oleks käsundiandjal võimalik kasutada hinna alandamist, võib tekkida situatsioon, kus käsundiandjal ei saa advokaadi vastu mingeid õiguskaitsevahendeid kasutada ning seda eelkõige juhul, kui kohustuse rikkumine ei ole oluline.⁵⁷³ Sellisel juhul on lepinguliselt välistatud advokaadi vastu suunatud kahju hüvitamise nõue ning lepingust pole võimalik taganeda, kuna advokaadipoolne rikkumine pole oluline. Loomulikult võib käsundiandja keelduda ka omapoolse kohutuse täitmisest (VÕS § 110, § 111), kuid selle eelduseks on, et advokaadile ei ole veel tasu makstud. Kui tasu on makstud ei saa käsundiandja ka seda õiguskaitsevahendit kasutada. Samuti ei ole omapoolse kohutuse täitmisest keeldumise kaudu võimalik saavutada lõplikku õiguskindlust, kuna nimetatud õiguskaitsevahend on olemuslikult ajutine.⁵⁷⁴ Kui kirjeldatud olukorras ei oleks käsundiandjal õigust ka hinda alandada, jääksid tema õigused märkimisväärselt kaitseta. Seega on põhjendatud ja mõistlik tagada hinna alandamise õigus ka käsunduslepingu ja käsunduslepingu liiki lepingute rikkumise puhuks.

Nagu näidatud, ei ole eespool analüüsitud Saksa õiguskirjanduses esitatud seisukohad veenvad välistamaks hinna alandamine kõigi vastastikuste lepingute rikkumise korral kasutatavate õiguskaitsevahendite seast ning seetõttu on autori arvates õigustatud VÕS-i loomisel tehtud otsus näha hinna alandamine ette üldise õiguskaitsevahendina.

Vaatamata hinna alandamise kuulumisele üldiste õiguskaitsevahendite hulka, tekib enamuse selleteemalisi kohtuvaidlusi siiski müügi-, töövõtu- ja üürilepingu pinnalt. Riigikohtu praktikat vaadates on seejuures enim vaidlusi, mis

⁵⁷⁰ Seletuskiri töölepingu seaduse eelnõu juurde. Kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems&emshelp=true&eid=353198&u=20110120112128> (20.10.2011), lk 53.

⁵⁷¹ Vt ptk 2.

⁵⁷² Advokatuuriseadus. – RT I 2001, 36, 201; RT I, 14.03.2011, 3.

⁵⁷³ Vt hinna alandamise ja kahju hüvitamise ning lepingust taganemise eelduste osas ptk 3.1. ja 3.2.

⁵⁷⁴ RRTKo 3-2-1-80-08, p 33, 3-2-1-42-12, p 11.

puudutavad hinna alandamise võimalust müüjapoolse kohustuse rikkumise korral. Neile järgnevad üüri alandamist puudutavad ning töövõtulepingust tulenevad vaidlused.⁵⁷⁵ Sarnane on olukord ka alama astme kohtute praktika puhul. Riigikohus on teinud ka ühe maakleritasu vähendamist puudutava lahendi.⁵⁷⁶ Nimetatud lahendis ei ole aga võetud seisukohta maakleritasu alandamise osas VÕS § 112 lg 1 alusel, kuna polnud tehtud nõuetekohast hinna alandamise avaldust ning hageja tugines pigem lahendi tegemise ajal kehtinud VÕS §-le 666, mis lubas nõuda ebamõistlikult suure maakleritasu vähendamist. Seega võib öelda, et praktilist tähtsust omab hinna alandamise õigus eelkõige müügi-, töövõtu- ja üürilepingust tulenevate kohustuste rikkumise korral. See asjaolu ei too aga kaasa vajadust hinna alandamine õiguskaitsevahendina ette näha vaid nimetatud lepingute puhul. Arvestades küllaltki lühikest aega, mille jooksul VÕS on kehtinud, ei saa ülalkirjeldatud kohtupraktikale tuginedes asuda seisukohale, et hinna alandamist õiguskaitsevahendina kasutatakse vaid nimetatud lepingute rikkumise korral. Samuti, nagu ülal näidatud, võib hinna alandamine muude lepingute korral küll olemuslikult keerulisem olla, kuid mitte võimatu.

Eelnevast lähtuvalt on autor seisukohal, et ülalkirjeldatud raskused seoses hinna alandamisega ei too endaga kaasa vajadust välistada nimetatud õiguskaitsevahend üldiselt kasutatavate õiguskaitsevahendite hulgast.⁵⁷⁷ Hinna alandamist on seega põhimõtteliselt võimalik kasutada õiguskaitsevahendina vastastikuste lepingute rikkumise korral, sh ka *sui generis* lepingute puhul.

4.2. Võimalik õiguskaitsevahendite hierarhia ning hinna alandamise koht selles

4.2.1. Üldreegel võlausaldaja õiguskaitsevahendite valiku osas

VÕS § 101 lõikes 2 sisalduva reegli kohaselt võib võlausaldaja kasutada kas koos või eraldi kõiki seadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid, mida saab üheaegselt kasutada, kui seadusest või lepingust ei tulene teisti. Seega on üldreegli kohaselt võlausaldajal valikuvabadus erinevate õiguskaitsevahendite vahel. Koos ei tohi kasutada vaid selliseid õiguskaitsevahendeid, mis teineteist olemuslikult välistavad. Täiendava piirangu õiguskaitsevahendite kasutamisele võlausaldaja poolt seab VÕS § 101 lg 3, mille kohaselt ei või võlausaldaja tugineda võlgniku kohustuse rikkumisele ega kasutada sellest tulenevaid õiguskaitsevahendeid niivõrd, kui selle rikkumise põhjustas tema enda tegu või temast tulenev asjaolu või sündmus, mille toimumise riisikot ta kannab. Seega on võlausaldajal Eesti õiguse kohaselt üldreeglina õigus valida, millist õiguskaitsevahendit ta võlgniku kohustuse rikkumise korral ja koos

⁵⁷⁵ Vt <http://www.nc.ee/?id=11&indeks=0,2,10246,10320,10326> (25.01.2011).

⁵⁷⁶ RKTko 3-2-1-44-04.

⁵⁷⁷ Vt ka Zoll, p 204.

millise teise õiguskaitsevahendiga ta kasutab.⁵⁷⁸ Erisused võlausaldaja õiguskaitsevahendite vahelisest valikuvabadusest võivad tuleneda sätetest, mis näevad ette konkreetse õiguskaitsevahendi kasutamise eeldused.

Käesolevas peatükis näidatakse, et hinna alandamise ei ole teiste õiguskaitsevahenditega hierarhilises suhtes. Õiguskaitsevahendite hierarhiaga oleks tegemist juhul, kui võlausaldaja saaks kasutada muid õiguskaitsevahendeid alles pärast seda, kui ta on võlgnikult nõudnud kohustuse täitmist (VÕS § 108) või andnud kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja (VÕS § 114 lg 1).⁵⁷⁹ Alljärgnevalt näidatakse ka, et võlausaldaja ja võlgniku õigused on tasakaalus juhul, kui võlausaldaja võib hinna alandamist kasutada esimese õiguskaitsevahendina, kuid tema nimetatud õigust on piiratud võlgniku võimalusega oma kohustuse rikkumine heastada.

VÕS-i õiguskaitsevahendite süsteemi eeskujuks on olnud CISG, PECL, BGB ja tarbijalemüügi direktiiv⁵⁸⁰ ning kõigis neis on ette nähtud ka võlausaldaja võimalus hinda alandada, kas üldise õiguskaitsevahendina (nt PECL) või vaid konkreetsete lepinguliikide korral (nt BGB, CISG; tarbijalemüügi direktiiv). Samuti näeb hinna alandamise üldise õiguskaitsevahendina ette ka DCFR (art III.-3:601). VÕS-i üldine õiguskaitsevahendite süsteem on enim sarnane DCFR-i vastava regulatsiooniga, kuna PECL regulatsioon oli viimati nimetatu koostamisel omakorda suures osas eeskujuks.⁵⁸¹

DCFR-i art III.-3:101 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja juhul, kui võlgniku kohustuse rikkumine ei ole vabandav, kasutada ükskõik millist DCFR-i III raamatu kolmandas peatükis nimetatud õiguskaitsevahendit. Sama artikli lõike 2 kohaselt võib võlausaldaja võlgniku kohustuse rikkumise vabandavuse korral kasutada kõiki õiguskaitsevahendeid peale kohustuse täitmise ja kahju hüvitamise nõude. Art III.-3:102 piirab erinevate õiguskaitsevahendite kasutamise võimalust sarnaselt VÕS § 101 lg-ga 2 ehk koos ei tohi kasutada vaid neid õiguskaitsevahendeid, mis on olemuslikult kokkusobimatud. Niisiis näeb DCFR ette järgmised üldised õiguskaitsevahendid: kohustuse täitmise nõue (art III.-3:301 ja III.-3:302), omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine vastastikuste kohustuste korral (art III.-3:401), lepingust taganemine (art III.-3:502 – III.-3:505), hinna alandamine (art III.-3:601), kahju hüvitamine (art III.-3:710) ja viivis (art III.-3:708). Kõiki nimetatud õiguskaitsevahendeid võib võlausaldaja arvestades art III.-3:102 nimetatud piirangut koos kasutada ning puudub säte, mis näeks ette erinevate õiguskaitsevahendite vahelise hierarhia.⁵⁸² Eelnevale tuginedes saab öelda, et VÕS ja DCFR näevad ette võlausaldajale võimaluse kasutada samu õiguskaitsevahendeid ning üldreeglina on võlausaldaja erinevate õiguskaitsevahendite valimisel samuti vaba. Eelnevalt kirjeldatuga väga sarnane

⁵⁷⁸ VÕS Komm I/Kõve, lk 401.

⁵⁷⁹ Hierarhia mõiste sisustamise osas samal seisukohal nt Schmidt-Kessel (2009), p 85, Kroll-Ludwigs, S. 185.

⁵⁸⁰ Kull/Käerdi/Kõve, lk 315.

⁵⁸¹ von Bar/Clive, p 15, Kõve (2008), p 200.

⁵⁸² Bachmann, S. 239, Loos (2010b), p 28.

on ka CESL-i õiguskaitsevahendite süsteem.⁵⁸³ Siiski ei ole võlausaldaja täielikult vaba valima ükskõik millist õiguskaitsevahendit mainitud instrumentide kohaselt, vaid võlgnikule on jäetud võimalus piirata valikuõigust läbi talle kuuluva heastamise õiguse.⁵⁸⁴ Kuna DCFR-i koostamise eesmärgiks on olnud näidata, et eksisteerib Euroopa eraõigus ning sarnastes olukordades on võimalik erinevates Euroopa riikides jõuda reeglina samasugustele lahendustele,⁵⁸⁵ siis tuleb nentida, et ka VÕS-i õiguskaitsevahendite süsteem on kooskõlas Euroopa õiguse üldiste tendentsidega.⁵⁸⁶

Eespool kirjeldatust erinev on BGB regulatsioon, mille kohaselt on kohustuse täitmise nõudel reeglina prioriteet taganemisõiguse ja kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamise nõude ees.⁵⁸⁷ Kirjeldatud õiguskaitsevahendite hierariat ei ole BGB-s küll otsesõnu sätestatud, kuid see tuleneb erinevate õiguskaitsevahendite kohaldamise eeldusi ette nägevatest sätetest. Nii on BGB § 323 kohaselt taganemise kui õiguskaitsevahendi kasutamise eeldusteks lisaks kohustuse rikkumisele kas täitmisenõude esitamine võlausaldaja poolt, ilma et võlgnik oleks kohustuse täitnud, või võlausaldaja määratud täiendava tähtaja tulemusteta möödumine, ilma et võlgnik oleks kohustuse täitnud (lg 1) või mõne § 323 lg 2 nimetatud asjaolu esinemine, mille korral täiendavat tähtaega anda pole vaja. Lg-s 2 nimetatud juhtumite näol on tegemist erisätetega üldreegli suhtes⁵⁸⁸ ning sellest tulenevalt peab võlausaldaja reeglina taganemisõiguse tekkimiseks andma võlgnikule kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja või nõudma kohustuse täitmist.⁵⁸⁹ Ka kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamise nõude eelduseks on reeglina võlausaldaja poolt võlgnikule antud täiendava tähtaja tulemusteta möödumine (BGB § 280 lg 3, § 281 *Nachfrist*).⁵⁹⁰ Kirjeldatud sätetes väljendub Saksa õiguse üks keskseid printsiipe, mille kohaselt ei ole võlausaldajal õigust kasutada teatud õiguskaitsevahendeid enne, kui ta on võlgnikult nõudnud kohustuse täitmist, andnud selleks täiendava tähtaja ning võlausaldaja pole nimetatud aja jooksul kohustust täitnud.⁵⁹¹ See tähendab, et BGB kohaselt on primaarseks õiguskaitsevahendiks reeglina kohustuse täitmise nõue ning lepingust taganeda või nõuda kahju hüvitamist kohustuse täitmise

⁵⁸³ Piltz, p 134, Feltkamp/Vanbossele, p 892, Samoy/Dang Vu/Jansen, p 869.

⁵⁸⁴ VÕS § 107, DCFR art III.–3:202, CESL art 109.

⁵⁸⁵ von Bar/Clive, p 4.

⁵⁸⁶ Kõve (2008), p 208, Varul, p 109.

⁵⁸⁷ Drucksache 14/6040, S. 92–93, Markesinis/Unberath/Johnston, p 401, 452, Unberath, S. 243, Bülow/Artz, S. 156.

⁵⁸⁸ Bamberger/Roth/Groethe, § 323, Rn 20.

⁵⁸⁹ Drucksache 14/6040, S. 93. Samuti ei pea võlausaldaja võlgnikule kohustuse täitmiseks täiendavat tähtaega määrama ning ei saa kohustuse täitmist või kahju hüvitamist kohustuse täitmise asemel nõuda, kui kohustuse täitmine on võimatu (BGB § 275, § 326 lg 5, § 311a lg 2, § 283).

⁵⁹⁰ Drucksache 14/6040, S. 93. Samas kohustuse täitmise kõrval kahju hüvitamise nõude eelduseks täiendava tähtaja andmine ei ole. Markesinis/Unberath/Johnston, p 469.

⁵⁹¹ Markesinis/Unberath/Johnston, p 422, MüKo/Ernst, § 281, Rn 1.

asemel saab võlausaldaja alles sekundaarsete õiguskaitsevahenditena.⁵⁹² Sellise regulatsiooni eesmärgiks on võimalikult kaua hoida lepingut ja sellest pooltele tulenevaid kohustusi sellisena nagu nad esialgselt poolte vahel kokku lepitud olid.⁵⁹³ Sarnase õiguskaitsevahendite hierarhia näeb ette ka tarbijalemüügi-direktiiv.⁵⁹⁴

Kuna VÕS-i erinevaid õiguskaitsevahendeid reguleerivate sätete allikaks on PICC-i, PECL-i ja CISG-i kõrval olnud BGB ja tarbijalemüügi vastav regulatsioon,⁵⁹⁵ siis tekib küsimus, kas ka VÕS-i alusel on võimalik tuvastada sarnane õiguskaitsevahendite hierarhia ning kuhu selles hierarhias asetub hinna alandamise õigus. Sätestab ju VÕS § 101 lg 2 üldreeglina võlausaldaja õiguse ise õiguskaitsevahendit valida, kuid näeb ühtlasi ette võimaliku piirangu, kui vastav piirang on sätestatud seaduses või lepingus.

4.2.2. Hinna alandamise koht võimalikus õiguskaitsevahendite hierarhias

Hinna alandamise regulatsioon näeb Eesti õiguses nimetatud õiguskaitsevahendi kasutamise eeldustena ette vaid peatükis 2. mainitud asjaolud. VÕS § 112 lg 1 kohaselt võib lepingupool hinda alandada, kui ta võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise. Samas ei sätesta nimetatud paragrahv, et võlausaldaja peaks enne hinna alandamist võlgnikule kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andma või nõudma enne hinna alandamist kohustuse täitmist.⁵⁹⁶ Seega võib võlausaldaja lähtuvalt VÕS § 112 lg 1 sõnastusest võlgniku kohustuse rikkumise korral esimesena kasutatavaks õiguskaitsevahendiks valida hinna alandamise. Sarnane on võlausaldaja positsioon ka DCFR art III.-3:601 alusel.

Teistsugune on olukord VÕS-i koostamisel eeskujuks⁵⁹⁷ olnud BGB järgi. Näiteks müügilepingu puhul on BGB § 441 lg 1 kohaselt võlausaldajal lepingust taganemise asemel õigus hinda alandada. See aga tähendab, et hinna alandamise eelduseks on eelnev võlgnikule kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmine ja selle tulemusteta möödumine.⁵⁹⁸ Eesti seadusandja ei ole sarnase lahenduse kasuks otsustanud ning seega võib hinna alandamine olla võlausaldaja esimeseks õiguskaitsevahendiks, millele eelnevalt ei pea andma võlgnikule kohustuse täitmiseks täiendavat tähtaega. VÕS-i kommentaaris on selles osas aga märgitud, et VÕS ei kohusta võlausaldajat enne hinna alandamist lepingu teisele poolele puuduse kõrvaldamist läbi kohustuse täitmiseks

⁵⁹² Markesinis/Unberath/Johnston, p 400, MüKo/Ernst, § 281, Rn 1, Bamberger/Roth/Groethe, § 323, Rn 11.

⁵⁹³ Markesinis/Unberath/Johnston, p 401.

⁵⁹⁴ Bianca/Grundmann, art 3, Rn 37, S. 159, 168, Micklitz/Reich/Rott, p 170.

⁵⁹⁵ VÕS eelnõu seletuskiri.

⁵⁹⁶ Vt Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-09- 55763.

⁵⁹⁷ VÕS eelnõu seletuskiri.

⁵⁹⁸ Bamberger/Roth/Faust, § 441, Rn 3, MüKo/Westermann, § 441, Rn 1.

täiendava tähtaja andmise võimaldama, kuid vaidluste vältimiseks tuleks seda soovitada ning täiendava tähtaja andmise kohustus võib tuleneda hea usu põhimõttest (VÕS § 6, TsÜS § 138).⁵⁹⁹ Sama seisukohta on väljendanud ka Riigikohus, märkides seejuures, et eelkõige võib täiendava tähtaja andmine olla vajalik siis, kui vastasel juhul tekitataks müüjale ebaproportsionaalseid kulusid.⁶⁰⁰

Autor nõustub kirjeldatud seisukohaga selles osas, et hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kohaldamise eelduseks ei ole kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmine. Samas on autori arvates üleliigne viide seoses täiendava tähtaja andmisega selleks, et vältida võimalikke vaidlusi. Nimelt on VÕS § 107 kohaselt lepingulist kohustust rikkunud lepingupoolel õigus kohustuse rikkumine heastada. Seeläbi annab nimetatud säte võlgnikule võimaluse piirata võlausaldaja võimalusi erinevate õiguskaitsevahendite kasutamiseks võlgniku vastu, kui viimane soovib rikkumise vabatahtlikult heastada.⁶⁰¹ Reeglina ei ole ajal, mil võlgnik tegeleb kohustuse rikkumise heastamisega, võlausaldajal lubatud kasutada muid õiguskaitsevahendeid kui ainult omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine. Kirjeldatud regulatsiooniga on seega tagatud võlgnikule võimalus ka oma kohustuse rikkumise järgselt kohustus siiski täita. Sellest tulenevalt ei peaks autori meelest panema võlausaldajale hinna alandamise õiguse teostamisele eelnevat täiendava tähtaja andmise kohustust.⁶⁰² Eriti ei ole sellise täiendava kohutuse panemine võlausaldajale vajalik, kuna VÕS § 112 lg 5 sätestab selgseõnaliselt, et lepingupool ei või alandada hinda selles ulatuses, milles teine lepingupool rikkumise heastas. Kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmise nõudmine õiguskaitsevahendite kasutamise eeldusena on õigustatud sellistes õigussüsteemides (nt Saksamaal), kus võlgnikule pole ette nähtud rikkumise heastamise võimalust.⁶⁰³ Kuna VÕS-i alusel on võlgnikule heastamise võimalus tagatud, ei ole enam vajadust täiendava tähtaja andmise kohustuse kehtestamise järele. Läbi heastamise võimaluse andmise võlgnikule on võlgniku ja võlausaldaja õigused tasakaalustatud.⁶⁰⁴ Võlausaldaja ei pea dubleerivalt pakkuma võlgnikule võimalust kohustuse rikkumise heastamiseks, kui sellise võimaluse kasutamine on võlgnikule tema enda initsiatiivi korral juba seaduses ette nähtud. Kui võlausaldajal lasuks kohustus tingimata enne muude õiguskaitsevahendite kasutamist nõuda kohustuse täitmist, tekiks isegi küsimus heastamise regulatsiooni vajalikkusest.⁶⁰⁵ Juhul, kui võlausaldaja peab enne muude nõuete esitamist esitama võlgnikule kohustuse täitmise nõude (andma kohustuse

⁵⁹⁹ VÕS Komm I/Kõve, lk 374.

⁶⁰⁰ RKTko 3-2-1-156-11, p 20.

⁶⁰¹ VÕS Komm I/Kõve, lk 341. Heastamise mõju kohta ostja ja tellija hinna alandamise õigusele vt ptk 5.1.

⁶⁰² Sein (2012). lk 722.

⁶⁰³ Nt ei näe heastamise võimalust ette BGB, mille puhul on aga kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmisel reeglina oluline roll.

⁶⁰⁴ Kruisinga (2011), p 909, Mak, p 149.

⁶⁰⁵ Sivesand, p 240.

täitmiseks täiendava tähtaja), ei tekigi võlgnikul reeglina praktilist vajadust omal initsiatiivil kohustuse rikkumine heastada.

Õiguskirjanduses on väljendatud seisukohta, mille kohaselt kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmine ja heastamine on olemuslikult niivõrd sarnased, et neid võib pidada ühe mündi erinevateks külgedeks.⁶⁰⁶ Peamine erinevus kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmise ja heastamise instituutide vahel seisneb selles, kelle initsiatiivil toimub kohustuse täitmine pärast esialgse täitmise sissenõutavaks muutumist.⁶⁰⁷ Kuna võlgnikul on õigus kohustuse rikkumise korral rikkumine heastada, ei ole Eesti õiguses kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmise kohustuse kehtestamise järele vajadust.⁶⁰⁸ Pooled peavad teineteise suhtes heauskselt käituma heastamise võimalust kasutades ning sellist võimalust võimaldades. Eelnevast tulenevalt on seega selge, et kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmine ei ole hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kasutamise eelduseks. Seda seisukohta toetab ka senine Riigikohtu praktika, mille kohaselt ei ole kohus hinna alandamise osas asunud seisukohale, et nimetatud õiguskaitsevahendi kasutamise eelduseks oleks võlausaldaja poolt kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmine.⁶⁰⁹

Sarnaselt hinna alandamisele on võlgniku õigusel kohustuse rikkumine heastada prioriteet ka teiste õiguskaitsevahendite ees. Nii DCFR art III.-3:204 lg 1 kui CESL art 106 lg 2 p a) näevad ette, et võlausaldaja ei või ajal, kui võlgnik oma kohustust heastab, kasutada tema vastu muid õiguskaitsevahendeid kui omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine.⁶¹⁰ Sarnane on ka CISG art 48 regulatsioon. VÕS § 107 kohaselt, kui kohustust rikkunud võlgnik soovib rikkumise omal kulul kõrvaldada, kuni võlausaldaja ei ole lepingust taganenud, seda üles öelnud ega nõudnud kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamist ning on täidetud muud VÕS § 107 eeldused, on tal selleks õigus ja võlausaldaja ei saa heastamise ajal kasutada õiguskaitsevahendeid, mis lähevad heastamisega olemuslikult vastuollu (VÕS § 107 lg 3 teine lause). Kahjustatud lepingupool võib heastamise ajal omapoolse kohustuse täitmisest keelduda (VÕS § 107 lg 3 esimene lause), nõuda kohustuse täitmisega viivitamise ja rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist ning viivise või lepptrahvi maksmist (VÕS § 107 lg 4). Sellest tulenevalt ei või võlausaldaja heastamise ajal eelkõige lepingut ühepoolselt lõpetada, nõuda kahju hüvitamist kohustuse täitmise asemel ega alandada hinda.⁶¹¹ Muuhulgas võib olla välistatud ka täitmisenõude esitamine. Seda näiteks müügilepingu puhul, kui ostja soovib nõuda asja asendamist, kuid enne

⁶⁰⁶ Yovel.

⁶⁰⁷ Huber, S. 21.

⁶⁰⁸ Sein (2012), lk 722.

⁶⁰⁹ RKTko 3-2-1-44-04, 3-2-1-115-04, 3-2-1-84-05, 3-2-1-131-05, 3-2-1-59-06, 3-2-1-82-06, 3-2-1-71-07, 3-2-1-97-07, 3-2-1-111-07, 3-2-1-135-07, 3-2-1-21-08, 3-2-1-55-09, 3-2-1-29-10. Erandiks on selles osas RKTko 3-2-1-156-11.

⁶¹⁰ CESL-i puhul kehtib nimetatud piirang juhul kui ostjaks on majandus- või kutsetegevuses tegutsev isik. Vt ka Grädler/Köchel, S. 111.

⁶¹¹ VÕS Komm I/Köve, lk 344.

vastava nõude esitamist on müüja teatanud oma soovist asi parandada.⁶¹² Seega on võlgnikule läbi kohustuse rikkumise heastamise õiguse antud võimalus panna võlausaldaja olukorda, kus ta ei saa kõiki õiguskaitsevahendeid kasutada ning vaatamata lepingu rikkumisele täita ise lepingu niivõrd hästi, kui asjaolusid arvestades võimalik. Samas ei ole võlgnikul kohustust rikkumist heastada.⁶¹³ See on pelgalt tema õigus. Kui ta nimetatud võimalust ei kasuta, saab võlausaldaja valida kõigi õiguskaitsevahendite vahel, mille kasutamise eeldused on täidetud. Võlausaldajal omaltpoolt ei ole VÕS § 107 kohaselt kohustust võlgnikule heastamise võimalust pakkuda, kuid tal on reeglina kohustus pakutud heastamisega nõustuda (VÕS § 107 lg 1). Eelnev lubab asuda seisukohale, et läbi heastamise võimaldamise võlgnikule ei ole küll kehtestatud õiguskaitsevahendite omavahelist hierarhiat, kuid heastamise võimaluse andmine võlgnikule väljendab seadusandja tahet säilitada lepingut ja sellest tulenevaid kohustusi võimalikult muutumatutena. Seega on võlausaldaja hoolimata võlgniku kohustuse rikkumise heastamise õigusest reeglina vaba valima endale sobiva õiguskaitsevahendi, kuid tema esialgset valikut võib piirata võlgnikupoolne heastamise soov.⁶¹⁴ Kuna võlausaldaja on oma valikutes õiguskaitsevahendi osas reeglina vaba, siis võib ta esimesena kasutatavaks õiguskaitsevahendiks Eesti õiguse kohaselt valida ka hinna alandamise. See tähendab, et võlausaldaja võib koheselt hinda alandada juhul, kui esineb VÕS § 107 lg-st 1 tulenev alus, mis lubab tal heastamisest keelduda või kui võlgnik teatab, et ta ei kavatse kohustuse rikkumist heastada või ei teata oma heastamise soovist.

Eelnevast tulenevalt on autor seisukohal, et hinna alandamine üldise õiguskaitsevahendina ei asu Eesti õiguses teiste õiguskaitsevahenditega reeglina hierarhilises suhtes. See tähendab, et võlausaldaja võib üldjuhul valida hinna alandamise ka esimesena kasutatavaks õiguskaitsevahendiks. Võlausaldaja valikuvabadust saab piirata võlgnik, kasutades endale kuuluvat õigust kohustuse rikkumine heastada (VÕS § 107).

⁶¹² Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, 741, Kroll-Ludwigs, S. 187.

⁶¹³ Nii VÕS § 107, DCFR art III.–3:202, CESL art 109 lg 2 kui CISG art 48 kohaselt on võlgnikul õigus kohustuse rikkumise heastamiseks.

⁶¹⁴ Kui võlausaldaja on teinud näiteks kehtiva lepingust taganemise avalduse, siis ei saa võlgnik võlausaldaja õiguskaitsevahendite valikut siiski enam mõjutada tulenevalt VÕS § 107 lg-st 1.

4.3. Hinna alandamise konkurents teiste õiguskaitsevahenditega

4.3.1. Konkurents hinna alandamise õiguse ja kahju hüvitamise nõude vahel

Eelnevad alapeatükid kinnitavad, et hinna alandamisel on koht üldiste õiguskaitsevahendite hulgas ning seda saab võlausaldaja reeglina kasutada ka esimese õiguskaitsevahendina. Käesolevas alapeatükis analüüsitakse, milliste õiguskaitsevahendite kasutamine välistab võlausaldaja võimaluse alandada hinda ja milliste õiguskaitsevahendite kasutamise kõrval säilib võlausaldajal see võimalus.

Nagu eespool märgitud, lubab VÕS § 101 lg 2 võlausaldajal võlgniku kohustuse rikkumise korral kasutada eraldi või koos kõiki seadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid, mida saab üheaegselt kasutada, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti. Eelkõige ei võta kohustuse rikkumisest tuleneva õiguskaitsevahendi kasutamine võlausaldajalt õigust nõuda kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist. See tähendab, et reeglina saab võlausaldaja kasutada erinevaid õiguskaitsevahendeid samaaegselt ning ühe õiguskaitsevahendi valik ei välista automaatselt teiste õiguskaitsevahendite kasutamist (õiguskaitsevahendite kumulatsiooni põhimõtte). Erandiks on vaid sellised õiguskaitsevahendid, mis teineteist olemuslikult välistavad.⁶¹⁵

VÕS § 101 lg 2 teise lause kohaselt võib eelduslikult kahju hüvitamist kasutada koos kõigi teiste õiguskaitsevahenditega. Sellest sättest tulenevalt peaks seega olema võimalik ka hinna alandamise kasutamine koos kahju hüvitamise nõudega.⁶¹⁶

Mingeid probleeme ei kujuta endast hinna alandamine ja paralleelselt sellega kahju hüvitamise nõude esitamine olukorras, kus võlgniku kohustuse rikkumine seisneb nii ebakvaliteetses täitmisel kui hilinenud täitmisel. Sellisel juhul saab võlausaldaja kummalegi rikkumisel tuginedes valida erineva õiguskaitsevahendi. Näiteks müügilepingu rikkumise korral nõuda viivitamisega tekitatud kahju hüvitamist ning ebakvaliteetse täitmise osas alandada hinda.⁶¹⁷

Keerulisem on aga küsimus, kas ka samale kohustuse rikkumisele tuginedes on võlausaldajal võimalik nõuda hinna alandamise kõrval kahju hüvitamist. Nimetatud küsimuses on Riigikohus oma 2005. aasta lahendis märkinud, et „ehitise müügilepingu tingimuste mittevastavuse korral ei saa ostja nõuda üheaegselt kahju hüvitamist ja hinna alandamist”.⁶¹⁸ Seejuures on kohus juhtinud otsuses tähelepanu hinna alandamise ja kahju hüvitamise kui õiguskaitsevahendite eesmärkidele. Hinna alandamise eesmärgiks on pooltevaheliste kohustuste tasakaalu taastamine olukorras, kus võlausaldaja on puudustega täitmise

⁶¹⁵ VÕS Komm I/Kõve, lk 321.

⁶¹⁶ Kõve (2007), p 149.

⁶¹⁷ Palandt/Grüneberg § 281, Rn 41, Bachmann, S. 295.

⁶¹⁸ RKTko 3-2-1-131-05, p 18.

vastu võtnud (vt ptk 1). Kahju hüvitamisel aga vastavalt VÕS § 127 lg-le 1 kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Sellest lähtuvalt ei ole Riigikohus ilmselt soovinud asuda seisukohale, et hinna alandamise ja kahju hüvitise nõudmine ei ole võlausaldaja poolt absoluutselt kooskasutatavad. Pigem on soovitud selgitada, et nimetatud kahte õiguskaitsevahendit ei tohi kasutada paralleelselt juhul, kui mõlemad on suunatud sisult sarnasele huvile.⁶¹⁹

Eesti õiguskirjanduses on märgitud, et ostja ei saa nõuda kahju hüvitamist ja alandada hinda samaaegselt seetõttu, et lepingu esemel puuduvad kokkulepitud omadused.⁶²⁰ Toodud väitega ei saa nõustuda. Nimelt on võimalik hinna alandamise ja kahju hüvitamise nõude kooskasutamine ka juhul, kui lisaks hinna alandamisele nõutakse kahju hüvitamist muu kahju, kui kohustuse täitmise oodatust väiksema väärtuse eest, näiteks sissenõudmisega seotud kulutuste ulatuses.⁶²¹ Sõnaselgelt näevad sellise võimaluse ette DCFR art III.-3:601 lg 3 ja CESL art 120 lg 3, mille kohaselt ei tohi nõuda sellise kahju hüvitamist, mis on juba läbi hinna alandamise kompenseeritud, kuid võib nõuda muu kahju hüvitamist.

Samuti on kahju hüvitamise nõue (kahju hüvitamine kohustuse täitmise kõrval) ja hinna alandamine kooskasutatavad juhul, kui võlausaldajal tekib võlgniku kohustuse rikkumise tagajärjena saamata jäänud tulu. Näiteks, kui ostja ostab tööstusseadme, mis ei vasta lepingu tingimustele ning töötab lepingujärgsest väiksema jõudlusega. Kirjeldatud juhul on ostjal loomulikult võimalik alandada hinda tuginedes seadme lepingutingimustele mittevastavusele. Samas on aga tal ka võimalus nõuda kahju hüvitamist saamata jäänud tulu osas, mis tekkis ajal seadme saamisest kuni puuduse avastamiseni. Nimelt võtab ostja küll vastu mittekohase täitmise, kuid ta ei ole eelnevalt saanud täitmise mittekohasusega arvestada. Sellest tulenevalt on õigustatud ka nimeetatud perioodi eest talle saamata jäänud tulu hüvitamine.⁶²² Siiski ei oleks õiglane olukord, kus võlausaldaja satuks õiguskaitsevahendite kasutamise järgselt olukorda, mis oleks parem sellest, milles ta olnuks, kui lepingut oleks kohaselt täidetud.⁶²³ Just sellisesse olukorda satub aga toodud näites ostja. Selle vältimiseks tuleb võlausaldajale makstavast kahju hüvitisest maha arvata osa, mille ta läbi hinna alandamise juba saanud on.⁶²⁴ Kuna sellise lahutustehte tegemine on reeglina keeruline, siis võib kirjeldatud olukorras olla võlausaldaja jaoks mugavam nõuda vaid kahju hüvitamist.

⁶¹⁹ VÕS Komm I/Kõve, lk 375, sarnaselt Saksa õiguse kohta ka Palandt/Weidenkaff, § 441, Rn. 19.

⁶²⁰ Uustalu, lk 81.

⁶²¹ VÕS Komm I/Kõve, lk 375. Vt nt Šveitsi Ülemkohtu 28.10.1998.a. otsus, CISG-online nr 413, von Olshausen, S. 486.

⁶²² von Olshausen, S. 488.

⁶²³ Hirner, S. 423.

⁶²⁴ Eichel, S. 1064, Bachmann, S. 296, Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 700.

Samale kohustuse rikkumisele tuginedes on hinna alandamine koos kahju hüvitamisega välistatud seega neil juhtudel, kus mõlema õiguskaitsevahendi koos kasutamise järgselt oleks võlausaldaja positsioon parem kui lepingu kohase täitmise korral.⁶²⁵ Üldreegliks lepingu mittekohasel täitmisel on aga, et kahju hüvitamist saab nõuda paralleelselt hinna alandamisega seni, kuni kumagi õiguskaitsevahendi kasutamisega kaitstakse võlgniku erinevaid huvisid.

Eelnevast on selge, et hinna alandamine ja kahju hüvitamise nõue on kooskasutatavad.⁶²⁶ Seejuures on vaadeldud vaid juhtumeid, kus võlausaldaja soovib hinna alandamisega paralleelselt nõuda kahju hüvitamist täitmise kõrval. Kuna hinna alandamise eelduseks on mittekohase täitmise vastuvõtmine, siis on pooltevaheline võlasuhe muutunud⁶²⁷ niivõrd, et võib rääkida tinglikult võlgniku poolt kohustuse kohasest täitmisest. Samas annab aga VÕS § 115 lg 1 võlausaldajale võimaluse nõuda kahju hüvitamist ka täitmise asemel. Kas ka sel juhul on hinna alandamine ja kahju hüvitamine paralleelselt kasutatavad? Saksa õiguskirjanduses on nimetatud küsimuses väljendatud nii seisukohta, et suure kahju hüvitise nõudmine ja hinna alandamine on paralleelselt võimalik⁶²⁸ kui leitud ka vastupidist.⁶²⁹

Nimetatud kahe õiguskaitsevahendi kooskasutamise vastu räägib juba eelmainitud asjaolu, et hinda alandades on võlausaldaja vastu võtnud mittekohase täitmise. Seeläbi on ta aktsepteerinud väiksema väärtusega soorituse ning tasub vähenenud väärtuse võrra selle eest ka vähem. VÕS § 112 lg 1 kohaselt on hinna alandamise eelduseks mittekohase täitmise vastuvõtmine, kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamisel aga kohustuse rikkumine (VÕS § 115 lg 1). Seega on esmapilgul olukord sarnane hinna alandamise ja kohustuse täitmise kõrval kahju hüvitamise nõudmisega, mis nagu eespool näidatud, on võimalik. Erinevaks muudab aga kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamise nõude asjaolu, et läbi sellise kahju hüvitamise keeldub võlausaldaja täielikult võlgnikupoolset kohustuse täitmist vastu võtmast. Seeläbi muutub kohustuse täitmisele suunatud võlasuhe kahju hüvitamise võlasuhteks.⁶³⁰ Põhikohustuse täitmise asemel kahju hüvitamise nõudmist tuleks üldjuhul vaadelda konkludentse taganemisena lepingust.⁶³¹ See tähendab aga, et põhikohustuse täitmise asemel kahju hüvitamise nõue on sisuliselt suunatud lepingu lõpetamisele.⁶³² Näiteks on kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamise nõudega tegemist juhul, kui kahju hüvitamist nõutakse summas, mis on vajalik kohustuse täitmise puuduste

⁶²⁵ Bachmann, S. 295, Liu, Welser/Jud, S. 120.

⁶²⁶ Samal seisukohal on ka Saksa õigusteadlased. Vt nt Lögering, S. 665.

⁶²⁷ Hirner, S. 424.

⁶²⁸ MüKo/Ernst, § 325, Rn 27, Derleder (2003), S. 1002.

⁶²⁹ Palandt/Grüneberg, § 281, Rn 41, Palandt/Weidenkaff, § 437, Rn 31, Palandt/Weidenkaff, § 441, Rn 19.

⁶³⁰ VÕS Komm I/Köve, lk 392.

⁶³¹ VÕS Komm I/Köve, lk 396.

⁶³² RRTKo 3-2-1-50-06, p 23, 3-2-1-31-08, p 16, 3-2-1-138-10, p 21.

kõrvaldamiseks.⁶³³ Samal ajal on hinna alandamine õiguskaitsevahendina suunatud lepingu säilitamisele muutunud tingimustes.⁶³⁴ Seega saab järeldada, et tegemist on reeglina teineteist täielikult välistavate õiguskaitsevahenditega ja nende kooskasutamine ei tule üldjuhul kõne alla.

Lisaks eelnevale on oluline veel märkida, et sisuliselt ei tohiks hinna alandamise ja kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamise kombinatsioon võlausaldajale huvipakkuv olla. Nimelt juhul, kui võlausaldaja on lepingu sõlminud enda jaoks soodsatel tingimustel (nt on ostja müüjaga kokku leppinud turuhinnast madalamas summas), on tema jaoks kasulikum nõuda kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamist. Kahju hüvitisena saadav summa on sel juhul suurem hinna alandamise tagajärjel võlgnikult saadavast summast. Seevastu juhul, kui võlausaldaja on teinud enda jaoks kahjuliku tehingu (nt on ostja nõustunud müüjale tasuma turuhinnast kõrgemat hinda), on tema jaoks soodsam hinda alandada.⁶³⁵ Eelneva kohta on aga von Olshausen teravmeelselt märkinud, et erinevalt õpikute kirjutajatest ei pruugi reaalses elus tegutsevad lepingupooled niivõrd hästi informeeritud olla, et teha eespool kirjeldatud mõistlikke valikuid.⁶³⁶ Sellest tulenevalt võib juhtuda näiteks, et isik alandab kohustuse täitmise eest tasutatavat hinda, kuid hiljem avastab, et talle on tekkinud ka kahju, mille hüvitamist ta kohustuse täitmise asemel võlgnikult nõuda sooviks.

Seega vajab vastust küsimus, kas hinna alandamine ja kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamine on igal juhul paralleelselt mittekasutatavad õiguskaitsevahendid või esineb teatavaid olukordi, kus nende kooskasutamine on põhjendatud. Kuna hinna alandamise näol on tegemist kujundusõigusega, mida teostatakse läbi tahteavalduse tegemise lepingu teisele poolele, siis ei ole võlausaldajal võimalik tehtud hinna alandamise avaldust enam tagasi võtta.⁶³⁷ Seega juhul, kui ostja on juba hinda alandanud, siis ülalkirjeldatud üldreegli kohaselt ta enam kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamist nõuda ei saaks. Kirjeldatud olukord võib aga tunduda võlausaldaja suhtes küllaltki ebaõiglane. Sellest tulenevalt on Saksa õiguskirjanduses pööratud tähelepanu küsimusele, kas niisugustel juhtumitel peaks olema lubatud ka kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamise nõude esitamine paralleelselt hinna alandamisega.⁶³⁸ Näiteks juhtumitel, kus kahju hüvitamist ei nõuta mitte kogu kohustuse/põhikohustuse täitmise asemel, vaid kõigest kõrvalkohustuse täitmise asemel. Selline võimalus ei tule siiski kõne alla. Seda just tingituna asjaolust, et ka kõrvalkohustuse rikkumise korral kujundab võlausaldaja hinna alandamise avaldust tehes ümber kogu enda ja võlgniku vahelise võlasuhte, leppides just sellise kohustuse täitmisega nagu ta on võlgnikult saanud. Seda nii põhikohustuse kui kõrvalkohustuse osas. Kui võlausaldaja sooviks kõrvalkohustuse osas nõuda kahju

⁶³³ RKTko 3-2-1-5-12, p 33.

⁶³⁴ BeckOK/Faust, § 437, Rn 173.

⁶³⁵ Huber/Faust, Rn 203.

⁶³⁶ von Olshausen, S. 489.

⁶³⁷ TsÜS Komm/Varul, lk 243, Varul/Kull/Köve/Käerdi/Saare, lk 96, Lögering, S. 667.

⁶³⁸ von Olshausen, S. 489, Lögering, S. 666.

hüvitamist kohustuse täitmise asemel, siis ei ole see võimalik, kuna sellise kahju hüvitamisega tekib kõrvalkohustuse lõpetamisele suunatud olukord, hinna alandamise läbi on aga lepitud mittekohase täitmiselega. Seega on hinna alandamise võimalus koos kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamisega välistatud.⁶³⁹ Võlausaldajal on aga jätkuvalt võimalik nõuda hinna alandamisega koos kohustuse täitmise kõrval kahju hüvitamist. Seeläbi ei satu ta esimese õiguskaitsevahendina hinna alandamist kasutades halvemasse olukorda, kui kohe kohustuse täitmise asemel kahju nõudes.

Eelnevale tuginedes asub autor seisukohale et hinna alandamist õiguskaitsevahendina saab reeglina kasutada paralleelselt kohustuse täitmise kõrval kahju hüvitamise nõudega. Kindlasti on see võimalik juhul, kui kahju hüvitamise nõudmise eesmärgiks ei ole kompenseerida kohustuse täitmise väiksemast väärtusest tingitud kahju. Seevastu juhul, kui kahju hüvitamist nõutakse koos hinna alandamisega kohustuse täitmise asemel, ei ole nimetatud õiguskaitsevahendite kooskasutamine lubatud. Erandiks on seejuures siiski olukord, kus hinna alandamise avaldus on tehtud, kuid sisulist hinna alandamist ei saa toimuda näiteks seetõttu, et kohustuse kohase ja mittekohase täitmise väärtusi on võimatu kindlaks määrata.

4.3.2. Konkurents hinna alandamise õiguse ja kohustuse täitmise nõude vahel

Kui kahju hüvitamise osas sätestab VÕS § 101 lg 2 teine lause reegli, et kahju hüvitamist võib üldjuhul kasutada koos kõigi teiste õiguskaitsevahenditega, siis kohustuse täitmise nõude (VÕS § 108) suhtes sarnane selgesõnaline reegel VÕS-s puudub. Kohustuse täitmise nõude kasutatavuse osas koos hinna alandamise õigusega tuleb tugineda seega sama lõike esimesest lausest tulenevale reeglile, mille kohaselt võib koos kasutada kõiki õiguskaitsevahendeid, mis teineteist olemuslikult ei välista. VÕS-i üldosas rohkem hinna alandamise ja kohustuse täitmise nõude vahelist vahekorda reguleerivaid sätteid ei ole. Seega tuleb vastamaks küsimusele, kas kohustuse täitmise nõude saab esitada koos hinna alandamise avaldusega, analüüsida, kas nimetatud õiguskaitsevahendid välistavad teineteist olemuslikult.

Täitmise nõue on suunatud sellele, et võlgnik oma kohustuse lepingutingimustele vastavalt täidaks. Seega on selle õiguskaitsevahendi puhul eesmärgiks, et nõude täitmise korral asetuks võlausaldaja realselt olukorda, milles ta oleks olnud, kui kohustus oleks kohaselt täidetud.⁶⁴⁰ Hinna alandamine omakorda on suunatud pooltevaheliste kohustuste tasakaalustamisele pärast seda, kui võlausaldaja on otsustanud võlgniku mittekohaselt täidetud kohustuse vastu võtta.⁶⁴¹ Seega on nimetatud õiguskaitsevahendite kasutamise saavutatavad eesmärgid

⁶³⁹ Vt ka Messerschmidt/Voit/Drossart, § 634, Rn 64.

⁶⁴⁰ VÕS Komm I/Köve, lk 347.

⁶⁴¹ Vt ptk 1.1.1.

suunatud vastupidiste huvide kaitsmisele ning tulenevalt VÕS § 101 lg-st 2 on hinna alandamisega koos kohustuse täitmise nõudmise võimalus välistatud.⁶⁴² Samuti on hinna alandamise ja kohustuse täitmise nõude koos kasutamise võimaluste analüüsi juures oluline VÕS § 112 lg 5 regulatsioon. Selle kohaselt ei või lepingupool alandada hinda ulatuses, milles teine lepingupool oma kohustuse rikkumise heastas. Sarnane on ka CISG art 50 teises lauses sisalduv põhimõte. Nimelt saavutab võlausaldaja sel juhul lepinguga taotletud eesmärgi (või vähemalt osa sellest) ning seetõttu ei ole tal enam võimalik tugineda kohustuse mittekohasele täitmisele.⁶⁴³ Kuna sisuliselt saavutatakse kohustuse kohaselt täitmise nõuet täites heastamisega sarnane olukord, on ka see põhjenduseks, et hinna alandamist ja kohustuse täitmise nõuet ei ole võimalik koos kasutada. Kui oleks lubatud nende kahe õiguskaitsvahendi koos kasutamine, siis oleks võlausaldaja reeglina pärast õiguskaitsvahendite kasutamist paremas olukorras, kui lepingu kohase täitmise korral.

Kirjeldatuga sarnane on tarbijalemüügi direktiivi regulatsioon. Direktiivi artikkel 3 lg 5 p 3 kohaselt võib tarbija hinda alandada, kui müüja on kauba asendamise või parandamisega põhjustanud tarbijale märkimisväärseid ebamugavusi. Sellele sättele tuginedes on asutud seisukohale, et tarbijalemüügi direktiivi kohaselt on hinna alandamine koos kohustuse täitmise nõudega võimalik.⁶⁴⁴ Kui lugeda direktiivi teksti sõna-sõnalt, siis on tõepoolest võimalik jõuda järeldusele, et tarbijal on õigus hinda alandada ka siis, kui müüja on asja nõuetekohaselt asendanud või parandanud, kuid sellega tarbijale põhjendamatuid ebamugavusi põhjustanud.⁶⁴⁵ Sellisel juhul ei oleks aga hinna alandamise näol enam tegemist õiguskaitsvahendiga, millega tasakaalustatakse poolte omavahelisi kohustusi juhul, kui müüja on ostjale üle andnud lepingutingimustele mittevastava kauba.⁶⁴⁶ Hetkeks, kui tarbija soovib hinda alandada, on nimelt lepingutingimustele mittevastavus juba kõrvaldatud. Läbi hinna alandamise pärast kohast asendamist või parandamist, millega on tarbijale põhjendamatuid ebamugavusi põhjustatud, soovitakse seega pigem kõrvalda tarbijale tekkinud mittevaralisi kahjustusi.⁶⁴⁷ Seega juhul, kui pärast müüjapoolset kohast asendamist või parandamist soovib ostja hinda alandada, tuginedes kohustuse täimisega talle põhjustatud ebamugavustele, ei ole sisuliselt enam tegemist hinna alandamise olukorraga. Eelkõige on see tingitud asjaolust, et puudub kauba lepingutingimustele mittevastavus, millele tuginedes saaks taotleda pooltevaheliste kohustuste tasakaalustamist.⁶⁴⁸

⁶⁴² VÕS Komm/Köve, lk 375. Samuti Saksa õiguses vt nt Bamberger/Roth/Faust, § 437, Rn 169, ja CISG alusel, Brunner, art 50, Rn 12 ja Schlechtriem/Schwenzer/ Müller-Chen, p 779.

⁶⁴³ VÕS Komm I/Köve, lk 344.

⁶⁴⁴ Mittmann, S. 112.

⁶⁴⁵ Lorenz/Bauer, S. 66.

⁶⁴⁶ Krüger, S. 161.

⁶⁴⁷ Lorenz/Bauer, S. 68.

⁶⁴⁸ Vt ptk 2.1.2.2.

4.3.3. Konkurents hinna alandamise ja muude õiguskaitsevahendite vahel

Hinna alandamise ja lepingust taganemise osas tuleb VÕS § 101 lg 2 analüüsida, vastamaks küsimusele, kas nimetatud õiguskaitsevahendite koos kasutamine on võimalik. Lepingust taganemisega lõppeb pooltevaheline võla-suhe ning VÕS § 189 lg 1 kohaselt peab lepingupool tagastama teisele lepingu-poolle lepingu alusel saadu. Sarnane on ka BGB § 346 lg 1, BW art 6:271 ja 6:275, PICC art 7.3.6 lg 1, CISG art 81 lg 2 ja 84, DCFR art III.-3:510 ning CESL art 172 regulatsioon. Nagu eelnevalt märgitud, siis hinna alandamise eesmärgiks on pooltevaheliste kohustuste tasakaalustamine läbi lepingu muut-mise. Hinna alandamise tulemusel jääb seega pooltevaheline leping muutunud kujul kehtima.⁶⁴⁹ Arvestades nimetatud õiguskaitsevahendite kasutamisega saavutatavaid tulemusi (lepingu edasi kehtimine/lepingu lõppemine), on selge, et nende koos kasutamine ei tule reeglina kõne alla. Erandina võib kahe õigus-kaitsevahendi kooskasutamine olla võimalik juhul, kui lepingust taganetakse vaid osaliselt. Analoogetel põhjustel ei tule kõne alla ka lepingu üles ütlemise ja hinna alandamise kui õiguskaitsevahendite koos kasutamine.⁶⁵⁰ Kui lepingu-pool ütleb kehtivlepingu üles, kuna lepingu teine pool lepingut rikub (VÕS § 196 lg 1 ja 2), siis ei pea kumbki pool tulevikus lepingut täitma (VÕS § 195 lg 2 lause 1). Seega on ülesütlemine sarnaselt taganemisega suunatud lepingu lõpetamisele. Kuna hinna alandamine on seevastu suunatud lepingu muudetud kujul säilitamisele,⁶⁵¹ siis on nimetatud õiguskaitsevahendid olemuslikult kokkusobimatud ja seega ei saa neid koos (tuginedes samale kohustuse rikku-misele) kasutada.⁶⁵² Näiteks sobib siinkohal olukord, kus reisija ütleb pakett-reisilepingu üles tuginedes VÕS § 876 lg-le 1, kuna reiskorraldaja ei taga talle sellist majutust nagu lepingus kokku lepitud. Kui reisija on juba lepingu lõpe-tanud, siis ei saa ta enam alandada reisisitu (tuginedes samale lepingurikku-misele), sest lepingupooltevahelisele suhtele kohaldub alates reisijapoolsest lepingu ülesütlemisest VÕS § 876 lg 2 regulatsioon ülesütlemise tagajärgede osas.

Hinna alandamise ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õiguse osas märgib VÕS-i kommentaar napilt, et nimetatud õiguskaitsevahendid ei ole üld-juhul paralleelselt kasutatavad.⁶⁵³ Samal seisukohal ollakse ka Saksa õigus-kirjanduses.⁶⁵⁴ Omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õiguse eesmärgiks on tagada võlgniku kohustuse täitmine täpselt ettenähtud viisil.⁶⁵⁵ Kuna hinna

⁶⁴⁹ Hirner, S. 425.

⁶⁵⁰ VÕS Komm I/Köve, lk 322, lk 375, Palandt/Grüneberg, § 281, Rn 41, Bamberger/Roth/Faust, § 437, Rn. 171, Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 779.

⁶⁵¹ Basedow/Hopt/Zimmermann/Stier, p 1316.

⁶⁵² Bachmann, S. 234.

⁶⁵³ VÕS Komm I/Köve, lk 362.

⁶⁵⁴ MüKo/Emmerich, § 320, Rn 6.

⁶⁵⁵ VÕS Komm I/Köve, lk 316.

alandamise eesmärgiks on omakorda võlasuhte ümberkujundamine läbi pooltevaheliste kohustuste tasakaalustamise juhul, kui võlgnik on oma kohustuse mittekohaselt täitnud, siis on õiguskaitsevahendite eesmärgid vastupidised ja seega ei tule nende paralleelselt kasutamine tõepoolest kõne alla. Nimelt kujundab võlausaldaja hinda alandades võlasuhte võlgnikuga ümber nii, nagu ta oleks algusest peale lepinguga soovinud sellisel kujul kohustuse täitmist nagu ta võlgnikult sai. See tähendab, et sisuliselt lepib võlausaldaja kohustuse täitmisega olemasoleval kujul ja sellest tulenevalt ei saa ta enam tugineda võlgnikupoolsele kohustuse rikkumisele, mis võiks olla omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise aluseks. Küll aga on võlausaldajal võimalik samale kohustuse rikkumisele tuginedes kõigepealt keelduda omapoolse kohustuse täitmisest ning kui sellel tulemusi ei ole, siis alandada hinda.

Viivisenõude esitamine õiguskaitsevahendina hinna alandamise õiguse kõrval sama kohustuse rikkumise korral kõne alla ei tule. Viivis väljendab nimelt minimaalset eeldatavat kahju hüvitamise nõuet, mida võib raha maksimisega viivitamise korral alati nõuda, sõltumata tegelikust kahjust.⁶⁵⁶ Seega kehtivad hinna alandamise ja viivise konkurentsi osas juba alaptk-s 4.3.1. toodud seisukohad. Samuti ei tule hinna alandamine reeglina rahalise kohustuse rikkumise korral kõne alla.⁶⁵⁷

Hinna alandamine kui õiguskaitsevahend on seega koos kasutatav vaid kohustuse täitmise kõrval kahju hüvitamise nõudega. Tulenevalt hinna alandamisega taotletavast eesmärgist ei ole võimalik hinda alandada ja samal ajal nõuda kohustuse täitmise asemel kahju hüvitamist või kohustuse täitmist. Samuti ei ole paralleelselt kasutatavad hinna alandamise õigus ja lepingust taganemine või lepingu üles ütlemine ning hinna alandamine ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õigus. Rikutud kohustuste iseloomust tulenevalt on reeglina välistatud ka hinna alandamine ja viivise nõue.

⁶⁵⁶ VÕS Komm I/Kõve, lk 378.

⁶⁵⁷ RKTko 3-2-1-135-07 p 12.

5. VÕIMALIKUD ERISUSED HINNA ALANDAMISE JA TEISTE ÜLDISTE ÕIGUSKAITSEVAHENDITE SUHETES

5.1. Võimalikud erisused müügi- ja töövõtulepingu korral

5.1.1. Võimaliku ostja õiguskaitsevahendite hierarhia allikad

Eelnevas peatükis on näidatud, et võlausaldaja võib esimese õiguskaitsevahendina hinna alandamist kasutada. Käesolevas alapeatükis analüüsitakse, kas ka ostjal võlausaldajana on selline valikuvabadus või on tema vastavat õigust piiratud. Selleks võrreldakse VÕS-i müügilepingu mittekohase täitmise korral kasutatavate õiguskaitsevahendite süsteemi tarbijalemüügi direktiivi, CISG-i, DCFR-i, CESL-i ja BGB vastavate sätetega. Kuna VÕS-i eriosas sisalduvad müüja- ja töövõtjapoolset vastutust reguleerivad erinormid (§ 217 – § 228 ja § 641–651) on üksteisega sisuliselt üksüheselt sarnased⁶⁵⁸ ning töövõtulepingu vastava regulatsiooni koostamise aluseks on olnud reeglina müügilepingu vastavad sätted,⁶⁵⁹ kehtib allpool müügilepingu kohta öeldu ka töövõtulepingu puhul.

Võlaõigusseaduses on müügilepinguga seonduvad spetsiifilised küsimused reguleeritud eriosas müügilepingu regulatsiooni juures. Üldise müügilepingu regulatsiooni aluseks on olnud suures osas CISG, kuid ka Saksa, Hollandi, Šveitsi, Itaalia jne müügilepingu normid. Tarbijatega sõlmitavate müügilepingute osas on olnud aluseks tarbijalemüügi direktiiv.⁶⁶⁰ Samas on oluline märkida, et VÕS-i ostja õiguskaitsevahendite süsteem ei ole selle aluseks olnud allikatest ühegagi identne.

Nagu näidatud käesoleva väitekirja alapeatükis 4.2., on võlausaldajal VÕS-i üldosa sätete kohaselt reeglina võimalik esimeseks enda poolt kasutatavaks õiguskaitsevahendiks valida hinna alandamine. Seevastu, VÕS-i kommentaari kohaselt saab ostja üldjuhul asja lepingutingimustele mittevastavuse korral müüja vastu esitada vaid lepingu täitmise nõude VÕS § 222 lg 1 alusel ning muud õiguskaitsevahendid on reeglina sekundaarsed.⁶⁶¹ Samuti on märgitud Euroopa Liidu Tarbijaõiguse Ülevaates, et Eestis on üle võetud õiguskaitsevahendite hierarhia, mis lubab tarbijal esmalt nõuda vaid asendamist või parandamist.⁶⁶²

⁶⁵⁸ VÕS Komm III/Käerdi, lk 61.

⁶⁵⁹ Vt VÕS §-de 641-651 allikate kohta märgitud VÕS Komm III/Käerdi, lk 61.

⁶⁶⁰ VÕS eelnõu seletuskiri.

⁶⁶¹ VÕS Komm II/Käerdi, lk 37. Sama töövõtulepingu kohta VÕS Komm III/Käerdi, lk 65, 90.

⁶⁶² Schulte-Nölke/Twigg-Flesner/Ebers, p 427.

Üheks argumendiks, mis võiks rääkida eespool kirjeldatud hierarhia kasuks, on asjaolu, et VÕS-i vastavate sätete koostamisel üheks allikaks olnud tarbijalemüügi direktiiv näeb tarbijalemüügi korral ette puudustega müügilepingeseme puhul kasutatavate õiguskaitsevahendite hierarhia. Tarbijal on tarbijalemüügi direktiivi artikkel 3 lg 2 kohaselt kauba lepingutingimustele mittevastavuse korral õigus lasta kaup tasuta parandada või asendada või alandada hinda või lepingust taganeda. Sama artikli 3. lõike kohaselt võib tarbija eelkõige nõuda tasuta kauba asendamist või parandamist, välja arvatud juhul, kui see on võimatu või põhjendamatu. Hinna alandamine ja taganemine tulevad kõne alla vaid siis, kui: (a) tarbijal ei ole õigust lasta kaupa parandada või asendada või (b) müüja ei ole kaupa parandanud/asendanud mõistliku aja jooksul või (c) müüja ei ole kaupa parandanud/asendanud tarbijale märkimisväärseid ebamugavusi põhjustamata (art 3 lg 5). Sama artikli 6 lõike kohaselt ei või tarbija lepingust taganeda, kui mittevastavus oli väike.

Eespoolkirjeldatust kujuneb seega välja skeem, millises järjekorras võib direktiivi kohaselt tarbija müüja vastu õiguskaitsevahendeid kasutada. Primaarsed õiguskaitsevahendid on asendamise ja parandamise nõue, mille vahel saab tarbija valida⁶⁶³ ning erinevalt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi poolt lahendis 3-2-1-11-10⁶⁶⁴ esitatud seisukohast,⁶⁶⁵ alles juhul, kui asendamine või parandamine pole võimalikud või pole neid tähtaegselt läbi viidud või on nad tarbijale märkimisväärseid ebamugavusi kaasa toonud, saab tarbija kasutada teisi õiguskaitsevahendeid.⁶⁶⁶

Samas on aga ülalkirjeldatud direktiivi näol tegemist miinimumharmoneerimist taotleva direktiiviga,⁶⁶⁷ millest tulenevalt võivad liikmesriigid siseriiklikes seadustes kehtestada tarbija jaoks direktiivi sõnastusest soodsamaid sätteid. Seega ei pruugi liikmesriigid õiguskaitsevahendite hierarhiat kehtestada.

Teiseks võimaluseks, millele viidatakse ka VÕS-i kommentaarides, on, et kirjeldatud hierarhia tuleneb konkreetsete õiguskaitsevahendite kohaldamise eeldusi ettenägevatest sätetest endast.⁶⁶⁸ Järgnevalt ongi analüüsitud VÕS-i müügilepingu regulatsiooni, selgitamaks välja, kas ostja peab juhul, kui müüja on talle üle andnud lepingutingimustele mittevastava asja, andma müüjale

⁶⁶³ Loos (2010a), p 37; Twigg-Flesner (2009), p 159, Grabitz/Hilf/Nettesheim/Magnus, art 3, Rn 20, EKo 17.04.2008, C-404/06, p 27, Sale, S. 146, Kalamees (2010), lk 797.

⁶⁶⁴ RKTko 3-2-1-11-10, p 11.

⁶⁶⁵ Antud küsimuses ei ole Riigikohus lähtunud nimetatud küsimuses valitsevast seisukohast. Sarnasele sisukohale on asunud küll ka näiteks Kölni 1. astme kohus oma 28.01.2010. a. otsuses, NJOZ 2011, 148. Seevastu EKo 17.04.2008, C-404/06, p-s 27 viitab kohus õiguskaitsevahendite hierarhiale.

⁶⁶⁶ Loos (2010a), p 36, Bianca/Grundmann, p 159, 168, Directorate General for International Policies. The Potential Impact of the Consumer Rights Directive on Member States' Contract Law, 2009. Kättesaadav:

http://www.directsellingeurope.eu/public/Analysis_and_background_documents/European%20Parliament%20-%20study_ConsRights_ImpactMS_09.pdf (16.02.2011), p 25.

⁶⁶⁷ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ, põhjendus 24.

⁶⁶⁸ VÕS Komm II/Käerdi, lk 37.

kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja või nõudma kohustuse täitmist, enne kui tal tekib õigus hinda alandada.

5.1.2. Ostja hinna alandamise õigus müügilepingu rikkumisel kasutatavate õiguskaitsevahendite süsteemis

Käesolevas alapeatükis analüüsitakse, kas juhul, kui müüja on ostjale üle andnud puudustega asja, peab ostja andma müüjale puuduse kõrvaldamiseks täiendava tähtaja või nõudma puuduse kõrvaldamist enne, kui tal tekib õigus hinda alandada. Seega analüüsitakse, kas hinna alandamine saab olla kirjeldatud juhul ostja esimesena kasutatavaks õiguskaitsevahendiks. Hinna alandamise osas sätestab müügilepingu puhul üldosa regulatsiooni täiendava regulatsiooni⁶⁶⁹ VÕS § 224,⁶⁷⁰ mille kohaselt ei või ostja hinda alandada, kui:

- 1) müüja asendas või parandas asja lepingutingimustele vastava asjaga (lg 1),
- 2) ostja keeldus õigustamatult vastu võtmast müüja ettepanekut asja asendamise või parandamise kohta (lg 2) või
- 3) enampakkumisel müüdnud kasutatud asja ostmisel (lg 3).

Õiguskirjanduses ollakse seisukohal, et punktid 1 ja 2 välistavad sisuliselt ostja poolt hinna alandamise juhul, kui müüja on valmis lepingutingimustele mittevastava asja parandama või asendama ja teeb seda mõistliku aja jooksul.⁶⁷¹

VÕS § 224 punkt 2 välistab ostja õiguse hinda alandada juhul, kui müüja on pakkunud rikkumise heastamist (VÕS § 107). Punkt 1 välistab ostja hinna alandamise võimaluse juhtumil, kus müüja on rikkumise heastanud või kui ostja on asendamist või parandamist nõudnud ning müüja on sellekohase nõude rahuldanud. Nimetatud sättest ei tulene seega ostjale kohustust enne hinna alandamist asendamise või parandamise nõue esitada. Teisisõnu ei ole VÕS § 224 sõnastusest tulenevalt ka hinna alandamise eelduseks ostjapoolne varasem asja asendamise või parandamise nõude esitamine. Küll aga tuleb eelnevast lähtudes asuda ka varasemalt viidatud VÕS-i kommentaariga samale seisukohale, et müüja õigusel asendada või parandada (heastada VÕS § 107 mõttes) lepingutingimustele mittevastav täitmine on prioriteet ostja hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi kasutamise ees.⁶⁷²

Samale tulemusele on võimalik jõuda ka VÕS § 224 p 1 regulatsiooni kohaldamata. Nimelt § 224 punkt 1 välistab ostja õiguse hinda alandada juhul, kui müüja on asja puuduse parandanud või asja lepingutingimustele vastava asjaga asendanud. Nagu eelnevalt öeldud, võib müüja asja asendada või

⁶⁶⁹ VÕS Komm II/Käerdi, lk 65. Vt ka RKTko 3-2-1-156-11, p 18 ja 3-2-1-17-12, p 11.

⁶⁷⁰ Töövõtulepingu analoogne regulatsioon sisaldub VÕS §-s 648.

⁶⁷¹ VÕS Komm II/Käerdi, lk 65.

⁶⁷² Seoses töövõtja vastustusega tema poolt lepingutingimustele mittevastava töö tegemise eest on seda mõõnnd ka Riigikohus otsuses 3-2-1-148-08, p 12..

parandada nii heastamise korras kui ka täites ostja vastavat nõuet. Kui ostja on müüja vastu esitanud asendamise või parandamise nõude ja müüja on nõude kohaselt täitnud, siis keelab ostja hinna alandamise õiguse teostamise juba VÕS § 101 lg-st 2 tulenev üldreegel. Nimelt ei ole nimetatud kaks õiguskaitsevahendit reeglina kooskasutatavad⁶⁷³. VÕS § 224 kohaselt on ostja hinna alandamise õigus välistatud ka juhul, kui müüja on rikkumise heastanud (p 1) või heastamist pakkunud ja ostja sellest õigustamatult keeldunud (p 2). Juhul, kui müüja on rikkumise juba kohaselt heastanud, ei või ostja enam hinna alandada tulenevalt VÕS § 112 lg-s 5 sätestatust. Juhul, kui müüja on heastamist pakkunud ja ostja sellest õigustamatult keeldunud, ei keela küll ükski VÕS-i säte peale § 224 p-i 2 ostjal hinna alandamist õiguskaitsevahendina kasutamast, kuid ilmselt oleks selline ostja käitumine vastuolus hea usu põhimõttega (VÕS § 6, TsÜS § 138). Eelnevast tulenevalt leiab autor, et VÕS § 224 p-d 1 ja 2 ei muuda VÕS-i üldosas hinna alandamise õiguse kasutamise kohta kehtivat regulatsiooni. Võib asuda seisukohale, et vaid VÕS § 224 p 2 regulatsioon konkretiseerib märkimisväärselt VÕS-i üldosas väljendatud põhimõtteid ning p 1 dubleerib olemasolevat regulatsiooni.

Erinevalt Eesti õigusest BGB regulatsioon võlgnikule kohustuse rikkumise heastamise võimalust ette ei näe.⁶⁷⁴ VÕS-i regulatsiooniga sisuliselt samasugune on aga DCFR-i, CESL-i ja CISG-i sätestus nimetatud küsimuses. Nii DCFR art III.-3:202, CESL art 106 lg 2 p a) (juhul, kui müüja tegutseb oma majandus- või kutsetegevuses) ja 109 lg 6 kui ka CISG art 50 teine lause sätestavad, et heastamise võimaluse kasutamine müüja poolt välistab ostja õiguse heastamisega samaaegselt hinna alandada. Samas ei näe ükski viimati nimetatud allikatest hinna alandamise eeldusena ette eelneva täitmisnõude esitamist ja selle täitamata jätmist müüja poolt. Küll aga teenib võlgniku õigus heastada täiendava tähtaja andmisega sarnast eesmärki, pakkudes võimalust siiski kohustus nõuetekohaselt täita. CESL-i puhul on selgelt väljendatud seisukohta, et ostjal tekib õigus lepingust taganeda, hinna alandada või kahju hüvitamist nõuda alles pärast seda, kui ta on jätnud müüjale võimaluse oma kohustuse rikkumine heastada.⁶⁷⁵ CISG art 50 teise lause kohaselt on ostja hinna alandamise õigus välistatud juhul, kui müüja kohustuse rikkumise heastab või heastamist pakub ja ostja sellest õigustamatult keeldub. See tähendab, et müüja võib ka juhul, kui ostja on koos kauba lepingutingimustele mittevastavuse teatega teinud hinna alandamise avalduse, ikkagi kauba asendada või parandada.⁶⁷⁶ CISG art 50 ei sea seega hinna alandamise eelduseks eelnevat asendamise või parandamise nõude esitamist (art 46 lg-d 2 ja 3).⁶⁷⁷

Lisaks VÕS § 224 regulatsioonile võib ostja õiguskaitsevahendite hierarhia teoreetiliselt tuleneda ka VÕS §-st 222. Puudustega müügilepingu eseme korral

⁶⁷³ Vt ptk 4.3.2.

⁶⁷⁴ Kroll-Ludwigs, S. 187.

⁶⁷⁵ Kroll-Ludwigs, S. 187.

⁶⁷⁶ Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 773.

⁶⁷⁷ Bachmann, S. 232, Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 725.

annab VÕS § 222 lg 1 ostjale asja parandamise või asendamise nõude. Nimetatud säte seab asendamise või parandamise nõude puhul mh eelduseks selle, et asendamine või parandamine peab olema võimalik ja sellega ei tohi põhjustada müüjale võrreldes teiste õiguskaitsvahendite kasutamisega ebamõistlikke kulusid või põhjendamatuid ebamugavusi. Seejuures tuleb võrrelda omavahel asendamise ja parandamisega kaasnevaid kulusid.⁶⁷⁸ Asendamise või parandamise nõude esitamisel tuleb veel arvestada muu hulgas asja väärtust, lepingutingimustele mittevastavuse olulisust ning ostja võimalust saada lepingutingimustele vastav asi oluliste ebamugavusteta mujalt. VÕS § 222 lg 1 sõnatus ei näe seega ette asendamise ja parandamise nõude prioriteetsust teiste õiguskaitsvahendite ees. Küll on õiguskaitsvahendite kohaldamise järjekorda puudutatud paragrahvi lg-s 2. Selle kohaselt peab ostja, valides asendamise ja parandamise nõude esitamise vahel, reeglina esitama parandamise nõude ning asendamise nõudmise õigus on tal vaid siis, kui asja puuduse näol on tegemist olulise lepingurikkumisega. Kirjeldatud reegel ei kehti tarbijalemüügi korral, mille puhul on tarbija vaba valima asendamise ja parandamise nõude vahel. Ka nimetatud sätte sõnastusest ei ilmne, et ostja peaks puudustega müügilepingu eseme korral esmalt just nimelt asendamist või parandamist nõudma. Sellist ostja kohustust ei ole mainitud ka VÕS § 222 kommentaaris.⁶⁷⁹

Samuti ei ole võimalik leida viidet täitmisenõude primaarsusele teiste õiguskaitsvahendite eest ka VÕS § 222 koostamise aluseks olnud CISG artiklist 46, mis lõigetes 2 ja 3 näeb ette ostja õiguse nõuda asendamist või parandamist. Ostjal on CISG alusel vabadus valida, millist õiguskaitsvahendit ta kasutada soovib ning mingisugust hierarhiat erinevate õiguskaitsvahendite vahel ei ole.⁶⁸⁰ Sarnane on ka DCFR art III.-3:101 ja CESL-i art 106 lg 1 sätestus, mis lubab kohustuse rikkumise korral valida ükskõik millise õiguskaitsvahendi.⁶⁸¹ Erinev on eespool kirjeldatust BGB § 439 kohase täitmisenõude koht õiguskaitsvahendite süsteemis. Vaatamata sellele, et nimetatud norm on üldjoontes VÕS §-ga 222 sarnane, on tegemist primaarse nõudega teiste õiguskaitsvahendite ees (tulenevalt BGB §-st 437).⁶⁸² Sarnast sätet, mis näeks ette ostja õiguskaitsvahendite vahelise hierarhia VÕS-s pole ning seega tuleb jääda seisukohale, et ka VÕS § 222 sõnastus ei anna alust seda pidada nõudeks, mille ostja tingimata esimesena esitama peab.

Eespool kirjeldatust erinev on BGB § 439 kohase täitmisenõude koht õiguskaitsvahendite süsteemis. Vaatamata sellele, et nimetatud norm on üldjoontes VÕS §-ga 222 sarnane, on tegemist primaarse nõudega teiste õiguskaitse-

⁶⁷⁸ Vt EKO 16.06. 2011, C-65/09 and C-87/09 Gebr. Weber GmbH v. Jürgen Wittmer and Ingrid Putz v. Medianess Electronics GmbH, p 68. Eesti õigus vajab sellest lahendist tulenevalt muutmist, saavutamaks kooskõla tarbijalemüügidirektiiviga.

⁶⁷⁹ VÕS Komm II/Käerdi, lk 60–63.

⁶⁸⁰ Schlechtriem/Schwenzer/Müller-Chen, p 694.

⁶⁸¹ Grädler/Köchel, S. 111.

⁶⁸² MüKo/Westermann, § 439, Rn 1, Tacheva, S. 155, Amann/Brambring/Hertel, S. 114.

vahendite ees: see tuleneb BGB §-st 437.⁶⁸³ Sarnast sätet, mis näeks ette ostja õiguskaitsevahendite vahelise hierarhia, VÕS-s pole ning seega tuleb jääda seisukohale, et ka VÕS § 222 sõnastus ei anna alust pidada seda nõudeks, mille ostja tingimata esimesena esitama peab.

Lisaks räägivad selle kasuks, et hinna alandamise ei ole sekundaarne õiguskaitsevahend, ka VÕS § 220 lg 3 ja CISG art 44 regulatsioonid. Mõlema sätte kohaselt võib ostja kasutada hinna alandamist õiguskaitsevahendina ka juhul, kui ta ei ole täitnud oma VÕS § 220 lg-st 1 või CISG artiklist 39 tulenevat puudustest teatamise kohustust ning nimetatud kohustuse rikkumine on mõistlikult vabandata. Reeglina (VÕS § 220 lg 3 lause 1 ja CISG art 39 lg 1) kaotab ostja õiguse asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda, kui ta puudustest mõistliku aja jooksul (VÕS-s tarbijalemüügi korral hiljemalt 2 kuu jooksul (§ 220 lg 1)) müüjale teada ei anna. Kirjeldatud sätestus näitab, et seadusandja on hinna alandamise teatud juhtudel ette näinud ainsa õiguskaitsevahendina kahju hüvitamise (välja arvatud saamata jäänud tulu) kõrval, mida ostja saab kasutada ka juhul, kui muude õiguskaitsevahendite kasutamine on välistatud. Kui ostja ei ole õigeaegselt esitanud asja lepingutingimustele mittevastavuse kohta müüjale teavet ja tema nimetatud kohustuse rikkumine on vabandata, siis ei saa ta mingil juhul esitada enam kohustuse täitmise ega saamata jäänud tulu hüvitamise nõuet, keelduda omapoolse kohustuse täitmisest ega lepingust taganeda. Eelnevale tuginedes on selge, et hinna alandamist on peetud üheks müüja suhtes leebemaiks õiguskaitsevahendiks,⁶⁸⁴ mida võib kasutada ka siis, kui ostja on jätnud täitmata enda kohustused seoses asja puudustest teatamisega. Kui aga tegemist on ühe müüjat vähim kahjustada võiva õiguskaitsevahendiga, on keeruline leida põhjendust seisukohale, mille kohaselt peaks müügilepingu rikkumise korral läbi ostjale puudustega asja üleandmise, müüja vastu olema võimalik hinna alandamist kasutada vaid sekundaarse õiguskaitsevahendina.

Hinna alandamise hierarhilise positsiooni puudumisele VÕS-i õiguskaitsevahendite süsteemis viitab ka olemasolev kohtupraktika. Puuduvad küll Riigikohtu lahendid, mis konkreetselt puudutaksid VÕS § 224 regulatsiooni, kuid Riigikohus on korduvalt arutanud kaasusi, mille puhul ostja on esimese õiguskaitsevahendina kohaldanud hinna alandamist ning leidnud, et ostjal on või võib olla selleks õigus. Näitena võib siinkohal tuua Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsuse 26. septembrist 2007.⁶⁸⁵ Selles vaidluses oli ostja saanud müüjalt puudustega kinnisasja, teatanud puudustest müüjale ning esitanud hinna alandamise avalduse. Riigikohus saatis nimetatud asja tagasi ringkonnakohtusse, viidates, milliseid hinna alandamise eeldusi viimane kontrollima peab, kuid pole sõnagagi maininud, et enne hinna alandamise avalduse tegemist peaks ostja olema müüjalt nõudnud asendamist või parandamist.⁶⁸⁶ Oma 2011. aasta lahendis on

⁶⁸³ MüKo/Westermann, § 439, Rn 1, Tacheva, S. 155.

⁶⁸⁴ Sivesand, p 178.

⁶⁸⁵ RKTko 3-2-1-71-07.

⁶⁸⁶ RKTko 3-2-1-71-07, p 14 ja 15.

aga Riigikohus selgelt leidnud, et ostjal oli õigus hinda alandada ja seda isegi juhul, kus ostja oli hinda alandanud ilma eelnevalt muid õiguskaitsevahendeid kasutamata.⁶⁸⁷ Samas lahendis on Riigikohus välja toonud ka hinna alandamise eeldused müügilepingu korral ning nende hulka ei kuulu enne hinna alandamise avalduse tegemist ostja kohustus anda müüjale täiendav tähtaeg või kohustus nõuda kohustuse täitmist.⁶⁸⁸ Samuti on Riigikohus viidanud hinna alandamise esmase õiguskaitsevahendina kasutamise võimalusele ka teistes lahendites.⁶⁸⁹ Erandina on Riigikohus siiski märkinud, et täiendava tähtaja andmise kohustus võib tuleneda hea usu põhimõttest.⁶⁹⁰ Viimase seiskohaga autor alaptk-s 4.2.2. nimetatud põhjustel ei nõustu.

Eelnevale tuginedes on seega selge, et VÕS-i kohaselt ei ole hinna alandamise näol tegemist sekundaarse õiguskaitsevahendiga. Sarnaselt VÕS-ga ei ole hinna alandamine sekundaarseks õiguskaitsevahendiks ka CISG-s, DCFR-s ega CESL-s. Hinna alandamise õigust piirab CISG-s, DCFR-s ja CESL-s sarnaselt Eesti õigusega vaid müüja õigus rikkumine heastada (läbi kauba asendamise või parandamise) ning samuti on hinna alandamise õigus välistatud, kui ostja ei teata õigeaegselt kaubal esinevatest puudustest.⁶⁹¹ Eespool kirjeldatust erinev on BGB regulatsioon, mis sätestab täitmisenõude prioriteetsuse hinna alandamise õiguse ees.⁶⁹² Samas ei ole aga BGB vastav regulatsioon olnud VÕS § 224 koostamise allikaks.

Kirjeldatud regulatsiooni tuleb ka asjakohaseks pidada, kuna seeläbi säilib ostjal võimalus soovi korral koheselt endale jätta küll mõningate puudustega müügilepingu ese ning seda kohe kasutama asuda, selle asemel et jääda ootama mõnikord küllaltki pikka aega nõudva asendamise või parandamise protsessi läbiviimist.⁶⁹³ Hinna alandamise võimaldamist ostjale esimese õiguskaitsevahendina tuleb mõistlikuks pidada ka tulenevalt asjaolust, et on võimalikud juhtumid, kus ostja on ostnud puudustega asja, kasutanud seda oma kohustuste täitmiseks kolmandate isikute ees ning alles seejärel on puudused ilmsiks tulnud. Kirjeldatud juhtumil on võimalik, et puudustega asja asendamine või parandamine ei muuda mingilgi moel ostja olukorda paremaks, kuna ostjal ei pruugi olla enam vajadust konkreetse puudusteta müügilepingu eseme järgi. Küll aga parandaks tema olukorda märgatavalt müüja vastu sellise õiguskaitsevahendi kasutamine, mille tulemusena ostja peaks müüjale vähem maksma (hinna alandamine) või hüvitaks müüja talle tekkinud kahju. Müüja saab ostja hinna alandamise õiguse kasutamist takistada üldjuhul vaid heastamise

⁶⁸⁷ RKTko 3-2-1-156-11, p 25.

⁶⁸⁸ RKTko 3-2-1-156-11, p 18 ja 19, sama ka 3-2-1-17-12, p 11.

⁶⁸⁹ RKTko 3-2-1-115-04, p 26, 3-2-1-135-07, p 12, 3-2-1-55-09, p 12.

⁶⁹⁰ RKTko 3-2-1-156-11, p 20, vt ka ptk 4.2.2.

⁶⁹¹ von Bar/Clive, , p 1341.

⁶⁹² MüKo/Westermann, § 441, Rn 1, Bachmann, S. 233, Markesinis/Unberath/ Johnston, p 510.

⁶⁹³ Kalamees (2011), p 70.

võimalust kasutades.⁶⁹⁴ Hinna alandamise ja muude üldiste õiguskaitsevahendite konkurentsi osas müügi- ja töövõtulepingu puhul käesoleva töö ptk-s 4.3. kirjeldatust erisusi ei esine.

5.2. Võimalikud erisused üürilepingu korral

5.2.1. Üürniku õiguskaitsevahendite võimalik hierarhia üürilepingu eseme puuduse korral ja üüri alandamise koht selles

Küsimus, kas hinna alandamine võib olla võlausaldaja esimesena kasutatavaks õiguskaitsevahendiks, on aktuaalne ka üürilepingu puhul. Täpsemalt uuritaksegi käesolevas alapeatükis, kas üürnikul on õigus enne teiste õiguskaitsevahendite kasutamist/ilma kohustuse täitmiseks täiendavat tähtaega andmata üüri alandada. VÕS §-s 278 on loetletud õiguskaitsevahendid, mida üürnik võib kasutada, kui üüritud asjal tekib lepingu kehtivuse ajal puudus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea omal kulul kõrvaldama, või kui asja lepingujärgne kasutamine on takistatud. Nimetatud sätte kohaselt võib üürnik nõuda üürileandjalt:

- 1) puuduse või takistuse kõrvaldamist vastavalt VÕS §-s 279 sätestatule (p 1);
- 2) üürileandjalt kolmanda isikuga õigusvaidluse ülevõtmist (p 2);
- 3) üürileandjalt kahju hüvitamist (p 3);
- 4) alandada üüri vastavalt VÕS §-s 296 sätestatule (p 4);
- 5) hoiustada üüri vastavalt VÕS §-s 298 sätestatule (p 5).

Lisaks nimetatud õiguskaitsevahenditele on üürnikul õigus mõjuval põhjusel üürileping erakorraliselt üles öelda VÕS § 313 alusel. Üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluse, mille aluseks võib muuhulgas olla asjal tekkinud puudus, annavad ka VÕS § 314 ja § 317.

Seega näeb VÕS-i üürilepingu regulatsioon ette hulgaliselt õiguskaitsevahendeid, mida üürnik üürilepingu eseme puuduste või selle kasutamise takistuste korral kasutada saab. Nimetatud regulatsiooni hulgas ei ole sarnaselt müügi- ja töövõtulepingu vastava sätestusega normi, mis näeks ette erinevate õiguskaitsevahendite omavahelise hierarhia. Seega peaks reeglina tuginedes VÕS § 101 lg-s 2 sisalduvale põhimõttele ka üürilepingu eseme puuduste korral olema üürnikul õigus valida ükskõik milline eespool nimetatud õiguskaitsevahend. Sama eeldus kehtib ka rendilepingu puhul, kuna tulenevalt VÕS §-st 341 kohaldatakse rendilepingule üürilepingu kohta sätestatut, kui VÕS 16. ptk-st ei tulene teisti. Ülal kirjeldatud õiguskaitsevahendite osas rendilepingu peatükk suuri erinevusi üürilepingu vastavast regulatsioonist ette ei näe. Sellest tulenevalt on allpool piiratud vaid üürilepingu asjakohaste sätete analüüsiga.

⁶⁹⁴ Lilleholt, p 338, Kalamees (2011), p 71.

Võimalik viide õiguskaitsevahendite hierarhiale sisaldub Riigikohtu 11. oktoobri 2005. aasta lahendis.⁶⁹⁵ Selles otsuses on kohus leidnud, et juhul kui on täidetud VÕS §-s 278 sätestatud nõude esitamise eeldused, siis on ürnikul sellest tulenevalt üürileandja vastu eelkõige kohustuse täitmise nõue. Jääb küsitavaks, kas selle lausega on Riigikohus soovinud rõhutada kohustuse täitmise nõude prioriteetsust teiste ürniku õiguskaitsevahendite ees. Ilmselt ei ole see siiski kohtu eesmärgiks olnud ja silmas on pigem peetud, et kuna konkreetses kaasuses nõudis ürnik puuduse kõrvaldamist, siis selleks oli tal ka eelkõige õigus tulenevalt VÕS §-st 278. Riigikohus on oma hilisemates lahendites korduvalt viidanud ürniku õigusele erinevatest õiguskaitsevahenditest just endale sobiv valida.⁶⁹⁶ Seega toetab Riigikohtu praktika seisukohta, et ürnik on vaba valima VÕS §-s 278 nimetatud õiguskaitsevahenditest endale sobivaima. Ka käesoleva töö autor nõustub kirjeldatud seisukohaga.

Hinna alandamise osas on VÕS-i kommentaaris eraldi märgitud, et ürnikul on õigus üüri alandada kohe, alates hetkest, kui puudusest teada saadi.⁶⁹⁷ Sama seisukohta on väljendanud ka Riigikohus.⁶⁹⁸ Kirjeldatud kujul sarnaneb VÕS-i üüri alandamise suhe teiste ürniku õiguskaitsevahenditega vastava sätestuse koostamise aluseks olnud BGB § 536 lg 1 lauses 2 sätestatuga.⁶⁹⁹ Ka nimetatud sätte alusel ei ole ürniku poolt üüri alandamise eelduseks üürileandjale kohustuse täitmise nõude esitamine ja nõude täitmata jätmine üürileandja poolt.

VÕS-i üürilepingu regulatsioon näeb § 282 lg 1 p-s 1 ette ürniku kohustuse üürileandjale asja lepingutingimustele mittevastavusest viivitamata teatada, kui ürnik ei pea ise mittevastavust kõrvaldama. Tihti on üürilepingu eseme puudustest tingitud õiguskaitsevahendite rakendamine sõltuvuses ürniku teatamiskohustusest.⁷⁰⁰ Nimelt näeb VÕS § 282 lg 3 ette, et juhul, kui üürileandja ei saanud üüritud asja puudust või takistust asja kasutamisel kõrvaldada seetõttu, et ürnik rikkus sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud kohustust, ei või ürnik kasutada üürileandja suhtes VÕS §-s 278 sätestatud õigusi. Seega sarnaselt müügi- ja töövõtlepingu regulatsiooniga, peab võlausaldaja reeglina enne teatud õiguskaitsevahendi kasutamist andma võlgnikule kohustuse rikkumisest teada. Seeläbi annab ürnik üürileandjale võimaluse oma kohustuse rikkumise

⁶⁹⁵ RKTko 3-2-1-84-05, p 11.

⁶⁹⁶ RKTko 3-2-1-123-05, p 22, 3-2-1-82-06, p 12, 3-2-1-21-08, p 11, 3-2-1-81-08, p 13.

⁶⁹⁷ VÕS Komm II/Paal, lk 201.

⁶⁹⁸ RKTko 3-2-1-82-06, p 12.

⁶⁹⁹ Suurima erinevusena tuleb kahe regulatsiooni puhul siiski esile tuua asjaolu, et BGB § 536 alusel toimub hinna alandamine automaatselt ning ürnik ei pea esitama üürileandjale hinna alandamise avaldust. Fikentscher/Heinemann, S. 617, Markesinis/ Unberath/Johnston, p 539.

⁷⁰⁰ Siiski ei ole üürileandja vastutus tingimata sõltuvuses ürniku teatamiskohustusest. Nimelt sätestavad VÕS §-s 278 viidatud paragrahvid üürileandjapoolse vastutuse tekke eeldustena üürileandja teadmise või teadma pidamise. Kui üürileandjal oli võimalik ka muul moel üürilepingu eseme puudustest teada saada kui läbi ürnikupoolse teavitamiskohustuse täitmise, siis ürniku teatamiskohustuse rikkumine teda vastutusest ei vabasta. VÕS Komm II/Paal, lk 171. Vt ka RKTko 3-2-1-21-08, p 11.

kõrvaldada (heastada VÕS § 107 tähenduses). Kuna VÕS § 276 lg 1 kohaselt peab üürileandja tagama asja hoidmise lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ning tema vastutus on reeglina sõltuvuses puudusest teadmisesest või teadma pidamisest, siis oleks asjakohatu panna üürnikule veel täiendavalt kohustus enne muude VÕS § 278 nimetatud õiguste kasutamist nõuda üürileandjalt kohustuse täitmist.

Lisaks ei ole üürnikule esmalt kohustuse täitmise nõude esitamise kohustuse panemine põhjendatud, kuna üürilepingu näol on tegemist kestvuslepinguga.⁷⁰¹ Nimelt ei ole üürileandjal võimalik ka juhul, kui talle on antud kohustuse rikkumise kõrvaldamiseks täiendav tähtaeg, rikkumist tagasiulatavalt kõrvaldada.⁷⁰² Isegi siis, kui üürnik on kohustuse täitmise nõude esitanud või andnud üürileandjale kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja ja üürileandja kõrvaldab üüriesemel olnud puuduse, on üürnik pidanud vahepeal kasutama puudustega asja, mille kasutusväärtus on olnud oodatust väiksem. Näiteks juhul, kui eluruumi üürilepingu puhul ei tööta korralikult eluruumi küttesüsteem, peab üürnik tulenevalt VÕS § 282 lg 1 regulatsioonist üürileandjat nimetatud puudusest teavitama, kui üürnik ise ei pea nimetatud puudust kõrvaldama ja kui üürileandjal ei ole muud võimalust üürilepingueseme puudusest teada saada. Pärast vastava teate saamist on üürileandjal võimalus oma VÕS § 276 lg-st 1 tuleneva kohustuse rikkumine kõrvaldada (sisuliselt kohustuse rikkumine heastada VÕS § 107 tähenduses). Kui üürileandja ei ole mõistliku aja jooksul puudust kõrvaldanud, tekib üürnikul õigus vastavalt VÕS § 279 lg-le 1 leping üles öelda, kui puudus välistab asja sihtotstarbelise kasutamise. Alternatiivselt võib üürnik puuduse ise kõrvaldada ja nõuda puuduste kõrvaldamisega kantud kulutuste hüvitamist VÕS § 279 lg 3 kohaselt.⁷⁰³ Samas isegi juhul, kui üürileandja kõrvaldab küttesüsteemi puuduse mõistliku aja jooksul, on üürnik pidanud kasutama kuni puuduste kõrvaldamiseni lepingutingimustele mittevastavat üürilepingu eset. Ebaõiglane oleks olukord, mille puhul üürnik ei saaks maksta väiksemat üüri aja eest, millal ta oli sunnitud kasutama puudustega üürilepingu eset, kui ta ei ole eelnevalt esitanud üürileandja vastu kohustuse täitmise nõuet. Seega ei ole asjakohane panna üürnikule kohustust esitada enne teiste õiguskaitsevahendite kasutamist üürileandja vastu asja puuduste kõrvaldamise nõue.

Kuigi üürnik võib üüri alandada esimese õiguskaitsevahendina, ei ole VÕS-i regulatsioon üheselt selge küsimuses, millisest hetkest alates tuleks üür alandatuks lugeda. Kuna üürilepingu näol on tegemist kestvuslepinguga,⁷⁰⁴ on nimetatud küsimus suure praktilise tähtsusega. VÕS § 296 lg 2 kohaselt võib üürnik alandada üüri perioodi eest, mis mahub puudusest teadasaamise ja puuduse kõrvaldamise vahele. VÕS-i kommentaari kohaselt on võimalik ka üüri

⁷⁰¹ VÕS Komm II/Paal, lk 145.

⁷⁰² Markesinis/Unberath/Johnston, p 539.

⁷⁰³ Kui puudus või takistus piirab asja sihtotstarbelise kasutamise võimalust üksnes ebaolulisel määral, pole üürnikul VÕS § 279 lg-s 3 nimetatud õiguse teostamise eelduseks isegi eelnev puuduste teatamine. VÕS Komm II/Paal, lk 167.

⁷⁰⁴ VÕS Komm II/Paal, lk 145, Bamberger/Roth/Sutschet, § 241, Rn 27.

tagasiulatuvalt alandada.⁷⁰⁵ Ajahetke osas, millest alates tuleb üür alandatuks lugeda, tulevad kõne alla kolm võimalust. Nii võiks üüri alandamine olla võimalik a) alates üürniku poolt puudusest teada saamisest, b) üürileandja poolt üüri alandamise avalduse kättesaamisest või c) hetkest, kui üürileandja on üüri-eseeme puudusest teada saanud.

Loetletud variantidest esimese kasuks räägib VÕS § 296 lg 2 sõnastus, mille kohaselt võib üürnik üüri alandada tema poolt puudusest teada saamisest kuni puuduse kõrvaldamiseni.⁷⁰⁶ Samas küsimuses on Riigikohus asunud aga seisukohale, et üüri alandamine on võimalik alles pärast seda, kui üürileandja on üürniku soovist üüri alandada teada saanud⁷⁰⁷ ehk alates hetkest, kui üürileandja on kätte saanud üüri alandamise avalduse. Sellisel juhul ei tule aga kõne alla üürniku võimalus üüri tagasiulatuvalt alandada, millele viitab VÕS-i kommentaar ja ka VÕS § 296 lg 2. Seega tuleks üüri alandamise alguse osas kaaluda kolmandat nimetatud võimalust, mille kohaselt tuleb üür lugeda alandatuks alates hetkest, kui üürnik on täitnud VÕS § 282 lg-s 1 sätestatud teatamiskohustuse. Sellisele üüri alandamise algushetkele viitab Riigikohtu lahendis väljendatud seisukoht, mille kohaselt on üüri alandamise kui õiguskaitsevahendi kohaldamise eelduseks VÕS § 282 lg 1 p-s 1 nimetatud teatamiskohustuse täitmine.⁷⁰⁸ Samas tuleb autori arvates lugeda teatamiskohustuse täitmine küll üüri alandamise eelduseks, kuid see ei välista üürniku võimalust alandada üüri kogu puuduste eksisteerimise aja eest. Nimelt on üürniku teatamiskohustuse eesmärgiks üürileandjale puuduste kõrvaldamise võimaluse andmine.⁷⁰⁹ Isegi, kui üürileandja pärast vastava teate saamist puuduse kõrvaldas, on üürnik vahepealsel ajal olnud sunnitud kasutama puudustega üüri-eeset. Teiseks räägib üüri alandamise algusena üürniku puudustest teatamise ajahetke kasuks Šveitsi tsiviilseadustiku⁷¹⁰ vastava sätte (OR art 259d) regulatsioon, mis on olnud VÕS-i üüri alandamise regulatsiooni allikaks.⁷¹¹ Selle kohaselt on üüri alandamine võimalik alates ajahetkest, kui üürnik üürilepingu eseme puudusest teada sai.⁷¹² Üüri alandatuks lugemise osas pole oluline ka üüri alandamise avalduse tegemine, vaid konkreetse puuduse olemus ja üürileandja teadmine sellest.⁷¹³ Seega tuleks üür üürniku poolt alandatuks lugeda alates sellest hetkest, kui üürnik puudusest teada sai. Üüri on võimalik alandada kuni hetkeni, mil puudus kõrvaldatakse või kui seda ei kõrvaldata, siis makstagi püsivalt vähendatud üüri.

⁷⁰⁵ VÕS Komm II/Paal, lk 202. Tagasiulatuvalt üüri alandamise võimalust on kinnitanud ka Riigikohus. Vt RKTko 3-2-1-82-06.

⁷⁰⁶ Sellisele võimalusele viitab ka VÕS kommentaar. Vt VÕS Komm II/Paal, lk 202.

⁷⁰⁷ RKTko 3-2-1-21-08, p 11.

⁷⁰⁸ RKTko 3-2-1-21-08, p 11.

⁷⁰⁹ VÕS Komm II/Paal, lk 171.

⁷¹⁰ Schweizerisches Zivilgesetzbuch. 5. Teil: Obligationenrecht, vastu võetud 30. märtsil 1911.

⁷¹¹ P. Varjul jt. VÕS Komm II, § 296, komm 2, lk 200.

⁷¹² Honsell/Vogt/Wiegand, art 259d, Rn 2a.

⁷¹³ Honsell/Vogt/Wiegand, art 259d, Rn. 4.

Samas võib üürileandja soovida pärast puudusest teada saamist puudus kõrvaldada ehk oma rikkumine heastada (VÕS § 107). Küsitavaks jääb, kas üürnik saab sellisel juhul üüri alandada ka aja eest, mille jooksul üürileandja puuduse kõrvaldamisega tegeles. VÕS § 107 lg 3 kohaselt ei tohi võlausaldaja heastamise teate saamisest kuni heastamise lõppemiseni või selle ebaõnnestumiseni kasutada heastamisega vastuolus olevaid õiguskaitsevahendeid. Nagu näidatud alapeatükis 4.2., siis reeglina on hinna alandamine õiguskaitsevahend, mis on olemuslikult vastuolus heastamisega. Kindlasti on see nii lepingute puhul, mis ei ole kestvuslepingud. Üürilepingu⁷¹⁴ ja muude kestvuslepingute puhul võib aga hinna alandamine olla õiguskaitsevahendiks, mis on võlgniku heastamise õigusega paralleelselt kasutatav. Nimelt ei ole üürileandjal võimalik läbi heastamise asja puudust tagasiulatuvalt kõrvaldada. Seega peab üürnik kasutama kuni heastamise lõpuni lepingutingimustele mittevastavat asja. Kohustada teda selle aja eest kogu ulatuses üüri maksuma oleks ebaõiglane. Autor on seisukohal, et üürilepingu puhul tuleb üür lugeda alandatuks hetkest, kui üürnik asja puudusest teada sai ja seda isegi siis, kui vastava avalduse alles hilisemal ajahetkel tehakse.

Seda seisukohta toetab ka VÕS § 296 lõikega 2 sarnane DCFR art IV.B.-4:102 koostoimes artikliga IV.B.-4:103.

Nimetatud sätte kohaselt võib üürnik alandada üüri kogu perioodi eest, millal üürilepingu eseme väärtus on tingituna selle puudustest olnud lepingus kokku lepitud väiksem (lg 1). See tähendab, et üürnikul on õigus alandada üüri kogu perioodi eest, millal üürileandja kohustuse täitmise väärtus oli vähenenud.⁷¹⁵ Sama artikli lõikes 2 on isegi selgesõnaliselt sätestatud, et üürniku poolt üürileandjale kohustuse täitmiseks antud täiendav tähtaeg või üürileandja kohustuse rikkumise heastamine ei välista üürniku üüri alandamise õigust. Seega ei näe DCFR sarnaselt VÕS-ga üürniku üüri alandamise õiguse eeldusena ette üürileandjale puuduse või takistuse kõrvaldamise nõude esitamist ega täiendava tähtaja andmist. Samas ei ole ka DCFR-i alusel üürnikul reeglina võimalik üüri alandada ilma, et ta oleks üürilepingu eseme puudustest üürileandjale teatanud. Vastava kohustuse sätestab üürnikule DCFR art IV.B.-4:103, mille lõike 1 kohaselt ei või üürnik üürilepingu eseme puuduste korral kasutada ühtegi õiguskaitsevahendit, kui ta ei ole puudustest üürileandjale teatanud. Kui teadet ei ole esitatud õigeaegselt, siis ebamõistliku teatega viivitamise aja osas ei saa üürnik asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda.⁷¹⁶ Sellest tulenevalt ei saa üürnik üüri alandada perioodi eest, millal üürilepingu ese oli küll puudusega, kuid üürileandja nimetatud puudusest, lähtuvalt üürniku teatamisega viivitamisest, ei teadnud.⁷¹⁷ Sisuliselt tähendab kirjeldatud regulatsioon üürniku üüri alandamise õiguse osas, et sarnaselt VÕS-i regulatsiooniga on üürnikul õigus hinda alandada alates hetkest, kui ta puudustest teada sai, kuni puuduste

⁷¹⁴ von Bar/Clive, p 1527.

⁷¹⁵ von Bar/Clive, p 1527.

⁷¹⁶ von Bar/Clive, p 1528

⁷¹⁷ von Bar/Clive, p 1532.

kõrvaldamise või lepingu lõppemiseni. Ilmselt ei ole ka VÕS-i kohaselt üürnikul võimalik alandada üüri aja eest, mil ta puudusest üürileandjale teatamisega viivituses oli. Selle aja jooksul oleks üürileandjal nimelt olnud võimalik tegeleda puuduse kõrvaldamisega (heastamisega) ning üüriese oleks olnud võimalik kiiremini lepinguga vastavusse viia.

Niisiis on üürnikul üürilepingu eseme puuduse korral reeglina õigus valida üüri alandamine esimeseks õiguskaitsevahendiks ilma üürileandjalt eelnevalt kohustuse täitmist nõudmata ja kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja tulemusteta möödumist ootamata. See tähendab, et VÕS § 279 sätestatud üürilepingueseme puuduse või takistuse kõrvaldamise nõudel ei ole reeglina prioriteeti muude õiguskaitsevahendite ees. Üüri alandamise korral tuleb üür lugeda reeglina alandatuks hetkest, kui üürnik asja puudusest teada sai.

5.2.2. Üüri alandamise konkurents teiste üürniku õiguskaitsevahenditega

Asjaolust, et üürilepingu näol on tegemist kestvuslepinguga, on tingitud ka teatavad erisused seoses üürniku õiguskaitsevahendite konkurentsiga.⁷¹⁸ Üldreeglina on hinna alandamise õigus ja kohustuse täitmise nõue õiguskaitsevahendid, mida võlausaldaja samaaegselt samale rikkumisele tuginedes kasutada ei saa (vt pkt 4.3.2.). Selle põhjuseks on asjaolu, et nõudes kohustuse täitmist, soovib võlausaldaja, et võlgnik täidaks oma kohustuse nii nagu lepingus kokku lepitud. Hinna alandamise puhul lepib võlausaldaja aga puudustega kohustuse täitmisega ning vähendab vastavas osas ka täitmise eest makstavat tasu. Nagu eespool märgitud, siis üürilepingu (või ka muu kestvuslepingu) puhul võib üürileandja küll üürilepingu eseme puuduse kõrvaldada, kuid vahepealsel ajal on üürnik pidanud kasutama lepingutingimustele mittevastavat asja. Puuduse kõrvaldamisega ei saa kõrvaldada üürilepingu eseme puudust tagasiulatuvalt ja sellest tulenevalt võib üürnik üürilepingu eseme puuduse korral kasutada õiguskaitsevahenditena korraga nii hinna alandamist kui kohustuse täitmise nõuet, tuginedes seejuures samale rikkumisele. Samale seisukohale on asunud ka Riigikohus, märkides, et üürilepingu eseme puuduse korral on üürnikul õigus samaaegselt nõuda asja puuduse või kasutamise takistuse kõrvaldamist ning alandada üüri.⁷¹⁹ Üürnik ei saa hinda alandada enam selle perioodi eest, mil üürileandja on asja puuduse või asja kasutamise takistuse kõrvaldanud. Sellest hetkest ei ole enam üürilepingu esemel puudust või selle kasutamisel takistust, mis on üüri alandamise aluseks VÕS § 296 lg 2 kohaselt.

⁷¹⁸ Saksa õiguses õiguskaitsevahendite konkurentsiga seotud küsimusi erinevalt VÕS regulatsioonist ei teki, kuna üürilepingu puhul ei ole üüri alandamise näol tegemist kujundusõigusega, mille teostamiseks üürnik peaks tegema tahteavalduse, vaid üüri alandamine leiab aset automaatselt seaduse alusel. Bachmann, S. 229, Jauernig/Teichmann, § 536, Rn 8.

⁷¹⁹ RKTko 3-2-1-82-06, p 12.

Seega on üürilepingu puuduse korral võimalik, et hinna alandamist kui kujundusõigust kasutatakse vaid teatud ajaperioodi suhtes (üürileandja poolt puudusest teada saamisest kuni puuduse kõrvaldamiseni) ning ei kujundata pooltevahelist võlasuhet lõplikult ümber. Nii võib üürnik alandada üüri perioodi eest kuni puuduse kõrvaldamiseni ehk kasutada paralleelselt üüri alandamist ja kohustuse täitmise nõuet.⁷²⁰ Reeglina ei saa tingimuslikule tahteavaldusele anda kujundusõiguse jõudu, kuna sellise õiguse kasutamine peab olema selge.⁷²¹ Üüri alandamise korral on olukord aga erinev. Nimelt on üürniku tahteavaldus piisavalt selge, kui selles on väljendatud tema soov alandada üüri selle aja eest, millal üürileandja asja puudust ei kõrvalda. Samuti on seejuures tagajärje saabumine sõltuvuses üürileandjast ning sellest tulenevalt peaks tingimusliku üüri alandamise avalduste tegemine olema võimalik.⁷²² Seega võib üürnik teha üürileandjale hinna alandamise avalduse äramuutva tingimusega (TsÜS § 102 lg 3), milleks on üürileandjapoolne üürilepingu eseme puuduste kõrvaldamine.

Ka DCFR-i kohaselt on üürnikul võimalik kasutada õigust üüri alandada paralleelselt üürniku vastu täitmisenõude esitamisega. DCFR art IV.B.-4:102 lg 1 kohaselt võib üürnik üüri alandada aja eest, mil üürileandja on oma kohustust rikkunud kohustuse täitmisega hilinemise või asja lepingutingimustele mittevastavuse kaudu, ulatuses, milles üürnik ise ei ole kohustuse rikkumist põhjustanud. Lõige 2 täpsustab üüri alandamise ajalisi piire. Selle kohaselt säilib üürnikul üüri alandamise õigus ka ajal, kui üürileandjal on õigus kohustus täita või kohustuse rikkumine heastada vastavalt art III.-3:301 (kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja andmine), III.-3:202 (heastamine: üldreeglid) lg-le 2 ja III.-3:204 (heastamise tagajärjed). Lg 3 kohaselt võib üürnik hinna alandamise õiguse kaotada, kui ta ei teata üürilepingu eseme lepingutingimustele mittevastavusest art IV.B.-4:103 (teade puuduse kohta) kohaselt.

Seega näeb DCFR ette üürniku õiguse üüri alandada ka ajaperioodi eest, millal üürileandjal on jätkuvalt õigus oma lepinguline kohustus täita.⁷²³ Erinevate õiguskaitsevahendite konkurentsi osas on selge, et ka DCFR-i puhul ei välista kohustuse täitmise nõude esitamine üürniku poolt ja üürileandja heastamisõiguse olemasolu üürniku õigust üüri alandada.

Sarnaselt üüri alandamise ja kohustuse täitmise nõude konkrentsile, on ka üüri alandamise ja üürilepingu ülesütlemise omavaheline suhe erinev VÕS üldosas sätestatust. Selge on, et üürnik ei saa üüri alandada enam ajaperioodi eest, mis järgneb üürilepingu üles ütlemisele. Sellisel juhul on ülesütlemisega lõppenud ka üürileandja ja üürniku vastastikused kohustused (üürileandja kohustus hoida asja koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ja üürniku kohustus tasuda üüri). On aga võimalik ka eespool kirjeldatud olukord, kus üürilepingu esemel esineb puudus või on selle kasutamine

⁷²⁰ Honsell/Vogt/Wiegand, art 259b, Rn 11.

⁷²¹ VÕS Komm I/Kõve, lk 318, TsÜS Komm/Saare, lk 322, Varul/Kull/Kõve/Käerdi/Saare, lk 103.

⁷²² Vrdl tingimusliku taganemise kohta öelduga TsÜS Komm/Saare, lk 323.

⁷²³ von Bar/Clive, p 1527.

takistatud, üürnik teatab sellest üürileandjale ja kui üürileandja puudust mõisliku aja jooksul ei kõrvalda, siis ütleb üürnik lepingu VÕS § 279 lg 1 alusel üles. Sellisel juhul on üürnik pidanud kuni lepingu üles ütlemiseni kasutama puudustega üürieset. Lepingü üles ütlemine ei too endaga kaasa tagajärgi, mis kompenseeriks üürnikule üürieseme vähenenud kasutusväärtuse. Sisuliselt on olukord analoogne eespool kirjeldatud situatsiooniga, kus üürnik on esitanud puuduste kõrvaldamise nõude ja alandab üüri aja eest, mis kulub üürileandjal puuduste kõrvaldamiseks ja millal üürnik ei saa asja täies ulatuses kasutada. Seega on üürnikul ülalkirjeldatud juhul samale üürileandja lepingu rikkumisele tuginedes võimalus alandada üüri perioodi eest, mis jääb puudusest teada- saamise ja lepingu lõppemise vahele, ning leping üles öelda. Sellisel juhul on üürniku poolt tehtud üüri alandamise avaldus jällegi tingimuslik ning tingi- museks, mis toob kaasa üüri alandamise lõppemise, on kehtiv lepingu üles ütlemine.

Üürilepingu puhul on üüri alandamise ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise kui õiguskaitsevahendite omavaheline konkurents Eesti õiguses sarnane käesoleva töö alapeatükis 4.3.3. kirjeldatuga. Seevastu Saksa õiguses on asunud seisukohale, et üürnik saab korraga keelduda omapoolse kohustuse täit- misest ja samal ajal võib olla alandatud ka üür. Sellisel juhul võib üürnik tugi- nedes üürilepingu eseme puudusele või selle kasutamise takistusele, alandada üüri ning samaaegselt keelduda alandatud üüri maksmisest.⁷²⁴ Nimelt juhul, kui üüri alandatakse, jäävad üürilepingu esemel esinevad puudused vaatamata sellele siiski alles. Kuna üürilepingu kohaselt on üürileandja kohustuseks hoida asja lepingujärgses seisukorras kogu lepingu kehtivuse jooksul ja ka pärast üüri alandamist ei vasta lepingu ese lepingu tingimustele, siis võib üürnik keelduda ka ülejäänud üüri osa maksmisest kuni puuduste kõrvaldamiseni. Läbi oma- poolse kohustuse täitmisest keeldumise on üürnikul õiguskaitsevahend, mis kindlustab talle, et üürileandja täidab oma kohustuse hoida asja lepingujärgses seisukorras. Võimalus nimetatud õiguskaitsevahendeid koos kasutada on Saksa õiguses tingitud asjaolust, et üürilepingu puhul ei ole üüri alandamise õigus reguleeritud kujundusõigusena, millega leping ümber kujundataks, vaid leiab aset automaatselt.⁷²⁵ Vastasel juhul kujundaks üürnik üüri alandamise avaldust tehes üürilepingu lõplikult ümber, aktsepteerides asja puudusi ning sellest tulenevalt puuduks tal edaspidi alus omapoolse kohustuse täitmisest keeldu- miseks.

VÕS-i kohaselt on aga nimetatud õiguskaitsevahendite paralleelselt kasuta- mine välistatud.⁷²⁶ Nimelt näeb VÕS § 296 lg 1 ette, et üürnik võib üüri maks- misest keelduda aja eest, mil üürnik ei saanud asja sihtotstarbeliselt kasutada. See tähendab, et üüri maksmisest keeldumise aluseks on asja sihtotstarbelise kasutamise võimaluse puudumine. Üüri alandamise eelduseks on seevastu VÕS

⁷²⁴ MüKo/Emmerich, § 320, Rn 9.

⁷²⁵ Jauernig/Teichmann, § 536, Rn 8.

⁷²⁶ Sarnaselt ei ole üüri alandamine ja üüri maksmisest keeldumine kooskasutatavad ka Šveitsi õiguses. Vt Honsell/Vogt/Wiegand, art 259d, Rn 10.

§ 296 lg 2 kohaselt vaid asja sihtotstarbelise kasutamise piiratus.⁷²⁷ Seega välis- tab VÕS § 296 sõnastus juba nimetatud õiguskaitsevahendite kooskasutamise võimaluse. Samas on VÕS § 296 erinormiks VÕS § 111 suhtes.⁷²⁸ Sellest tule- nevalt ei ole võimalik asuda seisukohale, et üüri tasumisest (osaline) keeldu- mine oleks võimalik ka üürilepingu eseme selliste puuduste korral, mis selle sihtotstarbelist kasutamist vaid piiravad. Seega ei saa VÕS-i kohaselt üüri alandamine ja üüri tasumisest keeldumine samaaegselt aset leida. Silmas pidades asjaolu, et üüri alandades on üürnik lepingu ümber kujundanud ja leppi- nud puudustega täitmisega, tuleb VÕS § 296 regulatsiooni pidada mõistlikuks. Kui üürnik on juba puudusele tuginedes hinda alandanud, langeb ära ka alus, millele tuginedes oleks võimalik keelduda omapoolse kohustuse täitmisest. VÕS-i kohaselt ei ole seega võimalik olukord, kus tuginedes samale puudusele, saaks üürnik nii hinda alandada kui ka alandatud üüri maksmisest keelduda.

Oluliseks erinevuseks müügi- ja töövõtulepingu regulatsioonist on üüri- lepingu puhul seega asjaolu, et üürnik võib üüri alandada ka selle ajaperioodi eest, mille jooksul üürileandja asja puuduse või asja kasutamise takistuse kõrvaldamise nõuet täitis või rikkumise heastas. Samuti on üürnikul õigus tugi- nedes samale üürileandja kohustuse rikkumisele alandada üüri ja üürileping üles öelda. Muude õiguskaitsevahendite omavahelise konkurentsi osas üürilepingu puhul erisusi ei esine.

5.3. Võimalikud erisused pakettreisilepingu korral

5.3.1. Reisija õiguskaitsevahendite võimalik hierarhia ja reisitasu alandamise koht selles

Sarnaselt müügi-, töövõtu- ja üürilepingu sätetega on ka pakettreisilepingu regu- latsioonis ette nähtud VÕS §-st 112 tulenevat hinna alandamise õigust täpsustav säte. VÕS § 875 lg 1 neljanda lause kohaselt ei välista ega piira reisikorraldaja poolt rikkumise kõrvaldamine reisija õigust hinda alandada aja eest, millal reisija pidi pakettreisi puudust taluma.⁷²⁹ Teised õiguskaitsevahendid, mida reisija peale hinna alandamise (VÕS § 112) saab kasutada juhul, kui reis ei vasta lepingutingimustele, on lepingu täitmise nõue (VÕS § 875 lg 1 lause 2), omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õigus (VÕS § 111), kahju hüvita- mise nõue (VÕS § 115) ja lepingu üles ütlemine (VÕS § 876). Käesoleva ala- peatüki eesmärgiks on selgitada välja, kas nimetatud reisija õiguskaitse- vahendite vahel esineb hierarhia.

Sarnaselt müügi-, töövõtu- ja üürilepingu regulatsiooniga puudub ka pakett- reisilepingut reguleerivate sätete hulgas norm, mis näeks ette reisija poolt reisi puuduste korral kasutatavate õiguskaitsevahendite omavahelise hierarhia.

⁷²⁷ VÕS Komm II/Paal, lk 201.

⁷²⁸ VÕS Komm I/Kõve, lk 364.

⁷²⁹ VÕS Komm III/Volens, lk 478.

Erinevalt eelnevalt käsitletud lepinguliikidest, ei ole hetkel ka nimetatud küsimust puudutavaid Riigikohtu lahendeid. Ainus viide õiguskaitsevahendite kasutamise järjekorrale pakettreisi puuduse korral leidub VÕS § 875 lg-s 1. Selle sätte kohaselt peab reisija lepingu rikkumisest teatama reisiteenuse vahetule osutajale ning reisikorraldajale või reisi vahendajale. Seejuures võib reisija anda reisikorraldajale rikkumise kõrvaldamiseks mõistliku tähtaja. Ilmselt on reisija poolt antava mõistliku tähtaja näol tegemist täiendava tähtaja andmisega kohustuse täitmiseks VÕS § 114 lg 1 mõttes ning sellest tulenevalt ei saa reisija kasutada täiendava tähtaja kestel muid õiguskaitsevahendeid peale omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise⁷³⁰ ja kahju hüvitamise nõude (VÕS § 114 lg 3). Siiski on rikkumise kõrvaldamiseks mõistliku tähtaja andmine VÕS § 875 lg-s 1 ette nähtud reisija võimaluse, mitte kohustusena. Seega ei kehtesta VÕS § 875 lg 1 kolmas lause reisija õiguskaitsevahendite vahelist hierarhiat reisi puuduse korral. Reisija õigus reisi puuduse korral õiguskaitsevahendeid kasutada on VÕS § 875 lg 1 kohaselt sõltuvuses vaid reisija reisi puudustest teatamisest: kui reisija puudustest ei teata, ei saa ta reisikorraldaja vastu õiguskaitsevahendeid kasutada.⁷³¹ Samasugust tagajärge ei too aga kaasa reisija poolt reisikorraldajale kohustuse rikkumise kõrvaldamiseks mõistliku tähtaja andmata jätmine. Nimetatud tähtaja andmata jätmise tagajärjeks on VÕS § 875 lg 2 kohaselt vaid, et reisija ei saa ise reisi puuduse kõrvaldamiseks vajalike abinõude kasutusele võtmisega tekkinud kulutuste hüvitamist nõuda. Eelnevast lähtudes saab seega asuda seisukohale, et juhul, kui reisikorraldaja on oma lepingulisi kohustusi mittekohaselt täitnud, peab reisija reisikorraldajat lepingu rikkumisest teavitama ning seejärel on tal võimalus nõuda reisikorraldajalt lepingu täitmist (VÕS § 875 lg 1 lause 2), keelduda omapoolse kohustuse täitmisest (VÕS § 111), nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 115) või vähendada reisisitu (VÕS § 112 lg 1). Nimetatud õiguskaitsevahendite kasutamine võib olla välistatud vaid juhul, kui reisikorraldaja otsustab enda kohustuse rikkumise läbi puuduse kõrvaldamise heastada (VÕS § 107).⁷³² Seega sarnaselt eespool käsitletud lepinguliikidega, ei ole ka pakettreisilepingu puudustega täitmise korral võlausaldajal reeglina kohustust enne muude õiguskaitsevahendite kasutamist nõuda kohustuse täitmist (erisused on seotud vaid lepingu ülesütleamise õigusega VÕS § 876 kohaselt).

Konkreetselt reisisitu vähendamise õiguse osas tähendab eelnev, et reisijal tekib VÕS § 112 lg 1 kohane hinna alandamise õigus pärast seda, kui ta on reisikorraldajale lepingu rikkumisest teada andnud. Sarnane on ka VÕS-i vastava sätte koostamisel eeskujuks olnud BGB § 651c regulatsioon. Ka selle sätte kohaselt ei ole puuduste kõrvaldamise nõude esitamine reisija poolt hinna

⁷³⁰ Nimetatud õiguskaitsevahendi kasutamine enamasti pakettreisi puhul siiski kõne alla tulla ei saa, kuna reeglina makstakse reisisitu reisikorraldajale juba enne reisi toimumist.

⁷³¹ VÕS Komm III/Volens, lk 477.

⁷³² VÕS Komm III/Volens, lk 475.

alandamise eelduseks.⁷³³ Selles osas erineb BGB pakettreisilepingu regulatsioon märkimisväärselt vastavast BGB müügi- ja töövõtulepingu regulatsioonist.⁷³⁴

5.3.2. Reisitasu alandamise konkurents teiste õiguskaitsevahenditega

Õiguskaitsevahendite konkurentsi osas ei näe pakettreisilepingu regulatsioon võrreldes VÕS-i üldosa sätestusega (VÕS § 101 lg 2) ette olulisi erisusi. Üheks erisuseks tuleb siiski pidada VÕS § 875 lg 1 viimases lauses hinna alandamise kohta sätestatud. Nagu eespool märgitud, ei välista selle sätte kohaselt reisija poolt reisikorraldajale rikkumise kõrvaldamiseks mõistliku tähtaja andmine reisija õigust vähendada reisitasu.⁷³⁵ Nimetatud sättest tuleneb seega reegel reisija reisitasu alandamise ja kohustuse täitmise nõude konkurentsi osas. Selle kohaselt ei välista puuduse kõrvaldamine reisija hinna alandamise õigust aja eest, mil reisija pidi puudust taluma.⁷³⁶ Niisiis on reisijal õigus esitada puuduse kõrvaldamise nõue ja kuni puuduse kõrvaldamiseni alandada reisitasu. Analoogselt kirjeldatud juhtumiga peaks reisijal olema õigus reisitasu alandada ka aja eest, mil reisikorraldaja kohustuse rikkumise heastamisega tegeles. Seega sarnaselt üürniku üüri alandamise õigusega,⁷³⁷ võib reisija reisitasu alandada paralleelselt kohustuse täitmise nõude esitamisega ning hinna alandamist kujundusõigusena kasutada tingimuslikult. Seejuures on reisitasu alandamise avaldus tehtud äramuutva tingimusega (TsÜS § 102 lg 3), milleks on reisikorraldaja poolt kohustuse rikkumise kõrvaldamine.

Kuigi pakettreisilepingut reguleerivad sätted ei sisalda norme, mis aitaksid lahendada reisija reisitasu alandamise ja pakettreisilepingu üles ütlemise vahelisi konkurentsiküsimusi, võib siiski ka selles osas järeldusi teha. Reeglina ei ole hinna alandamine ja lepingu üles ütlemine kooskasutatavad õiguskaitsevahendid, kuna üks neist on suunatud lepingu säilitamisele muudetud kujul, teine aga lepingu lõpetamisele. Nimetatud seisukoha kujundamisel on silmas peetud olukorda, kus võlausaldaja soovib kahte õiguskaitsevahendit samaaegselt kasutada ehk alandada hinda selle aja eest, kui leping on juba lõppenud. Olukord on sarnane ka pakettreisilepingu puhul.⁷³⁸ Reisijal on õigus leping üles öelda (VÕS § 876 lg 1), kui ta on reisikorraldajale reisi puudustest vastavalt VÕS § 875 lg-s 1 sätestatule teatanud, kuid reisikorraldaja pole puudusi mõistliku aja jooksul kõrvaldanud. Kui reisija ütleb lepingu üles, siis võib tal tekkida soov alandada reisitasu aja eest, mil ta oli sunnitud enne lepingu üles ütlemist kasutama

⁷³³ Bamberger/Roth/Geib, § 651c, Rn. 43. Vastupidisel seisukohal MüKo/Tonner. MüKo, § 651e, Rn 13, Rössler, S. 211.

⁷³⁴ Staudinger/Ansgar Staudinger, § 651d, Rn 1.

⁷³⁵ VÕS Komm III/Volens, lk 474.

⁷³⁶ VÕS Komm III/Volens, lk 478.

⁷³⁷ Vt ptk 5.2.2.

⁷³⁸ Bamberger/Roth/Geib, § 651d, Rn 2, MüKo/Tonner, § 651e, Rn 1.

puudustega teenust. See aga ei ole võimalik. Nimelt on pakettreisilepingu üles ütlemise õiguslikud tagajärjed pigem sarnased lepingust taganemisel saabuvate tagajärgedega⁷³⁹ (vt VÕS § 876 lg 2, mille kohaselt kaotab reisikorraldaja lepingu ülesütlemise järgselt õiguse reisisasule). See tähendab, et poolte vahel kujuneb võlasuhe lepingu üles ütlemise järgselt ümber lepingu tagasitaitmise võlasuhteks, kui reisija on reisisasu juba reisikorraldajale maksnud.⁷⁴⁰ Lepingu ülesütlemisega kaob reisisasu tasumise alus.⁷⁴¹ See asendub reisikorraldaja nõudega reisija vastu juba osutatud või reisi lõpetamiseks veel osutatavate reisisaste hüvitamiseks.⁷⁴² Tulenevalt ülesütlemise järgselt tekkivast pooltevahelisest tagasitaitmise võlasuhtest, ei ole reisijal seega õigust alandada reisisasu aja eest, mil ta pidi kasutama puudustega teenuseid. Eelnevalt tulenevalt on selge, et pakettreisi puuduste korral ei saa reisija ühelgi juhul kasutada õiguskaitsevahenditena paralleelselt reisisasu alandamist ja lepingu üles ütlemist.

Ka muude õiguskaitsevahendite konkurentsi osas ei sisalda pakettreisilepingu regulatsioon erisusi VÕS-i üldosas sätestatud regulatsioonist. See tähendab, et reisija saab lepingu rikkumise korral samaaegselt alandada reisisasu ja nõuda talle tekkinud kahju hüvitamist ulatuses, milles reisisasu alandamine juba tekkinud kahju ei kata.⁷⁴³ Kuna pakettreisileping on suunatud mittevaralise huvi järgimisele,⁷⁴⁴ siis võib reisija nõuda reisikorraldajapoolse kohustuse rikkumise korral mittevaralise kahju hüvitamist (VÕS § 877 lg 2). Ka sellise kahju hüvitamist saab reisija reisisasu alandamise kõrval nõuda.⁷⁴⁵ Esiteks lubab sellisele seisukohale jääda VÕS § 877 lg 2 sõnastus, mille kohaselt VÕS § 875 (viide reisisasu alandamise õigusele) ja VÕS § 876 sätestatu ei piira ega välista reisija nõudeõigust talle lepingu rikkumisega tekitatud kahju hüvitamiseks. Teiseks ei ole mittevaralise kahju hüvitamise nõue ja reisisasu alandamine teineteist olemuslikult välistavad (VÕS § 101 lg 2), kuna hinna alandamisega kompenseeritakse reisi objektiivselt väiksemat väärtust, mittevaralise kahju hüvitamise nõude korral aga reisija kasutult kulutatud puhkuseaega.

Omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine (VÕS § 111) ja reisisasu alandamine (VÕS § 112) ei ole olemuslikult pakettreisi korral kooskasutatavad ning reisija saab samale reisikorraldaja kohustuse rikkumisele tuginedes seega valida neist õiguskaitsevahendina kasutamiseks vaid ühe. Märkimisväärselt harva aset leidval juhtumil, kus reisija ei ole veel reisisasu ära maksnud, on mainitud õiguskaitsevahendite paralleelne kasutamine välistatud, kuna läbi reisisasu alandamise kujundab reisija lepingu lõplikult ümber (puuduvad

⁷³⁹ MüKo/Tonner, § 651e, Rn 1.

⁷⁴⁰ VÕS Komm III/Volens, lk 480.

⁷⁴¹ Samuti ka BGB § 651e kohaselt. MüKo/Tonner, § 651d, Rn 4.

⁷⁴² VÕS Komm III/Volens, lk 478, samuti BGB kohaselt Bamberger/Roth/Geib, § 651d, Rn 2.

⁷⁴³ VÕS Komm III/Volens, lk 478, sarnaselt BGB § 651d kohaselt /Bamberger/Roth/ Geib, § 651d, Rn 2, MüKo/Tonner, § 651d, Rn 5.

⁷⁴⁴ VÕS Komm III/Volens, lk 482.

⁷⁴⁵ MüKo/Tonner, § 651f, Rn 9.

kestvuslepingutele iseloomulikud korduvad kohustused, milledest osade suhtes oleks võimalik reisisitu alandamist kasutada ja osade suhtes mitte). Alates hetkest, kui pakettreisileping on reisija poolt ümber kujundatud, kaob reisijal ka võimalus tugineda reisikorraldaja poolsele lepingurikkumisele, mis oleks oma-poolse kohustuse täitmisest keeldumise eelduseks.

Seega saab reisija võimalike õiguskaitsevahendite konkurentsi osas asuda seisukohale, et omavahel konkureerivad ja on vabalt kooskasutatavad kohustuse täitmise nõue ja reisisitu alandamise õigus, samuti ka reisisitu alandamine ja kahju hüvitise nõue õiguskaitsevahenditena. Reisisitu alandamise õigust välis-tavad õiguskaitsevahendid on seevastu pakettreisilepingu üles ütleamise ja oma-poolse kohustuse täitmisest keeldumise õigus. Nimetatud õiguskaitsevahendeid ei saa reisija koos reisisitu alandamisega kasutada.

KOKKUVÕTE

Käesoleva doktoritöö peamiseks eesmärgiks oli analüüsida hinna alandamise kui õiguskaitsevahendi olemust, erinevusi võrreldes teiste võlausaldajale võimaldatud üldiste õiguskaitsevahenditega ning hinna alandamise kohta üldises õiguskaitsevahendite süsteemis. Väitekirja esimeseks hüpoteesiks oli, et hinna alandamise sätestamine õiguskaitsevahendina, mille kasutamine on võimalik põhimõtteliselt kõigi lepingute rikkumise korral (nõ üldise õiguskaitsevahendina), on põhjendatud ja vajalik. Töö teiseks hüpoteesiks oli, et hinna alandamise reguleerimine iseseisva õiguskaitsevahendina on põhjendatud ja vajalik. Töö kolmanda hüpoteesi kohaselt on hinna alandamine õiguskaitsevahend, mis ei ole reeglina teiste VÕS §-s 101 lg-s 1 nimetatud õiguskaitsevahenditega hierarhilises suhtes. Doktoritöös käsitletud probleeme analüüsidis jõudis autor järgnevate järeldusteni.

1. Hinna alandamisel on alandatud hinna leidmiseks sobiv vaid nn proportsionaalne meetod, mille korral kujuneb alandatud hind kohustuse kohase ja mittekohase täitmise väärtuste suhte võrdlusel poolte poolt kokku lepitud hinnaga. Hinna alandamise eesmärgiks proportsionaalse alandatud hinna leidmise meetodi korral on mittekohase täitmisega rikutud pooltevaheliste kohustuste tasakaalu taastamine olukorras, kus ostja on mittekohase täitmise vastu võtnud. Alandatud hinna leidmise absoluutse meetodi korral (alandatud hind leitakse kas lahutustehte tulemusena või on see võrdne mittekohase täitmise väärtusega) on saavutatav eesmärk pigem võlausaldajale tekkinud kahju hüvitamine. Seega saab hinna alandamisest kui iseseisvast õiguskaitsevahendist rääkida vaid juhul, kui alandatud hind leitakse proportsionaalset meetodit kasutades. Alandatud hinna leidmisel absoluutset meetodit kasutades on hinna alandamise näol tegemist kahju hüvitamise eriliigiga, mille korral ei ole kahju hüvitamise nõude eelduseks näiteks kohustuse rikkumise vabandatavus jne.
2. Hinna alandamisel alandatud hinna leidmiseks vajalike kohase ja mittekohase täitmise väärtuste puhul tuleb reeglina lähtuda täitmise objektiivsest väärtusest. Subjektiivse väärtuse arvestamine on võimalik vaid erandlikel juhtudel ning tingimusel, et lepingupooled on lepingus subjektiivsete kohustuse täitmise väärtuste leidmise meetodikas või konkreetsetes suurustes kokku leppinud. Kui pooled pole kokku leppinud teisiti, tuleb kohase ja mittekohase täitmise väärtuse kindlaksmääramisel Eesti õiguses kõigi lepinguliste kohustuste korral lähtuda TsÜS § 65 regulatsioonist.
3. Kohustuse kohase ja mittekohase täitmise väärtuse määramise ajahetke osas on keskseks küsimuseks, millised pooltevahelisi kohustusi soovitakse hinna alandamise kaudu tasakaalustada: kas neid, milles pooled lepingus kokku leppisid, või neid, mis nende vahel lepingu täitmisega tegelikult tekkinud on. Kui soovitakse tasakaalustada lepingus kokku lepitud kohustuste tasa-

kaalu, on kohane väärtused kindlaks määrata lepingu sõlmimise ajahetke seisuga. Seevastu juhul, kui soovitakse taastada pooltel reaalselt tekkinud kohustuste vahelist tasakaalu, on sobivam väärtused kindlaks määrata kohustuse täitmise seisuga. Silmas pidades hinna alandamise olemust, milleks on lepingu ümberkujundamine vastavalt muutunud oludele, oleks seega õigem määrata kohase ja mittekohase täitmise väärtused lepingu sõlmimise seisuga. Nimelt sel hetkel said pooled kohustuse täitmise hinnas kokku leppides arvestada kohustuse kohase täitmise väärtusega. Hilisem kohustuse täitmise väärtuste muutumine kokkulepet hinna osas mõjutada ei saanud. Siiski on autor seisukohal, et väärtuste määramine kohustuse täitmise seisuga on praktilisem ning ei too endaga üldjuhul kaasa erinevusi alandatud hinna suuruses.

4. Hinna alandamine on olemuslikult võlausaldaja kujundusõigus, mis võimaldab tal lepingu asjakohaste eelduste olemasolul seaduses ette nähtud viisil ja ilma vorminõudeid järgimata ümber kujundada.
5. Hinna alandamise õiguse sõltumatus võlgniku kohustuse rikkumise vabandavusest jaotab pooltevahelised riskid õiglaselt. Võlgniku vastutusstandard on üheks eristavaks faktoriks ka hinna alandamise õiguse ja kahju hüvitamise nõude vahel. Eesti Riigikohus on aga pidanud võimalikuks, et asja/töö puudustest tulenev kahjunõue on võlausaldajal võimalik esitada ka siis, kui puudus oli tingitud vääramatust jõust. Selline lähenemine vähendab aga hinna alandamise erinevust kahju hüvitamise nõudest, kuna kirjeldatud kujul ei ole kahe nimetatud õiguskaitsevahendi eeldused kuigi erinevad. Seega Eesti õiguses, lähtudes senisest kohtupraktikast, on hinna alandamise eelis müügi- või töövõtulepingu korral kahju hüvitamise ees väiksem kui näiteks CISG-i, BGB, CESL-i või DCFR-i kohaselt.
6. Hinna alandamine on õiguskaitsevahend, mida saab kohaldada vaid tasulise vastastikuse kohustuse rikkumise korral. Reeglina on vastastikusteks kohustusteks poolte lepinguga võetud põhikohustused. Samas ei ole välistatud ka juhtumid, kus vastastikused on ka kõrval- või kaitsekohustused ega erandjuhtumitel ka olukorrad, kus vastastikused on põhikohustus ja kõrval- või kaitsekohustus. Hinna alandamise õigust on seega võimalik kasutada teatud juhtudel ka siis, kui võlgnik ei ole rikkunud enda lepingulist põhikohustust.
7. Hinna alandamist õiguskaitsevahendina on võimalik kasutada nii kohustuse faktilise kui ka õigusliku puuduse korral.
8. Hinna alandamise kasutamine on reeglina välistatud juhul, kui kohustus on täidetud hilinemisega. See on tingitud proportsionaalsest alandatud hinna leidmise valemist ning asjaolust, et kohase ja mittekohase täitmise väärtused tuleb kindlaks määrata kohustuse täitmise aja seisuga. Tarbijalemüügi direktiivi kohaselt peab aga hinna alandamise võimalus tarbijale olema tagatud ka müüja asendamise või parandamisega viivitamise korral, isegi kui

puudus selle käigus kõrvaldatakse. Praeguse VÕS-i regulatsiooni kohaselt see nii ei ole. Selleks, et viia VÕS-i tarbijalemüügi regulatsioon kooskõlla tarbijalemüügi direktiiviga, on vajalik VÕS-i tarbija hinna alandamise õiguse sätete muutmise. Asjakohane on VÕS § 224 täiendamine nii, et tarbijalemüügi korral oleks ostjal õigus hinda alandada ka juhul, kui müüja on asja parandanud või asendanud, kuid on seda teinud ebamõistlikult pika aja jooksul või on sellega põhjustanud ostjale olulisi ebamugavusi. Lisaks oleks vajalik VÕS-i täiendamine nii, et eespool kirjeldatud juhtumil ei kohalduks alandatud hinna leidmisele VÕS § 112 lg-s 1 kirjeldatud valem. Säilitamaks hinna alandamise iseloomu, milleks on pooltevaheliste kohustuste tasakaalustamine pärast ühe poole kohustuse mittekohast täitmist, peaks alandatud hinna suuruse leidmisel arvesse võtma tarbija poolt talutud ebamugavuse või viivituse ulatust võrreldes kauba eest tasutava hinnaga. Samasuguse regulatsiooni kehtestamine oleks vajalik ka töövõtulepingu puhul.

9. Hinna alandamise avaldus on võlausaldaja poolt tehtav vastuvõtmist vajav tahteavaldus, mille suhtes Eesti õiguses kehtivad TsÜS-s sätestatud tahteavalduse kohta kehtestatud reeglid. See tähendab, et võlausaldaja võib hinna alandamise avalduse teha ükskõik millises vormis, mh konkludentset. Seejuures loetakse hinna alandamine reeglina toimunuks hetkest, kui vastav avaldus on jõudnud võlgnikuni.
10. Hinna alandamise avaldus peab olema selge ja selles peab selgelt väljenduma võlausaldaja tahe just nimelt hinda alandada. Seejuures pole oluline juba hinna alandamise avalduses koheselt ära näidata alandatud hinna leidmise valemis sisalduvate muutujate väärtusi. Erinev on olukord siis, kui hinna alandamise avaldus esitatakse kohtumenetluse käigus. Sellisel juhul lasub hinda alandada soovival poolel tõendamiskoormus, näitamaks ära kohase ja mittekohase täitmise väärtused. Vaid juhul, kui nimetatud väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha, määrab väärtuste suurused kindlaks kohus.
11. Hinna alandamise avalduse esitamise aega tuleb piirata läbi kohustuse täitmise nõude aegumise ning samuti on piirang kohane ka juhtumil, kui võlgnik keeldub õigustatult oma kohustuse täitmisest. Vastasel korral tekib vastuolu üldise aegumine regulatsiooniga Eesti õiguses. Seega oleks vajalik VÕS-i muutmise vastavas osas. Samuti võib hinna alandamise avalduse esitamise aja piirang tuleneda hea usu põhimõttest.
12. Nii Eesti ja Saksa õiguses kui ka DCFR-s ja CESL-s on hinna alandamisel kahju hüvitamise nõudega võrreldes märkimisväärselt erinevad eeldused. Seega ei saa rääkida hinna alandamisest kui kahju hüvitamise eriliigist. Hinna alandamise eeliseks kahju hüvitamise nõude ees on võlausaldaja jaoks eelkõige asjaolu, et selle õiguskaitsevahendi kasutamine on võimalik sõltumata kohustuse rikkumise vabandatavusest (Saksa õiguses süüst). Erinevalt kohustuse täitmise asemel kahju nõude esitamisest ei ole Eesti õiguse

kohaselt hinna alandamise puhul vaja võlausaldajal võlgnikule ka kohustuse täitmiseks täiendavat tähtaega anda. Hinna alandamise muudab võlausaldaja jaoks atraktiivsemaks asjaolu, et puudub vajadus tõendada tekkinud kahju olemasolu ja selle suurust. Samas on hinna alandamise puhul vaja reeglina kindlaks teha kohase ja mittekohase täitmise väärtused, mis võib kohati olla keerulisemgi kui kahju olemasolu tõendamine. Mainitud hinna alandamise eelistest vähemtähtsaks ei saa pidada ka asjaolu, et hinna alandamine kujundusõigusena on võimalik läbi pelgalt avalduse tegemise.

13. Hinna alandamise ja kahju hüvitamise kaudu kaitstakse võlausaldaja erinevaid huve, kuigi sõltuvalt konkreetse juhtumi asjaoludest võib kummagi õiguskaitsevahendi kasutamine anda sarnaseid tulemusi. Seega on tegemist kahe selgelt teineteisest eristuva õiguskaitsevahendiga. Kuigi õiguskirjanduses on hinna alandamise eeliseks kahju hüvitamise ees peetud asjaolu, et hinna alandamisele ei kohaldata kahjuhüvitise suurusele kohalduvaid piiranguid, ei saa seda siiski lugeda märkimisväärseks erinevuseks kahe õiguskaitsevahendi vahel. Nimelt ei võimalda ükski nimetatud piirangutest Eesti õiguses kahjuhüvitise suurust vähendada, kui kahju seisneb kohustuse täitmise kokku lepitust väiksemas väärtuses.
14. Vaatamata asjaolule, et hinna alandamisel ja lepingust taganemisel (eeldõige osalisel lepingust taganemisel) on Eesti, Saksa ja Hollandi õiguses ning DCFR-s ja CESL-s märkimisväärselt sarnaseid jooni (kasutatavus sõltumata võlgniku kohustuse rikkumise vabandatavusest, kujundusõigused), on tegemist siiski selgelt teineteisest eristuvate õiguskaitsevahenditega. Peamiseks erinevuseks eelduste osas on, et hinna alandamine on lubatud kohustuse rikkumise korral, mis seisneb kohustuse mittekohases täitmises, ning lepingust taganemine vaid juhul, kui kohustuse rikkumine oli oluline. Lepingust osaliselt taganemiseks peab kohustus olema osadeks jaotatav. Hinna alandamise ja lepingust taganemise (sh lepingust osalise taganemise) tagajärjed võivad samas olla märkimisväärselt sarnased. Seejuures tuleb suurimaks erinevuseks nimetatud õiguskaitsevahendite tagajärgede osas pidada Eesti õiguses asjaolu, et taganemise tagajärjena peavad lepingupooled tagastama neile lepingu alusel üleantu. Hinna alandamisele järgnevalt lepingu mõlemapoolset tagasitäitmise kohustust ei teki. Lisaks ei vii ka hinna alandamine ja lepingust osaline taganemine võlausaldajat samasse positsiooni juhtumitel, kus kohustuse täitmine, mille osas lepingust osaliselt taganetakse, ei ole muutunud täiesti väärtusetuks.
15. Vaadates hinna alandamise ning omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise eeldusi ning tagajärgi, tuleb vaatamata mõningatele erandjuhtumitele asuda seisukohale, et tegemist on kahe selgelt eristuva õiguskaitsevahendiga. Põhiliseks erinevuseks kahe nimetatud õiguskaitsevahendi eelduste osas on asjaolu, et hinna alandamiseks peab võlausaldaja Eesti õiguse kohaselt olema võlgniku mittekohase täitmise vastu võtnud. Omapoolse kohustuse

täitmisest keeldumise eelduseks see aga ei ole. Siinkohal väljendub ka kahe õiguskaitsevahendi sisuline erinevus. Nimelt on hinna alandamine kujundusõigus, mis on suunatud pooltevahelise lepingu ümberkujundamisele nii, nagu oleks leping alusest peale sõlmitud puudustega täitmise suhtes. Omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine on olemuslikult aga vastuväide, mille võlausaldaja saab maksma panna selleks, et saavutada lepingu täitmine kokku lepitud moel. Seega on omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine reeglina pigem ajutise iseloomuga õiguskaitsevahend ning lõpliku õigusselguse saavutamiseks peab võlausaldaja kas hinda alandama või lepingust taganema. Samuti ei ole enamasti võimalik ka hinna alandamise ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise kaudu jõuda matemaatiliselt samade tulemusteni kinnipeetava rahasumma osas.

16. Põhjendatud on hinna alandamise käsitlemine õiguskaitsevahendina, mida on võimalik kasutada kõigi vastastikuste lepingute rikkumise korral. Kuigi hinna alandamist kasutatakse enamasti tulemuse saavutamisele suunatud lepingute korral, on teatud olukordi ka muude lepingute rikkumise korral, kus hinna alandamine on õiguskaitsevahendina asendamatu. Eelkõige ilmneb vajadus hinna alandamise kui üldise õiguskaitsevahendi järele juhtumitel, kus võlgniku vastutust kahju tekitamise eest on piiratud. Hinna alandamine on muuhulgas võimalik ka käsunduslepingu ja käsunduslepingu liiki lepingute ning *sui generis* lepingute mittekohase täitmise korral. Kuigi nimetatud lepingute korral on sageli keerulisem kindlaks teha konkreetset võlgniku kohustuste sisu ja väärtust, ei õigusta need raskused hinna alandamise välistamist üldiste õiguskaitsevahendite hulgast.

Eeltoodud punktide 1–16 alusel võib öelda, et dissertatsiooni esimene ja teine hüpotees leidsid kinnitust.

17. Hinna alandamine üldise õiguskaitsevahendina ei asu Eesti õiguses teiste õiguskaitsevahenditega hierarhilises suhtes. See tähendab, et võlausaldaja võib üldjuhul valida hinna alandamise ka esimesena kasutatavaks õiguskaitsevahendiks ilma võlgnikule eelnevalt kohustuse täitmiseks täiendavat tähtaega andmata või kohustuse täitmist nõudmata. Võlausaldaja valikuvabadust saab võlgnik piirata, kasutades endale kuuluvat õigust kohustuse rikkumine heastada (VÕS § 107). Nii kohustuse täitmise nõudele prioriteedi andmist, enne hinna alandamise õiguse kasutamist täiendava tähtaja andmise kohustuse kui ka heastamise õiguse ette nägemise mõtteks on anda võlgnikule teine võimalus oma kohustus kohaselt täita. Kuna nii õiguskaitsevahendite hierarhia kehtestamine kui ka heastamise võimaluse ette nägemine teenivad sama eesmärki, siis ei ole Eesti õiguses vajadust mõlema meetodi paralleelseks rakendamiseks. Piisab, et võlgnikule on jäetud õigus oma kohustuse rikkumine heastada.
18. Hinna alandamine õiguskaitsevahendina on kasutatav paralleelselt kohustuse täitmise kõrval kahju hüvitamise nõudega. Seevastu juhul, kui kahju

hüvitamist nõutakse koos hinna alandamisega kohustuse täitmise asemel, ei ole nimetatud õiguskaitsevahendite kooskasutamine lubatud. Samuti ei ole võimalik koos hinna alandamisega nõuda kohustuse täitmist, kuna saavutatavad tulemused (lepingu ümberkujundamine vastavalt tekkinud olukorrale/esialgselt kokku lepitud tulemuse saavutamine) on olemuslikult teineteist välistavad. Samuti ei ole paralleelselt kasutatavad hinna alandamise õigus ja lepingust taganemine või lepingu üles ütlemine ning hinna alandamine ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õigus. Rikutud kohustuste iseloomust tulenevalt on välistatud ka samale võlgniku kohustuse rikkumisele tuginedes hinna alandamine ja viivise nõudmine.

19. Ostja õiguskaitsevahendite hierarhiat ei ole ette nähtud ka VÕS-i müügi-ega töövõtulepingu regulatsioonis. Ostja/tellijaja õigus kasutada erinevaid õiguskaitsevahendeid on piiratud läbi heastamise instituudi, mitte läbi kohustusliku õiguskaitsevahendite kasutamise järjekorra.
20. Ka üürnikul on üürilepingu eseme puuduse korral VÕS-i kohaselt õigus üüri alandada ilma üürileandjalt eelnevalt kohustuse täitmist nõudmata või kohustuse täitmiseks täiendavat tähtaega andmata. Üüri alandamise õigus tekib üürnikul alates hetkest, kui ta puudusest teada sai ning lõppeb puuduse kõrvaldamisega üürilendaja poolt või lepingu lõppemisega. Üürnikul on õigus üüri alandada ka aja eest, mil üürileandja üürieseme puuduse kõrvaldamisega tegeles (oma kohustuse rikkumist heastas või puuduste kõrvaldamise nõuet rahuldas). Oluliseks erinevuseks müügi- ja töövõtulepingu regulatsioonist on üürilepingu puhul asjaolu, et üürnik võib üüri alandada ka selle ajaperioodi eest, mille jooksul üürileandja asja puuduse või asja kasutamise takistuse kõrvaldamise nõuet täitis. Samuti on üürnikul õigus tuginedes samale üürileandja kohustuse rikkumisele alandada üüri ja üürileping üles öelda. Muude õiguskaitsevahendite konkurentsiosas VÕS-s üürilepingu puhul erisusi ei esine.
21. Sarnaselt eespool kirjeldatud lepinguliikidega võib reisija reisikorraldajapoolse pakettreisilepingu mittekohase täitmise korral kasutada esimese õiguskaitsevahendina reisisasu alandamist. Reisikorraldajapoolse pakettreisilepingu rikkumise korral võib reisija reisisasu alandamise kõrval nõuda kahju hüvitamist ning kohustuse täitmist. Reisisasu alandamise õigust välistavad õiguskaitsevahendid on seevastu pakettreisilepingu ülesütlemise ja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise õigus.

Seega leidis punktide 17–21 alusel kinnitust ka töö kolmas hüpotees, mille kohaselt ei ole hinna alandamine reeglina teiste VÕS § 101 lg-s 1 nimetatud õiguskaitsevahenditega hierarhilises suhtes.

SUMMARY

Price Reduction in the System of Remedies

INTRODUCTION

Price reduction as a remedy is found in many international instruments and legal traditions of various countries. This remedy originating from Roman law has been carried forward to modern Continental legal orders. At the same time, price reduction is less eminent in Common law countries. Thus, it can be concluded that it is a historical remedy recognised and frequently applied in the majority of legal orders while being a relatively unknown institute in others. In addition, price reduction belongs to the system of remedies acknowledged in international or EU legislation and other model regulation. For instance, price reduction is provided for as a remedy in the Directive 1999/44/EC of the European Parliament and of the Council on certain aspects of the sale of consumer goods and associated guarantees (Consumer Sales Directive), United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on a Common European Sales Law (CESL), Principles of European Contract Law (PECL) and as well in the Draft Common Frame of Reference (DCFR). However, there are international instruments which make no mention of such a remedy e.g. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts (PICC).

The nature of price reduction can differ greatly under various legal instruments, concerning e.g. preconditions, consequences and status in the system of remedies, etc. For instance, some regulations offer price reduction only in cases of breach of some particular types of contracts (e.g. BGB, CISG) while others treat price reduction as a generally available remedy (e.g. Estonia, PECL, DCFR). Moreover, in the Anglo-American system it is believed that there is no need for price reduction as a remedy because a set-off between claim for damages and claim for payment would produce a similar outcome.

In view of the recent developments in the European contract law evident e.g. in the Consumer Sales Directive, CESL, PECL as well as DCFR, price reduction as a remedy and its position in the general system of remedies is considered a topical issue. First a question arises whether providing for price reduction as a remedy is justified and should this be the case, can it be applicable only in cases of breach of some particular types of contracts or does it deserve wider application. Secondly, the issue related to the position of price reduction among other available remedies is no less important.

These issues clearly call for further study also in the Estonian context. With the adoption of the Law of Obligations Act (LOA) in 2002, price reduction has assumed its place in the general system of remedies (§ 101(1) of the LOA). Price reduction was regulated already in the Civil Code of the former Soviet

Socialist Republic of Estonia but only in respect of particular contract types. However, so far in practice price reduction has been resorted to in a relatively limited number of instances of breach of contract. Furthermore, according to the Estonian case law as well as legal literature, it has become apparent that the regulation of price reduction contains some matters subject to a debate and thus warranting more in-depth analysis of the subject.

Due to the above, this dissertation tests three main hypotheses and address the following research issues. **The first hypothesis** submits that it is justified and necessary to provide for price reduction as a generally available remedy for breaches of any type of contract (i.e. as a general remedy). The aim of the current thesis is to prove that there is no reason to limit the right of recourse to the remedy of price reduction in cases of particular types of contracts only.

The second hypothesis submits that recognizing price reduction as a separate and independent remedy is justified and needed. The objectives of price reduction cannot be achieved by using any other remedies. Thus, by comparison of the preconditions and consequences of price reduction and other applicable remedies, this thesis aims to assert that price reduction differs to a considerable degree from other remedies and as such requires separate regulation.

As **the third hypothesis**, the author proposes that price reduction constitutes a remedy that is generally not positioned hierarchically in relation to other remedies set forth in § 101(1) of the LOA. This means that in case of the obligor's breach of contract the obligee is entitled to reduce the price provided that all the relevant preconditions laid down in § 112 of the LOA are met. The recourse to other remedies (e.g. claiming performance) before price reduction is not a precondition stipulated under the LOA.

This PhD thesis concentrates mainly on the following research questions:

- a) what aim is to be achieved by applying price reduction as a remedy;
- b) which method should be used to determine the reduced price so that the aim of price reduction could be achieved;
- c) if and under which circumstances can price reduction be applied to breach of any type of contract;
- d) which criteria distinguish price reduction from other similar remedies (e.g. damages, termination of a contract, withdrawal from a contract and withholding performance);
- e) whether a hierarchy between remedies exists in the LOA and if so then which position is accorded to price reduction within this system.

The above hypotheses underpin the structure of this paper. **Chapter I** focuses on the purpose and nature of the remedy of price reduction. In **Chapter II** the author analyses the substantive and formal requirements of the remedy. This is needed first and foremost to establish whether it would be conceivable to provide for the use of price reduction as a general remedy or perhaps it would

be more practical to allow it only with regard to breach of particular types of contracts. In **Chapter III** price reduction is examined in comparison with other similar remedies. Consequently, price reduction has been compared to those general remedies that could produce a corresponding outcome for the obligee. The aim of the third chapter is to identify whether it is necessary to provide for price reduction as a separate remedy or is it possible that by resorting to other remedies the obligee can achieve an identical result to that of exercising one's right to price reduction. In **Chapter IV** the status of price reduction within the general system of remedies is discussed. In addition to provisions contained in the General Part of the LOA, there are also a number of special requirements stipulated in the Special Part of the LOA which are deemed applicable when price reduction as a remedy is invoked. Special norms governing price reduction are set forth in the provisions of LOA regulating sales contracts, contracts for work, lease contracts and package travel contracts. For this reason **Chapter V** of the dissertation concentrates on the cumulation of remedies and their hierarchy within the framework of these contracts.

Comparative, dogmatic and historical methods have been applied in this paper. The main emphasis has been on the dogmatic and functional comparative method. Already in its decision from 2004, the Estonian Supreme Court noted that the relevant statutory as well as case law of other countries can be relied on by comparison with regard to private law provisions in order to determine the spirit and purpose of Estonian legislation. This principle is especially pertinent to those countries whose legal system and implementation of laws bears a strong resemblance to that of Estonia. Therefore, the regulation and case law of price reduction in Estonia has been compared with various laws and model legislation that have served as the basis for drafting the relevant provisions of the LOA. This applies primarily to the corresponding regulation of price reduction in the Federal Republic of Germany and CISG. Analysing case law arising from the LOA, BGB and CISG is of equal importance. Legal literature and case law related to other sources (e.g. PICC, PECL, the Dutch Civil Code, the Swiss Civil Code) that were consulted during the drafting phase of the LOA were studied to a lesser degree. In addition, the provisions regulating price reduction in DCFR and CESL have been studied for comparison.

In the course of the preparation of the doctoral thesis the author reviewed the legal literature and case law of the countries and model legislation introduced above. Moreover, the comments and case law on CISG and Consumer Sales Directive as well as comments on PECL and DCFR have proven to be invaluable. In addition, different academic articles published in Estonian and other languages have been a great source of inspiration. Also the case law of the Estonian Supreme Court up to 10th December 2012 applicable to the topic of this dissertation has contributed to its completion.

The following is a summary of the research issues and conclusions by chapters of the thesis.

I. PURPOSE AND NATURE OF PRICE REDUCTION

I.1. Purpose of price reduction

I.1.1. The purpose of price reduction achieved via the reduced price formula

The existence of price reduction as a remedy in the general framework of remedies can be explained by the different outcomes achieved as a result of different remedies. If the obligee could arrive at the exact same result by resorting to any remedy, there would be no need to regulate price reduction separately. Therefore it is essential to identify the purposes that price reduction as a remedy serves.

Two distinct methods for calculating price reduction are recognised in Europe. According to the first one, the reduced price is the result of an arithmetic subtraction operation (absolute method) and the second one stipulates that the price is to be reduced by the value of defective performance respectively (proportional method). Of the two, the proportional method has found more use where the reduced price is determined by comparing the ratio between the value of conforming and defective performance to the stipulated price. This method is preferred not only according to § 112 (2) of the LOA, but also § 441 and § 638 of the BGB, Art. 50 of the CISG, Art. 8:101 of the PECL and Art. III-3:601 of the DCFR. However, methods based on arithmetic subtraction are used as well.

Using different methods to determine the reduced price also brings about different outcomes. Thus, the method chosen to determine the reduced price defines also the primary purpose of this remedy. The results of proportional and absolute methods are shown below.

The proportional method is characterised by the following formula:

$$\frac{\text{reduced price}}{\text{stipulated price}} = \frac{\text{value of defective performance}}{\text{value of conforming performance}}$$

As a result of the equation above the following formula is used to determine the reduced price:

$$\text{reduced price} = \frac{\text{value of defective performance} \times \text{stipulated price}}{\text{value of conforming performance}}$$

When using the said method, the balance of the bargain that was disrupted earlier by defective performance is restored in a situation where the obligee agrees to accept the defective performance. This means, *inter alia*, that if the reduced price is to be established in the described manner, the profitability of the contract must be retained for the obligee.

In legal literature two distinct **absolute methods** for price reduction are known. According to **the first absolute method**, in order to determine the reduced price the difference between values of conforming and defective performances is subtracted from the original price. **The second absolute method** suggests that the reduced price should amount to the value of defective performance.

In order to study the outcomes of proportional and absolute methods used for price reduction, the author applied the methods to individual cases. The results revealed that if the stipulated price equals the value of conforming performance then the methods discussed above produce the exact same result. Moreover, if the price amounts to the value of conforming performance then, irrespective of the method used, the balance of the contract also remains unaffected.

The situation changes if the parties have agreed on the price that differs from the value of conforming performance e.g. the price of the object of sales contract is higher or lower than its actual value. In other words, the obligee may have entered into a transaction either to his benefit or detriment. Consequently, the values of the reduced price arrived at through proportional method do not correspond to those of absolute methods. By employing the proportional method the balance of the bargain is maintained even if the price has been reduced. For instance, if a buyer has made a contract to buy goods for the price that amounts to 90% of its value then after acceptance of defective goods and price reduction he still owes 90% of the value of the defective goods to the seller. The situation is the same also in case of an unprofitable transaction for the buyer. The balance between performance and stipulated price remains constant i.e. transaction profitability is retained. However, adoption of either of the absolute methods disrupts the balance of the bargain as soon as the price does not equal the value of conforming performance. After the reduction of price the balance of the bargain may shift to the benefit or detriment of the obligee depending on whether the transaction was profitable or not for the obligee.

Due to the above, it may be concluded that the only method that allows for the restoration of the contract balance also in a situation where the parties have stipulated a price different from the value of conforming performance, is the proportional method. By employing the latter method the transaction profitability remains unaffected for both parties alike. With the first absolute method the difference resulting from the diminished value of the contract object is compensated while overlooking the mutual relationship of the parties arising from their performance. Therefore, this method brings about a situation equivalent to that of compensation for damage. The second absolute method disregards both the contractual balance as well as value of conforming performance. Again, the effect is quite similar to compensation for damage. In this case it is not the balance of the bargain that is restored but the aim is rather to protect the performance interest of the buyer.

The analysis carried out with regard to the results of various absolute methods allows us to believe that with the said methods the balance of the bargain cannot be restored. This outcome resembles that of compensation for damage where the diminished value of performance is compensated to the obligee. However, the purpose of price reduction should not be to compensate the damage caused to the obligee. The author of this thesis is of the opinion that different remedies should facilitate the process of accomplishing different aims by the obligee, otherwise one cannot speak about price reduction as an independent remedy but ought to treat it rather as a case of compensation for damage. This in turn would result in the so-called hybrid remedy type enabling, in principle, a party to claim compensation for damage if all the substantive requirements for price reduction are met. This position is apparently also supported by the drafters of the LOA, CISG, BGB, DCFR and CESL as all these instruments favour the proportional method for price reduction. According to the Consumer Sales Directive this should also be the method of choice when determining the reduced price for the consumer.

Furthermore, only the proportional method enables to achieve the contractual balance in extreme cases. For instance, in a situation where the stipulated price is many times lower than the value of conforming performance, the value of defective performance has dropped to 0 due to the deficiencies or the value of defective performance equals that of conforming performance or even exceeds it. Reliance on absolute methods would produce results where the contractual balance is most certainly not restored and which could be even unreasonable at times. For example, when the value of defective performance is 0 then according to the proportional method the reduced price would also be 0. Now, if the first absolute method were applied the party who reduced the price must pay double for the performance of a completely worthless obligation. The second absolute method lays down the principle that even after the reduction of price the obligee still owes the stipulated price for the performance of a worthless obligation.

In addition, the reduced price cannot be determined by a method where expenses incurred to cure the defective performance are subtracted from the stipulated price. Firstly, also in this case the contractual balance achieved during the formation of a contract is neglected and neither is it restored following obligor's breach of contract. Secondly, this method does not enable to reduce the price in cases where the expenses incurred to cure defective performance would exceed the stipulated price. It appears to be yet another operation aimed at compensating the damage caused.

Therefore, it is argued that if price reduction is to be regarded as a separate remedy, then only the proportional method is suitable for determining the reduced price. Resorting to this remedy alone would strike a balance between the stipulated price and value received by the obligee, thus allowing for an equitable allocation of risks. This is due to the fact that the stipulated price should reflect the distribution of risks, expenses and benefit in a particular

transaction. Other methods introduced in this chapter would render price reduction nothing more than a case of compensation for damage at best, not even available in all circumstances as such methods could in extreme cases bring about unacceptable consequences.

1.1.2. Variables in the reduced price formula

Subject to the proportional method of price reduction it is essential to identify the value of conforming and defective performances as well as the price owed for performance obligation. Such variables determine the size of the reduced price. In the following paragraphs the author demonstrates how the values of the said variables are established.

Determining the price owed for performance is less problematic compared to the other three variables. Generally, the parties have already stipulated the price in the contract. In the absence of such an agreement, the LOA prescribes a general rule in the General Part as well as special rules for different contract types how to determine the price owed for performance.

The situation is more uncertain in respect of the other two variables in the formula. Sentence 2 of § 112 (1) of the LOA sets forth that the values of conforming and defective performances shall be determined as at the time of performance of the obligation. However, § 112 of the LOA is silent on the procedure how to establish such values. It is the party wishing to reduce the price who has to prove the extent of the value of the conforming as well as defective performances. Similarly to the LOA, the procedures for determining the values necessary for price reduction have been left unregulated also in the BGB, CISG, PECL, DCFR, CESL and Consumer Sales Directive.

In disputes pertaining to sales contracts the Estonian Supreme Court has held that the reduced price corresponds to the market price of the thing unless otherwise agreed by the parties. Subject to § 65 of the General Part of the Civil Code Act (GPCCA) the value of performance is the usual value of the object if the transaction is directed at transfer of object and the parties have not stipulated otherwise in the contract. The usual value of the object is its average local selling price (market price). As to the value of defective performance, the Estonian Supreme Court has emphasised that pursuant to § 112 (1) of the LOA the said value in sales contracts is not arrived at by subtracting the value of costs necessary to bring the goods into conformity from either the stipulated price or the value of conforming performance. The same applies, for example, when the book value of the company's asset is not deemed to be the value of the share sold. Such a conclusion is supported by the definition of the value of object specified in §65 of the GPCCA.

The view that the value of the seller's performance generally corresponds to the market value of performance (objective value) has been also expressed in Germany and found in literature on CISG. This means that when determining the values of conforming and defective performances the costs incurred by the

obligee to remedy the defects, lost profits due to defects and subjective value of performance for the obligee are not taken into account. If values were to be determined in this manner it would give rise to a situation whereby the obligee, by relying on the obligor's breach of contract, could not reduce the price if the said breach does not result in the diminution of the market price of performance obligation. Thus, it is possible to contend that, as a rule, in case of contracts where the obligor's performance obligation involves some object, the price reduction does not serve to protect the obligee's subjective interests but rather his objective ones. In the event that the subjective value of the obligation is less than expected, the obligee is entitled to remedies other than price reduction. The value of performance distinct from its market value can be relied on for price reduction provided that the obligor is aware of the value being dependent on circumstances other than the objective ones e.g. another method for determination of value has been stipulated in the contract.

The author of this thesis contends that in contracts directed at transfer of object one should, as a rule, proceed from the objective value of performance (conforming as well as defective). The objective value is undoubtedly the one that both parties can rely on when negotiating a price. Without a clear stipulation it is almost impossible for the obligor to learn about the subjective value of performance for the obligee and vice versa. Upon reliance on the objective value of performance obligation, the interests of both contracting parties are sufficiently protected.

In contracts other than those directed at transfer of object, the rules for determining the values of conforming and defective performance are not so self-evident as § 65 of the GPCCA only provides for the determination of value of an object. Parties can surely enter into contracts not directed at transfer of object but rather at the obligor's obligation to perform an act. For example, the result of efforts undertaken by a contractor could be a thing as well as the performance of an act. A perfect illustration of the latter is the work of a conference interpreter. The need to determine the value of incorporeal performance might arise in respect of e.g. lease contracts or any other contracts where the purpose is the performance of an act instead of the transfer of object.

When determining the value of conforming and defective performances, in addition to the cases described above, the provisions of § 65 of the GPCCA are also not directly applicable e.g. when trying to reduce the price of package travel. Under the package travel contract the travel organiser is not responsible for the transfer of some object, but undertakes to provide certain services i.e. to perform an act. Comments on the LOA stipulate that in order to determine the value of defective trip one should be guided by the price of a similar trip if the contract governing it would contain the actual deficiencies. Also the duration of the breach should be taken into account. However, it has not been specified whether for the determination of value one should rely on the market value of the relevant performance by the travel organiser or opt for the value for one individual traveller i.e. subjective value.

Pursuant to § 651d of the BGB (reduction of travel price) the balance between the values of conforming and defective performances and the travel price plays an important role in the reduction of travel price. Moreover, the comments on BGB stipulate that the objective value of performance should generally be considered. In exceptional cases of reduction of travel price it is possible to rely on the subjective value as well. The latter principle can be invoked only if the travel organiser was aware of the traveller's special interest in the trip already at the time of booking. Thus, it may be concluded that the German law permits reliance on the objective value or exceptionally also the subjective value of performance provided that it was foreseeable to the obligor upon formation of the contract. Similar issues related to determination of values of conforming and defective performances in price reduction affect also various other contracts not directed at transfer of object. The author believes that for the determination of performance value the rule set forth in § 65 of the GPCCA should also be applied by analogy to contracts directed at performance of an act. It is expressly the market value of performance obligation that both parties can rely on when stipulating the price.

The application of § 65 of the GPCCA to all instances of determination of value of performance does not preclude the fact that in exceptional cases it is possible to rely on the subjective value of performance obligation for the obligee. Indeed, § 65 of the GPCCA allows for another method to govern the determination of the value which can arise either from law or contract. Hence, it is possible for the parties themselves to stipulate the values of conforming and defective performances or at least the method therefor. This way the obligee is entitled to reduce the price by relying also on the subjective value of the performance. As suggested by the comments on the BGB above (especially with regard to package travel contract), despite the general rule providing for the objective value as the guiding principle in price reduction, in exceptional cases it is nevertheless possible to resort to the subjective value of performance. Therefore one might say that the objective value approach to determining the value of performance is a starting point from which parties may deviate.

Irrespective of how the values of conforming and defective performances are ascertained, whether guided by objective or subjective values, it could occasionally be difficult to determine the value of particular performance (conforming as well as defective). Even if it is impossible to determine the values this should not necessarily bring about a situation where it is impossible to reduce the price. Therefore, the last sentence of § 112 (1) of the LOA sets forth that if the values of conforming and defective performances cannot be precisely determined, a court shall decide the values taking into account the circumstances.

1.2. Nature of price reduction

It is rather common for modern contract law to treat price reduction as a *Gestaltungsrecht* (right to unilaterally alter legal relations). Pursuant to § 112 (1) of the LOA if a party accepts defective performance, the party may reduce the price payable by the party by the proportion of the ratio of the value of defective performance to the value of conforming performance. Under subsection 2, price reduction is performed by making a corresponding declaration to the other party. Thus, price reduction is deemed a *Gestaltungsrecht* in the LOA. The same approach is evident in Art 50 of the CISG and § 441 of the BGB which have served as a model for § 112 of the LOA. However, it has to be noted that BGB does not always foresee price reduction as a *Gestaltungsrecht*. § 536 (1) of the BGB gives the lessee of defective goods and the tenant of an immovable an *ipso iure* reduction of price without any explicit declaration. Similar is also § 651d of the BGB in relation to price reduction in case of defective travel. Further, German law regulates cases of *ipso iure* price reduction in § 326 (1) of the BGB. It also has to be noted that price reduction may also be regulated as a claim in some legal orders (as it was in BGB before *Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts*).

It is characteristic of price reduction as a *Gestaltungsrecht* that the obligor has to tolerate the invasion of his legal sphere by the obligee with no means to prevent it. ‘Unilaterality’ is the distinctive feature of a *Gestaltungsrecht*. Price reduction as a *Gestaltungsrecht* entitles the obligee to alter the existing legal relations of the parties by making a unilateral declaration. If the price owed for performance has already been paid, then due to the reduction of price the obligee has the right to claim a refund of the sum paid in excess (§ 112 (3) of the LOA). In essence, price reduction suggests that by making a unilateral declaration the obligee alters the contract so as if to imply that the contract was originally concluded for defective performance. From the economic perspective, price reduction constitutes an obligee’s decision to accept defective performance but also to pay less for it.

Hence, price reduction is regarded as a *Gestaltungsrecht* enabling the obligee, provided that the relevant preconditions exist, to adjust the contract in the manner prescribed by law but without adhering to the formal requirements. To do this the obligee has to express his intent by making a corresponding declaration (declaration to reduce the price). Price reduction is a unilateral transaction within the meaning of sentence 2 § 67 (2) of the GPCCA.

As price reduction is a *Gestaltungsrecht* enforced by a party’s declaration to the other party, the rules stipulated in § 69 of the GPCCA and in the following sections become applicable to the declaration to reduce the price. This means, first and foremost, that the declaration to reduce the price becomes effective the moment the person to whom it is addressed (the other party to the contract) has received this declaration. This in turn implies that if the obligee has made the declaration to reduce the price and the other party has received it, the obligee

can no longer opt out of the elected remedy. Pursuant to § 72 of the GPCCA, the obligee can revoke the declaration already made only if a declaration of intention withdrawing the initial declaration reaches the recipient prior to or simultaneously with the initial declaration. Therefore, the declaration to reduce the price is essentially irrevocable as the principle of unilateral irrevocability of the declaration of intent applies here.

The obligee can avail oneself of the remedy of price reduction also when the obligor's breach is excused. § 103 of the LOA, Art.79 of the CISG, Art. III-3:101 of the DCFR as well as Art 106 (1) ja (4) of the CESL all provide for a general principle that remedies can be used against the obligor in breach save in relatively rare cases where the breach is the result of *force majeure*. However, with regard to certain remedies the excused breach of contract does not automatically preclude the use of a remedy (see § 105 of the LOA, Art.79 of the CISG, Art. III-3:101 (2) of the DCFR as well as Art. 106 (4) of the CESL). Price reduction falls under the latter category. Neither does the BGB stipulate non-excused breach of contract or guilt as a necessary prerequisite for price reduction.

This regulation purports to balance the allocation of risks accompanying the breach of contract. It would be extremely unfair if the obligee who accepted defective performance ought to pay the stipulated price in full when the parties, at the time of negotiating the price, actually relied on due performance. If the right to reduce the price would be precluded in case of obligor's excused breach of contract, he could find himself better off in breach instead of conforming performance. The obligor could resort to performance of a lower quality and yet charge the price stipulated for conforming performance. Thus, it can be concluded that price reduction provides a minimum protection for the obligee in case of default by the obligor. The fact that price reduction does not hinge on the obligor's excused breach of contract is one of the essential aspects distinguishing price reduction from compensation for damage (see chapter 3.1.). However, the Estonian Supreme Court has deemed it possible for the obligee to file a claim for damages arising from defective goods/work also if the deficiency is caused by *force majeure*. Consequently, this approach reduces the gap between price reduction and compensation for damage as in such instances the preconditions for the two remedies do not differ considerably from each other. Thus, it seems that according to the Estonian case law the benefit obtained by price reduction in comparison to compensation for damage in contracts for services as well as sales, is less substantial than originally intended by e.g. CISG, BGB; CESL or DCFR.

2. PRECONDITIONS TO AND APPLICATION OF PRICE REDUCTION

2.1. Reciprocal contract for pecuniary interest and breach of obligations

2.1.1. Reciprocal contract for pecuniary interest

Price reduction is a remedy which can be used by an obligee when he accepts the defective performance of obligations by the obligor. For this purpose, § 112 (1) of the LOA sets forth that if a party accepts defective performance, the party may reduce the price payable by the party by the proportion of the ratio of the value of defective performance to the value of conforming performance. The primary principle expressed in this provision is that the obligee can use price reduction as a remedy only upon the breach of contractual obligations by the obligor. The second important principle arising from § 112 (1) of the LOA is that price reduction is not possible for any and all breaches of obligations by the obligor but only for such breaches of obligations for which the parties to the contract have agreed upon a price. Thus, price reduction is possible only when the obligor breaches an obligation which is synallagmatically related to the obligee's payment obligation. Due to this, it is clear that pursuant to § 112 (1) of the LOA, the precondition to using price reduction as a remedy is the existence of a reciprocal contract.

Parties' obligations are reciprocal if the performance of an obligation of one party is dependent on the performance of an obligation of the other party i.e. the obligation has to be performed only if the reciprocal obligation associated with it is performed as well. For reciprocal contracts, in most cases the reciprocal obligations are parties' principal obligations and thus for such breach of principal contractual obligations, price reduction is permitted. A more complicated issue is whether an obligee can reduce the price also upon an obligor's breach of his accessory obligation or duty of protection. The common position is that, as a rule, a principal obligation cannot be reciprocal to an accessory obligation or a duty of protection. However it is possible for accessory obligations to be reciprocal and there are also exceptional cases where a principal obligation and an accessory obligation are reciprocal. Pursuant to the principle of party autonomy, the contracting parties are entitled to determine which obligations are reciprocal to the payment obligation in the contract. In a situation where it has been agreed that payment shall be made for the performance of a specific obligation by the obligor, such obligations are deemed reciprocal and upon the breach thereof, the obligee shall have the right to reduce the price agreed upon for the performance of the obligation even if the breach does not constitute a breach of a principal obligation. Price reduction is also possible in cases where payment for performance of an obligation has not been agreed upon as a certain amount of money.

Unlike the LOA, the CISG, CESL and BGB do not stipulate the precondition that price reduction is only possible for reciprocal contracts for pecuniary interest. For the CISG and CESL, the justification for such regulation is the fact that these sources regulate only issues related to sales contracts. However in relation to CESL it has to be noted that Art. 107 explicitly excludes the buyer's right to price reduction in case a digital content is not supplied in exchange of payment of a price. Sales contracts are reciprocal contracts by definition which means that stipulating the existence of a reciprocal contract as a precondition would not provide any added value. For the BGB, price reduction as a remedy has also been provided for only specific types of contracts: sales contracts (BGB § 441), lease contracts (BGB § 536), contract for work (BGB § 638, *Werkvertrag*) and package travel contracts (BGB § 651d). None of the aforementioned sections of the BGB stipulate the existence of a reciprocal contract as a precondition to price reduction. Similarly to the CISG, the reason for this is probably the fact that this remedy is only provided for reciprocal contracts.

On the other hand, while the DCFR also does not expressly condition price reduction on the existence of a reciprocal contract, its Art. III.-3:601 sets forth that a creditor who accepts a performance not conforming to the terms regulating the obligation may reduce the price. So as opposed to the provision of the LOA providing for price reduction, Art. III.-3:601 of the DCFR sets forth that price reduction shall be possible upon the existence of a reciprocal obligation and not only upon the existence of a reciprocal contract and reciprocal obligations arising from it. Thus, theoretically, pursuant to the DCFR, price reduction may also be applied if reciprocal obligations do not arise from a contract. For example, one could consider a situation where an obligee can reduce the price if reciprocal obligations arise from non-contractual obligations. In Estonian laws, there is no need for a similar solution. The section of the LOA regulating non-contractual obligations prescribes in detail the measures of balancing the interests of parties in non-contractual obligations and there is no need to use the right to reduce the price in such cases.

2.1.2. Breach of an obligation which is reciprocal to the payment obligation

2.1.2.1. Insufficient quality of performance of an obligation as a breach of an obligation

In order for the obligee to be entitled to use any remedy, the obligor must have breached its obligation. A breach of obligation is failure to perform or defective performance of a obligation, including a delay in performance (LOA § 100, DCFR art. III.-1:102 subsection 3).

Pursuant to § 112 (1) of the LOA, a contracting party may reduce the price if it accepts the defective performance of an obligation. The price reduction regulations in the DCFR and CESL are similar. Thus, the use of price reduction

as a remedy is precluded in cases where the obligor does not perform its obligation at all. The most common situation where price reduction is used is when the breach of obligation by the obligor is essentially the insufficient quality of performance of the obligation.

The situation where it is the easiest for an obligee to reduce the price is when the quality of performance of the contract has been clearly agreed upon in the contract and the obligor has not performed its obligation in accordance with the contract. If there is no exhaustive agreement concerning the quality of performance of the obligation in the contract, the quality of performance of the obligation must be assessed pursuant to the requirements set forth by the law. With this in mind, the provisions concerning the quality of performance of obligations in the LOA vary greatly in terms of both volume and detail.

It is most simple to decide upon the quality of performance of obligations in contracts which prescribe the delivery of an object (e.g. sales contract, contract for work, lease contract etc.) or which otherwise relate to the physical state of an object. In these contracts, the contract itself often prescribes which physical qualities the object of the contract which is used to perform the obligation must have. If there are no contractual provisions as to the quality, for these contracts, it is generally possible to ascertain the breach of obligations by referring to the provisions regulating the relevant type of contract or to § 77 of the general part of the LOA.

The most specific requirements have been provided for sales contracts. Due to the influence of the Consumer Sales Directive and the CISG a quite uniform understanding of an object's non-conformity with contractual conditions has formed in Europe. As such, § 217 (2) of the LOA, Art. 35 of the CISG, Art. IV.A.-2:302 of the DCFR, Art. 90 of the CESL, Art. 2 of the Consumer Sales Directive and § 434 of the BGB set forth quite detailed criteria which an object being sold must meet. As the regulation is so specific, it should be normally quite easy to ascertain whether or not the seller has breached its obligation upon delivering the object even if parties do not have an agreement on the qualities of the object.

Similarly to the regulation of sales contracts, the regulation of contractual conformity of work in § 641 of the LOA is quite detailed. The regulation describing the factual non-conformity of work is essentially analogous to the corresponding regulation concerning sales contracts.

Compared to the regulation of sales contracts and contracts for services, it is somewhat more complicated to identify factual defects in the performance of an obligation in lease contracts. Parties can agree upon the qualities of the object being leased. However, if such an agreement does not exist, the object is deemed defective if it cannot be used for its intended purpose or if its quality is not at least average (§ 77 of the LOA). As evident from the above, the rules of conforming performance for lease contracts are not as detailed as they are for sales contracts or contracts for services. On the other hand, the position expressed in German legal theory is that generally there should not be great

differences in the contractual conformity of the object of a lease contract compared to that of a sales contract or a contract for work. In this regard, it is only necessary to additionally assess to which extent the defect restricts the use of the object for its intended purpose. If such defect has been identified, it is deemed that the performance of the lease contract is defective and one of the preconditions to price reduction has been fulfilled.

The types of contracts described above are contracts in which the obligor has undertaken an obligation to achieve a result. For the purposes of these contracts, it is relatively easy to compare the qualities of the actual performance to those expected pursuant to the contract using, if necessary, also the rules of contractual non-conformity of an object or work provided in the regulation of sales contracts or contracts for services. However it is more difficult to decide upon conforming performance in contracts pursuant to which the obligor must do everything reasonably possible in order to achieve a result. Namely, the obligor's level of diligence in performing the obligation must be assessed based on both objective and subjective circumstances. For example, the mandatary's duty of diligence in contracts for the simple supply of services (*Dienstvertrag*) has been prescribed in § 620 (2) of the LOA. Pursuant to this provision, a mandatary shall perform the mandate to the maximum benefit of the mandator in the light of and according to the mandatary's knowledge and abilities and shall prevent any damage to the property of the mandator. In addition, a mandatary who is acting for the purposes of the mandatary's economic or professional activities shall apply the generally recognised skills of the mandatary's profession. Thus, the level of diligence for different persons is determined based on different criteria. In the case of objective criteria of diligence, there is a certain specific standard to which the performance of an obligor is compared. For example it is possible to determine a diligence required from a lawyer. Contrastingly, for the subjective criteria, the skills and knowledge of the specific person must be considered. This in turn makes it quite complicated, but not impossible, to determine whether the obligation was performed conformingly or defectively. To determine whether a mandatary acting outside of the purposes of his economic or professional activities has fulfilled his obligations it must be evaluated whether he did everything depending on him (his knowledge, abilities and skills) to achieve the result. In these situations there are difficulties with determining the value of the performance, especially the value of the defective performance. As a rule it should be found based on what would have been the market value of the defective performance. Especially in cases where a mandatary is acting outside of the purposes of his economic or professional activities the comparable situations could be difficult to find. When a mandatary is acting for the purposes of his economic or professional activities comparable contracts including comparable duties are more common. Despite some difficulties which one may encounter in deciding upon the quality of performance of an obligation, it must

be concluded that price reduction can be used as a remedy in breaches of both types of contracts.

Having previously analysed how to assess the factual quality of performance of an obligation, it is a completely separate issue how to ascertain the defective performance of an obligation which is not constituted by a factual non-conformity in the performance of obligations but rather a legal non-conformity. In the LOA the regulation of possible remedies is the same for both factual and legal non-conformities.

However, the CISG regulation used as a model in drafting the LOA is different. According to the prevailing opinion, price reduction pursuant to Art. 50 of the CISG is not possible upon the legal non-conformity of goods. One of the justifications for this is the fact that it is extremely difficult to determine the values of conforming and defective performance upon the legal non-conformity of goods. It has also been noted that providing the obligee the possibility of reducing the price upon legal non-conformity of goods does not provide significant additional protection to the obligee as its rights have been sufficiently protected through the possibility of filing a claim for damages.

Therefore it is questionable whether one could consider price reduction as a remedy used in cases of legal non-conformity. The advantage of price reduction is the fact that it is a remedy which is independent of excusability. Thus, it is useful to apply it in situation where the seller's breach could be considered excusable. On the other hand, price reduction is only possible for defective goods and this is precisely such a breach of obligation which normally cannot be excused. Still, the author of this thesis finds it questionable whether the exclusion of the possibility of price reduction in cases of legal non-conformity can be considered appropriate due to the reasons provided above.

For example, pursuant to Estonian law, price reduction as a legal remedy may have an additional value for the obligee upon the sale of an immovable which is encumbered by a lease contract. If in this case the parties to the sales contract have not agreed upon the sale of an immovable encumbered by a lease contract and the buyer was not aware of this non-conformity, the immovable is deemed to have a legal non-conformity. Naturally, the buyer normally will have the right to claim damages and there is no need to reduce the price. However, price reduction may become an important remedy for the buyer if the contract precludes or limits the possibility of claiming damages.

Price reduction may be used upon the legal non-conformity of goods pursuant to the LOA and the BGB as well as the CESL and it is not precluded by the DCFR. With regard to the Consumer Sales Directive, various authors have expressed different opinions on this issue. Thus, it can be said that price reduction has been envisioned as a remedy which should nevertheless be permitted to be used upon legal non-conformities in certain cases. The previous statement is especially true for the LOA and DCFR as these sources stipulate price reduction as a remedy that can be used for breaches of all types of contracts. If price reduction were to be permitted only upon factual non-

conformity of performance of obligations, this would mean that, pursuant to the LOA, this remedy could not be used with regard to license (LOA § 368) or franchise (LOA § 375) agreements. In this case, however, there would probably be no reason to regulate price reduction as a general remedy but it would rather be more appropriate to enable its use only with regard to specific contracts. On the other hand, price reduction may be an appropriate remedy also in contracts the object of which is precisely only the granting of a right.

Due to the above, one must make the conclusion that price reduction as a remedy should not be precluded in cases of legal non-conformities. Such differentiation would not be appropriate considering the fact that this may lead to a situation where in some contracts it would be possible that under certain circumstances the obligee has no remedies it can use upon the breach of obligations by the obligor.

2.1.2.2. Delayed performance of obligation

Pursuant to § 112 (1) of the LOA, an obligee shall have the right to reduce the price upon the defective performance of an obligation by the obligor. However, it is questionable whether it should be possible to use price reduction as a remedy also in a situation where the obligor has performed its obligation with a delay.

If one was to be guided by the relation of the wording of § 112 (1) of the LOA to § 100 of the LOA, price reduction should also be possible upon a delay of performance. On the other hand, in Estonian legal theory, the prevailing opinion is that price reduction upon a delay of performance by the obligor is not possible.

The author of this thesis supports the position that the proportional method used to determine the reduced price generally precludes the possibility of reducing the price upon a delay of performance of an obligation. Pursuant to this, the values of conforming and defective performance must be determined as at the time of performance of the obligation. It must also be noted that the values of conforming and defective performance shall be determined taking into account the objective (market) value of the obligation. As a rule, if an obligation is performed with the required quality, but the performance of the obligation is late, it does not lead to the reduction of the objective value (market price) of performance of the obligation and price reduction cannot be considered a remedy.

If parties have not agreed otherwise in the contract, the value of both conforming and defective performance shall be the market price of performing such obligation at the time the obligation is performed. According to the formula for calculating the reduced price, in this case the reduced price would be equal to the price initially agreed upon by the parties in the contract and reducing the price would be essentially impossible. If there are no other defects in the performance of the obligation other than the delayed performance, the

objective values of conforming and defective performance are equal. In certain cases it is however possible that due to the delay, the value of the object has decreased subjectively (for that specific obligee) but objectively an object delivered by delayed performance has the same value as an object delivered on time. Thus, one must conclude that price reduction upon a delay of performance of an obligation is generally not permitted pursuant to § 112 (1) of the LOA. As an exception, this might be possible if the parties have made some other agreement concerning the value of performing of the obligation or the way the value of performing the obligation is determined.

Contrastingly, pursuant to Art. 9:401 of the PECL, price reduction is possible for any breach of obligation by the obligor, incl. also upon delay. The regulations provided in the DCFR and CESL are similar. Pursuant to § 441 of the BGB, price reduction is possible upon legal and factual defects of the object but not in cases where the performance of an obligation is delayed. Pursuant to Art. 50 of the CISG it is also not possible to reduce the price upon delay of performance of an obligation because price reduction is possible only if the goods have factual defects.

The Consumer Sales Directive regulates issues concerning the conformity of goods with contractual conditions (Art. 2 of the Directive) but does not regulate delays in performance. On the other hand, clause 2 of subsection 5 of Art. 3 of the Directive stipulates that the consumer may require an appropriate reduction of the price if the seller has not replaced or repaired the goods within a reasonable time. According to clause 3 of the same subsection, the consumer may require an appropriate reduction of the price also if the seller has not replaced or repaired the goods without significant inconvenience to the consumer. This means that the Consumer Sales Directive sets forth the consumer's opportunity to reduce the price also due to the delay of performance of an obligation. Thus, pursuant to the Directive, price reduction must eliminate the non-monetary inconveniences caused to the consumer and the objective value of the goods is not to be considered. In this form, the purpose of price reduction is no longer maintaining the balance between parties' obligations. Rather, the situation described above would essentially be the compensation for non-monetary damage caused to the consumer.

According to German law, price reduction is permitted only if replacement or repair has been unsuccessful but not if the defects of the object have been eliminated through replacement or repair (BGB § 441). Commentators on the BGB have found that § 441 of the BGB is in conflict with the Consumer Sales Directive and the legislator can mend this situation only by amending the law. Similarly to the regulation of the BGB, pursuant to the LOA, price reduction is not possible upon the successful cure of the breach of contract (§ 112 (5), § 244 and § 648 of the LOA). This means that the consumer cannot reduce the price if the seller has cured the defect, but also caused significant inconveniences to him, incl. delayed performance of the obligation.

Therefore, the regulation provided in the LOA is also in conflict with the Consumer Sales Directive. This leads to the question whether the difference in regulation between the LOA and the Consumer Sales Directive can be overcome through directive-conforming interpretation. This is a situation which under Estonian national law would be similar to a case of compensating non-patrimonial damage. Therefore we must consider whether the intended purpose of the Consumer Sales Directive can be achieved through the compensation for non-patrimonial damage. However, this is impeded by the fact that pursuant to § 134 (1) of the LOA, compensation for non-patrimonial damage arising from non-performance of a contractual obligation may only be claimed if the purpose of the obligation was to pursue a non-patrimonial interest. Generally in commercial transactions, which a consumer sales contract certainly is, the purpose of the obligation is not the pursuit of a non-patrimonial interest.

In the opinion of the author of this thesis, the only possibility of eliminating the conflict between the LOA and the Consumer Sales Directive is to amend the LOA. It would be appropriate to supplement § 224 of the LOA so that upon consumer sales, the buyer would also have the right to reduce the price if the seller has repaired or replaced the object but has done so within an unreasonably long time or has caused significant inconvenience to the buyer due to such repair or replacement. Additionally, it would be necessary to amend the LOA in a way which would ensure that in the abovementioned case, the formula described in § 112 (1) of the LOA would not apply to determining the reduced price. In order to maintain the nature of price reduction, which is to balance parties' obligations before each-other after the defective performance of an obligation by one party, upon determining the reduced price, the inconvenience experienced by the consumer or the extent of the delay compared to the price paid for the goods should be taken into account.

2.2. Declaration of price reduction

The fact that the material preconditions to price reduction have been fulfilled is not sufficient for reducing the price pursuant to § 112 (2) of the LOA. As this is a *Gestaltungsrecht* (right to unilaterally alter legal relations), the party wanting to reduce the price must express its will to reduce the price by making the corresponding declaration. The declaration of price reduction is a unilateral expression of will which enters into force upon receipt. This means that the declaration of price reduction must also be delivered to the other party to the contract.

Pursuant to the LOA, price reduction shall generally be effective as of the moment when the other party becomes aware of the price reduction. As of the moment when the declaration of price reduction reaches the obligor, the contract will have been amended as if it had been concluded with defective performance in mind to start with.

Unlike Estonian law, Art. III.-3:601 of the DCFR, which does stipulate price reduction as a general remedy, does not require the obligee to make a declaration of price reduction in order to use this remedy. Similarly to the DCFR, Art. 120 of the CESL does not set forth rules concerning the procedure for price reduction. Neither is the procedure for price reduction established in the Consumer Sales Directive. In the opinion of the author of this dissertation, stipulating the application of price reduction through the making of a respective declaration should be considered, as this model has proven successful in the legal practices of the CISG, Estonia and Germany.

The LOA has not established formal requirements for the declaration of price reduction. As the law does not prescribe a specific form for the declaration of price reduction, it may be made in any form. The situation is the same under the BGB and CISG. The declaration may be oral, written, notarised etc. The price may also be reduced implicitly. In addition to that, the Estonian Supreme Court repeatedly emphasised that price reduction may take place through notifying the other party of the price reduction in court proceedings, *inter alia* in the statement of claim, when it reaches the defendant. Regardless of the form in which the declaration of price reduction is made, it is important that the declaration would specifically and unambiguously indicate the obligee's intent to reduce the price.

Most importantly, the declaration must show that the obligee wishes precisely to reduce the price and not to use some other remedy. Normally, for this purpose it is sufficient to state in the declaration of price reduction that the party wishes to reduce the price. According to the general opinion, it is not even necessary to indicate the amount of the reduced price in the declaration. In this case, the amount of the reduced price must be found in accordance with the rules provided by the law. Nevertheless, if an obligor requires an obligee to notify him of the amount of price reduction, the obligee should do so.

Unlike in the case of other remedies which are essentially rights to unilaterally alter legal relations, the period for submitting the declaration of price reduction has not been limited in the LOA. Neither can a period of prescription be applied, as this is not a claim but right to unilaterally alter legal relations. The period of prescription, however, is applicable to the claim for repayment of the sum paid in excess arising from § 112 (3) of the LOA. Due to this, at first glance it may seem that an obligee can use its right of price reduction indefinitely. This position, however, has been challenged in both Estonian judicial practice and legal theory. An analysis of the question whether the period for submitting a declaration of price reduction should be limited, and if so, then how, is provided below.

It has been stated in the commentary to the LOA that the general limitation period of the right of price reduction is the expiry of the claim of repayment of the sum paid in excess. It has also been found that the limitation period of the right of price reduction could arise from the principle of good faith. Additionally, both the commentary to the LOA and Estonian Supreme Court

judicial practice have indicated that the regulation of § 118 of the LOA applicable to the right of termination, primarily the rules arising from its subsection 2, should be applied to declarations of price reduction by analogy.

Pursuant to § 118 (2) of the LOA termination of a contract due to a breach of the contract is void if the claim for the performance of the obligation has expired and the obligor relies on such claim or if the obligor legitimately refuses to perform the obligation. The above, set into the context of price reduction, would mean that if the claim for the performance of an obligation has expired and the obligor relies on this, price reduction on the grounds of the defective performance of the obligation is void. The nullity of the declaration of price reduction in turn is the same as if the declaration had never been made and, thus, such declaration has no impact whatsoever on the obligation between the parties. Consequently, price reduction would also no longer be possible if the claim for the performance of the obligation has expired. A similar limit to the right of price reduction is provided in BGB § 438 subsection 5.

Imagine a situation where a buyer and seller have agreed in the contract, that the buyer's claim for performance is to expire after 2 years and the seller's claim for payment of the purchase price expires after 3 years of the obligation becoming due. However, the buyer, when 2.5 years have passed, makes a declaration of price reduction based on the defects of the object. If the declaration of price reduction were to be valid in the above case, it would create a situation where despite the fact that the buyer's claim for performance has expired, it could still use price reduction as a remedy against the seller. Such a solution, however, would not serve the principle of legal stability and certainty which is the purpose of the legal institution of the period of prescription in the first place. If the buyer had already paid the purchase price, not limiting the period for submitting the declaration of price reduction would mean that he would have the right to claim the repayment of the sum paid in excess pursuant to § 112 (3) of the LOA. Namely, the period of prescription for this claim shall commence at the moment when the buyer has made the termination application. Therefore, the buyer could file a claim against the buyer demanding the repayment of the sum paid in excess also after the passing of the expiration date of the buyer's claim for performance agreed upon in the contract. Such a situation cannot be considered reasonable as in this case a contracting party would be able to file claims even after the period of prescription for his claim for performance has expired.

The second situation where the right to terminate the contract has been limited is the situation mentioned in the second alternative of § 118 (2) of the LOA, according to which an obligee cannot terminate the contract if the obligor legitimately refuses to perform the obligation. This situation arises when an obligor has the right to withhold performance but also in cases where an obligee can no longer enforce its claim against the obligor because the obligor's liability has a temporal limitation (e.g. regarding seller's liability in consumer sales specified in § 218 (2) of the LOA). For example, in this regard, the seller is

liable for any lack of conformity of a good which becomes apparent within two years as of the date of delivery of the good to the purchaser (§ 218 (2) of the LOA). If the period during which the buyer could submit a declaration of price reduction was not limited through the expiry of the claim for performance, it would create a situation where in consumer sales the two-year limit on seller liability becomes meaningless – the seller would essentially be liable for the good's defects, i.e. would have to return the purchase price paid in excess to the buyer, even after more than two years have passed since the delivery of the good to the consumer. Due to this, the author of this thesis is of the opinion that imposing a time limit on submitting the declaration of price reduction through the expiry of the claim for performance of an obligation and the situation where an obligor legitimately refuses to perform its obligation is justified and appropriate and corresponding amendments should be made to the LOA.

3. DISTINGUISHING PRICE REDUCTION FROM OTHER REMEDIES

3.1. Price reduction and compensation of damage

Of all remedies, price reduction and compensation for damage in lieu of performance of the obligation are most similar to each other. One cannot compare price reduction to the claim of compensation for damage together with performance of the obligation as the latter requires that the obligee still wants the obligation to be performed. The precondition to price reduction, however, is that the obligee has decided to tolerate the defectively performed obligation and is willing to accept it. The consequence of using either of these remedies for the obligee may be the return of a certain amount of money from the obligor or reduced payment to the obligor. The purpose of this subchapter is to ascertain whether price reduction is sufficiently different from compensation for damage, both in terms of preconditions and consequences, to consider it as a separate remedy.

In terms of the preconditions to using either remedy upon a breach of a contractual obligation the two are quite alike. The precondition to both the right to price reduction and filing a contractual claim for damages is that there is a valid contract between the parties and that the obligor has breached its contractual obligation. For compensation for damage, the contract does not have to be a reciprocal contract for pecuniary interest and the exact nature of the breach is also not important. Price reduction, on the other hand, is only possible upon the breach of a reciprocal contract for pecuniary interest by the defective performance of an obligation.

As the third precondition to claims for compensation for damage, one must verify the obligor's liability for the breach of obligation. Price reduction, however, can be used by the obligee regardless of whether the obligor is liable for the breach of obligation or not. Thus, if the obligor's breach of obligation can be excused, the obligee can use only price reduction as a remedy (LOA § 105, CISG Art. 79, DCFR Art. III.-3:101 (2), CESL Art. 106 (4)).

The position taken in Estonian legal theory concerning sales contracts and contracts for services is that the liability of the seller and the contractor for defective goods or work is even broader than that described above. In this regard, § 218 (1) and § 642 (1) of the LOA prescribe that the seller or the contractor respectively are liable for the non-conformity of the goods/work, if the non-conformity existed upon the transfer of the risk of accidental loss or damage. It has been suggested that the abovementioned norms are specific norms to the general rule which prescribes the obligor's liability if his breach of obligation is not excusable. Therefore, even if the breach of obligation is excusable, the seller or contractor shall still be liable for the defects of the good or work. This in turn would mean that the buyer or customer could claim that

the seller or contractor compensate damage even when the breach of obligations is excusable.

The sources used as the basis for drafting the LOA do not prescribe the seller's or contractor's liability so strictly that the obligee could claim compensation for damage even if the breach of obligation is excusable. In this regard, the seller's liability for defective performance of an obligation is precluded based on Art. 79 of the CISG even if the defect existed at the time of transfer of the risk if such defect existed due to a circumstance which would be considered as *force majeure*. The obligor's liability for breach of obligation has also been precluded pursuant to Art. III.-3:104 of the DCFR and Art. 88 of the CESL. The regulation provided in the BGB is different from those previously described but this law also does not establish the seller's or contractor's liability as absolute.

If one was to assume that the excusability of the breach of obligation is of no significance in claiming compensation for damage when there are defects in the good or work, it would mean that in these types of contracts, the right to price reduction and the claim of compensation for damage would not be different in terms of liability. This would mean that the advantages of price reduction as a remedy compared to compensation for damage pursuant to Estonian law would be lesser than those provided in the CISG, BGB or DCFR. The fact that price reduction can be applied regardless of excusability, however, has been considered as one of the characteristic features of this remedy, especially with regard to sales contracts.

In addition to the preconditions described above, pursuant to the LOA, the precondition to compensating damage in lieu of performance of the obligation is the granting of an additional term for the performance of the obligation. For price reduction, on the other hand, the granting of an additional term is not required. The next precondition in order for the obligee to claim compensation for damage is the existence of damage. Contrastingly, the existence of damage need not be proven in the case of price reduction. As the last precondition to the claim of compensation for damage it must be verified if there is a causal relationship between the breach of obligation and the damage incurred. Naturally, the existence of a causal relationship need not be verified in the case of price reduction.

In addition to different material preconditions, there are also differences in the issues relating to the enforcement of the two remedies being compared. To reduce the price, the obligee must make a declaration and by this the contract is amended. This is a right to unilaterally alter a legal relationship for the use of which it is sufficient to make the respective declaration (LOA § 112 (2), BGB § 441 (1), CISG Art. 50). On the other hand, pursuant to the DCFR and CESL it is not unambiguously clear whether the respective declaration must be made in order to reduce the price. The claim of compensation for damage can be submitted to the obligor directly or through the court. Due to this, the obligee must also account for possible negotiations or a court dispute to be held before

he achieves the result he was hoping for when using the remedy. The situation is similar when the obligee wishes to reduce the price in a case where he has already paid the amount which exceeds the reduced price. Still, if the claim for repayment of the sum paid in excess does not arise (the amount exceeding the reduced price has not been paid yet), using price reduction is significantly easier for an obligee than filing a claim of compensation for damage.

Based on the above, one may conclude that price reduction has significantly different preconditions compared to the claim of compensation for damage. Therefore, price reduction cannot be considered as a certain type of compensation for damage even when the outcomes of using these remedies are sometimes similar.

The position expressed in legal theory is that price reduction and compensation for damage are separate remedies as the purpose achieved by using either of them is different. As evident from chapter 1.1.1. of this thesis, the purpose of price reduction is to maintain the balance on contracting parties' obligations in a situation where the obligee has accepted the defective performance of an obligation by the obligor. The purpose of compensating contractual damage, on the other hand, is to place the aggrieved person in a situation as near as possible to that in which the person would have been if the circumstances which are the basis for the compensation obligation had not occurred. Through this, the aggrieved person's performance interest is deemed protected. On the other hand, the regulation of compensation for damage is not used to protect the obligee's interests with regard to the proportion of the ratio between the price and the value of performance of the obligation. Due to these two remedies having different purposes, the methods for determining the amount which is to be saved or returned as a result of their use vary as well. As indicated in section 1.1.1., the reduced price is found by multiplying the price agreed upon between the parties with the value of defective performance and by dividing the result of this multiplication by the value of conforming performance. To determine the amount of compensation for damage upon the performance of an obligation being of lesser value than that agreed upon, the amount of damage is the difference between the values of conforming performance and defective performance. In the case of defective performance of a reciprocal contract for pecuniary interest, one contracting party shall have a payment obligation and simultaneously a claim of compensation for damage against the other party to the contract. This creates a situation where the person described has the right to offset his claim against the obligor arising from the compensation for damage against the claim arising from his own obligation of payment. Thus, in order to determine the amount to be paid back to or saved by the obligee, one must subtract the difference between the values of conforming and defective performance from the price agreed upon between the parties. This means that in the case where the value of the performance of an obligation is less than that expected pursuant to the contract, the formula used to determine the amount owed to the obligee is the same as the first absolute formula for determining the

reduced price (price-(value of conforming performance – value of defective performance)).

Despite the fact that the reduced price and the amount of compensation for damage are found using different methods, there are often cases where the use of both of these remedies would yield the same result. However, as indicated in section 1.1.1. of this thesis, the first absolute method for determining the reduced price (essentially usable for offsetting the claim of compensation for damage against the other party's claim for payment) does not lead to the same results as the proportional method. In the case of proportional price reduction, the proportion of the ratio between the values of conforming and defective performance compared to the original price is considered. In determining the amount of compensation for damage incurred due to the lesser value of the performance of the obligation, however, the price agreed upon between the parties bears no significance.

Price reduction is often preferred to compensation for damage also due to the fact that the amount of the reduced price has not been additionally limited by the law whereas several rules have been established for limiting the amount of compensation for damage. For example, the amount of compensation for contractual damage may depend on whether the prevention of damage was the purpose of the obligation or provision the breach of which gave rise to the obligation of compensating damage (LOA 127 (2), *Schutzzwecktheorie*) and/or whether the damage incurred could be foreseen by the obligor at the time of entering into the contract (LOA § 127 (3), CISG Art. 74, PECL Art. 9:503, PICC Art. 7.4.4, DCFR Art. III.-3:703, CESL Art. 161). Also, any profit received by the aggrieved person as a result of incurring the damage must be subtracted from the compensation for damage (LOA §127 (5), BW 6:100, PICC Art. 7.4.2). An additional possibility for reducing the amount of compensation has been provided for situations where the aggrieved person has contributed to causing the damage (LOA § 139, BGB § 254, CISG Art. 77, PECL Art. 9:504, PICC Art. 7.4.7 and 7.4.8, DCFR Art. III.-3:704, CESL Art. 162). In addition to all the circumstances described above, the amount of compensation for damage can also be reduced if compensating the damage in full would be grossly unfair against the obligated party or not reasonably acceptable for any other reason (LOA § 140). Despite the fact that the amount of compensation for damage has been limited through the aforementioned restrictions, in the opinion of the author of this thesis, such restrictions will not be the deciding factor in choosing between the two remedies.

For example, let's take a look at the restriction of compensation for damage pursuant to which only damage foreseeable upon entering into the contract is to be compensated. With this in mind, if one was to examine a situation where it is possible to claim either compensation for damage or to reduce the price based on the same breach, only cases where the reduction of the value of performance due to defective performance had to be foreseen can be discussed. As a rule this kind of damage is foreseeable. Therefore it is unlikely that the fact that the

restriction of foreseeability is not applied to price reduction would provide this remedy any substantive advantages over the claim of compensation for damage. As all of the damage caused by the reduction of the value is to be compensated pursuant to the rule described, price reduction does not have a function that would supplement the right of compensation for damage and there is no specific advantage over the latter remedy.

In the opinion of the author, price reduction as a remedy is also not providing an advantage over compensation for damage by the rule according to which the compensation for damage is to be reduced in the extent in which the damage was caused by circumstances dependent on the aggrieved person or as a consequence of a risk borne by him. For price reduction, it has not been separately stipulated that the contribution of the aggrieved person to the reduction of the value of performance of the obligation would in any way affect the amount of the reduced price. On the other hand, under Estonian law the principle pursuant to which an obligee cannot reduce the price if he has caused the defective performance of the obligation which is the grounds for reducing the price arises from § 101 (3) of the LOA. Pursuant to this provision, an obligee shall not rely on non-performance by an obligor insofar as such non-performance was caused by an act of the obligee or by circumstances dependent on the obligee or by an event the risk of which is borne by the obligee. The regulations provided in DCFR III.-301 (3), CESL Art. 106 (5), CISG Art. 80 and PICC Art. 7.1.2 are similar.

The absence of the court's right to reduce the compensation for damage in the case of price reduction should also not be considered as an advantage of this remedy over compensation for damage. § 140 of the LOA prescribes that the court may reduce the amount of compensation for damage if compensation in full would be grossly unfair with regard to the obligated person or not reasonably acceptable for any other reason. A similar possibility has not been provided with regard to the reduction of price. Still, the reduction of the compensation for damage based on this provision is a rare exception when it comes to contractual compensation for damage. In addition to that, keeping in mind circumstances where price reduction and compensation for damage can be comparable remedies i.e. upon the reduction of the value of performance of the obligation, such compensation for damage could not be deemed grossly unfair against the obligor or reasonably not acceptable.

As shown before, the implementation of these rules do not enable to limit the compensation for damage which is claimed by an obligee due to the value of the performance of an obligation being less than what was expected. In essence, these limits for compensating damage do not create differences in the outcomes of using either remedy.

3.2. Price reduction and termination of or withdrawal from contract

Although generally price reduction and compensation for damage in lieu of performance of obligation have been considered as the most similar remedies, there are also similarities between price reduction and termination. The outcomes of price reduction and partial termination of the contract may turn out to be especially similar. For example, the position taken with regard to Dutch law is that even though price reduction has not been stipulated as a remedy at all there, price reduction is still possible through partial termination of the contract (BW Art. 6:270). In addition to the similarity of outcomes, price reduction and termination of the contract also have other similarities. Below, the thesis analyses the preconditions to and outcomes of applying either remedy in order to identify similarities and differences for the purpose of ascertaining whether price reduction could be considered as just a certain type of termination or if these remedies have significant differences.

The precondition to the use of either the right of price reduction or termination of the contract is that there is a valid contract between the parties and that the obligor has breached its contractual obligation. As price reduction is possible only upon reciprocal contracts and in cases of defective performance of an obligation, the possibilities of terminating the contract are somewhat broader in this regard. Similarities between price reduction and termination of the contract can only be found if the obligor breaches an obligation arising from a reciprocal contract by performing the obligation defectively.

The consequences of price reduction and termination of the contract may also be similar upon partial termination of the contract (LOA § 116 (3), BGB § 323 (5), BW Art. 6:270, CISG Art. 51, DCFR Art. III.-3:506 and CESL Art. 117). Generally, a contracting party may partially terminate the contract only if the obligations arising from the contract are to be performed in parts and the fundamental breach of contract occurred only with regard to some obligation or part of an obligation (the regulation provided in BW Art. 6:265 is different). Thus, normally the similarity between partial termination of the contract and price reduction can only be discussed when an obligor breaches an obligation which can be divided into parts.

The next precondition to the use of the right to terminate the contract is that the breach of obligation is fundamental (§ 116 (1) of the LOA, CISG art 49 (1a), DCFR Art. III.-3:502, CESL Art. 114). In order to be able to use the right of price reduction, the existence of a fundamental breach of contract is not required. Similarly to price reduction, termination as a remedy is a right to unilaterally alter legal relations. This means that both price reduction and termination take place by making the corresponding declaration to the other party to the contract. In principle, all of the above is also applicable to withdrawal from the contract.

Based on the above, one can conclude that the preconditions to price reduction and termination of the contract or extraordinary withdrawal from the contract as remedies are somewhat similar. In terms of preconditions, price reduction and termination of the contract or withdrawal from the contract are actually more similar than compensation for damage and price reduction. Below, the consequences of price reduction and termination of the contract are analysed in order to identify the differences between these remedies.

As a result of price reduction, the obligee does not have to pay the obligor the price agreed upon in the contract but rather a reduced price. If the obligee has already paid the other contracting party the price agreed upon in the contract and only thereafter reduced the price, it has the right to claim the return of the amount exceeding the reduced price (LOA § 112 (3), BGB § 441 (4), DCFR Art. III.-3:601 (2), CESL Art. 120 (2)). As a result of termination, the rights and obligation arising from the contract are terminated *ex nunc* and a so-called obligation of contractual restitution is created. Thus, the outcome of both price reduction and termination is the transformation of the obligation and in certain cases the creation of a restitution obligation. Therefore, the content of the restitution obligations created by using either of these remedies must be compared. The outcomes reached by price reduction and termination of the contract are primarily similar if the obligee is entitled to reduce the price to zero. If the value of defective performance is equal to zero, the amount of the reduced price will also be zero due to the formula for determining the reduced price (see chapter 1.1.1.). If the obligee has not paid the price, the contract is deemed amended after the declaration of price reduction is made and the obligee is not obligated to pay the remuneration agreed upon in the contract. On the other hand, if the obligee has already paid the amount exceeding the reduced price, he can reclaim the sum paid in excess pursuant to the corresponding provisions concerning termination (LOA § 112 (3), BGB § 441 (4)). Unlike in the case of termination, there is no reciprocity in the case of price reduction and consequently, the obligee does not have to surrender what he received simultaneously with the return of the money (LOA § 112 (3)). Namely, the precondition to price reduction is that the obligee has accepted the defective performance “as is”. The commentators to the BGB have taken different positions concerning this issue. One position, for example, is that if the price is reduced to zero as the performance of the obligation has no value whatsoever, in the case of a sales contract the valueless object must be returned to the seller, as otherwise there would be an unacceptable conflict with the regulation of termination. In the opinion of the author of this thesis, it is not necessary to return the completely valueless performance of an obligation upon price reduction. If the performance of the obligation has become completely valueless, the other contracting party does not have a justified interest for it to be returned and the obligee would only incur additional expenses in relation to such return.

An obligee may reach an outcome that is basically similar to price reduction by using his right of termination. If the obligor's breach of obligation which entitles the obligee to reduce the price is essentially also a fundamental breach of contract, the obligee has the opportunity to choose which remedy it wishes to use. Similarly to the consequences of price reduction when the price has been reduced to zero and the price has been paid, the obligee shall have a claim against the obligor for the return of the price paid and for the surrender of fruit and other profit obtained. Unlike upon price reduction, however, the obligee must also return what was given to him on the basis of the contract. Therefore one cannot conclude that reducing the price to zero is a certain type of termination.

Similarly to termination and price reduction, withdrawal from the contract is also a right to unilaterally alter legal relations. Unlike in the case of the right of termination, however, restitution does not take place. Upon withdrawal, both contracting parties are released from any future performance of principal contractual obligations. Still, the rights and obligations already created based on the contract shall remain valid. The consequences of price reduction in the case of continuous contracts are generally directed at the transformation of obligations which have already become due and obligations created in the future should not be affected by the price reduction. This means that the consequences of price reduction and withdrawal from the contract are not substantively similar.

As an exception, it is possible under Estonian law, pursuant to § 112 (4) of the LOA to reduce the price prior to the obligation becoming due. Price reduction can primarily be considered when it is certain that the obligation will be performed defectively. Then, price reduction will also have an impact on the future performance of contractual obligations. The distinction between these two remedies is clear if there is no wish to reduce the price to zero. Namely, as mentioned before, all parties' future obligations are terminated upon withdrawal from the contract. In the case of price reduction, however, they remain in place as amended. On the other hand, the situation may be more complicated if the obligee wishes to reduce the price to zero prior to the obligation becoming due as the obligee will achieve basically the same outcome using either of these remedies. Still, these cases are probably quite rare in practice. It is rather difficult to imagine a situation where, for example, in the case of a lease contract it is clear in advance that the lessor can only perform its obligations with such extensive defects that they would render the performance valueless in full but the lessee still does not wish to withdraw from the contract. Theoretically, however, this is still possible. In this case, price reduction and withdrawal from the contract will have the same exact outcome with regard to payment of the price. Still, reducing the price to zero is an exception and thus one cannot conclude that price reduction and withdrawal from the contract are essentially the same remedies. Additionally, in the case of price reduction in continuous contracts prior to the obligation becoming due, some accessory

contractual obligations which would be terminated upon withdrawal from the contract may remain in force.

Another situation where price reduction and termination of the contract have notably similar features is when it is possible to partially terminate the contract. To illustrate the similarity of the mentioned remedies, the author at this point provides the following example on the basis of a sales contract. Imagine that a seller has promised to deliver 6 coffee machines to the buyer whereas the parties have agreed that the seller shall deliver the machines to the buyer in two separate deliveries (3 coffee machines in each). The buyer undertakes to pay EUR 6000 in total for the machines (making the price of one machine EUR 1000). The price agreed upon corresponds to the market value of similar coffee machines.

The first batch of coffee machines is in complete conformity with the terms and conditions agreed upon in the contract. The coffee machines sent with the second batch, however, have such extensive defects that it is impossible to use them and they have no market value due to the defects. Neither can they be repaired. This would probably constitute a fundamental breach of contract. This means that the buyer can terminate the contract only with regard to the coffee machines in the second batch. The restitution obligation created as a result of such termination does not include all of the parties' contractual obligations. Specifically, the buyer shall have the right to reclaim the amount which he paid for the three coffee machines in the second batch i.e. EUR 3000.

The buyer would reach the same outcome if he decided to reduce the price paid instead of terminating the contract. The amount of the reduced price in this case would be EUR 3000 ($3000 \times 6000 / 6000 = 3000$). Thus, in the case provided as the example, it is of no difference for the buyer which remedy he decides to use – the amount returned to him is exactly the same.

The differences between the outcomes of price reduction and partial termination of the contract, however, become evident when even though a party has fundamentally breached the obligations divided into parts, the performance of the obligation has not been rendered completely valueless as a result. In the case provided, one could imagine a situation where despite the defects, the market value of the machines can be found (even if only as spare parts for other machines). Let's presume that the value of the coffee machines with the defects which constitute a fundamental breach of contract is EUR 300. The remaining market value of the machines does not affect the consequences of partial termination of the contract but the machines will be returned to the seller due to the restitution obligation created between the parties. Contrastingly, upon price reduction, the situation would be significantly different. The amount of the reduced price would namely be EUR 3300 ($3300 \times 6000 / 6000 = 3300$). This means that after the price reduction, the buyer can reclaim EUR 2700 ($6000 - 3300 = 2700$) from the seller. The amount received upon partial termination would be EUR 3000. The example provided above leads to the conclusion that despite certain similarities between the outcomes of price

reduction and partial termination of the contract, it cannot be said that these to remedies are essentially the same.

3.3. Price reduction and withholding performance

In addition to having similarities with compensation for damage and termination of or withdrawal from the contract, price reduction has certain features that are similar to withholding performance of an obligation. A comparison can only be made with the right to withhold performance in the case of a reciprocal contract (LOA § 111, BGB § 322, DCFR Art. III.-3:401, CESL Art. 113). In the case of a reciprocal contract, one party may withhold his performance until the other party has performed his obligation. Thus the preconditions to price reduction and withholding performance are quite similar. Most importantly, both remedies can only be used in reciprocal contracts and when the obligation is due but yet to be performed whereas price reduction can only be considered upon the defective performance of an obligation.

The next precondition to withholding performance is that the reciprocal obligations arising from the contract must be performed simultaneously or that the party wanting to withhold performance has to perform its obligation after the other party. If the party wanting to withhold performance of its obligation owes the other party a certain sum of money, this means that he can only withhold performance as long as he has not paid the money. Price reduction, on the other hand, is also possible after the obligee has performed its payment obligation and wishes to reclaim the amount paid in excess.

The primary difference in the preconditions to these two remedies is the fact that in order to reduce the price, the obligee must have accepted the obligor's defective performance. This situation also reflects the essential difference between these two remedies. Namely, price reduction is a right to unilaterally alter legal relations which is directed at transforming the contract between the parties as if it had been concluded with defective performance in mind to start with. Withholding performance is essentially an objection that an obligee may enforce in order to achieve the performance of the contract as agreed (coercive feature). Minimising the obligee's damages could be considered as the second purpose of the right to withhold performance. Evidently, the purposes of these two remedies are notably different. Therefore, one can conclude that despite some similarities as to the preconditions of the two remedies, they are still two separate remedies serving vastly different purposes.

However, there are individual situations where both price reduction and withholding performance would have quite similar consequences for the obligee. This is possible, for example, if the obligee withholds his performance but the obligor does not wish to cure his defective performance at all. Still, even in this situation it is rather unlikely that the use of either of these remedies would yield the exact same outcome as the use of the other. Whereas upon price

reduction, the amount which the obligee may refuse to pay or reclaim depends on the proportions of the values of performance of the obligation, the situation is not the same upon withholding performance. The obligee has been provided the right to withhold performance primarily keeping in mind situations where he may refuse to perform his obligation in full. The right to withhold performance is limited when it would not be reasonable considering the circumstances (LOA § 111 (3), BGB § 320 (2), DCFR art III.-3:401 (4) and CESL Art. 113 (3)), primarily when the other party to the contract has performed most of its obligation. Referring to this provision of the LOA, the Estonian Supreme Court has stated that upon defective performance, a party cannot withhold performance in the full amount if the defects in the performance of the obligation are minor considering the total amount to be paid. In this case, the obligee may withhold payment only in the amount which would likely be required in order to eliminate the defects and to compensate expenses and other damage related thereto. Upon price reduction, one does not have to take these values into account. Thus, the outcomes of price reduction and withholding performance generally do not match.

Once again, the exception to this is the situation where the obligation has been performed with such extensive defects that the value of defective performance is equal to zero. Namely, in this case, the defects are probably sufficiently fundamental to justify withholding performance in full. In this situation, the reduced price upon price reduction would be “0” and the obligee would not be obligated to pay the remuneration agreed upon to the obligor. If the obligor does not perform its obligation, withholding performance, too, is essentially permanent.

Still, if the obligor wishes to conclusively refuse payment for performance of an obligation, under Estonian law he must terminate the contract or reduce the price in that extent. The Estonian Supreme Court has pointed out that the right to withhold performance does not terminate the obligation but is essentially a temporary objection. Thus, generally the right to withhold performance does not enable one to conclusively refuse payment of the remuneration. The previous reasoning leads to the conclusion that price reduction and withholding performance may have a similar impact on the obligation if the other party to the contract does not wish to cure his defective performance at all. Still, the two remedies are essentially different.

4. RELATIONSHIP OF PRICE REDUCTION TO OTHER GENERAL REMEDIES

4.1. Price reduction as a general remedy

§ 101 (1) of the LOA, DCFR Art. III.-3:101, PECL Art. 8:101 and CESL Art. 106 all set forth as remedies the requirement of performance (LOA § 108, DCFR Art. III.-3:301, PECL Art. 9:101 and 9:102, CESL Art. 110), the right to withhold performance of one's own obligation (LOA § 110, § 111, DCFR Art. III.-3:401, PECL Art.9:201, CESL Art.113), the claim of compensation for damage (LOA §115, DCFR Art. III.-3:701, PECL Art. 9:501, CESL Art. 159), the right to terminate the contract (LOA § 116, DCFR Art. III.-3:502, PECL Art. 9:301, CESL Art. 114) and to reduce the price (LOA § 112, DCFR Art. III.-3:601, PECL Art. 9:401, CESL Art. 120). Additionally, the list of general remedies in the LOA also includes the claim of penalty for late payment, which is also prescribed by the other sources mentioned above (LOA § 113, DCFR Art. III.-3:708, PECL 9:508, CESL Art. 166). Generally the same remedies are provided by the CISG, but it does not clearly regulate the obligee's right to withhold performance.

Of the aforementioned sources, the LOA, PECL and DCFR prescribe price reduction as a general remedy, the use of which should be possible upon any breach of contract i.e. it is a so-called general remedy. The BGB and PICC which have also served as the basis for drafting the LOA, on the other hand, do not prescribe price reduction as a general remedy. In the BGB, price reduction has been expressly reserved for obligees only in the case of specific types of contracts and the PICC does not stipulate price reduction as a remedy at all. The purpose of this chapter is to analyse the extent in which the regulation of price reduction as a general remedy is necessary and possible.

Although it was noted before that the general part of the BGB does not provide price reduction as a general remedy, some German legal scholars have taken the position that a general right of price reduction still exists in German contract law. This arguably arises from the second sentence of BGB § 323 (5) according to which termination of the contract is not permitted, if the breach of contract is insignificant (*unerheblich*). This position is supported by the regulation provided in BGB § 326 (1). Thus, some German authors find that price reduction may be used by obligees in principle upon a breach of any type of contract if this occurs as partial termination of the contract (however, this is not the prevailing opinion in German legal theory). As a result, the restrictions of the right of termination also apply to the general right of price reduction (e.g. before reducing the price based on the referred provisions, an additional term must be granted to the obligor for the performance of the obligation). Articles 6:265 and 2:670 of the BW grant the obligee a similar right of price reduction through partial termination of the contract. Still, a separate right of price

reduction has been expressly provided for consumer sales in Article 7:22 of the BW.

Thus, some of the sources that served as a basis for drafting the LOA and that reflect the general development trends of European contract law have considered it necessary to stipulate price reduction as a general remedy. Usually, the necessity of price reduction as a remedy has not been doubted in case of breach of sales contracts and contracts for services (*Werkvertrag*). However, doubts have been raised with regard to enabling the use of price reduction e.g. for certain contracts for the supply of services.

With this in mind, it has been stated with regard to the regulation provided in the BGB that as in some contracts, the obligor's obligation is directed at the performance of reasonable efforts to achieve a result and not at the achievement of the result (contracts for simple supply of services, *Dienstvertrag*), for these contracts, it would not be appropriate to grant the obligee the right to reduce the price. The reasoning behind this is that as a mandatary, unlike a contractor, does not owe a result but rather only reasonable efforts to achieve a result, he should not be liable for a defect at least in terms of payment. As the second reason why price reduction should not be provided as a general remedy it has been stated that an obligee should not have the right to reduce the price upon an obligor's breach of an employment contract which constitutes a contract of service (*Dienstvertrag*).

Also in the case of the LOA, the greatest difference between a contract of any type of *Dienstvertrag* and a sales contract or contract for work is that for the former, pursuant to § 24 (2) of the LOA, the obligor is obligated to do everything reasonably possible in order to achieve the result but he is not obligated to achieve said result. Also, in the case of these contracts, there is a synallagmatic relationship between the obligor's obligation to do everything reasonable to achieve the result and the obligee's obligation of paying him the fee agreed upon, if payment has been agreed upon or such payment obligation arises from the law. If the obligor does not show the diligence that is to be expected from him, the obligee must have the right to reduce his own obligation (i.e. payment).

Similarly to German law, under Estonian law, an employment contract is certain type of contract for simple supply of services (*Dienstvertrag*) (§ 1 (3) of the Employment Contracts Act, hereinafter ECA). As the regulation of contracts for simple supply of services (*Dienstvertrag*) does not set forth variations from the regulation remedies in the general part, the employer should have the right to reduce the employee's salary upon breach of the employment contract by the employee. Here, the Estonian legislator, similarly to the German legislator, has foreseen the possible hazards to the employee in this situation. Namely, § 73 (1) of the ECA sets forth a special provision for reducing wages. Pursuant to it, an employer may reduce wages under the conditions provided for in § 112 of the LOA only if the employee disregarded a clear and timely instruction of the employer regarding the work results and if the instruction was reasonable, considering the goal of the performance of the duties prescribed in the

employment contract, the probability of achievement of the expected result and the dependence of the performance of the obligation on the obligations of the employer and other employees. Thus, the regulation of the ECA restricts the obligee's right to use price reduction as a remedy against an employee as an obligor. Through this, an employee is protected against unrealistically set quality requirements and the employer's right to reduce wages is dependent on him providing clear and timely instructions. Due to this, in the opinion of the author of this thesis, it is not necessary to grant the right of price reduction only in certain types of contracts.

An example of the necessity of price reduction as a general remedy can be provided from the field of contracts concluded with an attorney under Estonian law. Namely, sentence 2 of § 47 of the Bar Association Act states that an agreement which excludes the liability of a law office or an attorney for damage caused intentionally or by gross negligence shall be void. This means that an attorney may limit his liability in an agreement so that he is only liable for damage caused by negligence. Upon such an agreement, the mandator cannot file a claim for compensation against an attorney if the attorney's breach did not occur due to negligence. If in this case the mandator did not have the right to use price reduction, a situation might arise where a mandator cannot use any remedies against an attorney and this is primarily true if the breach of the obligation is not fundamental. In this case, filing a claim of compensation for damage against the attorney is contractually precluded and it is also not possible to terminate the contract as the attorney's breach is not fundamental. Naturally, the mandator may withhold performance (LOA § 110, § 111), but the precondition to this is that the attorney has not been paid yet. If the mandator did not have the right to reduce the price in this situation, his rights would be significantly unprotected. Therefore, it is justified and reasonable to grant the right of price reduction also for breach of contracts for simple supply of services (*Dienstvertrag*) and other contracts which are type of contracts for simple supply of services (*Dienstvertrag*) and also *sui generis* contracts.

As demonstrated, in the opinion of the author of this thesis, the arguments provided in the German legal theory analysed above are not convincing enough to exclude price reduction from the remedies which can be used upon breach of all reciprocal contracts and, thus, the decision to stipulate price reduction as a general remedy, which was made upon drafting the LOA, is justified.

4.2. Possible hierarchy of remedies and the position of price reduction therein

Pursuant to § 101 (2) of the LOA, one may resort to any legal remedy separately or resort simultaneously to all legal remedies which arise from law or the contract and can be invoked simultaneously unless otherwise provided by law or the contract. Thus, generally, pursuant to Estonian law, the obligee has the

right to choose which remedy it wants to use upon breach of an obligation by an obligor and which other remedies it wishes to use simultaneously. Variations to the obligee's freedom of choice between remedies may arise from provisions which set forth the preconditions to using a specific remedy.

This chapter will demonstrate that under Estonian law, price reduction does not have a hierarchical relationship with other remedies. The hierarchy of remedies would exist if an obligee could use other remedies only after it has required the obligor to perform the obligation (LOA § 108) or granted an additional term for performance of the obligation (LOA § 114 (1)). Furthermore, it will be demonstrated below, that the rights of the obligee and the obligor shall also be balanced if the remedies which can be invoked by the obligee are not hierarchical but the obligee's right to use a remedy is limited by the obligor's opportunity to cure its breach of obligation. Therefore, price reduction is also not a remedy which can only be used if an obligee has unsuccessfully used some other remedy. An obligor can only limit the possibility of price reduction by using its right to cure.

The regulation provided in PECL Art. 8:101, DCFR Art. III.-3:101 and CESL Art. 106 (if the situation does not constitute consumer sales) is similar. According to all of these sources, the obligee is generally free to choose a remedy suitable to him and an obligor can only limit this right in certain cases by using its right to cure the breach. This means that pursuant to the PECL, DCFR and CESL, one remedy cannot be considered superior to another. There is a difference compared to the above in the regulation of the BGB, according to which, the right to claim performance shall generally have priority over the right of termination and claim of compensation for damage in lieu of performance of an obligation. Furthermore, pursuant to the BGB, a buyer may reduce the price only if it has granted the seller an additional term for the performance of the obligation and this has expired without success (BGB § 441 (1)). The regulation provided in Art. 3 of the Consumer Sales Directive is similar to the BGB – the claim for performance of the obligation is primary and termination and price reduction are secondary remedies.

As the basis for the provisions of the LOA regulating various remedies has been, in addition to the PICC, PECL and CISG, the corresponding regulation of the BGB and the Consumer Sales Directive, there is a question whether it would be possible to distinguish a similar hierarchy of remedies in the LOA and, if so, what would be the position of price reduction in this hierarchy.

Under Estonian law, the regulation of price reduction only prescribes the circumstances mentioned in chapter 2 as conditions precedent to using this remedy. Thus, a party to a contract may reduce the price if it accepts the defective performance of an obligation. On the other hand, § 112 of the LOA does not stipulate that the obligee must grant the obligor an additional term for performing the obligation prior to reducing the price. The obligee's position is similar also according to DCFR Art. III.-3:601 and CESL Art. 120.

Contrastingly, pursuant to § 441 of the BGB, an obligee may reduce the price only after the additional term granted to the obligor for the performance of the obligation has expired without success. A similar regulation does not arise from § 112 of the LOA. The position taken in Estonian legal theory and judicial practice, however, is that although granting an additional term for the performance of an obligation is not a required as a precondition to reducing the price, this should be recommended and the obligation of granting an additional term may be derived from the principle of good faith.

The author agrees with the position described above in the extent that granting an additional term for the performance of an obligation is not a precondition to implementing price reduction as a remedy. However, the author finds the reference to providing an additional term under good faith superfluous. Namely, pursuant to § 107 of the LOA, a party who has breached a contractual obligation has the right to cure the breach of the obligation. By this, the aforementioned provision grants the obligor the right to limit the obligee's possibilities of using various remedies against the obligor if the latter wishes to voluntarily remedy the breach. The regulation provided in DCFR Art. III. 3:202 (2) and CESL Art. 109 (6) is similar. Generally, during the time when the obligor is engaged in curing the breach of the obligation, an obligee is not permitted to use other remedies than withholding performance. Thus, through this regulation, the obligor is ensured the possibility of performing his obligation after he has breached the obligation. Due to this, in the opinion of the author, the obligee should not be burdened with the obligation of granting an additional term prior to invoking the right to reduce the price. Placing such an additional obligation on the obligee is especially unnecessary as § 112 (5) of the LOA expressly states that a party shall not reduce the price to the extent in which the other party cured the non-performance of the other party's obligation. The requirement of granting an additional term for the performance of an obligation as a precondition to the use of remedies is justified in legal systems (e.g. Germany) where the obligor has not been provided the possibility of cure. By granting the obligor the possibility of cure, the rights of the obligor and the obligee are balanced. There is no need for the obligee to offer the obligor the right to cure its breach of obligation for a second time when the law already provides the obligor the opportunity to use this option at his own initiative. If the obligee had the obligation to require performance of an obligation prior to using other remedies, there could even be a question as to whether the regulation of cure is necessary at all. If an obligee must submit a claim for performance of the obligation to the obligor prior to submitting any other claims (i.e. grant an additional term for performing the obligation), the obligor would essentially have no practical need to cure at his own initiative.

The general rule described above, according to which an obligee is free to choose a remedy, can in certain cases be limited under Estonian law by the principle of good faith stipulated in § 138 of the GPCCA and § 6 of the LOA. Based on this principle, the use of a remedy may, for example, be prohibited if

this entails an abuse of a right. However, situations where an obligee's right to choose a remedy at his own discretion would be limited due to the principle of good faith do not occur very often.

4.3. The cumulation of price reduction and other remedies

It has been determined in the previous chapters that price reduction has its place among general remedies and normally an obligee can use it also as the first remedy. This subchapter will analyse which remedies, when used by an obligee, preclude the possibility of additionally reducing the price and which remedies leave this possibility open for the obligee.

As noted before, § 101 (2) of the LOA similarly to DCFR Art. III.-3:102 and CESL Art. 106 (6) allow an obligee, upon a breach of obligation by the obligor, to resort to any legal remedy separately or resort simultaneously to all legal remedies which arise from law or the contract and can be invoked simultaneously unless otherwise provided by law or the contract. This means that normally, an obligee can also use various remedies simultaneously and choosing one remedy does not automatically preclude the use of other remedies (principle of cumulative remedies). Primarily, one may, along with the use of other remedies, claim compensation for damage (LOA § 101 (2), DCFR Art. III.-3:102, CESL Art. 106). This means that it should be possible to use the remedies of price reduction and compensation for damage simultaneously.

In a situation where the obligor's breach comprises both defective performance as well as late performance, there are no problems in reducing the price and filing a claim of compensation for damage simultaneously. In this case, the obligee may choose a different remedy for each of these breaches.

However, it is more difficult to answer the question whether an obligee may claim compensation for damage in addition to price reduction based on the same breach of obligation. It is clear that these two remedies cannot be used simultaneously when both aim to satisfy similar interests. On the other hand, if the damage for which compensation is claimed is not damage incurred due to the lesser value of the performance of the obligation, it is possible to both reduce the price as well as claim compensation for damage based on the same breach of obligation. This possibility is expressly set forth in DCFR Art. III.-3:601 (3) and also in CESL Art. 120 (3), pursuant to which it is prohibited to claim compensation for damage which has been already compensated for through price reduction but it is permitted to claim compensation for other damage. Thus it is possible, for example, that the price is reduced because the value of the performance of the obligation is less than expected due to defective performance of an obligation and compensation for damage is claimed for loss of profit. In this case, it is vital to avoid a situation where, after having used the remedies, an obligee would find himself in a situation more favourable than it

would have been after conforming performance of the contract. In order to avoid this, the part which has been compensated for through price reduction must be subtracted from the compensation to be paid to the obligee. Therefore it is clear that price reduction and compensation for damage together with performance of an obligation are remedies which may be invoked simultaneously.

Additionally to the claim of compensation for damage together with the performance of an obligation, § 115 (1) of the LOA prescribes the possibility of claiming compensation for damage in lieu of performance of an obligation. The problem with using price reduction and the claim of compensation for damage in lieu of performance is the fact that by reducing the price, the obligee has accepted defective performance. Through this, he has accepted a performance with a lesser value and shall pay an amount which is less proportionately to the reduced value. The difference between compensation for damage together with performance and in lieu of performance is that for the latter, the obligee completely refuses to accept the performance of the obligation by the obligor. Claiming compensation for damage in lieu of performance of a principal obligation should generally be viewed as implicit termination of the contract under Estonian law. This in turn means that a claim of compensation for damage in lieu of performance of a principal obligation is essentially aimed at terminating the contract whereas price reduction, as a remedy, is aimed at preserving the contract with amended terms. Thus, one may conclude that these remedies are generally mutually exclusive and using them simultaneously is not an option.

Unlike the provisions related to the claim of compensation for damage, the LOA, DCFR and CESL do not have a clear rule on the possibility of using the requirement of performance simultaneously with other remedies. Thus, with regard to price reduction, it must be separately assessed whether it is possible to use this remedy simultaneously with requiring performance. The simultaneous use of price reduction and the requirement of performance would be precluded if these remedies would be mutually exclusive in nature.

Requirement of performance is aimed at the obligor performing its obligation in accordance with contractual terms. Thus, the purpose of this remedy is to actually place the obligee in the position in which he would have been if the obligation had been performed conformingly. Price reduction, on the other hand, is aimed at balancing parties' obligations after an obligee has decided to accept the defective performance of an obligation by an obligor. Thus, the objectives to be achieved by the use of these remedies are aimed at the protection of opposing interests and the obligee cannot use the requirement of performance along with price reduction. This is once more confirmed by § 112 (5) of the LOA and the second sentence of CISG Art. 50 pursuant to which a contracting party is not permitted to reduce the price in the extent in which the other contracting party cured his breach. Namely, in this case the obligee would achieve the purpose of the contract (or part thereof) and therefore shall not have

the opportunity to rely on the defective performance of an obligation. The fact that requiring conforming performance of an obligation essentially leads to a situation which is similar to curing the breach is the reason why price reduction and the requirement of performance cannot be used simultaneously if the obligor has cured the breach of obligation completely.

Price reduction also cannot be used simultaneously with the right of termination of the contract. Termination of the contract terminates the obligation between the parties and each contracting party must generally return to the other contracting party anything received on the basis of the contract (LOA § 189 (1), BGB § 346 (1), BW Art. 6:271 and 6:275, PICC Art.7.3.6 (1), CISG Art.81 (2) and 84, DCFR Art. III.-3:510 and CESL Art. 172). In the case of price reduction, on the other hand, the obligation between parties shall remain in force although in an amended form. Thus, the outcomes reached through price reduction and termination from the contract are opposite to each other and the simultaneous use of these remedies is impossible. As an exception, the simultaneous use of these remedies may be possible if the termination of the contract is only partial.

The purpose of the right to withhold performance is to ensure the performance of the obligor's obligation exactly as prescribed. As the purpose of price reduction is to transform the obligation by balancing parties' reciprocal obligations in a situation where the obligor has performed his obligation defectively, the purposes of these remedies are contradictory and their parallel use is impossible. By reducing the price, the obligee transforms the relationship with the obligor as if it had originally contractually wanted the obligation to be performed in the manner the obligor performed it. This means that he essentially accepts the performance of the obligor's obligation "as is" and due to this can no longer refer to the obligor's breach of obligation which could be grounds for withholding performance. However, it is possible for the obligee to first withhold performance based on the same breach and subsequently reduce the price if withholding performance yielded no results.

Submitting a claim of penalty for late payment as a remedy in addition to the right of price reduction upon one and the same breach cannot be considered an option. Namely, the penalty for late payment expresses a minimum presumable claim of compensation for damage which can always be claimed upon delay of payment regardless of actual damage. Thus, the positions stated concerning compensation for damage are also applicable with regard to the cumulation of price reduction and penalty for late payment.

5. POSSIBLE DEVIATIONS IN THE RELATIONSHIPS BETWEEN PRICE REDUCTION AND OTHER GENERAL REMEDIES

5.1. Possible deviations upon sales contracts and contracts for work

This subchapter will analyse whether a buyer as an obligee has the right to choose price reduction as the first remedy to be used. As the special norms regulating the seller's and contractor's liability in special provisions part of the LOA (§ 217 – § 228 and § 641 – § 651) are essentially the same and the regulation of contracts for work (*Werkvertrag*) was generally drafted on the basis of the corresponding provisions concerning sales contracts, the statements concerning sales contracts provided below are also applicable to contracts for work.

The specific questions related to sales contracts have been regulated in the Law of Obligations Act under the chapter of sales contracts. The regulation of sales contracts has mostly been based on the CISG but also on the sales contracts' provisions of Germany, the Netherlands, Switzerland, Italy etc. For sales contracts concluded with consumers, the Consumer Sales Directive has served as the basis. On the other hand it is important to note that the system of buyers' remedies in the LOA is not identical to any of the sources used upon drafting the LOA.

There are opinions in Estonian legal theory according to which the buyer can generally, if a good does not conform to the contract, only claim performance of the contract from the seller (LOA § 222 (1)) and other remedies are, as a rule, secondary. In the EC Consumer Law Compendium it was also noted that Estonia has adopted a hierarchy of remedies which permits the consumer only to claim replacement or repair as the first remedy.

One of the arguments which could support the existence of the hierarchy described above is the fact that the Consumer Sales Directive which was one of the sources used upon drafting the corresponding provisions of the LOA sets forth the hierarchy of remedies to be used if an object of a sales contract is defective in consumer sales. According to Art. 3 of the Consumer Sales Directive, the primary remedies are the claims of replacement and repair and the consumer's other remedies (incl. price reduction) can only be used as secondary remedies. On the other hand, the abovementioned Directive is a directive of minimum harmonisation and, thus, the member states may nationally enact provisions which are more favourable to the consumer than the wording of the Directive. Therefore, member states might not stipulate a hierarchy of remedies.

The other option which is also referenced in the comments to the LOA is that the described hierarchy already arises from the provisions setting forth the conditions precedent to implementing specific remedies. Below, the thesis analyses the sales contracts' regulation of the LOA in order to ascertain whether

a buyer, if a seller has delivered a good that does not conform to the contract, must grant the seller an additional term for the performance of the obligation or require performance of the obligation (i.e. repair or replacement) before it has the right to reduce the price.

With regard to price reduction in sales contracts, the regulation of the general part is supplemented by § 224 of the LOA, pursuant to which a buyer is not permitted to reduce the price:

- 1) if the seller repairs the goods or delivers substitute goods which conform to the contract (clause 1),
- 2) if the buyer unreasonably refuses to accept the proposal of the seller concerning the repair of the goods or delivery of substitute goods (clause 2) or
- 3) upon the purchase of used goods which is sold by public auction (clause 3).

Clause 2 of § 224 of the LOA precludes the buyer's right to reduce the price if the seller has proposed to cure the breach (LOA § 107). Clause 1 precludes the buyer's possibility of reducing the price if the seller has cured the breach or if the seller has claimed replacement or repair and the seller has done so. Thus, this provision does not oblige the buyer to claim replacement or repair prior to reducing the price. In other words, the wording of § 224 of the LOA does not indicate that a prior claim for replacement or repair would be a precondition to reducing the price. Still, based on the above, we must conclude that the seller's right to replace or repair (to cure in the meaning of § 107 of the LOA) non-conforming performance has priority over the buyer's right to use price reduction as a remedy.

Unlike Estonian law, the regulation provided in the BGB does not set forth the obligor's possibility to cure the breach of obligation. The provisions of the DCFR, CESL and CISG are essentially the same as the regulation in the LOA with regard to this issue. DCFR Art. III.-3:202, CESL Art. 106 (2) clause a) (if the seller is a trader) and 109 (6) and the second sentence of CISG Art. 50 state that the use of the possibility of cure by the seller precludes the buyer's right to reduce the price simultaneously to cure. On the other hand, none of the sources mentioned above, except for BGB, establish the claim for performance and subsequent non-performance of it by the seller as a precondition to reducing the price. However, the obligor's right to cure the breach serves a similar purpose as granting an additional term offering the possibility of performing the obligation conformingly.

The other sales contracts' provisions of the LOA also do not obligate the buyer to grant an additional term for the seller to perform the obligation or to claim performance prior to reducing the price. The claim for conforming performance provided in § 439 of the BGB has a position in the system of remedies which is different than that described above. Despite the fact that this norm is generally similar to § 222 of the LOA (grounds for the buyer to claim

replacement or repair), it is a claim that has priority over other remedies (pursuant to § 437 of the BGB). The LOA does not contain a similar provision which would set forth a hierarchy of buyers' remedies and thus the position must be retained that there is no reason to consider the wording of § 222 of the LOA as making it mandatory for the buyer to claim repair or replacement before reducing the price.

The fact that price reduction lacks a hierarchical position in the system of remedies of the LOA is supported by existing judicial practice. Although there are no Estonian Supreme Court decisions which would discuss the regulation of § 224 of the LOA specifically, the Estonian Supreme Court has repeatedly heard cases where the buyer has invoked price reduction as the first remedy and has found that the buyer has or might have the right to do so.

This regulation should be considered appropriate as it enables the buyer, if it wishes to do so, to keep the somewhat defective object of a sales contract immediately and start using it right away instead of waiting for the process of replacement or repair, which may sometimes be quite long, to be carried out. Furthermore, there may be cases where the buyer has bought a defective good, used it to perform his own obligations before third parties and the defects have become evident only after that. In this case it is possible that the replacement or repair of the defective good would not improve the buyer's situation in any way as the buyer may no longer have the need for the conforming object of that sales contract. His position, however, would be significantly improved by using a remedy against the seller which would enable the buyer to pay the seller less (price reduction) or which would obligate the seller to compensate the damage incurred by the buyer. If the seller wishes to avoid price being reduced he must cure the defect on his own initiative. Based on the analysis provided in chapter 4.3 of this thesis, the cumulation of price reduction and other general remedies remains the same in sales contracts and contracts for services.

5.2. Possible deviations upon lease contracts

This subchapter will discuss whether a lessee has the right to reduce the rent prior to using other remedies/granting an additional term for the performance of an obligation. § 278 of the LOA lists the remedies which a lessee may use if a leased thing is, during the term of a contract, affected with a defect for which the lessee is not responsible and which the lessee need not remove at his own expense, or if there is an obstacle to the contractual use of the thing. According to this provision the lessee may:

- 1) claim that the lessor remove the defect or obstacle pursuant to the provisions of § 279 of the LOA (clause 1);
- 2) claim that the lessor take over a legal dispute with a third party (clause 2);
- 3) claim compensation for the damage from the lessor (clause 3);

- 4) reduce rent pursuant to the provisions of § 296 of the LOA (clause 4);
- 5) deposit rent pursuant to the provisions of § 298 of the LOA (clause 5).

Similarly to the regulation of sales contracts and contracts for work, this regulation does not comprise a norm which would establish a hierarchy of remedies. Thus, based on the principle stated in § 101 (2) of the LOA, the lessee should, upon defects in the leased thing, have the right to choose any of the aforementioned remedies. The same assumption is also applicable to commercial lease as pursuant to § 341 of the LOA, the provisions concerning lease contracts shall also apply to commercial lease contracts if not stated otherwise in chapter 16 of the LOA.

A possible reference to a hierarchy of remedies is apparent in the Estonian Supreme Court decision of 11 October 2005. In this decision, the court has stated that if the preconditions to submitting the claim stipulated in § 278 of the LOA have been met, the lessee shall, as a result, primarily have a claim for performance against the lessor. However, emphasising the priority of the claim for performance over the lessee's other remedies has probably not been the aim of the court and what was actually meant was that, as in this case the lessee claimed the removal of a defect, he primarily had the right to do so pursuant to § 278 of the LOA. The Estonian Supreme Court has, in its later decisions, repeatedly referred to the lessee's right to choose the remedy that suits him best. Thus, Estonian Supreme Court judicial practice supports the position that the lessee is free to choose the remedy most suitable for him from the remedies mentioned in § 278 of the LOA.

In clause 1 of § 282 (1), the LOA regulation of lease contracts prescribes the lessee's obligation to immediately inform the lessor of non-conformities of a thing if the lessee is not required to remove the non-conformity himself. Often, the implementation of remedies based on defects of the leased thing is dependent on the lessee's notification obligation. Namely, § 282 (3) of the LOA provides that if a lessor cannot remove the defect of a leased thing or an obstacle to use of the thing because the lessee has breached an obligation specified in subsection (1) of this section, the lessee shall not exercise the rights provided for in § 278 of the LOA in respect of the lessor. Thus, similarly to the regulation of sales contracts and contracts for work, the obligee must, as a rule, notify the obligor of the breach of an obligation prior to using a certain remedy. By this, the lessee provides the lessor an opportunity to cure its breach of obligation (cure in the meaning of § 107 of the LOA). As pursuant to § 276 (1) of the LOA a lessor is required to ensure that the thing remains in a condition suitable for contractual use and his liability is generally dependent on him being aware or having to be aware of the defect, it would be impertinent to obligate the lessee to additionally claim performance of the obligation from the lessor prior to using the rights mentioned in § 278 of the LOA.

Furthermore, obligating the lessee to first claiming performance is not justified as lease contracts constitute continuous contracts. This means that even if

the lessor is granted an additional term for removing the breach of obligation, he cannot remove the breach retroactively. Even if the lessee has claimed performance or granted an additional term to the lessor for the performance of the obligation and the lessor removes the defect of the leased thing, in the meantime, the lessor was forced to use a defective thing, the value of use of which has been less than expected.

Although a lessee may reduce rent as the first remedy, the regulation of the LOA is not unambiguous with regard to the moment from which rent should be considered reduced. Pursuant to § 296 (2) of the LOA, the lessee may reduce the rent for the period from becoming aware of the defect until removal of the defect. According to the comments to the LOA, rent can be reduced retroactively. In terms of the moment from which rent is deemed reduced, there are three options. Reduction of rent could be possible as of a) the lessee becoming aware of the defect, b) the lessor receiving the declaration of reduction of rent or c) the lessor becoming aware of the defects of the leased thing.

The first of these options is supported by the wording of § 296 (2) of the LOA, according to which the lessee may reduce the rent for the period from becoming aware of the defect until removal of the defect. In the same issue the Estonian Supreme Court, however, has taken the position that reduction of rent is only permitted after the lessor has become aware of the lessee's wish to reduce rent i.e. as of the moment the lessor has received the declaration of reduction of rent. In this case it would be impossible to reduce rent retroactively as indicated by the comments to the LOA and also by § 296 (2) of the LOA. Thus, with regard to the commencement of the reduction of rent, we should also consider the third possibility described above, according to which the rent should be deemed reduced as of the moment when the lessee has performed the notification obligation stipulated in § 282 (1) of the LOA. The fact that rent is to be deemed reduced as of such moment is also supported by the positions expressed in the Estonian Supreme Court decision, according to which the precondition to using reduction of rent as a remedy is the performance of the notification obligation specified in clause 1 of § 282 (1) of the LOA. On the other hand, in the opinion of the author of this thesis, although the notification obligation should be considered a precondition to reducing rent, it does not preclude the lessee's possibility of reducing rent for the whole time the defects exist. The objective of the lessee's notification obligation is to provide the lessor an opportunity to cure the defects. Even if the lessor did cure the defect after having received the respective notification, the lessee has been forced to use the defective object of the lease in the meantime. Secondly, deeming the moment lessee becomes aware of the defects as the moment when the reduced rent should start to apply is also supported by the corresponding provision of the Swiss civil code (Art. 259d) which served as the basis for the regulation of rent reduction in the LOA. Thus, rent should be deemed reduced by the lessee as of the moment when the lessee becomes aware of the defect.

On the other hand, the lessor may wish to remove the defect after having become aware of it i.e. cure its breach of obligation (§ 107 of the LOA). It is questionable whether a lessee in this case can also reduce rent for the period during which the lessor was curing the defect. As a rule, price reduction is a remedy which is by its nature contrary to cure (LOA § 107 (3)). This is certainly true for contracts which are not continuous contracts. For lease contracts and other continuous contracts, however, price reduction may be a remedy that can be used simultaneously with the obligor's right to cure. Thus, the lessee must use a non-conforming thing until the end of the cure. It would be unfair to obligate him to pay the full rent for that time. Thus, the author of this thesis is of the opinion that for lease contracts, the rent should be deemed reduced as of the moment when the lessee became aware of the defect and during the time used for curing. This position is supported by DCFR Art. IV.B.-4:102 in conjunction with Art. IV.B.-4:103.

The fact that lease contracts constitute continuous contracts leads to certain deviations in relation to the cumulation of the lessee's remedies. Generally, the right of price reduction and the claim for performance of an obligation are remedies which cannot be used by an obligor simultaneously based on the same breach. As mentioned before, for lease contracts (or also other continuous contracts), the lessor may indeed cure the defect of the lease contract but, in the meantime, the lessee had to use a non-conforming thing. Curing cannot eliminate the defect retroactively and due to this, the lessee may, upon a defect in the leased thing, use both price reduction and the claim for performance as remedies simultaneously based on the same breach. The Estonian Supreme Court has reached the same conclusion, noting that upon a defect in the object of a lease contract, the lessee has the right to simultaneously claim removing of the defect of the thing or the elimination of the obstacle preventing use and to reduce rent. The lessee can no longer reduce the price for the period after the lessor has cured the defect of the thing or eliminated the obstacle preventing the use of the thing.

The DCFR also provides for the lessee's right to use the right to reduce rent simultaneously to claiming performance. Pursuant to Art. IV.B.-4:102 (1) of the DCFR, the lessee may reduce rent for the period in which the value of the lessor's performance is decreased due to delay or lack of conformity, to the extent that the reduction in value is not caused by the lessee. Subsection 2 specifies the time limits of reducing rent. Pursuant to it, the rent may be reduced even for periods in which the lessor retains the right to perform or cure according to Art III.-3:301 (Notice fixing additional time for performance), III.-3:202 (Cure by debtor: general rules) subsection 2 and III.-3:204 (Consequences of allowing debtor opportunity to cure). Pursuant to subsection 3, the lessee may lose the right to reduce the rent for a period according to Art IV.B.-4:103 (Noticication of lack of conformity).

Similarly to the deviation in the cumulation of reducing rent and claiming performance of an obligation, the relationship between reducing rent and with-

drawal from a lease contract is different than that provided in the general part of the LOA. It is clear that the lessee can no longer reduce rent for the period following the withdrawal of the lease contract. However, it is possible that in a situation where the leased thing has a defect or the use of the leased object is prevented, the lessee provides notice thereof to the lessor and if the lessor does not cure the defect within a reasonable time, the lessee withdraws from the contract based on § 279 (1) of the LOA. In this case, the lessee was forced to use a defective object of the lease contract until withdrawing from the contract. Withdrawal from the contract does not entail outcomes which would compensate the lessee for the reduced usage value of the object of the lease contract. Thus, in this case, the lessee has the right to reduce rent for the period from becoming aware of the defect until withdrawal from the contract and withdraw from the contract based on the same breach of contract by the lessor.

For lease contracts, the cumulation of the remedies of reducing rent and withholding performance is, under Estonian law, similar to that described in chapter 4.3. In German law, on the other hand, it has been expressed that a lessee may withhold performance while rent is also reduced. In this case, the lessee may, based on a defect of the leased thing or an obstacle preventing the use thereof, reduce rent and simultaneously withhold the reduced rent. The possibility of using these remedies simultaneously under German law arises from the fact that for lease contracts, the right of reducing rent is not regulated as a right to unilaterally alter legal relations (*Gestaltungsrecht*) which would amend the contract but rent reduction takes place automatically.

Pursuant to the LOA, however, the use of these remedies simultaneously is not possible. In this regard, § 296 (1) of the LOA states that a lessee may withhold rent for the time during which it was unable to use the thing for its intended purpose. This means that the grounds for withholding rent is the lack of the possibility of using the thing for its intended purpose. On the other hand, pursuant to § 296 (2) of the LOA, the right to reduce rent arises already if the possibility of using the thing for its intended purpose is limited. Thus, § 296 of the LOA already precludes the possibility of using these remedies simultaneously. On the other hand, § 296 is a special norm with regard to § 111 of the LOA. Due to this, one cannot assume that (partial) withholding rent would be possible even if the defects of the thing only limit the use thereof for its intended purpose. Keeping in mind that upon reducing rent, the lessee has altered the contract and accepted defective performance, the regulation provided in § 296 of the LOA should be deemed reasonable. If the lessee has already reduced the price based on a defect, there are no longer grounds based on which he could withhold rent.

5.3. Possible deviations upon package travel contracts

Similarly to the regulation of sales contracts, contracts for sale and lease contracts, the regulation of package travel contracts includes provisions which specify the right of price reduction arising from § 112 of the LOA. Pursuant to the fourth sentence of § 875 (1) of the LOA the fact that the tour operator has cured the breach does not preclude or limit the traveller's right to reduce the price for the period during which he was forced to tolerate the defect of the package. The other remedies which the traveller can use in addition to price reduction (§ 112 of the LOA) if the trip does not conform to contractual conditions are the claim for performance (sentence 2 of § 875 (1) of the LOA), withholding performance (§ 111 of the LOA), claim of compensation for damage (§ 115 of the LOA) and withdrawal from the contract (§ 876 of the LOA). The purpose of this subchapter is to determine whether there is a hierarchy between these traveller's remedies and whether there are any deviations in relation to cumulation of remedies.

Similarly to the regulation sales contracts, contracts for services and lease contracts, there is no norm within the provisions concerning package travel contracts which would specify the hierarchy of remedies which may be used by a traveller if a defect exists in the package. The only reference to the sequence of using remedies upon a defect in a package can be found in § 875 (1) of the LOA. Pursuant to this, the traveller shall notify the immediate provider of the travel services and the tour operator or retailer of any breach of the contract. The tour operator shall take reasonable measures at the expense thereof in order to eliminate the breach. The traveller may grant the tour operator a reasonable term to eliminate the breach. The reasonable additional term to be provided by the traveller probably constitutes the granting of an additional term for the performance of an obligation in the meaning of § 114 (1) of the LOA and due to this, the traveller cannot invoke any other remedies during the additional term other than withholding performance and the claim of compensation for damage (§ 114 (3) of the LOA). Still, the provision of a reasonable term for rectifying the defect has been prescribed in § 875 (1) of the LOA as the traveller's possibility and not as an obligation. Thus, the third sentence of § 875 (1) of the LOA does not establish a hierarchy of a traveller's remedies upon a defect in the package. Pursuant to § 875 (1) of the LOA the traveller's right to use remedies upon a defect in the package is dependent only on the traveller providing notification of the defects of the package: if the traveller does not provide notification of the defects, he cannot use remedies against the tour operator. Based on the aforementioned, one can conclude that if the tour operator has performed its contractual obligations defectively, the traveller must notify the tour operator of the breach of the contract and then he will have the right to claim performance of the contract from the tour operator (sentence 2 of § 875 (1) of the LOA), withhold performance (§ 111 of the LOA), claim compensation for damage (§ 115 of the LOA) or to reduce the price of the package

(§ 112 (1) of the LOA. The use of these remedies can only be precluded if the tour operator decides to cure the breach (§ 107 of the LOA). Thus, upon the defective performance of a package travel contract, the obligee does not have to claim performance of the obligation prior to using other remedies (incl. price reduction) (the only deviations are related to the right to withdraw from the contract pursuant to § 876 of the LOA).

With regard to the cumulation of remedies, the regulation provided in the last sentence of § 875 (1) of the LOA should be considered as a deviation applicable to package travel contracts. According to this provision, the traveller granting a reasonable term for the elimination of the breach to the tour operator does not preclude the traveller's right to reduce the price of the package. Thus, this provision establishes a rule with regard to the cumulation of the traveller's right to reduce the package price and the claim for performance of the obligation. Pursuant to this, curing the defect does not preclude the traveller's right to reduce the price for the time during which the traveller was forced to tolerate the defect. Therefore, the traveller has the right to claim rectification of the defect and to reduce the price of the package until the defect is removed. Analogously to the situation described above, the traveller should have the right to reduce the price of the package for the time during which the tour operator was curing the defect.

Generally, price reduction and withdrawal from the contract are not remedies that can be used simultaneously as one of them is aimed at preserving the contract in an amended form whereas the other aims to terminate the contract. The situation is similar also in the case of package travel contracts. The regulation of package travel contracts does not include deviations from that provided in the general part of the LOA in terms of the cumulation of other remedies. This means that the traveller, upon a breach of contract, may simultaneously reduce the price of the package and claim compensation for damage incurred in the extent in which the reduction of the package price does not cover the damage already caused. As a package travel contract is aimed at fulfilling a non-patrimonial interest, a traveller may also claim compensation of non-patrimonial damage upon a breach of an obligation by a tour operator (§ 877 (2) of the LOA). Compensation of such damage can be claimed by the traveller in addition to reducing the price of the package. This position is firstly supported by the wording of § 877 (2) of the LOA, according to which the provisions of § 875 of the LOA (reference to the right of reducing the price of the package) and § 876 of the LOA do not limit or preclude the traveller's right to claim compensation for damage incurred by them due to the breach of the contract. Secondly, the claim of compensation for non-patrimonial damage and the reduction of the price of the package are not mutually exclusive by nature (§ 101 (2) of the LOA) as the aim of price reduction is to compensate for the objectively smaller value of the trip whereas the purpose of the claim of compensation for non-patrimonial damage is to compensate the holiday time wasted by the traveller.

CONCLUSIONS

The primary objective of this thesis was to analyse the nature of price reduction as a remedy, its differences compared to other remedies provided for obligees and the position of price reduction in the general system of remedies. The first hypothesis of this dissertation was that it is justified and necessary to provide for price reduction as a generally available remedy for breaches of any type of contract (i.e. as a general remedy). The second hypothesis of this dissertation was that recognizing price reduction as a separate and independent remedy is justified and needed. According to the third hypothesis of the dissertation, price reduction constitutes a remedy that is generally not positioned hierarchically in relation to other remedies set forth in § 101(1) of the LOA. Having analysed the problems discussed in the doctoral thesis, the author has come to the following conclusions.

1. The only appropriate method for finding the reduced price is the so-called proportional method, in which the reduced price is determined by comparing the proportions of conforming and defective performance with the price agreed upon by the parties. The purpose of price reduction upon using the proportional method for determining the reduced price is restoring the balance of parties' reciprocal obligations which was lost due to defective performance in a situation where the buyer has accepted the defective performance. If the absolute method were to be used to find the reduced price (the reduced price is found either as a result of a subtraction or it is equal to the value of the defective performance), the outcome to be reached would rather be compensation of damage incurred by the obligee. Thus, price reduction can be considered an independent remedy only if the reduced price is determined using the proportional method. Upon using the absolute method to find the reduced price, price reduction would constitute a special type of compensation for damage in which the claim of compensation for damage would not be contingent on the non-excusability of the breach of obligation.
2. The values of conforming and defective performance, which are necessary to determine the reduced price upon price reduction, normally, must be based on the objective value of the performance. Accounting for the subjective value is possible only in certain exceptional cases and on the condition that parties have agreed upon the methods of determining the subjective values of performance of an obligation or upon the specific amounts thereof. Unless the parties have agreed otherwise, the values of conforming and defective performance for all contractual obligations must be determined pursuant to the regulation provided in § 65 of the GPCCA.
3. The central issue in determining the moment of evaluating conforming and defective performance is which reciprocal obligations of the parties are to be balanced through price reduction: either those agreed upon by parties in

the contract or those which have actually arisen between them during performance of the contract. If the aim is to restore the balance of obligations contractually agreed upon, it is appropriate to determine the values as at the time of entering into the contract. On the other hand, if the aim is to restore the balance of obligations actually incurred by parties, it would be more suitable to determine the values as at the time of performance of the obligations. Keeping in mind the nature of price reduction, which is to transform the contract according to changed circumstances, it would be more appropriate to determine the values of conforming and defective performance as at the time of entering into the contract as the parties, at that moment, when agreeing upon the price of performing the obligation, could take into account the value of conforming performance of the obligation. The subsequent change of the value of performing the obligation could not have affected the price agreed upon. Nevertheless, the author of this thesis finds that determining the values at the time of performance of the obligation is a more practical approach and generally does not entail differences in the amount of the reduced price.

4. By nature, price reduction is an obligee's right to unilaterally alter legal relations which enables him to transform the contract in the manner prescribed by the law and without following formal requirements if certain preconditions are met.
5. The fact that the right of price reduction is not contingent on the excusability of the obligor's breach of obligation divides the parties' risks fairly. The obligor's liability standard is one of the aspects distinguishing price reduction from the claim of compensation for damage. The Estonian Supreme Court, however, has considered it possible that an obligor can file a claim of compensation for damage arising from defects of the goods/work even if the defect was caused by *force majeure*. Such approach, in turn, makes price reduction more similar to the claim of compensation for damage as, in this form, the preconditions to using either of these two remedies are not much different. Thus, under Estonian law, based on existing judicial practice, the advantages of price reduction over compensation for damage in sales contracts or contracts for services are lesser than those provided by the CISG, BGB, CESL or DCFR.
6. Price reduction is a remedy that can be applied only upon a breach of a reciprocal obligation for pecuniary interest. As a rule, reciprocal obligations are the principal contractual obligations undertaken by the parties. Still, there may also be cases where accessory obligations or duties of protection are reciprocal or also exceptional cases where a principal obligation is reciprocal to an accessory obligation or duty of protection. Thus, it may be possible to use the right of price reduction also in cases where the obligor did not breach his principal contractual obligation.

7. Price reduction may be used as a remedy for both factual and legal defects of performance of the obligation.
8. The use of price reduction is generally precluded upon late performance of an obligation. This is due to the proportional method for calculating the reduced price and the fact that the values of conforming and defective performance must be determined as at the time of performance of the obligation. Pursuant to the Consumer Sales Directive, however, the consumer must have the possibility of reducing the price also upon the seller delaying replacement or repair, even if the defect is cured in this process. The situation is not the same pursuant to the current version of the LOA. In order to harmonise the consumer sales regulation of the LOA with the Consumer Sales Directive, the provisions concerning the consumer's right to reduce the price in the LOA must be amended. It would be appropriate to amend § 224 of the LOA so that upon consumer sales, the buyer would have the right to reduce the price even if the seller has repaired or replaced the goods but has taken an unreasonably long time to do so or caused other significant inconveniences to the buyer. Furthermore, it would be necessary to amend the LOA so that in the aforementioned case the formula described in § 112 (1) of the LOA would not be applicable to calculating the reduced price. In order to preserve the nature of price reduction, which is the balancing of parties' reciprocal obligations after defective performance of an obligation by one party, the inconvenience tolerated by the consumer or the extent of the delay compared to the price paid for the goods should be taken into account in determining the reduced price. A similar regulation should be enacted also for contracts for work (*Werkvertrag*).
9. A declaration of price reduction is an expression of will by an obligee which must be received and to which, under Estonian law, the rules concerning expressions of will provided in the GPCCA shall apply. This means that an obligee may make a declaration of price reduction in any form, incl. implicitly whereas the price reduction is deemed to have taken place when the corresponding declaration has been received by the obligor.
10. The declaration of price reduction must be clear and it must clearly express the obligee's will to precisely reduce the price. Still, it is not important to indicate the values of the factors in the formula for calculating the reduced price already in the declaration of price reduction. The situation is different if the declaration of price reduction is submitted in the course of judicial proceedings. In this case, the party that wishes to reduce the price bears the burden of proof to demonstrate the values of conforming and defective performance. Only if these values cannot be determined precisely will such values be determined by the court.
11. The timeframe for submitting a declaration of price reduction must be limited through the prescription period of the claim for performance and a

limit is also appropriate if the obligor justifiably refuses to perform his obligation. If this was not the case, there would be a conflict with the general regulation of prescription periods under Estonian law. Thus, it is necessary to make the corresponding amendments to the LOA. The time limit for submitting a declaration of price reduction may also arise from the principle of good faith.

12. The preconditions applicable to price reduction and a claim of compensation for damage are significantly different in both German and Estonian law as well as the DCFR and CESL. Thus, price reduction cannot be considered a special type of compensation for damage. The primary advantage of price reduction over the claim of compensation for damage for an obligee is the fact that this remedy can be used regardless of the excusability of the breach of obligation (fault under German law). Unlike filing a claim of compensation for damage in lieu performance of an obligation, pursuant to Estonian law, upon price reduction, an obligee need not grant an additional term to the obligor for performance of the obligation. Price reduction is more appealing to the obligee because there is no need to prove the existence and extent of damage. On the other hand, upon price reduction, it is normally necessary to determine the values of conforming and defective performance which may sometimes be even more complicated than proving the existence of damage. The fact that price reduction as a right to unilaterally alter legal relations can be invoked by simply making a declaration is no less important than the other advantages of price reduction mentioned above.
13. Price reduction and compensation for damage are designed to protect different interests of the obligee even though depending on the circumstances of each specific case, the use of these remedies may yield similar results. Thus, these must be considered as two clearly different remedies. Although in legal theory the fact that the restrictions on the amount of compensation for damage are not applicable to price reduction has been considered an advantage of price reduction, it should not be deemed as a significant difference between the two remedies. Namely, none of the mentioned restrictions enable to reduce the amount of compensation for damages under Estonian law if the damage consists of the smaller than agreed upon value of the performance.
14. Despite the fact that price reduction and termination of the contract (especially partial termination contract) have significant similarities (may be invoked regardless of the excusability of the obligor's breach of obligation, rights to unilaterally alter legal relations) in Estonian, German and Dutch law and in the DCFR and CESL, these two are still clearly different remedies. The primary difference with regard to conditions precedent is that price reduction is permitted upon a breach of obligation which is, in essence, defective performance and termination of the contract is permitted only upon a fundamental breach of obligation. In order to be able to

partially terminate the contract, the obligation must be divisible into parts. The outcomes of price reduction and termination of the contract (incl. partial termination of the contract) may nevertheless be remarkably similar. With this in mind, under Estonian law, the greatest difference in the outcomes of these remedies is the fact that as a result of termination, contracting parties must return what was delivered to them on the basis of the contract. Price reduction, on the other hand, does not create an obligation of mutual restitution of the contract. Furthermore, price reduction and partial termination of the contract do not place the obligee in the same situation in cases where the performance of the obligation which is the subject of partial termination of the contract has not become completely valueless.

15. When considering the preconditions to and consequences of price reduction and withholding performance, one must, despite a few exceptional cases, reach the conclusion that these are two clearly different remedies. The primary difference in the preconditions to these two remedies is the fact that in order to reduce the price, pursuant to Estonian law, the obligee must have accepted the obligor's defective performance. This, however, is not a precondition to withholding performance. This situation also demonstrates the substantive difference between these two remedies. Namely, price reduction is a right to unilaterally alter legal relations which is aimed at transforming the contract as if it had originally been concluded with regard to such defective performance. Withholding performance is essentially an objection which can be made by the obligee in order to achieve the performance of the contract as agreed upon. Thus, withholding performance is generally rather a temporary remedy and in order to reach conclusive legal certainty, the obligee has to either reduce the price or terminate the contract. Furthermore, price reduction and withholding performance, in most cases, do not lead to the same mathematical amounts in terms of money to be withheld.
16. Price reduction should be deemed a remedy which may be invoked upon breach of any and all reciprocal contracts. Although price reduction is mostly used upon contracts aimed at producing a certain result, there are also situations where price reduction as a remedy is irreplaceable upon breaches of other contracts. The need for price reduction as a general remedy primarily arises in situations where the obligor's liability for causing damage has been limited. Price reduction is *inter alia* possible upon defective performance of contracts for the simple supply of services (*Dienstvertrag*) and other contracts which are a certain type of contracts for the simple supply of services and also *sui generis* contracts. Although in these contracts it is often more difficult to ascertain the content and value of the specific obligation of the obligor, such difficulties do not justify the exclusion of price reduction from general remedies.

Based on the above sections 1–16, it can be concluded that the first and second hypotheses were confirmed.

17. Under Estonian law, price reduction as a remedy does not have a hierarchical relationship with other remedies. This means that an obligee may generally choose price reduction also as the first remedy to be used without providing the obligor an additional term for performance of the obligation or requiring him to perform the obligation. The obligor can limit the obligee's choices by using his own right to cure the breach of obligation (§ 107 of the LOA). The purpose of granting priority to the claim for performance as well as giving the obligor the right to cure and the obligation of granting an additional term prior to using the right of price reduction is to give the obligor a second chance to perform the obligation conformingly. As both enacting a hierarchy of remedies as well as prescribing the opportunity of curing the breach serve the same purpose, there is no need to implement both of these methods simultaneously in Estonian law. It suffices that the obligor has been given the right to cure its breach of obligation.
18. Price reduction as a remedy may be used simultaneously to the claim of compensation for damage together with performance of the obligation. On the other hand, if compensation for damage is claimed in lieu of performance along with reducing the price, the use of these remedies in conjunction is not permitted. Furthermore, it is not possible to claim performance of an obligation while simultaneously reducing the price as the outcomes to be reached (transformation of the contract based on the actual situation/reaching the result initially agreed upon) are essentially mutually exclusive. Also, it is not possible to simultaneously use the right of price reduction and termination of or withdrawal from the contract or to simultaneously reduce the price and withhold performance. Due to the nature of the breached obligation the possibility of reducing the price and claiming a penalty for late payment based on the same breach is also not permitted.
19. The LOA does not set forth a hierarchy of the buyer's remedies in the regulation of sales contracts or contracts for work. The buyer's/customer's right to use various remedies has been limited through the institute of cure, not through the compulsory sequence of use of remedies.
20. Pursuant to the LOA, a lessee also has the right to reduce rent upon a defect in the object of lease without previously requiring the lessor to perform the obligation or providing an additional term for performance of the obligation. The lessee shall have the right to reduce rent as of the moment he became aware of the defect and this right shall end upon elimination of the defect by the lessor or upon termination of the contract. The lessee is entitled to reduce rent also for the time during which the lessor was rectifying the defect (curing its breach of obligation or satisfying the claim of rectification

of defects). An important difference from the regulation of sales contracts and contracts for work in the case of lease contracts is the fact that the lessee may reduce rent also for the period during which the lessor was performing the claim of rectifying the defect of the thing or eliminating the obstacle preventing use of the thing. Furthermore, the lessee has the right to reduce rent or withdraw from the lease contract based on the same breach of obligation of the lessor. The LOA does not provide any other deviations with regard to lease contracts in terms of the cumulation of remedies.

21. Similarly to the types of contracts described previously, a traveller may, upon the defective performance of a package travel contract, use the right to reduce the price of the package as the first remedy. Upon a tour operator's breach of a package travel contract, a traveller may, in addition to reducing the price of the package, claim compensation for damage and performance of the obligation. The remedies which preclude the right of reducing the price of the package are the right to withdraw from the package travel contract and the right to perform one's own obligation.

Thus, based on sections 17–21, also the third hypothesis of the thesis, according to which price reduction, as a rule, does not have a hierarchical relationship with other remedies specified in § 101 (1) of the LOA, was confirmed.

TRANSLATION OF TABLE OF CONTENTS OF THE THESIS

INTRODUCTION

1. PURPOSE AND NATURE OF PRICE REDUCTION

1.1. Purpose of price reduction

1.1.1. The purpose of price reduction achieved via the reduced price formula

1.1.1.1. Different methods of calculating the reduced price and the purposes achieved by them

1.1.1.2. Different methods of calculating the reduced price and the purposes achieved by them in extreme cases

1.1.2. Problems of the proportional method

1.1.3. Variables in the reduced price formula

1.1.3.1. Price in the reduced price formula

1.1.3.2. Value of conforming and defective performance in the reduced price formula in contracts directed at transfer of object

1.1.3.3. Value of conforming and defective performance in the reduced price formula in other contracts

1.1.4. The time of finding the value of conforming and defective performance

1.1.5. The place of finding the value of conforming and defective performance

1.2. Nature of price reduction

1.2.1. Price reduction as *Gestaltungsrecht*

1.2.2. Price reduction as a remedy which can be used if obligor's breach is excused

2. PRECONDITIONS TO AND APPLICATION OF PRICE REDUCTION

2.1. Reciprocal contract for pecuniary interest and breach of obligation

2.1.1. Reciprocal contract for pecuniary interest

2.1.2. Breach of an obligation which is reciprocal to the payment obligation

2.1.2.1. Defective performance as a breach of obligation

2.1.2.1.1. General rules on quality of performance

2.1.2.1.2. Defects in quality

2.1.2.1.3. Defects in title

2.1.2.2. Delayed performance of obligation

2.2. Accepting defective performance

2.3. Declaration of price reduction

2.3.1. Declaration of price reduction as declaration of will

2.3.2. Formal requirements and content of declaration of price reduction

2.3.3. Period for submitting the declaration of price reduction

3. DISTINGUISHING PRICE REDUCTION FROM OTHER REMEDIES
 - 3.1. Price reduction and compensation of damage
 - 3.1.1. Comparison of preconditions of price reduction and damages claim
 - 3.1.2. Comparison of results of price reduction and damages claim
 - 3.2. Price reduction and termination of or withdrawal from contract
 - 3.2.1. Comparison of preconditions of price reduction and termination of and withdrawal from contract
 - 3.2.2. Comparison of results of price reduction and termination of and withdrawal from contract
 - 3.3. Price reduction and withholding performance
4. RELATIONSHIP OF PRICE REDUCTION TO OTHER GENERAL REMEDIES
 - 4.1. Price reduction as a general remedy
 - 4.2. Possible hierarchy of remedies and the position of price reduction therein
 - 4.2.1. General rule on choice of remedy
 - 4.2.2. Place of price reduction in the possible hierarchy of remedies
 - 4.3. Cumulation of price reduction and other remedies
 - 4.3.1. Cumulation of price reduction and damages claim
 - 4.3.2. Cumulation of price reduction and claim for performance
 - 4.3.3. Cumulation of price reduction and other remedies
5. POSSIBLE DEVIATIONS IN THE RELATIONSHIPS BETWEEN PRICE REDUCTION AND OTHER GENERAL REMEDIES
 - 5.1. Possible deviations upon sales contracts and contracts for work
 - 5.1.1. Possible sources of the hierarchy of buyer's remedies
 - 5.1.2. Buyer's right to reduce price in case of breach of sales contract
 - 5.2. Possible deviations upon lease contracts
 - 5.2.1. Possible hierarchy of lessee's remedies in case of non-conforming lease object and place of rent reduction therein
 - 5.2.2. Cumulation of rent reduction and other remedies
 - 5.3. Possible deviations upon package travel contracts
 - 5.3.1. Possible hierarchy of traveller's remedies and place of package price reduction therein
 - 5.3.2. Cumulation of package price reduction and other remedies

CONCLUSIONS

KASUTATUD KIRJANDUSE LOETELU

1. Adar, Y., Gelbard, M. The Role of Remedies in The Relational Theory of Contract – A Preliminary Inquiry. ERCL 2011, no 3, pp 399–424. Viidatud: Adar/Gelbard.
2. Amann, H., Brambring, G., Hertel, C. (Hrsg.). Der Schuldrechtsreform in der Vertragspraxis. C. H. Beck 2002. Viidatud: Amann/Brambring/Hertel.
3. Bachmann, T. Die elektive Konkurrenz. Duncker & Humblot, Berlin 2010. Viidatud: Bachmann.
4. Bamberger, H. G., Roth, H. (Hrsg.). Beck'scher Online-Kommentar BGB. Stand 1.11.2012, Edition 25. Kättesaadav: <http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=400&w=BeckOK&name=ZivR> (04.12.2012). Viidatud: Bamberger/Roth/Autor.
5. von Bar, C., Clive, E. (eds.). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition. Vol 1–6. Prepared by the Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (*Aquis Group*). Sellier 2009. Viidatud: v Bar/Clive.
6. von Bar, C., Clive, E., Schulte-Nölke, H. (eds.). Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR). Outline Edition. Prepared by the Study Group on a European Civil Code and the Research Group on EC Private Law (*Aquis Group*). Sellier 2009. Viidatud: DCFR.
7. Basedow, J., Hopt, K. J., Zimmermann, R., Stier, A. (eds.). The Max Planck Encyclopedia of European Private Law. Oxford Univeristy Press 2012. Viidatud: Basedow/Hopt/Zimmermann/Stier.
8. Bergstein, E., Miller, A. The Remedy of Price Reduction. 27 American Journal of Comparative Law 1979, pp 25–277. Viidatud: Bergstein/Miller.
9. Bianca, C. M., Bonell, M. J. Commentary on the International Sales Law. The 1980 Vienna Sales Convention. Giuffrè 1987. Viidatud: Bianca/Bonell/Autor.
10. Bianca, C. M., Grundmann, S. EU Sales Directive. Commentary. Intersentia 2002. Viidatud: Bianca/Grundmann.
11. Blank, H., Börstinghaus, U. P. Miete. 3. Völlig neubearbeitete Auflage. C. H. Beck 2008. Viidatud: Blank/Börstinghaus/Autor.
12. Bonell, M. J. An International Restatement of Contract Law. The UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. 3rd ed. Transnational Publishers 2004. Viidatud: Bonell.
13. Brunner, C. UN-Kaufrecht – CISG. Kommentar zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über Verträge über den internationalen Warenkauf von 1980. Stämpfli Verlag AG Bern, 2004. Viidatud: Brunner.
14. Busch, D., Hondius, E. H., van Kooten, H. J., Schelhaas, H. N., Schrama, W. M. (eds.). The Principles of European Contract Law and Dutch Law. A Commentary. Ars Aequi Libri, Nijmegen & Kluwer Law International 2002. Viidatud: Busch/Hondius/van Kooten/Schelhaas/Schrama.
15. Börstinghaus, U. P. Das Mietrechtsreformgesetz – Eine erste Stellungnahme aus der (gerichtlichen) Praxis. NZM 2000, S. 583–595. Viidatud: Börstinghaus.
16. Bülow, P., Artz, M. Verbraucherprivatrecht. 3. Auflage. C. F. Müller 2011. Viidatud: Bülow/Artz.
17. Canaris, C. W. Das Allgemeine Leistungsstörungenrecht im Schuldrechtsmodernisierungsgesetz. ZRP 2001, Heft 8, S. 329–336. Viidatud: Canaris.

18. Cetiner, B. Die Sachmängelhaftung des Verkäfers im UN-Kaufrecht und im neuen deutschen Schuldrecht. Peter Lang 2006. Viidatud: Cetiner.
19. Dashwood, A., Dougan, M., Rodger, B., Wyatt, D., Spaventa, E. Wyatt and Dashwood's European Union Law. 6th ed. Hart Publishing 2011. Viidatud: Dashwood/Dougan/Rodger/Wyatt/Spaventa.
20. Derleder, P. Mängelrechte des Wohnraummieters nach Miet- und Schuldrechtsreform. NZM 2002, S. 676–685. Viidatud: Derleder (2002).
21. Derleder, P. Der Wechsel zwischen den Gläubigerrechten bei Leistungsstörungen un Mängeln. NJW 2003, S. 998–1003. Viidatud: Derleder (2003).
22. Directorate General for International Policies. The Potential Impact of the Consumer Rights Directive on Member States' Contract Law, 2009. Kättesaadav: http://www.directsellingeurope.eu/public/Analysis_and_background_documents/European%20Parliament%20-%20study_ConsRights_ImpactMS_09.pdf (16.02.2011).
23. Eichel, F. Minderung und kleiner Schadensersatz im Kauf- und Werkrecht. JuS 2011, S. 1064–1066. Viidatud: Eichel.
24. Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts. Drucksache 14/6040. Viidatud: Drucksache 14/6040.
25. Faust, F. Remedies for Breach of Contract in the DCFR. In G. Wagner (ed.). The Common Frame of Reference: A View from Law and Economics. Sellier 2009, pp 19–34. Viidatud: Faust.
26. Feltkamp, R., Vanbossele, F. The Optional European Sales Law: Better Buyer's Remedies for Seller's Non-performance in Sales of Goods? ERPL 2011, no 6, p 873–905. Viidatud: Feltkamp/Vanbossele.
27. Ferrante, A. A short dissertation on the UNIDROIT Principles and their future perspectives. The European Legal Forum 5–2007, pp 214–218. Viidatud: Ferrante.
28. Ferrari, F., Kieniger, E-M., Mankowski, P. (et al.). Internationales Vertragsrecht. 2. Auflage. C. H. Beck 2011. Viidatud: Ferrari/ Kieniger/Mankowski/Autor.
29. Fikentscher, W., Heinemann, A. Schuldrecht. 10. Auflage. De Gruyter Recht 2006. Viidatud: Fikentscher/Heinemann.
30. Flechtner, H. M. More U.S. Decisions on the U.N. Sales Convention: Scope, Parole Evidence, "Validity" and Reduction of Price under Article 50. Journal of Law and Commerce 1994–1995, vol 14, pp 153–176. Viidatud: Flechtner.
31. Gaier, R. Die Minderungsberechnung in Schuldrechtsmodernisierungsgesetz. ZRP 2001, S. 336–340. Viidatud: Gaier.
32. Gonzalez, O. Remedies Under the UN Convention for the International Sale of Goods. International Tax and Business Lawyer 1984, pp 79–100. Viidatud: Gonzalez.
33. Grabitz, E., Hilf, M., Nettesheim, M. (Hrsg.). Das Recht der Europäischen Union. C.H. Beck 2010. Viidatud Grabitz/Hilf/Nettesheim/Autor.
34. Grundmann, S., Bianca, C. M. EU-Kaufrechts-Richtlinie. Dr. Otto Schmidt 2002. Viidatud: Grundmann/Bianca.
35. Grädler, T., Köchel, M. Der Kommissionsentwurf eines Gemeinsamen Europäischen Kaufrechts. Überblick über die kaufvertraglichen Verpflichtungen und Rechtsbehelfe der Parteien, GPR 2012, no 3, S. 106–119. Viidatud: Grädler/Köchel.
36. Gsell, B. Kaufrechtlinie und Schuldrechtsmodernisierung. JZ 2001, nr 2, S. 65–75. Viidatud: Gsell.

37. Gärtner, A. Britain and the CISG: The Case for Ratification – A Comparative Analysis with Special Reference to German Law. Review of the Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG). Kluwer Law International 2000–2001, pp 59–81. Viidatud: Gärtner.
38. Hallik, L. Tahteavaldu tsiviilõiguses. Tartu 2005. Viidatud: Hallik.
39. Heilmann, J. Mängelgewährleistung im UN-Kaufrecht. Duncker & Humblot 1994. Viidatud: Heilmann.
40. Hesselink, M. W. The Ideal of Codification and the Dynamics of Europeanisation: The Dutch Experience. European Law Journal 2006, vol 12, no 3, p 279–305. Viidatud: Hesselink.
41. Hirner, M. Der Rechtsbehelf der Minderung nach dem UN-Kaufrecht (CISG). Peter Lang 2000. Viidatud: Hirner.
42. Holm, A. Die Pflichtverletzung im System des Leistungsstörungenrechts als Modell de lege ferenda: eine systematische Darstellung, unternetzt durch alternative Vorschläge unter besonderer Berücksichtigung kaufrechtlicher Bestimmungen. Duncker & Humblot 2001. Viidatud: Holm.
43. Honnold, J. O. Uniform Law for International Sales under the 1980 United Nations Convention, 4th ed. (2009). Viidatud: Honnold.
44. Honsell, H., Vogt, N. P., Wiegand, W. (Hrgs). Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht. Obligationenrecht I. Art 1–529 OR. 3. Auflage. Helbing & Lichtenhahn 2003. Viidatud: Honsell/Vogt/Wiegand.
45. Huber, P. CISG – the Structure of Remedies. RabelsZ 2007, Bd. 71, S. 13–34. Viidatud: Huber.
46. Huber, P., Faust, F. Schuldrechtsmodernisierung: Einführung in das neue Recht. Verlag C.H. Beck 2002. Viidatud: Huber/Faust.
47. Huber, P, Mullis, A. The CISG. A New Textbook for Students and Practitioners. Sellier 2007. Viidatud: Huber/Mullis.
48. Hussar, A. Lepingu täitmise õiguskaitselahendina. Magistritöö. Tartu 2006. Viidatud: Hussar.
49. Janssen, A. The Dutch Law after incorporation of the Consumer Sales Directive – Much ado about nothing? In: Ajani, G., Ebers, M. Uniform Terminology for European Contract Law. Nomos 2005, pp 343–358. Viidatud: Janssen.
50. Jauernig, O. et al. (Hrsg.). Bürgerliches Gesetzbuch. 14. Auflage. C. H. Beck 2011. Viidatud: Jauernig/Autor.
51. Ji, H. Haftungsfragen im freien Dienstvertrag. Universitätsverlag Göttingen 2007. Viidatud: Ji.
52. Kalamees, P. Müügilepingust taganemise õigus asja lepingutingimustele mittevastavuse korral. Kommentaar Riigikohtu otsusele tsiviilasjas 3-2-1-11-10. Juridica 2010, nr 4, lk 796–799. Viidatud: Kalamees (2010).
53. Kalamees, P. Hierarchy of Buyer's Remedies in Case of Lack of Conformity of the Goods. Juridica International 2011, no 18, pp 63–72. Viidatud: Kalamees (2011).
54. Kalamees, P., Saare, K., Sein, K. Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. Juridica 2010, nr 4, lk 258–268. Viidatud: Kalamees/Saare/Sein.
55. Koll, K. Tarbija õigused vastastikuse laenamise põhimõtte rikkumise korral. Tallinn 2011. Viidatud: Koll.
56. Korth, U. Minderung beim Kauf. Mohr Siebeck 2010. Viidatud: Korth.
57. Kroll-Ludwigs, K. Ein Optionales Vertragsrecht für Europa. GPR 2012, nr 4, S. 181–188. Viidatud: Kroll-Ludwigs.

58. Krusinga, S. A. The Impact of Uniform Law on National Law: Limits and Possibilities – CISG and Its Incidence in Dutch Law. *Electronical Journal of Comparative Law* 2009, vol 13.2, p 1–20. Viidatud: Krusinga (2009).
59. Krusinga, S. The Seller's Right to Cure in the CISG and the Common European Sales Law. *ERPL* 2011, no 6, pp 907–919. Viidatud: Krusinga (2011).
60. Kröll, S., Mistelis, L., Viscasillas, P. P. (ed.). *UN-Convention on the International Sales of Goods (CISG)*. 1. Auflage. C. H. Beck 2011. Viidatud: Kröll/Mistelis/Viscasillas/Autor.
61. Krüger, T. *Umsetzungsdefizite der Verbrauchsgüterkaufrichtlinie in Deutschland*. Peter Lang 2010. Viidatud: Krüger.
62. Kull, I. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. *Tartu Ülikooli Kirjastus* 2002. Viidatud: Kull (2002).
63. Kull, I. Eesti tsiviilõiguse allikate tugev ja nõrk kohustuslikkus. *Juridica* 2010, nr 7, lk 463–472. Viidatud: Kull (2010).
64. Kull, I., Käerdi, M., Kõve, V. *Võlaõigus I. Üldosa*. Juura 2004. Viidatud: Kull/Käerdi/Kõve.
65. Kull, I., Torga, M. Transplants in Estonian Contract Law in the Context of European Commercial Law. In I. Kull (ed). *Development of Estonian Contract and Company Law in the Context of the Harmonized EU Law II*. Tartu University Press 2010, pp 43–73. Viidatud: Kull/Torga.
66. Kõve, V. *Lepingu ühepoolse lõpetamise võimalused Eesti õiguses (võrdlev käsitus)*. Magistritöö. Tartu 2003. Viidatud: Kõve (2003).
67. Kõve, V. The Influence of PECL on Estonian Law of Obligations Act. In Kull, I (ed). *Development of Estonian Contract and Company Law in the Context of the Harmonized EU Law I*. Tartu University Press 2007, pp 123–161. Viidatud: Kõve (2007).
68. Kõve, V. Draft Common Frame of Reference and Estonian Law of Obligations Act: Similarities and Differences in the System of Contractual Liability. *Juridica International* 2008, no 14, pp 199–208. Viidatud: Kõve (2008).
69. Kötz, H. *Vertragsrecht*. Mohr Siebeck 2009. Viidatud: Kötz.
70. Lando, O., Beale, H. (eds.). *Principles of European Contract Law. Parts I and II*. Kluwer Law International 2000. Viidatud: Lando/Beale.
71. Legislative History. 1980 Vienna Conference. Summary Records of Meetings of the First Committee. 23rd meeting. Arvutivõrgus: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/firstcommittee/Meeting23.html> (11.01.2012). Viidatud: Legislative History.
72. Lieb, M. *Dienstvertrag. Im Gutachten und Vorshläge zur Überarbeitung des Schuldrechts. Band III*. Bundesanzeiger Verlagsges.mbH., Köln 1983. Viidatud: Lieb.
73. Lilleholt, K. Notes on the Proposal for a New Directive on Consumer Rights. *ERPL* 2009, no 3, pp 335–343. Viidatud: Lilleholt.
74. Lillsaar, M. Kohtupraktika hinna alandamise vaidlustes. Kohtupraktika analüüs. Arvutivõrgus: <http://www.riigikohus.ee/vfs/1411/Kohtupraktika%20hinna%20alandamise%20vaidlustes.pdf> (14.12.2012). Viidatud: Lillsaar.
75. Liu, Chengwei. Price Reduction for Non-Conformity: Perspectives from the CISG, UNIDROIT Principles, PECL and the Case Law, comm 5.1. Kättesaadav: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/chengwei2.html#v> (13.09.2011). Viidatud: Liu.

76. Lookofsky, J. The 1980 United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods. In Herbots, J., Blanplain, R. (eds). *International Encyclopaedia of Laws – Contracts*, pp 1–192. Viidatud: Lookofsky.
77. Loos, M. Consumer Sales Law in the Proposal for a Consumer Rights Directive. *ERPL* 2010, no 1, pp 15–55. Viidatud: Loos (2010a).
78. Loos, M. Sales Law in the DCFR. Centre for the Study of European Contract Law Working Paper Series No 2010/4, pp 1–34. Viidatud: Loos (2010b).
79. Lorenz, S., Bauer, F. Rücktritt und Minderung bei erfolgreicher Nacherfüllung? In Baetge, D., von Hein, J., von Hinden, M. *Die richtige Ordnung. Festschrift für Jan Kropholler zum 70. Geburtstag*. Mohr Siebeck 2008, S. 59–73. Viidatud: Lorenz/Bauer.
80. Lögering, M. P. Verlust etwaiger Schadensersatzrechte durch die Minderung des Kaufpreises? *MDR*, 2009 Heft 12, S. 664–667. Viidatud: Lögering.
81. Mak, V. *Performance-Oriented Remedies in European Sale of Goods Law*. Hart Publishing 2009. Viidatud: Mak.
82. Markesinis, B. S., Unberath, H., Johnston, A. *The German Law of Contract. A Comparative Treatise*. 2nd ed. Hart Publishing 2006. Viidatud: Markesinis/Unberath/Johnston.
83. Medicus, D. *Bürgerliches Recht. Eine nach Anspruchsgrundlagen geordnete Darstellung zum Examsvorbereitung*. 17. neuarbeitete Auflage. Carl Heymanns Verlag KG 1996. Viidatud: Medicus (1996).
84. Medicus, D. *Schuldrecht I. Allgemeiner Teil*. C. H. Beck 2005. Viidatud: Medicus (2005).
85. Messerschmidt, B., Voit, W. (Hrsg.). *Privates Baurecht*. Band 60, 2. Auflage. C. H. Beck 2012. Viidatud: Messerschmidt/Voit/Autor.
86. Micklitz, H.-W., Reich, N., Rott, P. *Understanding EU Consumer Law*. Intersentia 2009. Viidatud: Micklitz/Reich/Rott.
87. Mittmann, A. *Einheitliches UN-Kaufrecht und europäische Verbrauchsgüterkauf-Richtlinie*. Peter Lang, Hamburg 2004. Viidatud: Mittmann.
88. Müller-Glöge, R. et al. (Hrsg.). *Erfurter Kommentar zur Bürgerlichen Gesetzbuch*. Buch 2. *Recht der Schuldverhältnisse*. 5. Aufl. C. H. Beck 2008. Viidatud: ErfKo.
89. von Olshausen, E. Das Neben-, Nach-, Mit- und Gegeneinander mehrerer Rechte wegen Leistungsstörungen nach dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz. In Baums, T., Lutter, M., Schmidt, K., Wertenbruch, J. *Festschrift für Ulrich Huber zum 70. Geburtstag*. Mohr Siebeck, 2006, S. 471–496. Viidatud: von Olshausen.
90. Oosthuizen, B-C. *Rights, Duties and Remedies under the United Nations Convention on Contracts for International Sale of Goods*. Grahamstown 2008. Viidatud: Oosthuizen.
91. Palandt, O. (Begr.). *Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurz-Kommentare*, Bd. 7, 70., neubearbeitete Auflage. C. H. Beck 2011. Viidatud: Palandt/Autor.
92. Peters, F. *Praktische Probleme der Minderung bei Kauf und Werkvertrag*. Betriebs-Berater 1983, Heft 31, S. 1951–1955. Viidatud: Peters.
93. Peukert, A. § 326 Abs. 1 S. 2 BGB und die Minderung als allgemeiner Rechtsbehelf. *AcP* 2005, Bd. 205, S. 430–486. Viidatud: Peukert.
94. Piliounis, A. *The Remedies of Specific Performance, Price Reduction and Additional Time (Nachfrist) Under the CISG: Are These Worthwhile Changes or Additions to English Sales Law?* *Pace International Law Review* 2000, vol 12, issue 1, 1–46. Viidatud: Piliounis.

95. Piltz, B. The Proposal for a Regulation on a Common European Sales Law and more particular its Provisions on Remedies. IHR 2012, no 4, p 133–176. Viidatud: Piltz.
96. Pisché, C. The Convention on Contracts for the International Sale of Goods and the Uniform Commercial Code Remedies in Light of Remedial Principles Recognized under U.S. Law: Are the Remedies of Granting Additional Time to the Defaulting Parties and of Reduction of Price Fair and Efficient Ones? North Carolina Journal of International Law and Commercial Regulation 2003, vol 28, pp 519–566. Viidatud: Pisché.
97. Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on a Common European Sales Law, COM(2011)635final. Kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0635:FIN:EN:PDF> (29.06.2012).
98. Rabel, E. Das Recht des Warenkaufs. Eine rechtsvergleichende Darstellung. 2. Band. De Gruyter 1967. Viidatud: Rabel.
99. Richards, P. Law of Contract. 8th edition. Pearson Education Limited 2007. Viidatud: Richards.
100. Rixecker, R., Säcker, F. J. (Hrsg.). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 6. Aufl. Bände 1–11. C.H. Beck 2012. Viidatud: MüKo/Autor.
101. Rott, P. Minimum Harmonization for the Completion of the Internal Market? The Example of Consumer Sales Law. Common Market Law Review 2003, vol 40, issue 5, pp 1107–1153. Viidatud: Rott.
102. Rössler, C. Reisegewährleistungsrecht und allgemeines europäisches Leistungsstörungenrecht, Nomos 2008. Viidatud: Rössler.
103. Sale, R. O. Italienische Rechtsprechung zum Gemeinschaftsprivatrecht – Der Verbrauchsgüterkauf zwischen Haftung des Verkäufers für Vertragswidrigkeit und Schutz des Verkäufers nach der Geltendmachung der dem Verbraucher zustehenden Rechtsbehelfe. GPR 2010, no 3, S. 146–148. Viidatud: Sale.
104. Samoy I., Dang Vu, T., Jansen, S. Don't Find Fault, Find a Remedy. ERPL 2011, no 6, p 855–872. Viidatud: Samoy/Dang Vu/Jansen.
105. Schlechtriem, P. Uniform Sales Law – The UN-Convention on Contracts for the International Sale of Goods. Manz 1986. Viidatud: Schlechtriem.
106. Schlechtriem, P., Butler, P. UN Law on International Sales. The UN Convention on the International Sale of Goods. Springer 2009. Viidatud: Schlechtriem/Butler.
107. Schlechtriem, P., Schmidt-Kessel, M. Schuldrecht. Allgemeiner Teil. 6. Auflage. Mohr Siebeck 2005. Viidatud: Schlechtriem/Schmidt-Kessel.
108. Schlechtriem, P., Schwenger, I. Commentary on the UN Convention on the International Sale of Goods (CISG). 23rd ed. Oxford, 2010. Viidatud: Schlechtriem/Schwenger/Autor.
109. Schmidt-Kessel, M. Remedies for Breach of Contract in European Private Law – Principles of European Contract Law, Aquis Communautaire and Common Frame of Reference. In Schulze, R. (ed.). New Features in Contract Law. Sellier 2007, pp 183–196. Viidatud: Schmidt-Kessel (2007).
110. Schmidt-Kessel, M. The Right to Specific Performance under the DCFR. In Wagner, G. (ed.). The Common Frame of Reference: A View from Law and Economics. Sellier 2009. Viidatud: Schmidt-Kessel (2009).
111. Scholz, S. Gestaltungsrechte im Leistungsstörungenrecht. Dunckel & Humblot, 2010. Viidatud: Scholz.

112. Schubel, C. Schuldrechtsmodernisierung 2001/2002 – Das neue Kaufrecht. JuS 2002, Heft 4, S. 313–319. Viidatud: Schubel.
113. Schulte-Nölke, H., Twigg-Flesner, C., Ebers, M. (eds.). EC Consumer Law Compendium: The Consumer Aquis and its Transposition in the Member States. Munich 2008. Viidatud: Schulte-Nölke/Twigg-Flesner/Ebers.
114. Schulze, R. et al. (Hrsg.). Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Handkommentar. 7. Auflage Nomos 2012. Viidatud: Schulze.
115. Schwab, D., Löhnig, M. Einführung in das Zivilrecht. Einschliesslich BGB – Allgemeiner Teil. 17. Auflage. C. F. Müller Verlag 2007. Viidatud: Schwab/Löhnig.
116. Schwartze, A. Europäische Sachmangelgewährleistung beim Warenkauf. Mohr Siebeck 2000. Viidatud: Schwartze.
117. Schwarze, R. Das Recht der Leistungsstörungen. De Gruyter Recht 2008. Viidatud: Schwarze.
118. Schwenzer, I., Hachem, P., Kee, C. Global Sales and Contract Law. Oxford University Press 2012. Viidatud: Schwenzer/Hachem/Kee.
119. Schürnbrand, J. Gestaltungsrechte als Verfügungsgegenstand. AcP 2004, S. 177–207. Viidatud: Schürnbrand.
120. Sein, K. Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitise piiramise alused. Tartu Ülikooli Kirjastus 2007. Viidatud: Sein (2007).
121. Sein, K. Tehingu vorminõuded ja nende järgimata jätmise tagajärjed. Juridica 2010, nr 7, lk 508–516. Viidatud: Sein (2010).
122. Sein, K. Millal saab ostja müügieseme puuduste tõttu lepingust taganeda. Kommentaar Riigikohtu otsustele tsiviilasjades 3-2-1-11-01, 3-2-1-80-10 ja 3-2-1-147-11. Juridica 2012, nr 9, lk 717–722. Viidatud: Sein (2012).
123. Seletuskiri töölepingu seaduse eelnõu juurde. Kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems&emshelp=true&eid=353198&u=20110120112128> (20.10.2011).
124. Siehr, K., Zimmermann, R. (ed.). The Draft Civil Code for Israel in Comparative Perspective. Mohr Siebeck 2008. Viidatud: Siehr/Zimmermann.
125. Sivesand, H. The Buyer's Remedies for Non-Conforming Goods: Should there be Free Choice or are Restrictions Necessary? Sellier 2005. Viidatud: Sivesand.
126. von Staudinger, J. (Begr.). Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, mit Einführungsgesetz un Nebengesetzen. Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse. Sellier – de Gruyter Neubearbeitung 2004. Viidatud: Staudinger/Autor.
127. Zamir, E. The Failure of the Remedy of Reduction in Israeli Law – Causes and Lessons. Israeli Law Review 1989, vol 23, no 4, p 469–505. Viidatud: Zamir.
128. Zimmermann, R. Breach of Contract and Remedies under the New German Law of Obligations. Centro di studi e ricerche di diritto comparato e straniero 2002. Viidatud: Zimmermann (2002).
129. Zimmermann, R. The New German Law of Obligations. Oxford University Press 2005. Viidatud: Zimmermann (2005).
130. Zoll, F. The Remedies for Non-Performance in the System of the Aquis Group. In Schulze, R. (ed). Common Frame of Reference and Existing EC Contract Law. 2nd Revised Edition. Sellier 2009. Viidatud: Zoll.
131. Zweigert, K., Kötz, H. Einführung in die Rechtsvergleichung. 3. Aufl., Mohr Siebeck 1996. Viidatud: Zweigert/Kötz.
132. Tacheva, M. Rechtsbehelfe des Käufers im Warenkaufrecht. Peter Lang 2004. Viidatud: Tacheva.

133. Torsello, M. Substantive and Jurisdictional Aspects of International Contract Remedies: A Comment on Avery Katz's "Remedies for Breach of contract Under the CISG". *International Review of Law and Economics* 2005, vol 25, pp 397–410. Viidatud: Torsello.
134. Treitel, G. H. *Remedies for Breach of Contract: A Comparative Account*. Oxford University Press 1988. Viidatud: Treitel.
135. Twigg-Flesner, C. The E.C. Directive On Certain Aspects of the Sale of Consumer Goods and Associated Guarantees – All Talk and No Do? *The Journal of Current Legal Issues*, 2000, no 2. Kättesaadav: <http://webjcli.ncl.ac.uk/2000/issue2/flesner2.html> (04.12.2012). Viidatud: Twigg-Flesner (2000).
136. Twigg-Flesner, C. Fit For Purpose? The Proposals on Sale. – In G. Howells, R. Schulze (eds.). *Modernising and Harmonising Consumer Contract Law*. Sellier 2009, pp 147–176. Viidatud: Twigg-Flesner (2009).
137. Twigg-Flesner, C. The (Non-)impact of Harmonizing Measures on English Legal Terminology. *ERPL* 2012, no 5 & 6, pp 1369–1378. Viidatud: Twigg-Flesner (2012).
138. Unberath, H. *Die Vertragsverletzung*. Mohr Siebeck, Tübingen 2007. Viidatud: Unberath.
139. Uustalu, H. *Hinna alandamine õiguskaitsevahendina*. Magistritöö. Tallinn 2007. Viidatud: Uustalu.
140. Varul, P. The Creation of New Estonia Private Law. *ERPL* 2008, vol 16, no 1, p 95–109. Viidatud: Varul.
141. Varul, P. jt (koost.). *Tsiviilseadustiku üldosa seadus*. Kommenteeritud väljaanne. Juura 2010. Viidatud: TsÜS Komm/Autor.
142. Varul, P. jt (koost.). *Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1–207)*. Kommenteeritud väljaanne. Juura 2006. Viidatud: VÕS Komm I/Autor.
143. Varul, P. jt (koost.). *Võlaõigusseadus II. 2. Kuni 7. osa (208–618)*. Kommenteeritud väljaanne. Juura 2007. Viidatud: VÕS Komm II/Autor.
144. Varul, Paul jt (koost.). *Võlaõigusseadus III. 8. Ja 10. osa (§-id 619–916 ja 1005–1067)*. Kommenteeritud väljaanne. Juura 2009. Viidatud: VÕS Komm III/Autor.
145. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Saare, K., *Tsiviilõiguse üldosa*. Juura 2012. Viidatud: Varul/Kull/Kõve/Käerdi/Saare.
146. Verweyen, U. *Die Käuferrechtsbehelfe des UN-Kaufrechts im Vergleich zu denen des neuen internen deutschen Handelskaufrechts aus Sicht eines deutschen Warenexporteurs*. Peter Lang 2005. Viidatud: Verweyen.
147. Verweyen, U., Foerster, V., Toufar, O. *Handbuch des Internationalen Warenkaufs UN-Kaufrecht (CISG)*. 2. Auflage. Richard Boorberg Verlag 2008. Viidatud: Verweyen/Foerster/Toufar.
148. Vogenauer, S., Kleinheisterkamp, J. (eds). *Commentary on the Unidroit Principles of International Commercial Contracts (PICC)*. Oxford University Press 2009. Viidatud: Vogenauer/Kleinheisterkamp.
149. Volens, U. *Usaldusvastutus kui iseseisev õigussüsteem ja selle avaldumisvormid*. Tartu Ülikooli kirjastus 2011. Viidatud: Volens.
150. Värvi, A., Karu, P. The Seller's Liability in the Event of Lack of Conformity of Goods. *Juridica International* 2009, no 16, pp 85–93. Viidatud: Värvi/Karu.
151. Watterson, S. *Consumer Sales Directive 1999/44/EC – The impact on English law*. *ERPL* 2001, no 2 & 3, pp 197–221. Viidatud: Watterson.

152. Welser, R., Jud, B. Zur Reform des Gewährleistungsrechts. Band II/1. Manz 2000. Viidatud: Welser/Jud.
153. Yovel, J. Comparison Between Provisions of the CISG (Seller's Right to Remedy Failure to Perform: Article 48) and the Counterpart Provisions of the PECL (Articles 8:014 and 9:303). Kättesaadav: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/yovel48.html> (11.01.12). Viidatud: Yovel.
154. 116 SE I. Võlaõigusseadus. Eelnõu. Kättesaadav: <http://web.riigikogu.ee/ems/saros-bin/mgetdoc?itemid=991610001&login=proov&password=&system=ems&server=ragne11> (12.01.2011). Viidatud: VÕS eelnõu seletuskiri.

KASUTATUD NORMATIIVAKTIDE JA MUDELSEADUSTE LOETELU

155. Advokatuuriseadus. – RT I 2001, 36, 201; RT I, 14.03.2011, 3.
156. Asjaõigusseadus. – RT I 1993, 39, 590; RT I 23.04.2012, 1.
157. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216; RT I 06.12.2010, 12.
158. Töölepingu seadus. – RT I 2009, 5, 35; RT I, 25.05.2012, 26.
159. Võlaõigusseadus. 26.09.2001.a. – RT I 2001, 81, 487; RT I 08.07.2011, 21.
160. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni konventsioon rahvusvahelise ostu-müügi lepingute kohta. – RT II 1993, 21/22, 52.
161. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Oktober 2012 (BGBl. S.2182 geändert worden ist.
162. Burgerlijk Wetboek, jõustus 01.01.1992.
163. Code Civil, vastu võetud 21.03.1804.
164. Draft Common Frame of Reference. Kättesaadav: http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf (10.12.2012).
165. Eesti NSV Tsiviilkoodeks. – ENSV ÜT 1964, 25, 115.
166. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ, 25. mai 1999, tarbekaupade müügi ja nendega seotud garantiide teatavate aspektide kohta. – EÜT L 171, 07.07.1999, lk 12–16.
167. European Principles of Contract Law. Kättesaadav: <http://www.jus.uio.no/lm/eu.contract.principles.parts.1.to.3.2002/> (10.12.2012).
168. Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on a Common European Sales Law, COM(2011)635final. Kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0635:FIN:EN:PDF> (29.06.2012).
169. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. Kättesaadav: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/main.htm> (10.12.2012).
170. Schweizerisches Zivilgesetzbuch. 5. Teil: Obligationenrecht, vastu võetud 30. märtsil 1911.

KASUTATUD KOHTULAHENDITE LOETELU

171. Riigikohtu 11.02.2003.a. otsus nr 3-2-1-9-03.
172. Riigikohtu 21.10.2003.a. otsus nr 3-2-1-106-03.
173. Riigikohtu 12.02.2004.a. otsus nr 3-2-1-13-04.
174. Riigikohtu 20.02.2004.a. otsus nr 3-2-1-18-04.
175. Riigikohtu 13.04.2004.a. otsus nr 3-2-1-44-04.
176. Riigikohtu 25.10.2004.a. otsus nr 3-2-1-115-04.
177. Riigikohtu 21.12.2004.a. otsus nr 3-2-1-145-04.
178. Riigikohtu 05.05.2005.a. otsus nr 3-2-1-50-05.
179. Riigikohtu 11.10.2005.a. otsus nr 3-2-1-84-05.
180. Riigikohtu 30.11.2005.a. otsus nr 3-2-1-123-05.
181. Riigikohtu 01.12.2005.a. otsus nr 3-2-1-129-05.
182. Riigikohtu 30.11.2005.a. otsus nr 3-2-1-131-05.
183. Riigikohtu 23.02.2006.a. otsus nr 3-2-1-3-06.
184. Riigikohtu 30.03.2006.a. otsus nr 3-2-1-4-06.
185. Riigikohtu 19.04.2006.a. otsus nr 3-2-1-29-06.
186. Riigikohtu 12.06.2006.a. otsus nr 3-2-1-50-06.
187. Riigikohtu 14.06.2006.a. otsus nr 3-2-1-59-06.
188. Riigikohtu 23.10.2006.a. otsus nr 3-2-1-82-06.
189. Riigikohtu 26.09.2007.a. otsus nr 3-2-1-71-07.
190. Riigikohtu 06.11.2007.a. otsus nr 3-2-1-97-07.
191. Riigikohtu 19.11.2007.a. otsus nr 3-2-1-111-07.
192. Riigikohtu 16.01.2008.a. otsus nr 3-2-1-135-07.
193. Riigikohtu 13.02.2008.a. otsus nr 3-2-1-140-07.
194. Riigikohtu 07.05.2008.a. otsus nr 3-3-1-85-07.
195. Riigikohtu 23.04.2008.a. otsus nr 3-2-1-20-08.
196. Riigikohtu 16.04.2008.a. otsus nr 3-2-1-21-08.
197. Riigikohtu 21.05.2008.a. otsus nr 3-2-1-31-08.
198. Riigikohtu 24.09.2008.a. otsus nr 3-2-1-62-08.
199. Riigikohtu 08.10.2008.a. otsus nr 3-2-1-77-08.
200. Riigikohtu 28.10.2008.a. otsus nr 3-2-1-80-08.
201. Riigikohtu 22.10.2008.a. otsus nr 3-2-1-81-08.
202. Riigikohtu 20.11.2008.a. otsus nr 3-2-1-107-08.
203. Riigikohtu 09.12.2008.a. otsus nr 3-2-1-103-08.
204. Riigikohtu 27.02.2009.a. otsus nr 3-2-1-148-08.
205. Riigikohtu 10.06.2009.a. otsus nr 3-2-1-55-09.
206. Riigikohtu 25.02.2010.a. otsus nr 3-2-1-159-09.
207. Riigikohtu 30.03.2010.a. otsus nr 3-2-1-11-10.
208. Riigikohtu 27.04.2010.a. otsus nr 3-2-1-29-10.
209. Riigikohtu 05.10.2010.a. otsus nr 3-2-1-52-10.
210. Riigikohtu 06.10.2010.a. otsus nr 3-2-1-73-10.
211. Riigikohtu 02.11.2010.a. otsus nr 3-2-1-93-10.
212. Riigikohtu 09.02.2011.a. otsus nr 3-2-1-138-10.
213. Riigikohtu 16.06.2010.a. otsus nr 3-3-1-36-10.
214. Riigikohtu 20.06.2011.a. otsus nr 3-2-1-57-11.
215. Riigikohtu 04.10.2011.a. otsus nr 3-2-1-72-11.
216. Riigikohtu 08.11.2011.a. otsus nr 3-2-1-104-11.

217. Riigikohtu 07.12.2011.a. otsus nr 3-2-1-106-11.
218. Riigikohtu 08.02.2012.a. otsus nr 3-2-1-156-11.
219. Riigikohtu 28.08.2012.a. otsus nr 3-2-1-177-11.
220. Riigikohtu 20.03.2012.a. otsus nr 3-2-1-5-12.
221. Riigikohtu 14.03.2012.a. otsus nr 3-2-1-12-12.
222. Riigikohtu 28.03.2012.a. otsus nr 3-2-1-17-12.
223. Riigikohtu 12.04.2012.a. otsus nr 3-2-1-32-12.
224. Riigikohtu 05.06.2012.a. otsus nr 3-2-1-42-12.
225. Riigikohtu 23.05.2012.a. otsus nr 3-2-1-55-12.
226. Riigikohtu 19.11.2012.a. otsus nr 3-2-1-129-12.
227. Tallinna Ringkonnakohtu 26.01.2010.a. otsus nr 2-07-28714.
228. Tallinna Ringkonnakohtu 31.08.2011.a. otsus nr 2-09-55763.
229. Euroopa Kohtu lahend 17.04.2008.a. asjas C-404/06, Quelle AG v Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände, ELT C 142, 07.06.2008, lk 6–7.
230. Euroopa Kohtu lahend 16.06. 2011.a. asjas C-65/09 ja C-87/09 Gebr. Weber GmbH v. Jürgen Wittmer and Ingrid Putz v. Medianess Electronics GmbH, ELT C 226, 30.07.2011, lk 2–2.
231. Saksamaa Ülemkohtu 28.7.2011.a. otsus, NJW-RR 2011, 1464.
232. Karlsruhe Maakohtu 12.05.1993.a. otsus, NJW 1994, 947.
233. Kölni 1. astme kohtu 28.01.2010. a. otsus, NJOZ 2011, 148.
234. Aargau Kaubanduskohtu 11.06.1999.a. otsus, CISG-online nr 494.
235. Antverpeni Ringkonnakohtu 04.11.1998.a. otsus, CISG-online nr 1310.
236. Austria Ülemkohtu 23.05.2005.a. otsus, CISG-online nr 1041.
237. Genfi Ringkonnakohtu 15.11.2002.a. otsus, CISG-online nr 853.
238. Koblenzi Ringkonnakohtu 14.12.2006.a. otsus, CISG-online nr 1408.
239. Müncheni Ringkonnakohtu 02.03.1994.a. otsus, CISG-online nr 108.
240. Müncheni Ringkonnakohtu 27.02.2002.a. otsus, CISG-online nr 654.
241. Šveitsi Ülemkohtu 28.10.1998.a. otsus, CISG-online nr 413.
242. Zugi Ringkonnakohtu 30.08.2007.a. otsus, CISG-online nr 1722.

KASUTATUD LÜHENDID

AcP	Archiv für die civilistische Praxis
Aufl.	Auflage
AÕS	Asjaõigusseadus
Bd.	Band
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BW	Burgerlijk Wetboek
CESL	Euroopa ühise müügiõiguse määruse ettepanek
CISG	Ühinenud Rahvaste organisatsiooni konventsioon kaupade rahvusvaheliste ostu-müügi lepingute kohta
CISG-online	andmebaas CISG-i alusel tehtud kohtulahendite kohta, arvutivõrgus: http://www.cisg-online.ch/index.html
DCFR	Draft Common Frame of Reference
ELT	Euroopa Liidu Teataja
ERPL	European Review of Private Law
GPR	Zeitschrift für Gemeinsamsprivatrecht
IHR	Zeitschrift für das Recht des internationalen Warenkaufs und –vertriebs
JZ	Juristenzeitung
JuS	Juristische Schulung
MDR	Monatschrift für Deutsches Recht
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW Rechtsprechungsreport
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OR	Obligationenrecht (Šveitsi tsiviilseadustiku võlaõiguse osa)
PECL	Principles of European Contract Law
PICC	Unidroit Principles of International Commercial Contracts
RabelsZ	Rabels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht
RT	Riigi Teataja
ZRP	Zeitschrift für Rechtspolitik
TLS	Töölepingu seadus
TsÜS	Tsiviilseadustiku üldosa seadus
VÕS	Võlaõigusseadus

CURRICULUM VITAE

Name: Pii Kalamees
Date of birth: 10.06.1983
Citizenship: Estonian
Institution: University of Tartu, Faculty of Law
Position: lecturer of civil law
E-mail: piia.kalamees@ut.ee

Languages: estonian, english, german, russian

Education:

2007–2013 University of Tartu, doctorate studies
2005–2007 University of Tartu, MA
2002–2005 University of Tartu, BA
1990–2002 Tallinn Secondary Science School

Professional experience:

Since 2010 University of Tartu, Faculty of Law, lecturer of civil law
2007–2010 University of Tartu, Faculty of Law, assistant of civil law
2006–2007 Law Office LEXTAL, lawyer

Areas of research:

Law of obligations, consumer law

Publications:

- P. Kalamees, K. Sein. Recoverability of Removal and Installation Costs in Case of Defective Consumer Goods: How Would the Weber and Putz Case be Solved under Common European Sales Law? *GPR* 2011, pp 289–293.
- P. Kalamees. Hierarchy of Buyer’s remedies in Case of Lack of Conformity of the Goods. *Juridica International* 2011, No 18, pp 63–72.
- P. Kalamees. Müügilepingust taganemise õigus asja lepingutingimustele mittevastavuse korral (*The Right to Terminate a Sales Contract in Case of Non-Conformity of Goods*). *Juridica* 2010, No 10, pp 796–799.
- P. Kalamees, K. Saare, K. Sein. Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest (*Acceptance of Work and the Liability of Contractors for Construction Faults*). *Juridica* 2010, No 4, pp 258–268.
- P. Kalamees, A. Värvi. Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse eest (*Liability of Seller Upon Non-Conformity of Goods*). *Juridica* 2009, No 7, pp 411–419.
- P. Karu, A. Värvi. The Seller’s Liability in the Event of Lack of Conformity of Goods. *Juridica International* 2009, No 1, pp 85–93.
- P. Karu. Asja ülevaatamise ja lepingutingimustele mittevastavusest teatamise kohustus: täitmise aeg (*Obligation to Examine Goods and to Notify Lack of Conformity: Compliance Period*). *Juridica* 2007, No 6, pp 378–385.

ELULOOKIRJELDUS

Nimi: Piia Kalamees
Sünniaeg: 10.06.1983
Kodakondsus: Eesti
Töökoht: Tartu Ülikooli õigusteaduskond
Ametikoht: tsiviilõiguse lektor
E-post: piia.kalamees@ut.ee

Keeled: eesti, inglise, saksa, vene

Hariduskäik:

2007–2013 Tartu Ülikooli õigusteaduskond, doktoriõpe
2005–2007 Tartu Ülikool, MA
2002–2005 Tartu Ülikool, BA
1990–2002 Tallinna Reaalkool

Ametikäik:

Since 2010 Tartu Ülikooli tsiviilõiguse lektor
2007–2010 Tartu Ülikooli tsiviilõiguse assistent
2006–2007 Advokaadibüroo LEXTAL, jurist

Peamised uurimisvaldkonnad:

Võlaõigus, tarbijaõigus.

Avaldatud teadustööd:

- P. Kalamees, K. Sein. Recoverability of Removal and Installation Costs in Case of Defective Consumer Goods: How Would the Weber and Putz Case be Solved under Common European Sales Law? GPR 2011, pp 289–293.
- P. Kalamees. Hierarchy of Buyer's remedies in Case of Lack of Conformity of the Goods. Juridica International 2011, No 18, pp 63–72.
- P. Kalamees. Müügilepingust taganemise õigus asja lepingutingimustele mittevastavuse korral. Juridica 2010, No 10, pp 796–799.
- P. Kalamees, K. Saare, K. Sein. Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. Juridica 2010, No 4, pp 258–268.
- P. Kalamees, A. Värvi. Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse eest. Juridica 2009, No 7, pp 411–419.
- P. Karu, A. Värvi. The Seller's Liability in the Event of Lack of Conformity of Goods. Juridica International 2009, No 1, pp 85–93.
- P. Karu. Asja ülevaatamise ja lepingutingimustele mittevastavusest teatamise kohustus: täitmise aeg. Juridica 2007, No 6, pp 378–385.

DISSERTATIONES IURIDICAE UNIVERSITATIS TARTUENSIS

1. **Херберт Линдмяэ.** Управление проведением судебных экспертиз и его эффективность в уголовном судопроизводстве. Tartu, 1991.
2. **Peep Pruks.** Strafprozesse: Wissenschaftliche “Lügendetektion”. (Instrumentaldiagnostik der emotionalen Spannung und ihre Anwendungsmöglichkeiten in Strafprozess). Tartu, 1991.
3. **Marju Luts.** Juhuslik ja isamaaline: F. G. v. Bunge provintsiaalõigusteadus. Tartu, 2000.
4. **Gaabriel Tavits.** Tööõiguse rakendusala määratlemine töötaja, tööandja ja töölepingu mõistete abil. Tartu, 2001.
5. **Merle Muda.** Töötajate õiguste kaitse tööandja tegevuse ümberkorraldamisel. Tartu, 2001.
6. **Margus Kingisepp.** Kahjuhüvitis postmodernses deliktiõiguses. Tartu, 2002.
7. **Vallo Olle.** Kohaliku omavalitsuse teostamine vahetu demokraatia vormis: kohalik rahvaalgatus ja rahvahääletus. Tartu, 2002.
8. **Irene Kull.** Hea usu põhimõte kaasaegses lepinguõiguses. Tartu, 2002.
9. **Jüri Saar.** Õigusvastane käitumine alaealisena ja kriminaalsed karjäärid (Eesti 1985–1999 longituuduurimuse andmetel). Tartu, 2003.
10. **Julia Laffranque.** Kohtuniku eriarvamus. Selle võimalikkus ja vajalikkus Eesti Vabariigi Riigikohtus ja Euroopa Kohtus. Tartu, 2003.
11. **Hannes Veinla.** Ettevaatusprintsip keskkonnaõiguses. Tartu, 2004.
12. **Kalev Saare.** Eraõigusliku juriidilise isiku õigussubjektsuse piiritlemine. Tartu, 2004.
13. **Meris Sillaots.** Kokkuleppemenetlus kriminaalmenetluses. Tartu, 2004.
14. **Mario Rosentau.** Õiguse olemus: sotsiaalse käitumise funktsionaalne programm. Tartu, 2004.
15. **Ants Nõmper.** Open consent – a new form of informed consent for population genetic databases. Tartu, 2005.
16. **Janno Lahe.** Süü deliktiõiguses. Tartu, 2005.
17. **Priit Pikamäe.** Tahtluse struktuur. Tahtlus kui koosseisupäraste asjaolude teadmine. Tartu, 2006.
18. **Ivo Pilving.** Haldusakti siduvus. Uurimus kehtiva haldusakti õiguslikust tähendusest rõhuasetusega avalik-õiguslikel lubadel. Tartu, 2006.
19. **Karin Sein.** Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitise piiramise alused. Tartu, 2007.
20. **Mart Susi.** Õigus tõhusale menetlusele enda kaitseks – Euroopa Inimõiguste ja Põhivabaduste Kaitse Konventsiooni artikkel 13 Euroopa Inimõiguste Kohtu dünaamilises käsitluses. Tartu, 2008.
21. **Carri Ginter.** Application of principles of European Law in the supreme court of Estonia. Tartu, 2008.
22. **Villu Kõve.** Varaliste tehingute süsteem Eestis. Tartu, 2009.

23. **Katri Paas.** Implications of Smallness of an Economy on Merger Control. Tartu, 2009.
24. **Anneli Alekand.** Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Tartu, 2009.
25. **Aleksei Kelli.** Developments of the Estonian Intellectual Property System to Meet the Challenges of the Knowledge-based Economy. Tartu, 2009.
26. **Merike Ristikivi.** Latin terms in the Estonian legal language: form, meaning and influences. Tartu, 2009.
27. **Mari Ann Simovart.** Lepinguvabaduse piirid riigihankes: Euroopa Liidu hankeõiguse mõju Eesti eraõigusele. Tartu, 2010.
28. **Priidu Pärna.** Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Tartu, 2010.
29. **René Värk.** Riikide enesekaitse ja kollektiivse julgeolekusüsteemi võimalikkusest mitteriiklike terroristlike rühmituste kontekstis. Tartu, 2011.
30. **Paavo Randma.** Organisatsiooniline teovalitsemine – *täideviija täideviija taga* kontseptsioon teoorias ja selle rakendamine praktikas. Tartu, 2011.
31. **Urmas Volens.** Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid. Tartu, 2011.
32. **Margit Vutt.** Aktsionäri derivatiivnõue kui õiguskaitsevahend ja ühingujuhtimise abinõu. Tartu, 2011.
33. **Hesi Siimets-Gross.** Das „Liv-, Est- und Curlaendische Privatrecht“ (1864/65) und das römische Recht im Baltikum. Tartu, 2011.
34. **Andres Vutt.** Legal capital rules as a measure for creditor and shareholder protection. Tartu, 2011.
35. **Eneken Tikk.** Comprehensive legal approach to cyber security. Tartu, 2011.
36. **Silvia Kaugia.** Õigusteadvuse olemus ja arengudeterminandid. Tartu, 2011.
37. **Kadri Siibak.** Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Tartu, 2011.
38. **Signe Viimsalu.** The meaning and functioning of secondary insolvency proceedings. Tartu, 2011.
39. **Ingrid Ulst.** Balancing the rights of consumers and service providers in electronic retail lending in Estonia. Tartu, 2011.
40. **Priit Manavald.** Maksejõuetusõigusliku regulatsiooni valikuvõimaluste majanduslik põhjendamine. Tartu, 2011, 193 lk.
41. **Anneli Soo.** Remedies against ineffectiveness of defense counsel. Judicial supervision over the performance of defense counsel in Estonian criminal proceedings. Tartu, 2011, 282 p.
42. **Arnold Sinisalu.** Mõjutustegevuse piirid rahvusvahelises õiguses. Tartu, 2012, 277 lk.
43. **Kaspar Lind.** Käibemaksupettused ja nende tõkestamine. Tartu, 2012, 155 lk.
44. **Berit Aaviksoo.** Riigi otsustusruumi ahenemine: kodakondsus nüüdisaegses Euroopas. Tartu, 2013, 368 lk.

45. **Kai Kullerkupp.** Vallasomandi üleandmine. Õigusdogmaatiline raamistik ja kujundusvõimalused. Tartu, 2013, 398 lk.
46. **Iko Nõmm.** Käibekohustuse rikkumisel põhinev deliktiõiguslik vastutus. Tartu, 2013, 212 lk.